

중형 공공임대주택 공급확대를 위한 계획기준 연구

연구기획 2022-00호

중형 공공임대주택 공급확대를 위한 계획기준 연구

지 은 이 백혜선 · 이영환 · 박윤재

발 행 처 한국토지주택공사 토지주택연구원

주 소 (우) 34047 대전광역시 유성구 엑스포로 539번길 99 (전민동 462-2)

전 화 042) 866-8572

팩 스 0503) 6994-6619

전자우편 hsbaik@lh.or.kr

홈페이지 <http://lhi.lh.or.kr>

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

연구기획 2022-00

중형 공공임대주택 공급확대를 위한 계획기준 연구

연구진

백혜선 토지주택연구원 연구위원 [연구책임]

이영환 토지주택연구원 수석연구원

박윤재 토지주택연구원 연구원

심의위원

김영훈 대진대학교 교수 [심의위원장]

천영수 LH 토지주택연구원 공공주택연구실장 [심의위원장]

이의영 (주)에이플러스씨엠건축사사무소 총괄사장

엄정달 (주)이어담건축사사무소 대표

박광재 한국복지대학교 교수

김희정 TOOL 소장

이상기 LH 공공주택사업처 부장

신인영 LH 주택디자인혁신단 단장

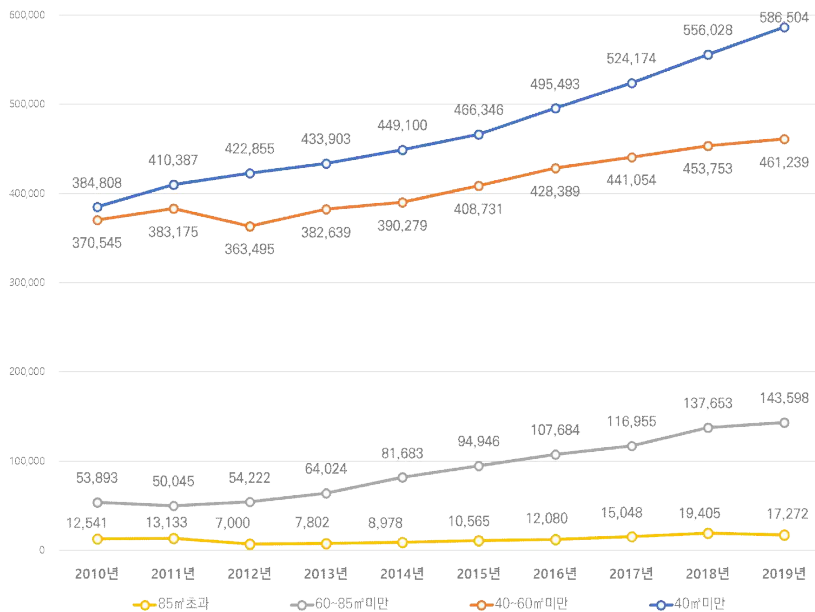
국외사례

이병훈 Mladen Jardic Architektur

연구 요약

□ 연구과제 추진배경 및 목적

- 현재 1·2인 가구가 지속적으로 증가하지만, 최근 수도권 주택가격 급증에 따라 전체 가구의 35.7%인 3·4인 가구가 장기 거주 가능한 공공임대주택 공급 필요성 지속적 증가
- 공공임대주택은 2019년 기준 40㎡미만 586,504호(48.5%), 40㎡~60㎡미만 461,239호(38.2%) 공급된 반면, 2019년 기준 60㎡~85㎡미만 세대의 공급물량은 143,598호(0.1%), 85㎡초과는 17,272호(0.01%)에 불과
- 본 연구는 향후 중형 공공임대주택 공급확대를 고려한 합리적인 통합공공임대주택 계획기준의 마련 및 제도 개선을 위해,
 - ① 생애주기 가구유형별 중형임대주택 적정 규모 제시
 - ② 중형임대주택이 포함된 통합공공임대주택 단지계획기준 개선안 제안
 - ③ 중산층 중형임대주택공급을 위한 관련 제도 개선사항 도출을 연구목표로 설정



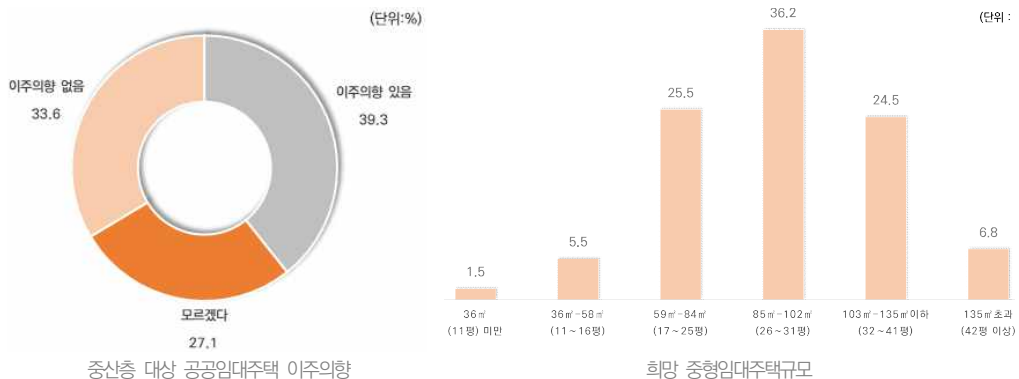
[그림 1] 공공부문의 전국 건설공공임대주택의 공급면적별 재고현황

□ 통합공공임대주택 추진현황

- 정부는 2020.9월 기존의 장기공공임대주택(영구, 국민, 행복)의 유형을 통합하는 ‘통합공공임대주택’ 도입 후, 2020.11 서민·중산층 주거안정 지원을 위해 60~85㎡ ‘중형공공임대’의 신규 도입 방안 발표
- 또한 60㎡이하의 통합공공임대주택에 적합한 주민공동시설, 주차장 등 부대복리시설 설계기준 마련을 위해, 공공주택업무처리지침 중 통합공공임대건설기준 관련 규정 개정
- LH는 ‘20년 2개 사업지구를 대상으로 60㎡이하 규모 통합공공임대주택 선도사업을 추진하였으며, ’21년에는 6개 지구 대상으로 중형임대 포함한 통합공공임대 선도사업 추진 중

□ 중형임대 적정면적 산출을 위한 수요조사

- 수도권 거주 중산층 458가구 대상 수요 조사 결과, 주택규모는 無자녀부부는 26~31평형, 有자녀부부는 32~41평형, 고령부부는 26~31평형, 1인 가구는 17~25평형을 가장 선호하고 있으나, 모든 가구유형이 방3개를 가장 선호
- 향후 중산층 대상 공공임대주택이 공급될 경우, 이주의향 있음 39.3%, 이주의향 없음 33.6%, 아직 모르겠다는 응답이 27.1%로, 아직 중산층 공공임대주택에 대한 이주 의사는 높지 않은 상태로 파악
- 희망하는 중산층 공공임대주택 규모는 26~31평형이 36.2%로 가장 많았으며, 다음으로 17~25평형이 25.5%, 32~41평형이 24.5% 등 순으로 나타남



[그림 2] 단위세대 내 공간별 개선 우선순위 파악

□ 국내외 관련 사례 검토 결과

- 중형임대 규모인 60~85㎡ 단위세대가 포함된 LH 분양단지 조사 결과, 중형임대가 포함되는 통합공공임대단지는 중산층도 거주할 수 있도록 10년 공공임대와 마찬가지로 주민공동시설을 분양단지 수준으로 설치 원칙 필요
- 커뮤니티 활성화를 위해 유사한 거주특성 입주자로 그룹화하여 단위세대 유형을 간소화하여 주민공동시설 활용성 제고, 단지 운영·관리에 입주민의 직접 참여 시스템 도입 필요
- 유럽은 분양·임대주택 구분 없이 공동주택은 모두 동일한 규정으로 관리하고 있어, 새로운 주택유형이 생길 때마다 추가하는 現 제도 운영 체계에 대한 간소화 필요

□ 생애주기 가구유형별 단위공간 적정규모 제시

- 단위공간별 동작치수, 사용 가전, 가구 등의 물품치수를 도출하고, 단위공간별 표준설계치수 기준을 작성하고 8개 단위공간별 최소, 최대면적 기준을 제시

[표 1] 단위공간별 적정규모 확보를 위한 최소·최대면적기준

단위:㎡

	현관	거실	주방	식당	주방 부속공간 (세탁실 등)	욕실	침실		침실부속공간	
							주침실	부침실	드레스룸	파우더룸
최소	2.470	8.874	5.787	2.437	1.314	3.488	13.320	8.58	1.800	1.440
최대	4.200	17.910	11.514	3.740	4.020	3.975	14.800	10.360	3.420	

□ 중형 공공임대 계획기준 및 제도개선

- 통합공공임대주택의 원활한 공급을 위해서는 단위세대 계획시 ①동일단지내 혼합평형 개수 축소 ②소형세대 비율 축소 ③단위공간 적정면적 확보를 통한 단위세대 면적 증가 ④임대료 부담을 고려한 새로운 중형 임대용 평면개발 ⑤LH형 빌트인 가구 개발 ⑥합리적인 마감재 사용 기준의 마련 필요
- 단지계획 측면에서는 ①부대복리시설 설치기준 간소화 ②주거약자용 주택의 설계기준 개선 ③주차장 설치기준 개선 필요
- 향후 단지규모별 다양한 관리방식 도입 검토, 임대주택에 대한 인식개선 홍보 전략 필요

주제어 중형임대, 통합공공임대, 중산층

차 례

제 1 장 | 서 론

1. 연구 추진배경	3
2. 연구범위 및 목적	5

제 2 장 | 통합공공임대 추진 현황

1. 공공임대주택 공급 현황	9
1.1 공공임대주택의 유형	9
1.2 공공임대주택 공급현황	10
2. 통합공공임대주택 관련법 개정현황	13
2.1 통합공공임대주택 개요	18
2.2 통합공공임대 시설 설치기준 개정 현황	21
3. 통합공공임대주택 시업사업 추진	25
3.1 2020년 시범사업지구	25
3.2 2021년 6개 선도사업지구	27

제 3 장 | 중형공공임대 단위세대 개발 방향

1. 중산층 개념	50
2. 중산층 생애주기 가구유형별 수요 조사	58
2.1 조사개요	58
2.2 조사결과	60
3. 중산층을 고려한 적정 단위세대 기준 제안	113
2.1. 적정 단위공간 계획방식 검토	113
2.2. 생애주기 가구유형별 적정 단위세대 면적	121
4. 소결	132
4.1 거주자 설문조사 결과	132

4.2 생애주기 가족유형별 적정 단위세대 검토	134
---------------------------------	-----

제 4 장 | 중형 공공임대 단지계획기준 개선 방향

1. 기존 LH 60~84㎡ 단지	139
1.1 주민공동시설 설치현황	139
1.2 주차장 설치현황	145
2. 행복주택단지 지역편의시설 외 설치현황	148
3. 국내외 관련 사례조사	165
3.1 국내사례 : SH장기전세주택	165
3.2 국내사례 : 공공지원 민간임대주택	172
3.3 국외사례	178

제 5 장 | 중형 공공임대주택 계획기준 제안

1. 통합공공임대주택 계획방향	211
1.1 단위세대 계획기준	211
1.2 단지계획기준	217
1.3 기타 사항	220

제 6 장 | 결 론

결 론	223
-----------	-----

참고문헌	226
------------	-----



표 차례

[표 1-1] 가구원수 규모 변화(1980-2020)	3
[표 1-2] 가구원수별 입주 가능 면적(안)	4
[표 2-1] 공공임대주택 유형별 특성	9
[표 2-2] 사업주체별 임대주택 재고	11
[표 2-3] 사업주체별 10년 이상 장기임대주택 공급현황	11
[표 2-4] 주요 선진국들의 장기임대주택 비율	11
[표 2-5] 공공부문 전국 건설공급임대주택 공급면적별 재고현황	13
[표 2-6] 공공부문 건설공급임대 재고주택 종류별 공급면적	15
[표 2-7] 연도별유형별 LH 임대주택 공급 현황	16
[표 2-8] 가구원수별 가구당 월평균 소득 기준액	17
[표 2-9] 장기공공임대주택 입주자 총자산 기준액	17
[표 2-10] 통합공공임대주택 입주자격	18
[표 2-11] '21년도 가구원수별 기준 중위소득 현황	19
[표 2-12] 통합공공임대주택 가구원수별 공급면적	19
[표 2-13] 통합공공임대주택의 소득연계형 임대료 제도	20
[표 2-14] 통합공공임대주택의 정부 재정지원	20
[표 2-15] 통합공공임대주택 주차장 설치기준	21
[표 2-16] 통합공공임대주택 사회복지관 설치기준	22
[표 2-17] 통합공공임대주택 어린이집 설치기준	22
[표 2-18] 통합공공임대주택 지역편의시설 설치기준	23
[표 2-19] 통합공공임대주택 주민공동시설 등 특화시설 설치기준	23
[표 2-20] 통합공공임대주택 관련 개정 규정 종합	24
[표 2-21] 과천지식정보타운 지구 S-10BL 개요	25
[표 2-22] 과천지식정보타운 지구 S-10BL 개요	26

[표 2-23] '21년 통합공공임대 6개 선도사업지구 개요	28
[표 2-24] 의왕청계 2지구 사업개요	28
[표 2-25] 의왕청계 2지구 부대복리시설 개요	30
[표 2-26] 부천역곡 지구 사업개요	32
[표 2-27] 부천역곡 지구 부대복리시설 개요	33
[표 2-28] 시흥하중 지구 사업면적	35
[표 2-29] 시흥 하중 지구 부대복리시설 개요	36
[표 2-30] 의정부 우정 지구 사업면적	38
[표 2-31] 의정부 우정 지구 부대복리시설 개요	39
[표 2-32] 고양장항 지구 사업면적	41
[표 2-33] 고양장항 지구 부대복리시설 개요	42
[표 2-34] 성남낙생 지구 사업면적	44
[표 2-35] 성남낙생 지구 부대복리시설 개요	45
[표 3-1] 중산층의 관념적인 기준	51
[표 3-2] 중산층 주요 지출항목의 가격 변화(1990-2008)	52
[표 3-3] OECD 회원국의 소득수준별 가계의 주요항목 평균 지출규모(2016) · 52	
[표 3-4] OECD 12개국 중산층 주요항목 지출규모 증감률(1995-2015)	53
[표 3-5] OECD 35개국 중산층 비율 비교	54
[표 3-6] 우리나라의 소득분위별 가구 현황	56
[표 3-7] 조사 개요	59
[표 3-8] 최종 분석대상 가구유형별 가구수	59
[표 3-9] 가구유형별 거주 지역	60
[표 3-10] 가구유형별 연령대	60
[표 3-11] 가구유형별 직업	61
[표 3-12] 가구유형별 소득분포	61
[표 3-13] 가구유형별 자동차 보유현황	61
[표 3-14] 주택 소유형태	62
[표 3-15] 현재 거주하는 주택 규모	63

[표 3-16] 방 보유 갯수 현황	64
[표 3-17] 아파트 세대 평면구조 불만족 이유 - 종합순위(1~3순위)	65
[표 3-18] 공간별 중요도 및 만족도 점수(無자녀 부부)	66
[표 3-19] 공간별 중요도 및 만족도 점수(有자녀 부부)	66
[표 3-20] 공간별 중요도 및 만족도 점수(고령 부부)	67
[표 3-21] 공간별 중요도 및 만족도 점수(1인가구)	68
[표 3-22] 거실에서 사용 중인 가구, 가전제품 종류	69
[표 3-23] 방1(안방)에서 사용 중인 가구, 가전제품 종류(가구유형별)	74
[표 3-24] 방2(작은방1)에서 사용 중인 가구, 가전제품 종류	79
[표 3-25] 방3(작은방2)에서 사용 중인 가구, 가전제품 종류	84
[표 3-26] 방4(작은방3)에서 사용 중인 가구, 가전제품 종류	89
[표 3-27] 주방/식당에서 사용 중인 가구, 가전제품 종류	94
[표 3-28] 냉장고 보유 현황	99
[표 3-29] 김치냉장고 보유 현황	99
[표 3-30] 냉동고 보유 현황	100
[표 3-31] 의류건조기 보유 현황	101
[표 3-32] 의류건조기 설치 위치	101
[표 3-33] 의류건조기 사용하지 않는 세탁물 건조 위치	102
[표 3-34] 현재 발코니 용도	102
[표 3-35] 향후 이주시 희망주택 규모	103
[표 3-36] 거주 주택 선택 시 우선 고려사항 - 종합순위 1~2순위	104
[표 3-37] 공공임대주택 공급에 대한 의견	105
[표 3-38] 중산층 대상 공공임대주택 이주의향	106
[표 3-39] 중산층 대상 임대주택 거주에 부정적인 이유	108
[표 3-40] 중산층 대상 임대주택 입주 시 희망하는 주택 규모	109
[표 3-41] 중산층 대상 임대주택 희망 방 개수	110
[표 3-42] 가구유형별 부담 가능한 보증금 수준	111
[표 3-43] 가구유형별 부담가능한 월 임대료 수준	112
[표 3-44] (예시-2)침실 계획 시 고려해야 하는 물품과 물품 치수	114

[표 3-45] (예시-5)침실 단위공간 계획 1	118
[표 3-46] (예시-6)침실 단위공간 계획 3	119
[표 3-47] 단위공간별 적정 규모 확보를 위한 최소·최대면적 기준	120
[표 3-48] 대학생을 위한 단위세대 시뮬레이션에 적용한 단위공간 계획	122
[표 3-49] 사회초년생을 위한 단위세대 시뮬레이션에 적용한 단위공간 계획 ..	124
[표 3-50] 신혼부부/고령 부부를 위한 단위세대 시뮬레이션에 적용한 단위 공간 계획 ..	126
[표 3-51] 부부와 1자녀를 위한 단위세대 시뮬레이션에 적용한 단위 공간 계획 ..	128
[표 3-52] 부부와 2자녀를 위한 단위세대 시뮬레이션에 적용한 단위공간 계획	130
[표 3-53] 단위공간별 적정규모 확보를 위한 최소·최대면적기준	135
[표 3-54] 생애주기 가구유형별 단위세대 시뮬레이션 결과	135
[표 4-1] 공동주택단지 주민공동시설 설치 기준 관련 규정	140
[표 4-2] 주민공동시설 유형별 설치현황(300세대 미만)	141
[표 4-3] 주민공동시설 유형별 설치현황(300세대-499세대 이하)	142
[표 4-4] 주민공동시설 유형별 설치현황(500세대-999세대 이하)-1	143
[표 4-5] 주민공동시설 유형별 설치현황(500세대-999세대 이하)-2	143
[표 4-6] 주민공동시설 유형별 설치현황(1,000세대 이상)-1	144
[표 4-7] 주민공동시설 유형별 설치현황(1,000세대 이상)-2	144
[표 4-8] 주차장 설치기준	145
[표 4-9] 공급유형별 주차장 설치현황	146
[표 4-10] 행복주택단지 입주 현황	148
[표 4-11] 행복주택 단지 부대복리시설 현황(300세대 미만)	149
[표 4-12] 행복주택 단지 부대복리시설 현황(300세대 이상 500세대 미만)	151
[표 4-13] 행복주택 단지 부대복리시설 현황(500세대 이상 700세대 미만)	152
[표 4-14] 행복주택 단지 부대복리시설 현황(700세대 이상 1,000세대 미만) ..	154
[표 4-15] 행복주택 단지 부대복리시설 현황(1,000세대 이상 1,500세대 미만) ..	156
[표 4-16] 행복주택 단지 부대복리시설 현황(1,500세대 이상)	158
[표 4-17] 장기임대 100만호 기념단지 화성동탄A4-1BL단지개요	162
[표 4-18] SH공사 주택공급실적(2020.12.31. 기준)	165

[표 4-19] SH공사 장기전세주택 공급현황(2020.12.31. 기준)	166
[표 4-20] SH 장기전세주택 신청면적별 소득기준	167
[표 4-21] SH 주민공동시설 영역별 시설 및 면적비	167
[표 4-22] SH 주민공동시설 면적 기준	168
[표 4-23] 쏘네펀피어텔 II 사업개요	180
[표 4-24] 쏘네펀피어텔 II 주민공동시설 및 편의시설 설치 현황	180
[표 4-25] 쏘네펀피어텔 II - 스마트주택 평면유형별 규모 및 특성	182
[표 4-26] C.01 사업개요	185
[표 4-27] C.01 - 건축가 디자인 건물별 계획개요	186
[표 4-28] 암 그라스부룩파크 사업개요	194
[표 5-1] 단위공간별 적정규모 확보를 위한 최소·최대면적기준	214
[표 5-2] 주민공동시설 등 특화시설 규정 개정안	218
[표 5-3] 주거약자용 주택 관련 규정 개정안	219



그림 차례

[그림 1-1] 가구원수 규모 변화(1980-2020)	4
[그림 1-2] LHI 선행연구와 금번 연구과제의 위치	6
[그림 1-3] LH형 적정주거공간 설정 연구('21.4 완료)의 흐름도	7
[그림 2-1] 공공부문의 전국 건설공급임대주택의 지역별 재고현황	12
[그림 2-2] 공공부문의 전국 건설공급임대주택의 공급면적별 재고현황	13
[그림 2-3] 의왕청계 2지구 단위세대 평면도	31
[그림 2-4] 부천역곡 지구 단지배치도	33
[그림 2-5] 부천역곡 지구 단위세대 평면도	34
[그림 2-6] 시흥하중 지구 단지배치도	36
[그림 2-7] 시흥하중 지구 단위세대 평면도	37
[그림 2-8] 의정부 우정 지구 단지배치도	39
[그림 2-9] 의정부 우정 지구 단위세대 평면도	40
[그림 2-10] 고양장항 지구 단지배치도	42
[그림 2-11] 고양장항 지구 단위세대 평면도	43
[그림 2-12] 성남 낙생지구지구 단지배치도	44
[그림 2-13] 성남낙생지구 단위세대 평면도-1	46
[그림 2-14] 성남낙생지구 단위세대 평면도-2	47
[그림 3-1] 지역기반형 주택공급 시스템 이론적 모형	58
[그림 3-2] 주택 규모 - 주거전용공간 면적 기준	63
[그림 3-3] 아파트 세대 평면구조 불만족 이유 - 우선순위(1~3순위)	64
[그림 3-4] IPA Positioning Map(無자녀 부부)	66
[그림 3-5] IPA Positioning Map(有자녀 부부)	66
[그림 3-6] IPA Positioning Map(고령 부부)	67

[그림 3-7] IPA Positioning Map(1인 가구)	68
[그림 3-8] 거실에서 사용 중인 가구, 가전제품 종류(無자녀 부부)	70
[그림 3-9] 거실에서 사용 중인 가구, 가전제품 종류(有자녀 부부)	71
[그림 3-10] 거실에서 사용 중인 가구, 가전제품 종류(고령 부부)	72
[그림 3-11] 거실에서 사용 중인 가구, 가전제품 종류(1인 가구)	73
[그림 3-12] 방1(안방)에서 사용 중인 가구, 가전제품 종류(無자녀 부부)	75
[그림 3-13] 방1(안방)에서 사용 중인 가구, 가전제품 종류(有자녀 부부)	76
[그림 3-14] 방1(안방)에서 사용 중인 가구, 가전제품 종류(고령 부부)	77
[그림 3-15] 방1(안방)에서 사용 중인 가구, 가전제품 종류(1인 가구)	78
[그림 3-16] 방2에서 사용 중인 가구, 가전제품 종류(無자녀 부부)	80
[그림 3-17] 방2에서 사용 중인 가구, 가전제품 종류(有자녀 부부)	81
[그림 3-18] 방2에서 사용 중인 가구, 가전제품 종류(고령 부부)	82
[그림 3-19] 방2에서 사용 중인 가구, 가전제품 종류(1인 가구)	83
[그림 3-20] 방3에서 사용 중인 가구, 가전제품 종류(無자녀 부부)	85
[그림 3-21] 방3에서 사용 중인 가구, 가전제품 종류(有자녀 부부)	86
[그림 3-22] 방3에서 사용 중인 가구, 가전제품 종류(고령부부)	87
[그림 3-23] 방3에서 사용 중인 가구, 가전제품 종류(1인 가구)	88
[그림 3-24] 방4에서 사용 중인 가구, 가전제품 종류(無자녀 부부)	90
[그림 3-25] 방4에서 사용 중인 가구, 가전제품 종류(有자녀 부부)	91
[그림 3-26] 방4에서 사용 중인 가구, 가전제품 종류(고령 부부)	92
[그림 3-27] 방4에서 사용 중인 가구, 가전제품 종류(1인 가구)	93
[그림 3-28] 주방/식당에서 사용 중인 가구, 가전제품 종류(無자녀 부부)	95
[그림 3-29] 주방/식당에서 사용 중인 가구, 가전제품 종류(有자녀 부부)	96
[그림 3-30] 주방/식당에서 사용 중인 가구, 가전제품 종류(고령 부부)	97
[그림 3-31] 주방/식당에서 사용 중인 가구, 가전제품 종류(1인가구)	98
[그림 3-32] 의류 건조기 사용 유무	100
[그림 3-33] 공공임대주택 공급에 대한 의견	105
[그림 3-34] 중산층 대상 공공임대주택 이주의향	106
[그림 3-35] 중산층 대상 임대주택 거주에 부정적인 이유	107

[그림 3-36] 중산층 대상 임대주택 입주 시 희망하는 주택 규모	108
[그림 3-37] 중산층 대상 임대주택 희망 방 개수	109
[그림 3-38] 부담 가능한 보증금 수준	111
[그림 3-39] 부담 가능한 월 임대료	112
[그림 3-40] (예시-1)침실에서 이루어지는 동작 치수	114
[그림 3-41] (예시-3)침실 표준설계 치수	116
[그림 3-42] (예시-4)침실 단위 공간 계획 상세의 예	117
[그림 3-43] 대학생 1인가구용 단위세대평면(32㎡)	123
[그림 3-44] 사회초년생을 위한 1침실 + 1욕실 단위세대평면(42㎡)	125
[그림 3-46] 부부와 1자녀 가족 구성을 위한 단위세대평면(79㎡)	129
[그림 3-47] 부부와 2자녀 가족 구성을 위한 단위세대평면(95㎡)	131
[그림 4-1] 단지가로변 커뮤니티시설(공부방)	147
[그림 4-2] 단지 진입부 전경	147
[그림 4-3] 단지배치도	147
[그림 4-4] 대전봉산 LH행복주택 단지배치도	159
[그림 4-5] 단지 전경	160
[그림 4-6] 근린상가	160
[그림 4-7] 공용세탁실/게스트하우스/작은도서관	160
[그림 4-8] 공용세탁실	160
[그림 4-9] 어린이집	160
[그림 4-10] 경로당	160
[그림 4-11] 지역편의시설	160
[그림 4-12] 대전상서 LH행복주택 단지배치도	161
[그림 4-13] 단지전경	161
[그림 4-14] 단지 진입부의 주민공동시설 건물	161
[그림 4-15] 주민공동시설(주민카페/공용세탁실)	161
[그림 4-16] 2층의 공용세탁실	161
[그림 4-17] 주민운동시설	162

[그림 4-18] 지상주차장	162
[그림 4-19] 관리사무소	162
[그림 4-20] 어린이놀이터	162
[그림 4-21] 단지내 주민공동시설 및 지역편의시설 배치 현황	163
[그림 4-22] 단지 전경	164
[그림 4-23] 단지전경	164
[그림 4-24] 어린이집	164
[그림 4-25] 1층 필로티 공용마당	164
[그림 4-26] 건강케어센터	164
[그림 4-27] 창업지원센터/관리사무소	164
[그림 4-28] 사회적 기업/공방	164
[그림 4-29] 주민운동시설	164
[그림 4-30] 어린이놀이터	164
[그림 4-31] 어린이놀이터	164
[그림 4-32] 고덕강일 6단지(SH 장기전세주택)	169
[그림 4-33] 단지 진입부 전경	169
[그림 4-34] 단지 전경	169
[그림 4-35] 단지내 보행로 주변	169
[그림 4-36] 저층동 하부의 주민공동시설	169
[그림 4-37] 가로공간에 면한 사회적기업	170
[그림 4-38] 단지입구 자전거보관소 및 무인택배보관함	170
[그림 4-39] 복도형 주거동 외관	170
[그림 4-40] 별채가 있는 1층 세대	170
[그림 4-41] 단지 중앙부 공동텃밭	170
[그림 4-42] 지하주차장	170
[그림 4-43] 고덕강일 7단지(SH 장기전세주택)	171
[그림 4-44] 단지 전경	171
[그림 4-45] 단지내 중정 전경	171
[그림 4-45] 신혼부부/고령 부부를 위한 단위세대평면(60㎡)	127

[그림 4-46] 저층부 주거약자용 주택 세대 진입부	172
[그림 4-47] 가로에 면한 세대 진입부	172
[그림 4-48] 단지텃밭	172
[그림 4-49] 공유주방	172
[그림 4-50] 작은 도서관	172
[그림 4-51] 어린이집	172
[그림 4-52] 단지 전경	174
[그림 4-53] 주민카페	174
[그림 4-54] 작은 도서관	174
[그림 4-55] 실내체육관	174
[그림 4-56] 동네창작소	175
[그림 4-57] 다함께 돌봄센터	175
[그림 4-58] 주민 공동체 활동	175
[그림 4-59] 단지 전경	177
[그림 4-60] 단지 진입부 주민휴게공간	177
[그림 4-61] 테라스형 주택	177
[그림 4-62] 단지 내부 전경	177
[그림 4-63] 복층형의 테라스	177
[그림 4-64] 복층형 실내	177
[그림 4-65] 어린이집	178
[그림 4-66] 실내체육관	178
[그림 4-67] 게스트하우스	178
[그림 4-68] 라운지	178
[그림 4-69] 카쉐어링	178
[그림 4-70] 세대창고	178
[그림 4-71] 쏘네프피어텔 사업지구 토지이용계획도	181
[그림 4-72] 단지 동측 전경	181
[그림 4-73] 단지 중정 전경	181
[그림 4-74] 단지 배치도	181

[그림 4-75] SMART40	182
[그림 4-76] SMART53	182
[그림 4-77] SMART66	182
[그림 4-78] 주거동 외관	183
[그림 4-79] 환기와 채광을 고려한 복도공간	183
[그림 4-80] C.01 입지조건 및 단지계획특성	185
[그림 4-81] C.01 - 건축가별 담당 주거동	186
[그림 4-81] C.01 단지배치도	185
[그림 4-82] C.01 - 주민공동시설 및 편의시설	187
[그림 8-83] C.01 - 수직 놀이터 전경	188
[그림 4-84] Vlay 주거동 평면도	189
[그림 4-85] Vlay 주거동 - 단위세대 평면도	189
[그림 4-86] Vlay 주거동 - 단위세대 평면도	190
[그림 4-87] Kada 주거동 - 단위세대 평면도	191
[그림 4-88] Kada 주거동 - 가구를 이용한 방 공간구획	191
[그림 4-89] 복도로 연결된 주거동- 중앙의 Kada건물 1층에 공동부엌 배치	192
[그림 4-90] 공동부엌 내부 전경	192
[그림 4-91] 복도로 연결된 단지 내부 전경	193
[그림 4-92] 지하 공동수영장	193
[그림 4-93] 식료품 마켓용 공간	193
[그림 4-94] 주거동 단면도	195
[그림 4-95] 주거공간의 중정 배치도	195
[그림 4-96] 주거공간의 지붕층 배치도	195
[그림 4-97] 중정 진입 계단	196
[그림 4-98] 정원이 있는 중정의 가로공간	196
[그림 4-99] 중정 전경	197
[그림 4-100] 단지 외부 전경	197
[그림 4-101] 4침실형 단위세대 평면도(103㎡)	198
[그림 4-102] 단위세대 내부	198

[그림 4-103] 싸머 뢰슬(Samer Mösl) 단지	199
[그림 4-104] 싸머 뢰슬(Samer Mösl) - 단위세대 배치	200
[그림 4-105] 싸머 뢰슬(Samer Mösl) - 1층 배치	201
[그림 4-106] 싸머 뢰슬(Samer Mösl) - 2,3층	201
[그림 4-107] 싸머 뢰슬(Samer Mösl) - 1층 배치	202
[그림 4-108] 싸머 뢰슬(Samer Mösl) 단지 - 중앙건물 지붕에 태양열판 설치 ...	202
[그림 4-109] 싸머 뢰슬(Samer Mösl) - 세대 사이에 설치된 발코니 로지아 ...	203
[그림 4-110] 단지내부 전경 - 1층세대의 개인정원	203
[그림 4-111] 싸머 뢰슬(Samer Mösl) - 세대 사이에 설치된 발코니 로지아 ...	204
[그림 4-112] 단지전경 - 자연환기방식의 지하주차장	204
[그림 4-113] 중앙건물 발코니 로지아 뒤편에 보온부퍼탱크 설치	205
[그림 4-114] 제작과정1	206
[그림 4-115] 제작과정2	206
[그림 5-1] 가구유형별 단위세대 면적 시뮬레이션 결과 - 1	213
[그림 5-2] 가구유형별 단위세대 면적 시뮬레이션 결과 - 2	213
[그림 5-3] 리노베이션 이전과 이후	215
[그림 5-4] MUJI×UR 단지 리노베이션 프로젝트	216

제 1 장 서 론

LANDSLIDE
HONESTY
&

제1장 서론

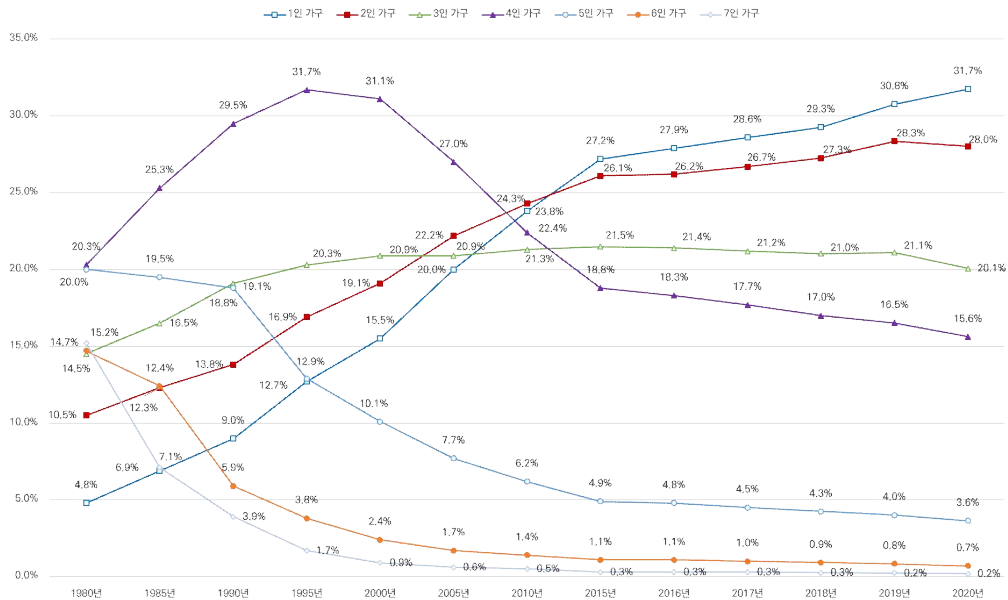
1. 연구 추진배경

- 정부는 2020.9월 포용적 주거복지 구현을 위한 기반 구축의 일환으로, 기존의 복잡한 장기공공임대주택(영구, 국민, 행복)의 유형을 통합하는 ‘통합공공임대주택’ 도입 발표
 - 임차인의 소득에 따라 임대료를 부담하고 가구원수에 맞는 적정면적에 거주할 수 있도록 통합공공임대주택 유형 신설(‘20.9.8 공공주택특별법 시행령 개정)
- 한편 국내 1·2인 가구 비율이 지속적으로 증가하고 있으나, 최근 수도권 주택가격 급증에 따라 가족단위의 3·4인가구가 장기간 안정적으로 거주 가능한 공공주택 공급 필요성 증가
 - 2020년 기준 전체 가구 중 1인 가구 31.7%, 2인 가구 28%, 3·4인 가구 비율 35.7% 차지

[표1-1] 가구원수 규모 변화(1980-2020)

	1985	1990	1995	2000	2005	2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020
총계	9,571,361 (100.0%)	11,354,540 (100.0%)	12,958,181 (100.0%)	14,311,807 (100.0%)	15,887,128 (100.0%)	17,339,422 (100.0%)	19,111,030 (100.0%)	19,367,696 (100.0%)	19,673,875 (100.0%)	19,979,188 (100.0%)	20,343,188 (100.0%)	20,926,710 (100.0%)
1인	660,941 (6.9%)	1,021,481 (9.0%)	1,642,406 (12.7%)	2,224,433 (15.5%)	3,170,675 (20.0%)	4,142,165 (23.8%)	5,203,440 (27.2%)	5,397,615 (27.9%)	5,618,677 (28.6%)	5,848,594 (29.3%)	6,147,516 (30.8%)	6,643,354 (31.7%)
2인	1,175,532 (12.3%)	1,565,713 (13.8%)	2,184,626 (16.9%)	2,730,548 (19.1%)	3,520,545 (22.2%)	4,205,052 (24.3%)	4,993,818 (26.1%)	5,067,166 (26.2%)	5,260,332 (26.7%)	5,445,691 (27.3%)	5,663,330 (28.3%)	5,864,525 (28.0%)
3인	1,579,668 (16.5%)	2,163,272 (19.1%)	2,636,254 (20.3%)	2,987,405 (20.9%)	3,325,162 (20.9%)	3,695,765 (21.3%)	4,100,979 (21.5%)	4,151,701 (21.4%)	4,178,641 (21.2%)	4,203,792 (21.0%)	4,217,736 (21.1%)	4,200,629 (20.1%)
4인	2,421,627 (25.3%)	3,350,728 (29.5%)	4,110,359 (31.7%)	4,447,170 (31.1%)	4,289,035 (27.0%)	3,898,039 (22.4%)	3,588,931 (18.8%)	3,551,410 (18.3%)	3,473,897 (17.7%)	3,396,320 (17.0%)	3,300,114 (16.5%)	3,271,315 (15.6%)
5인	1,862,908 (19.5%)	2,140,073 (18.8%)	1,666,981 (12.9%)	1,442,895 (10.1%)	1,222,126 (7.7%)	1,078,444 (6.2%)	940,413 (4.9%)	924,373 (4.8%)	886,479 (4.5%)	849,167 (4.3%)	801,048 (4.0%)	761,417 (3.6%)
6인	1,182,604 (12.4%)	671,062 (5.9%)	496,861 (3.8%)	344,992 (2.4%)	266,930 (1.7%)	241,063 (1.4%)	217,474 (1.1%)	211,475 (1.1%)	197,517 (1.0%)	182,886 (0.9%)	166,866 (0.8%)	147,172 (0.7%)
7인 이상	688,081 (7.1%)	442,211 (3.9%)	220,694 (1.7%)	134,364 (0.9%)	92,655 (0.6%)	78,894 (0.5%)	65,975 (0.3%)	63,956 (0.3%)	58,332 (0.3%)	52,738 (0.3%)	46,578 (0.2%)	38,298 (0.2%)
평균	4.1	3.7	3.3	3.1	2.9	2.7	2.5	2.5	2.5	2.4	2.4	2.3

☆출처 : 국가통계포털 KOSIS, 인구주택총조사 가구의 연령 및 가구원수별 가구



[그림1-1] 가구원수 규모 변화(1980-2020)

○ 이에 정부는 3-4인 가구 중산층의 주거안정 지원을 위하여, ‘20년 11월 중산층도 거주하고 싶은 공공임대주택 공급을 위해 전용면적 60~85㎡ ‘중형공공임대’의 신규 도입을 포함하는 ‘서민·중산층 주거안정 지원방안 발표’)

- ‘25년까지 60~85㎡ 규모의 ‘중형공공임대 6.3만호 공급 예정이며, 향후 지속적으로 확대 공급 예정

○ 중형공공임대는 ‘기준 중위소득 150%계층까지 입주가능하며, 임대기간은 30년, 임대료는 시세 90% 수준으로 책정 예정

- 가구원수별 입주 가능 면적을 설정하되, 적은 가구원수가 넓은 면적에 입주하망시 일정 수준 임대료 할증을 통해 입주 허용 예정

1) 국토부, 보도자료, 2020.11.19

[표1-2] 가구원수별 입주 가능 면적(안)

공급면적		18㎡ (16~20㎡)	26㎡ (21~30㎡)	36㎡ (31~40㎡)	46㎡ (41~50㎡)	56㎡ (51~60㎡)	66㎡ (61~70㎡)	76㎡ (71~80㎡)	84㎡ (81~85㎡)
기존	통합공공임대주택 (60㎡이하)	1인	1~2인	2~3인	3~4인	4인 이상	-	-	-
개선	통합공공임대주택 (60~85㎡ 포함)	1인		1~2인	2~3인	2~4인	3~4인	4인 이상	

★ 출처: 국토부 보도자료, 2020.11.19

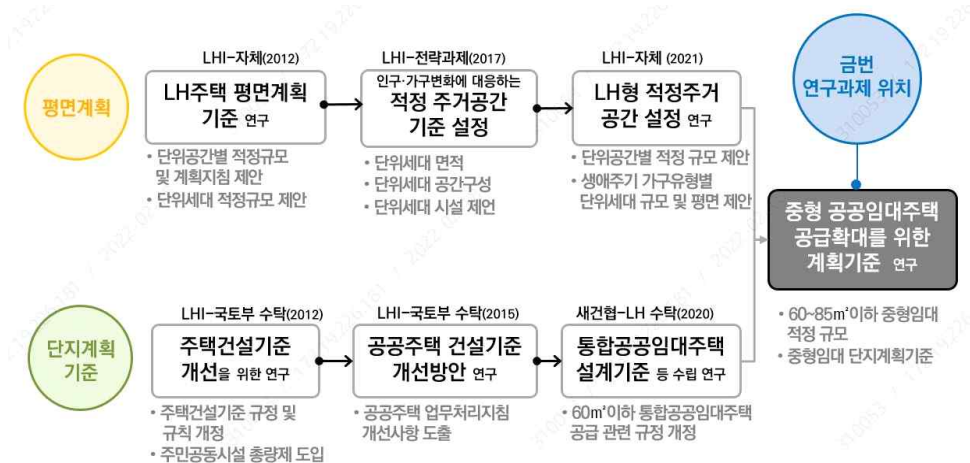
- ‘20년 통합공공임대주택 도입에 따라, LH는 2개 사업지구를 대상으로 60㎡이하 규모의 통합공공임대주택 선도사업을 추진하였으며, ‘21년에는 6개 지구를 대상으로 중형임대를 포함한 통합공공임대주택 선도사업 추진 중
- 이와 함께 지난 ‘21년 3월에는 통합공공임대주택의 원활한 공급을 위해, 60㎡이하의 통합공공임대주택 특성을 고려한 주민공동시설, 주차장 등 부대복리시설 설계기준 마련을 위해, 공공주택업무처리지침 중 통합공공임대건설기준 관련 규정을 개정한 바 있음
 - 60㎡이하의 통합공공임대 수요 특성을 고려한 주차장, 사회복지관 등 총 6개 규정 개정
- 현재 중형공공임대는 진행 중인 6개 선도사업 이후, 단계적으로 확대 공급할 예정이므로²⁾, 향후 중형공공임대의 원활한 공급을 위한 합리적인 계획기준의 마련과 제도 개선 필요한 시점으로 판단

2) ‘21년~’25년 6.3만호 공급예정

2. 연구범위 및 목적

○ 본 연구는 향후 통합공공임대주택의 전면적인 공급에 대비하여, 중형임대주택 적정규모, 부대복리시설 등의 단지계획기준, 관련 법규 개선안을 도출하는 연구

- 중형임대를 포함하는 통합공공임대주택의 계획기준 및 제도 개선사항 제안 연구로서 기존 연구와 차별



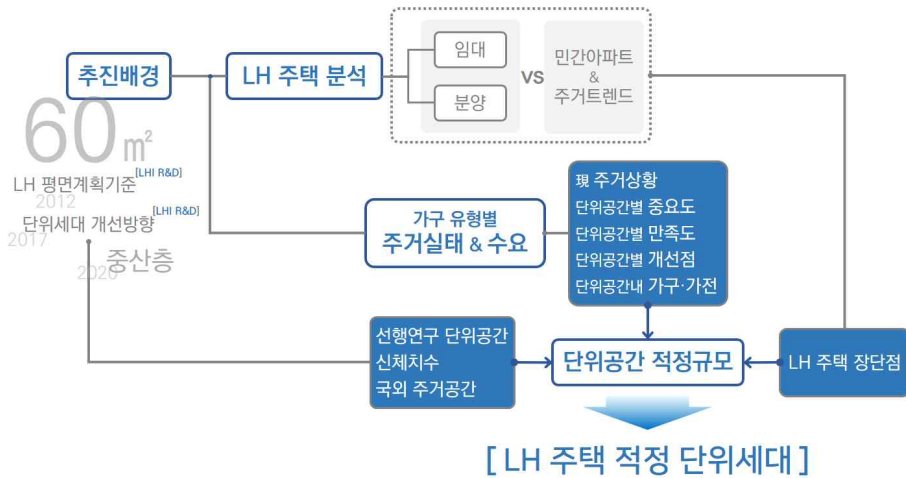
[그림 1-2] LHI 선행연구와 금번 연구과제의 위치

○ 본 연구는 향후 중형 공공임대주택 공급확대를 고려한 합리적인 통합공공임대주택 계획기준의 마련 및 제도 개선을 위해 아래의 3가지 연구목적을 설정

연구목적 I | 생애주기 가구유형별 중형임대주택 적정 규모 제시

○ 현재 LH는 전용면적 60㎡ 이하 임대주택을 공급하고 있으므로, 선행 연구결과를 활용하여 중산층 주거수요 및 생애주기 가구유형별 중형임대주택의 적정단위공간 규모 제시

- '21.4 완료한 LHI 자체과제인 'LH형 적정주거공간 설정 연구' 성과 활용
- 선행연구결과 중 가구유형별 주거수요 조사결과, 단위공간별 적정 면적 및 단위세대 면적 기준 자료 활용



[그림 1-3] LH형 적정주거공간 설정 연구('21.4 완료)의 흐름도

연구목적 Ⅱ | 중형임대주택이 포함된 통합공공임대주택 단지계획기준 개선안 제안

- 통합공공임대주택의 원활한 공급을 위해 '21년 3월 '공공주택업무처리지침'이 개정되었으나, 금번 개정은 60㎡ 이하 통합공공임대주택단지 건설을 고려한 기준 개정
- 향후 60㎡ 이하 통합공공임대주택에 중산층 대상의 중형임대가 함께 혼합배치될 예정이므로, 보다 다양한 거주계층의 수요를 반영하는 단지계획기준 마련 필요
 - 중형임대 거주자 수요특성 파악 및 주요 시사점 도출을 위한 LH10년임대주택, 공공지원 민간임대주택 등 관련 국내외 임대주택 사례조사

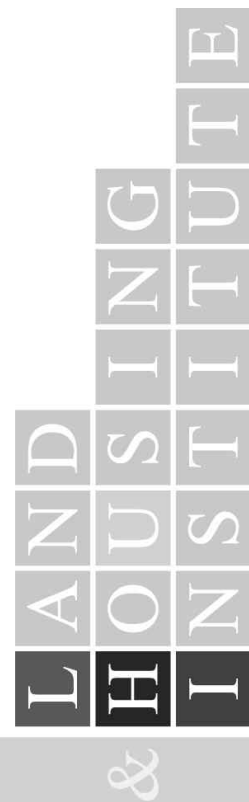
연구목적 Ⅲ | 중산층 중형임대주택 공급 관련 제도 개선 사항 도출

- 통합공공임대주택 공급시 공급대상에 중산층이 포함 가능하도록 관련 규정 개선 필요
 - 공공주택특별법 시행령 제2조 3호의 2

- 공공주택지구의 전용면적별 공공주택 건설비율 관련 규정 개정 필요
 - 공공주택업무처리지침 제5조 (현재 건설비율 : 60㎡미만 - 80% 이상, 60~85㎡미만 - 20% 미만)
- 그 외 관련 제도 조사 및 개선방향 검토

제 2 장

통합공공임대주택 추진 현황



제2장 통합공공임대주택 추진 현황

1. 공공임대주택 공급현황

1.1 공공임대주택의 유형

○ 현재 공공임대주택은 유형별로 입주자격, 임대조건 등을 다르게 규정

- 장기공공임대주택인 국민임대주택은 무주택 세대원을 대상으로, 도시근로자 가구원수별 가구당 월 평균 소득의 70% 이하 가구를 대상으로 60㎡ 이하 규모, 임대기간 30년, 임대료는 시세 60~80% 수준으로 공급
- 행복주택은 임대대상은 무주택세대구성원 또는 무주택자(소득 2~5분위)이며, 60㎡이하 규모로 공급되며, 임대기간은 30년으로 .입주계층별(대학생, 청년, 신혼부부 등)로 다양한 거주기간을 제공

[표 2-1] 공공임대주택 유형별 특성

유형	공급목적	임대기간	임대료	주택규모	건설/매입	공급대상
영구 임대	최저소득계층의 주거안정지원을 위해 공급	50년	보증금+임대료 (시세 30% 수준)	40㎡ 이하	건설	생계급여, 의료급여 수급자 (소득1분위)
국민 임대	무주택 저소득층(소득1~4분위 계층)의 주거안정 지원을 위해 공급	30년	보증금+임대료 (시세 60~80% 수준)	60㎡ 이하	건설	무주택세대 구성원 (소득1~4분위)
행복 주택	대학생, 사회초년생, 신혼부부 등 젊은 층의 주거안정을 목적으로 공급하는 공공임대주택	30년 (입주계층에 따라 상이)	보증금+임대료 (시세 60~80%)	60㎡ 이하	건설	무주택세대원 / 무주택자 (소득2~5분위)
장기 전세 주택	국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사, 지방공사가 임대할 목적으로 전세하는 주택으로 전세계약 방식으로 공급	20년	보증금 (시세 80% 수준)	85㎡ 이하*	건설	무주택세대 구성원 (소득3~4분위)
공공 임대 주택	5년, 10년 임대임무기간 이후 분양전환하는 임대주택	5년/10년 / 50년	보증금+임대료 (전세 시세 90% 수준)	85㎡이하 (50년 임대는 50㎡이하)	건설	무주택세대 구성원 (소득3~5분위)

전세 임대 주택	도심내 최저소득계층이 현 생활권에서 거주할 수 있도록 기존주택에 대해 전세계약을 체결한 후 재임대하는 공공임대주택	20년	수도권 1억1천만원 , 광역시 8천만원, 기타지역 6천만원	85㎡ 이하	매입	무주택세대원 -60㎡이하: 도시근로자 가구 월평균소득 의 100%이하 -60-85㎡:도 시근로자 가구 월평균소득 의 120%이하
매입 임대 주택	국가, 지자체, LH, 지방공사가 매매 등으로 소유권을 취득하여 임대하는 주택	10년/ 20년/ 30년	유형별 차이 (다가구 등은 시세 30% 수준)	85㎡ 이하	매입	-

출처 : 마이홈포털, 「민간임대주택에 관한 특별법」, 국토교통부(2019) 임대주택통계 통계정보보고서

* 장기전세의 경우 SH공사는 전용 129㎡이하로 공급

1.2 공공임대주택 공급현황

1.2.1 규모별 공급현황

- '19년 기준 전국 주택 재고 21,310천호 중 임대주택은 3,045천호로 전체 주택 재고의 14.3%³⁾
- LH가 전체 임대주택의 39%를 공급, 지자체는 전체 임대주택의 9% 공급

[표 2-2] 사업주체별 임대주택 재고

계	L H	지 자 체	건설사업자	매입사업자
3,044,746	1,201,904	287,126	532,406	1,023,310
100%	39%	9%	18%	34%

- 전체 임대주택 중 '10년 이상 장기임대주택의 물량은 총 1,584천호로, 전체 주택 재고의 7.4%이며, LH가 전체 10년 이상 장기임대주택 물량의 76%를 공급한 상황

3) 주택보급률 현황 : 한국 104.8%('19), 영국 106.1%('07), 미국 111.4%('08), 일본 115.2%('08)(출처 : 2019년도 국토교통부 주택보급률 통계)

- LH가 전체 임대주택의 39%를 공급, 지자체는 전체 임대주택의 9% 공급
- 우리나라의 장기임대주택 공급율은 7.4%이며, OECD평균은 7% 수준

[표 2-3] 사업주체별 10년 이상 장기임대주택 공급현황

구분	계	L H	지 자 체	민간
계	1,584,097 (100%)	1,198,958 (76%)	284,608 (18%)	100,531 (6%)
영구임대	209,290	152,639	56,651	
50년임대	111,745	26,254	85,491	
국민임대	541,622	509,592	32,030	
10년임대	213,218	108,843	3,844	100,531
장기전세	33,180	1,592	31,588	
전세임대	265,647	232,176	33,471	
행복주택	63,355	49,240	14,115	
다가구매입	146,040	118,622	27,418	

* (국민임대) 부도(국민), 미분양(국민) 포함

** (10년임대) 부도(10년), 재개발(10년), 미분양(10년), 신축다세대 포함

[표 2-4] 주요 선진국들의 장기임대주택 비율

한국	네덜란드	덴마크	오스트리아	영국	프랑스	아일랜드	아이슬란드	핀란드	OECD평균
7.4%	37.7%	21.2%	20.0%	17.4%	14.0%	12.7%	11.1%	10.5%	7%

* 출처 : OECD 통계(2020), OECD 통계 대상국가 확대로 평균값 1%하락(28개국→33개국)

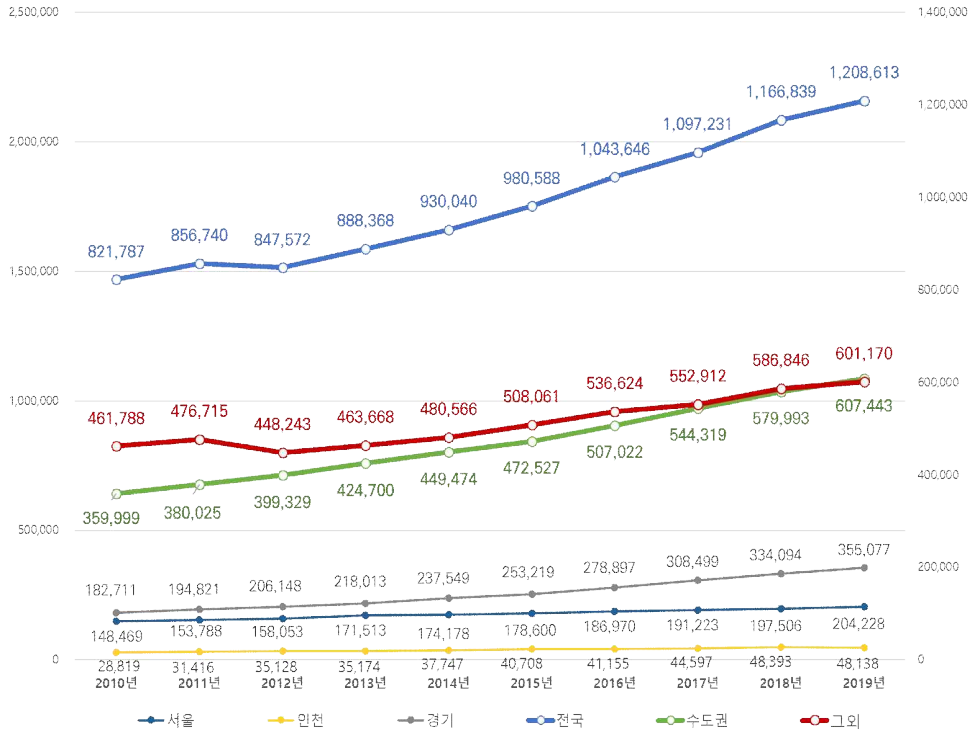
○ 전체 임대주택 중 건설 공공임대 공급물량은 2010년 이후 지속적으로 증가하여 2019년 기준 1,208,613호

- 수도권외의 경우 2010년 이후 꾸준히 증가하여 2019년 607,443호 공급

○ 공공임대주택 규모는 소형평형 위주로 공급되어, 2019년 기준 40㎡미만 규모가 전체 1,208,613호의 48.5%(586,504호), 40㎡이상 60㎡미만 규모가 38.2%(461,239호)로, 전체 공급호수의 86.7%가 60㎡ 미만 규모로 공급

- 수도권 공급량의 87.8%가 40㎡미만과 40㎡이상 60㎡미만의 주택 공급된 상태

- 특히 서울은 40㎡미만 68.2%, 40㎡이상 60㎡미만 25.3%, 60㎡이상 85㎡미만 5.1%, 85㎡이상 1.4%로, 서울지역에 공급된 전체 공공임대의 93.5%가 60㎡미만 소형 공공임대주택



자료 : 국가통계포털, 임대주택통계_임대주택 재고현황(2010~2019)

주 : 건설공급하는 임대주택만 포함하는 수치(기존주택 매입임대, 장기전세 제외)

[그림 2-1] 공공부문의 전국 건설공급임대주택의 지역별 재고현황

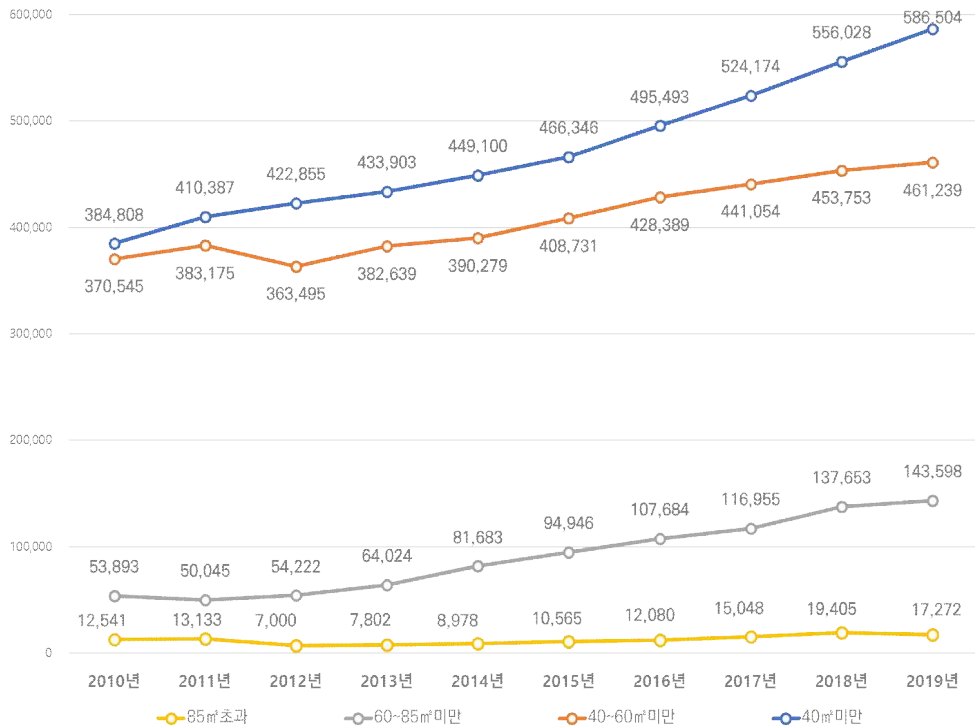
- 반면, 2019년 기준 60㎡이상 85㎡미만 세대의 공급물량은 전체 공공임대주택 공급호수의 11.9%(143,598호), 85㎡초과 규모는 1.4%(17,272호)에 불과
- 또한 60㎡ 이상 85㎡ 미만 공공임대주택은 전체 공급호수의 80.6%(53,729호)가 경기도에 공급되었고, 서울에 공급된 물량은 15.7%(10,468호)에 불과한 상태

[표 2-5] 공공부문 전국 건설공급임대주택 공급면적별 재고현황

구분	면적 (㎡)	년도										2019	
		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018		호수	%
전국	합 계	821,787	856,740	847,572	888,368	930,040	980,588	1,043,646	1,097,231	1,166,839	1,208,613	100	
	40㎡미만	384,808	410,387	422,855	433,903	449,100	466,346	495,493	524,174	556,028	586,504	48.5	
	40-60㎡미만	370,545	383,175	363,495	382,639	390,279	408,731	428,389	441,054	453,753	461,239	38.2	
	60-85㎡미만	53,893	50,045	54,222	64,024	81,683	94,946	107,684	116,955	137,653	143,598	11.9	
	85㎡초과	12,541	13,133	7,000	7,802	8,978	10,565	12,080	15,048	19,405	17,272	1.4	
수도권	합 계	359,999	380,025	399,329	424,700	449,474	472,527	507,022	544,319	579,993	607,443	100	
	40㎡미만	194,913	207,928	219,724	225,596	234,263	244,917	262,182	280,087	295,268	313,667	51.6	
	40-60㎡미만	136,366	142,890	150,645	165,379	174,538	185,015	194,260	206,702	212,178	219,933	36.2	
	60-85㎡미만	17,537	17,746	22,499	26,304	32,676	33,610	43,058	49,772	62,426	66,676	11.0	
	85㎡초과	11,183	11,461	6,461	7,421	7,997	8,985	7,522	7,758	10,121	7,167	1.2	
서울	합 계	148,469	153,788	158,053	171,513	174,178	178,600	186,970	191,223	197,506	204,228	100	
	40㎡미만	118,736	120,549	123,766	125,786	127,040	128,208	131,094	132,688	137,568	139,248	68.2	
	40-60㎡미만	22,950	24,796	25,166	34,361	35,259	37,929	42,850	45,595	46,811	51,678	25.3	
	60-85㎡미만	5,267	6,105	6,768	8,623	9,136	9,714	10,276	10,227	10,343	10,468	5.1	
	85㎡초과	1,516	2,338	2,353	2,743	2,743	2,749	2,750	2,713	2,784	2,834	1.4	
인천	합 계	28,819	31,416	35,128	35,174	37,747	40,708	41,155	44,597	48,393	48,138	100	
	40㎡미만	15,237	16,382	19,140	19,177	20,677	22,389	22,296	23,593	26,585	26,396	54.8	
	40-60㎡미만	13,016	14,462	15,092	15,101	16,174	16,959	16,288	17,987	18,791	19,253	40.0	
	60-85㎡미만	80	86	410	410	410	1,210	2,561	2,734	2,734	2,479	5.1	
	85㎡초과	486	486	486	486	486	150	10	283	283	10	2.1	
경기	합 계	182,711	194,821	206,148	218,013	237,549	253,219	278,897	308,499	334,094	355,077	100	
	40㎡미만	60,940	70,997	76,818	80,633	86,546	94,320	108,792	123,806	131,115	148,023	41.7	
	40-60㎡미만	100,400	103,632	110,387	115,917	123,105	130,127	135,122	143,120	146,576	149,002	41.9	
	60-85㎡미만	12,190	11,555	15,321	17,271	23,130	22,686	30,221	36,811	49,349	53,729	15.1	
	85㎡초과	9,181	8,637	3,622	4,192	4,768	6,086	4,762	4,762	7,054	4,323	1.2	
그 외	합 계	461,788	476,715	448,243	463,668	480,566	508,061	536,624	552,912	586,846	601,170	100	
	40㎡미만	189,895	202,459	203,131	208,307	214,837	221,429	233,311	244,087	260,760	272,837	45.4	
	40-60㎡미만	234,179	240,285	212,850	217,260	215,741	223,716	234,129	234,352	241,575	241,306	40.1	
	60-85㎡미만	36,356	32,299	31,723	37,720	49,007	61,336	64,626	67,183	75,227	76,922	12.8	
	85㎡초과	1,358	1,672	539	381	981	1,580	4,558	7,290	9,284	10,105	16.8	

자료 : 국가통계포털, 임대주택통계, 임대주택 재고현황(2010-2019)

주 : 건설공급하는 임대주택만 포함하는 수치(기존주택 매입임대, 장기전세 제외)



자료 : 국가통계포털, 임대주택통계, 임대주택 재고현황(2010~2019)

주 : 건설공급하는 임대주택만 포함하는 수치(기존주택 매입임대, 장기전세 제외)

[그림 2-2] 공공부문의 전국 건설공급임대주택의 공급면적별 재고현황

- 공공임대주택의 지역별 공급현황을 가구원수별 가구 현황과 비교하면, 기존 1-2인 가구를 위한 소형중심의 공공임대주택 공급 정책의 방향 전환이 필요함을 알 수 있음.
- 먼저 지역별 가구원수별 가구현황을 보면, 서울의 경우에는 1인 가구 비율이 34.9%로 가장 높고, 2인가구 26.1%, 3인 가구 19.9%, 4인 가구 15.1% 상태로, 실제 3-4인 가구 비율이 35% 수준이지만, 60㎡ 이상 공공임대주택 공급 비율은 6.5% 수준인 상태
- 경기도의 경우에도 1인 가구 27.6%, 2인 가구 26.5%, 3인 22%, 4인 가구 18.7%로, 3-4인 가구가 40.7%에 달하지만, 60㎡ 이상 공공임대주택 공급 비율은 16.3% 수준

- 경기도의 3-4인 가구비율이 40.7%로 서울의 35%보다는 높지만, 서울의 60㎡ 이상 공공임대주택 공급비율은 경기도의 1/5 수준으로 낮음

[표 2-6] 지역별 가구원수별 가구(2020년 기준)

	계	1인	2인	3인	4인	5인	6인	7인 이상
전국	가구수	20,926,710	6,643,354	5,864,525	4,299,629	3,217,315	761,417	147,172
	%	100	31.7	28.0	20.1	15.6	3.6	0.7
서울특별시	가구수	3,982,290	1,390,701	1,033,901	792,690	602,791	130,122	25,770
	%	100	34.9	26.0	19.9	15.1	3.26	0.65
인천광역시	가구수	1,147,200	324,841	316,387	251,928	198,528	44,949	8,440
	%	100	28.3	27.6	22.0	17.3	3.9	0.7
경기도	가구수	5,098,431	1,406,010	1,350,139	1,110,823	951,370	218,173	42,094
	%	100	27.6	26.5	21.9	18.7	4.3	0.8

- 이는 지금까지 공공임대주택이 소형주택 중심으로 공급되어 왔으나, 가구원수별 가구 현황을 보면, 3-4인 가구의 주거 안정을 위한 공공임대주택의 공급도 필요함을 시사. 특히 수도권 경우에는 실제 수도권의 3-4인 가구의 비율을 고려할 때 중형공공임대주택 공급 확대 필요

1.2.2 공공임대 유형별 공급현황

- 연도별 유형별 LH 임대주택 공급현황을 보면, 건설임대주택만을 기준으로 '21년 3월 기준 전체 건설임대주택 공급물량 873,080호 중 국민임대주택 공급량이 77.2%로 가장 많고, 영구임대주택 17.9%, 행복주택 8.4%의 순으로 공급
 - 전체 LH임대주택 공급물량 중 매입임대와 전세임대를 제외한 건설임대호수는 총 873,080호
- 기존 공공임대주택 유형별 공급면적 특성을 보면, 영구, 국민, 행복주택 전체 907,088호 중 40㎡미만이 63.1%(572,203호), 40~60㎡미만이 36.7%(332,961호) 비율을 차지
- 장기공공임대주택의 63.1%가 40㎡미만의 주택으로 공급되고 있고, 60㎡이상 85㎡미만 규모의 장기공공임대주택 공급호수는 0.19%(1,765호)에 불과한 상태

[표 2-기 연도별유형별 LH 임대주택 공급 현황

구분	계(호)		영구임대	50년임대	행복	공공임대 (5년, 10년, 분납, 장기전세*)	국민임대 등 (매입포함**)	전세임대***
'21.3 월	가구수	1,291,912	156,475	26,254	72,834	109,620	674,560	252,169
	%	100	12.11	2.03	5.64	8.49	52.21	19.52
'20	가구수	1,279,084	156,065	26,254	67,553	110,485	670,400	248,327
	%	100	12.2	2.1	5.3	8.6	52.4	19.4
'19	가구수	1,203,229	152,639	26,254	49,240	105,000	637,920	232,176
	%	100	12.7	2.2	4.1	8.7	53.0	19.3
'18	가구수	1,122,226	150,743	26,254	28,716	94,562	612,937	209,014
	%	100	13.4	2.4	2.6	8.4	54.6	18.6
'17	가구수	1,031,816	150,013	26,254	13,217	76,687	592,683	172,962
	%	100	14.5	2.5	1.3	7.4	57.5	16.8
'16	가구수	945,496	147,835	26,254	1,168	57,655	564,745	147,839
	%	100	15.5	3	0.1	6	59.8	15.6
'15	가구수	869,608	144,227	26,254	40	47,362	523,593	128,132
	%	100	16.6	3	0.0	5.4	60.3	14.7
'14	가구수	804,067	141,150	26,254	-	34,631	497,583	104,449
	%	100	17.5	3.3	-	4.3	61.9	13.0
'13	가구수	750,627	140,370	26,254	-	25,944	467,848	90,211
	%	100	18.7	3.5	-	3.5	62.3	12.0
'12	가구수	701,536	140,078	26,254	-	22,580	439,088	73,536
	%	100	20.0	3.7	-	3.2	62.6	10.5
'11	가구수	657,747	140,078	26,254	-	22,059	416,183	53,173
	%	100	21.3	4.0	-	3.3	63.3	8.1
'10	가구수	594,436	140,078	26,254	-	21,005	361,261	45,838
	%	100	23.5	4.4%	-	3.5	60.6	8.0

*나장기 전세주택 공급물량은 '12년(서울서초 250호, 서울강남 370호, 고양원흥 384호), '15년 하남미사 588호, '20년 하남김일 307호

**674,560호 = 국민임대 507,897호 + 매입임대 166,663호(부도, 도시장비, 미분양매입 등 포함)

***전세임대 : 도심내 최저소득계층이 현 생활권에서 거주할 수 있도록 기존주택에 대해 전세계약을 체결한 후 자립하게 책임지는 사업

- 장기전세, 5년/10년 임대주택은 다른 공공임대 유형에 비해 60~85㎡미만, 85㎡초과 규모 주택 공급 비율이 높음

- 따라서 30년 이상 임대가능한 장기공공임대주택 중 60㎡~85㎡ 공급비율은 0.19%에 불과

[표 2-8] 공공부문 건설공급임대 재고주택 종류별 공급면적

구 분	면적 (㎡)	년도										
		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	
											호수	%
총 계		821,787	856,740	847,572	888,368	930,040	980,588	1,043,646	1,097,231	1,166,839	1,208,613	100
5년 10년	합 계	202,482	179,131	149,672	157,944	171,909	195,081	211,682	230,549	262,244	268,345	100
	40㎡미만	21,061	15,616	13,469	13,744	14,892	15,749	15,192	14,721	12,358	13,858	5.2
	40~60㎡미만	127,140	114,306	84,888	85,840	79,850	87,349	89,279	96,630	106,105	107,202	39.9
	60~85㎡미만	47,917	43,030	46,643	53,276	70,907	84,142	97,855	106,863	127,195	132,882	49.5
	85㎡초과	6,364	6,179	4,672	5,084	6,260	7,841	9,356	12,335	16,586	14,403	5.4
영구 50년	합 계	289,455	291,561	292,214	294,546	298,549	303,839	307,115	312,259	318,184	321,035	100
	40㎡미만	265,019	268,558	273,166	274,679	276,827	280,612	283,068	284,116	291,178	292,547	91.1
	40~60㎡미만	23,969	22,380	18,029	18,867	20,722	22,227	23,047	27,119	25,592	26,856	8.4
	60~85㎡미만	422	623	1,015	1,000	1,000	1,000	1,000	1,024	1,288	1,474	0.5
	85㎡초과	45	0	4	0	0	0	0	0	126	158	0.04
국민 임대	합 계	314,276	368,364	385,739	409,407	433,413	452,758	490,673	505,816	515,819	522,698	100
	40㎡미만	98,278	125,981	135,988	145,248	157,359	169,000	195,011	209,553	216,628	221,489	1.3
	40~60㎡미만	210,881	237,254	249,745	262,605	274,500	282,215	295,645	295,976	298,900	300,918	63.5
	60~85㎡미만	476	488	6	1,554	1,554	1,543	17	287	291	291	27.0
	85㎡초과	4,641	4,641	0	0	0	0	0	0	0	0	0
장기 전세	합 계	15,574	17,684	19,947	26,471	26,169	28,063	32,135	32,741	32,744	33,180	100
	40㎡미만	450	232	232	232	22	146	197	397	334	443	1.3
	40~60㎡미만	8,555	9,235	10,833	15,327	15,207	16,932	20,402	20,850	20,908	21,075	63.5
	60~85㎡미만	5,078	5,904	6,558	8,194	8,222	8,261	8,812	8,781	8,809	8,951	27.0
	85㎡초과	1,491	2,313	2,324	2,718	2,718	2,724	2,724	2,713	2,693	2,711	8.2
행복 주택	합 계						847	2,041	15,866	37,848	63,355	100
	40㎡미만						839	2,025	15,387	35,530	58,167	91.8
	40~60㎡미만						8	16	479	2,248	5,188	9.2
	60~85㎡미만						0	0	0	70	0	0
	85㎡초과						0	0	0	0	0	0

자료 : 국가통계포털, 임대주택통계, 임대주택 재고현황(2010~2019)

주 : 건설공급하는 임대주택만 포함하는 수치(기존주택 매입임대, 장기전세 제외)

2. 통합공공임대주택 관련법 개정현황

2.1 통합공공임대주택 개요⁴⁾

- 기존 공공임대주택은 입주 대상자별로 유형을 구분하고 유형별 입주자 자격 및 임대료 등의 기준을 달리 규정하고 있어, 복잡한 규정의 개선 필요성 지속적으로 제기
- 이에 다양한 건설형 공공임대주택 유형을 수요자 관점에서 통합하기 위해, ‘통합공공임대주택 유형’을 신설하고, 2020년 9월 8일 공공주택 특별법 시행령 개정
 - 통합공공임대주택을 통해 사회통합형 거주형태 지향 및 소득연계형 임대료 도입 목적

⇒ 통합공공임대주택(공공주택특별법 시행령 제2조 3의2 신설)

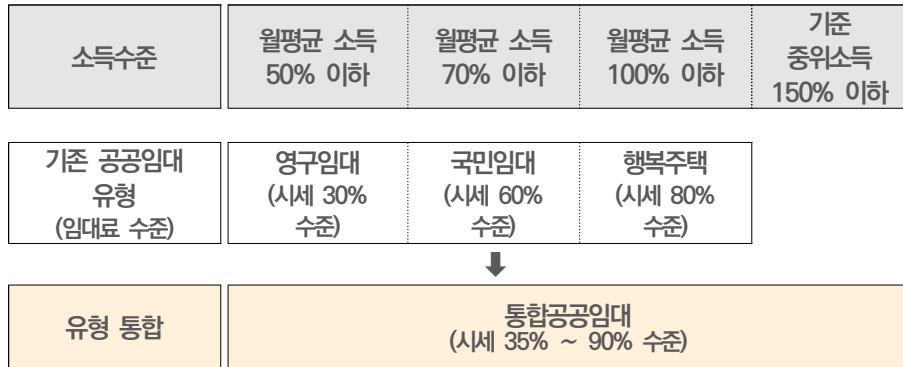
: 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 최저소득 계층, 저소득 서민, 젊은 층 및 장애인 국가유공자 등 사회취약계층 등의 주거안정을 목적으로 공급하는 공공임대주택

[표 2-9] 통합공공임대 도입 관련 추진 현황

일자	추진사항	비고
2020.3	공공임대주택 유형통합모델 발표	주거복지로드맵 2.0
2020.9	통합공공임대 유형 신설	공공주택특별법 시행령 개정 (제2조3의 2 신설)
2020.11	통합공공임대 입주자격을 중산층으로 확대	서민 중산층 주거안정 지원방안
2021.3	통합공공임대 시설 설치기준 개정	공공주택업무처리지침 개정
2021.4	통합공공임대 입주자격, 공급기준 제도화	공공주택특별법 시행규칙 개정 (제17조의 2제 1항 개정 /별표 5의2 신설)
2021.12	통합공공임대주택 표준임대보증금 및 표준 임대료 기준 고시	국토부 고시 제 2021-1453호

4) 주거복지기획처 임대유형통합TF 작성자료 참조

- 2021년 4월 ‘서민 중산층 주거안정 지원방안’을 발표하면서 통합공공임대주택의 입주자격은 기존 영구·국민·행복주택 공급계층 뿐만 아니라, 중산층까지 입주할 수 있도록 ‘기준 중위소득 150%’으로 소득기준 확대
- 공공주택특별법 시행규칙 제17조의2제1항 및 별표5의2 신설



[그림 2-3] 공공임대주택 유형별 입주계층 및 임대료 수준

* 출처 : 국토부 보도참고자료, 2021.11.1)

- 통합공공임대주택의 입주기준은 월평균 소득이 기준 중위소득 150% 이하, 총자산이 소득 3분위(5분위 기준), 순자산 평균값 2.92억원(‘21년 기준) 이하인 가구
- 1인 가구는 20%, 2인 가구는 10%를 상향하여 적용

[표 2-10] ‘21년 기준 중위소득 및 통합 공공임대주택 소득 요건

가구원수	1인	2인	3인	4인
‘21년 기준 중위소득	1,827,831원	3,088,079원	3,983,950원	4,876,290원
통합공공임대 소득요건	3,107,313원 (170%)	4,940,926원 (160%)	5,975,925원 (150%)	7,314,435원 (150%)

* 출처 : 국토부 보도참고자료, 2021.11.1)

[표 2-11] 가구원수별 가구당 월평균 소득 기준액

(단위 : 원)

가구원수	2021년도 도시근로자 가구원수별 월평균소득			
	120%	100%	70%	50%
1인	3,589,957	2,991,631	2,094,142	1,495,816
2인	5,475,042	4,562,535	3,193,775	2,281,268
3인	7,488,624	6,240,520	4,368,364	3,120,260
4인	8,513,046	7,094,205	4,965,944	3,547,103
5인	8,513,046	7,094,205	4,965,944	3,547,103
6인	8,872,377	7,393,647	5,175,553	3,696,824
7인	9,333,628	7,778,023	5,444,616	3,889,012
8인	9,794,879	8,162,399	5,713,679	4,081,200

※ 5인가구 소득기준액은 통계청이 발표하는 도시근로자월평균소득(7,009,271원)에도 불구하고 4인가구 소득 기준액(7,094,205원)을 적용함

※ (기준일) 공고일 기준 '21.02.18. 이후부터 적용
(1인당 평균금액 384,376원) = (5인 이상가구 월평균소득 - 3인가구 월평균소득) / 2

- 또한 통합공공임대주택은 저소득층 주거지원을 위해 ‘우선공급방식’을 적용하여, 단지별 입주자 모집시 공급물량의 60%를 기준 중위소득 100% 이하 가구에 우선공급하고, 공급물량의 40%는 기준 중위소득 150% 이하 가구(맞벌이 신혼부부는 180%)에게 추첨방식으로 일반공급하도록 공급기준 제도화
- 관련규정은 공공주택특별법 시행규칙 제17조의2제1항 및 별표5의2 신설
- 우선공급대상은 기존 영구, 국민임대의 우선공급대상이었던 철거민, 국가유공자, 장애인, 급여수급자 등이 포함되며, 주거지원 필요성이 높은 비주택 거주자(쪽방, 고시원 등 비주택 거주자, 보호종료아동)등도 신설
- 다만, 우선공급방식 적용시, 주택규모 선택에 대한 제한이 없기 때문에 기준 중위소득 100% 이하 가구들이 먼저 중형평형을 선택하고, 일반공급분 세대들이 잔여세대로 남은 소형세대를 신청하지 않을 경우, 소형세대 중심으로 공가 발생 예상 우려

- 거주기간은 계층과 관계없이 자격 충족시 30년 거주 가능하며, 거주기간 도래 이후에도 계속 거주를 희망하는 경우 임대료를 일부 할증하여 거주 허용

[표 2-12] 통합 공공임대주택 공급기준 개요

구분	우선공급	일반공급
공급물량	60% * 사도자사 승인시 60% 초과 가능	40%
소득요건	기준 중위소득 100% 이하	기준 중위소득 150% 이하 * 맞벌이 신혼부부는 180% 이하
자산요건	3/5분위 순자산 평균값 이하 * '21년 기준, 2.92억원	좌동
선정방법	배점(동점일 경우 추첨)	추첨

* 출처 : 국토부 보도참고자료, 2021.11.1)

[표 2-13] '21년도 가구원수별 기준 중위소득 현황

가구원수	기준 중위소득								
	100%	110%	120%	130%	150%	160%	170%	180%	190%
1인	1,827,831	2,010,614	2,193,397	2,376,180	2,741,747	2,924,530	3,107,313	3,290,096	3,472,879
2인	3,088,079	3,396,887	3,705,695	4,014,503	4,632,119	4,940,926	5,249,734	5,558,542	5,867,350
3인	3,983,950	4,382,345	4,780,740	5,179,135	5,975,925	6,374,320	6,772,715	7,171,110	7,569,505
4인	4,876,290	5,363,919	5,851,548	6,339,177	7,314,435	7,802,064	8,289,693	8,777,322	9,264,951
5인	5,757,373	6,333,110	6,908,848	7,484,585	8,636,060	9,211,797	9,787,534	10,363,271	10,939,009
6인	6,628,603	7,291,463	7,954,324	8,617,184	9,942,905	10,605,765	11,268,625	11,931,485	12,594,346
7인	7,497,198	8,246,918	8,996,638	9,746,357	11,245,797	11,995,517	12,745,237	13,494,956	14,244,676
8인	8,365,793	9,202,372	10,038,952	10,875,531	12,548,690	13,385,269	14,221,848	15,058,427	15,895,007


**우선공급
기 준**


**일반공급
기 준**


**일반공급
신혼맞벌이**

* 출처 : 주거복지기획처 임대유형통합TF 작성 자료

- 통합공공임대는 소득연계형 임대료 제도를 도입하여, 입주자의 지불능력에 따라 적정 수준의 임대료를 부과하도록 함.
 - 임대료는 주변지역 시세를 기반으로 하되, 소득에 따라 시세대비 임대료를 차등화(35~90%)

- 다음 소득구간의 어느 하나에 해당하는 경우, 소득구간 계수를 적용하여 표준임대보증금 및 표준임대료를 산정하고, 중위소득의 150%를 초과하는 경우, 할증된 임대보증금 및 임대료 적용
- '21년 12월 '통합공공임대주택의 표준임대보증금 및 표준임대료 등에 관한 기준'을 국토부 고시)
 - 임대보증금 : 임대시세⁵⁾ × 소득구간 계수 × 35%
 - 월 임대료 : 임대시세 × 소득구간 계수 × 65% × 시장전환율⁶⁾ ÷ 12

[표 2-14] 통합공공임대주택의 소득연계형 임대료 제도

임대 유형	입주 대상	임대료 산정 기준('18년)	대상 (기준 중위소득)	시세대비 임대료율 (소득구간계수)
영구 임대	소득 분위 1~2	• (보증금) 건설원가 20% • (월세) 감가상각비, 수선유지비 등 반영 $\Rightarrow$ 시세 30% 수준	① 30% 이하	35%
국민 임대	소득 분위 1~4	• (보증금) 건설원가 20% × 지역계수 × 주택규모계수 • (월세) 감가상각비, 수선유지비 등 반영 $\Rightarrow$ 시세 45~60% 수준	② 30~50%	40%
행복 주택	소득 분위 1~6	• 시세대비 대학생 68%, 고령자 76%, 신혼부부 80% 등 $\Rightarrow$ 시세 70~80% 수준	③ 50~70%	50%
			④ 70~100%	65%
			⑤ 100~130%	80%
			⑥ 130~150%	90%

* 출처 : 주거복지기획처 임대유형통합TF 작성 자료

- 가구원수에 따라 적정한 면적에서 거주가 가능하도록 가구원수별 입주가능한 면적을 정하고, 전용 60~85㎡ 규모의 중형주택을 신규 도입
 - 전용면적별 세부 공급비율은 공공주택사업자가 지역 특성을 고려하여 시장군수구청장의 의견을 들어 사업계획승인 전에 정함
- 3~4인 가구가 선호하는 중형주택은 점차 비중을 확대하여 '25년부터는 연 2만호 공급 예정⁷⁾
 - '21년 0.1만호 → '22년 0.6만호 → '23년 1.1만호 → '24년 1.5만호 → '25년 이후 연 2만호
- 입주자가 희망하는 경우에는 적은 가구원수가 넓은 면적에 입주를 희망하는 경우, 일

5) 임대시세 : 임대보증금 및 임대료를 시장전환율을 적용하여 전액 임대보증금으로 전환한 값

6) 시장전환율 : 실제 해당지역에서 적용되는 전월세 전환율

7) 국토부, 보도참고자료, 2021.11.1

정 수준의 임대료 할증을 통해 입주를 허용하고, 미임대 주택의 경우에는 기준 완화 공급 가능

[표 2-15] 통합공공임대주택 가구원수별 공급면적

공급면적	18㎡ (16~20㎡)	26㎡ (20~30㎡)	36㎡ (30~40㎡)	46㎡ (40~50㎡)	56㎡ (50~60㎡)	66㎡ (60~70㎡)	76㎡ (70~80㎡)	84㎡ (80~85㎡)
가구원수	1인		1~2인	2~3인	2~4인	3~4인	4인 이상	

* 출처 : 국토부 보도참고자료, 2021.11.1)

- 통합공공임대주택의 정부 재정지원기준은 전용 60㎡이하, 전용 60~85㎡이하에 따라 아래와 같음
- '21년 통합공공임대 재원구성: 재정 39%, 기금 40%, 입주자 10%, 시행자 11%

[표 2-16] 통합공공임대주택의 정부 재정지원

전용 60㎡ 이하			전용 60~85㎡ 이하		
계	출자	용자*	계	출자	용자*
80%	39%	41%	66%	33%	33%

* 연 1.8% (30년 거치 15년 상환)

- 앞으로 기존 공공임대주택인 국민, 영구, 행복주택은 대기자명부 도입과 연계하여, 통합공공임대주택으로 전환공급 방안 단계별 추진 중

2.2 통합공공임대 시설 설치기준 개정 현황

- ‘20년 9월 통합공공임대주택 유형 신설에 따라, ‘21년 3월 31일 공공주택업무처리지침 중 통합공공임대주택 관련 시설 설치기준 일부 개정
- 통합공공임대주택 수요특성을 고려한 주민공동시설, 주차장 등 7개 규정 개정⁸⁾
 - 기존 장기공공임대주택 유형별 설치기준을 토대로, 입주계층을 구체적으로 예상하기 어려운 통합공공임대주택의 특성을 감안한 설치기준 개정

[표 2-17] 통합공공임대주택 관련 개정 규정 종합

지침	구분	기존	개정	개정사유
공공주택업 무처리지침 제4조	장기공공 임대주택 유형	①영구임대주택 ②국민임대주택 ③행복주택	통합공공임대주택 유형 신설에 따른 장기공공임대주택 유형 규정 개정 ①영구임대주택 ②국민임대주택 ③행복주택 ④통합공공임대주택	장기공공임대주택의 사 회적기업 설치 대상에 통합공공임대 주택이 포 함되도록 개정
제32조 (별표4)	주차장	○ 유형별에 따라 지역별 면적별계층별로 규정	○ 국민임대 기준 적용 (60㎡이상은 주택건설기준)	통합공공임대주택의 특 성을 고려하여 통합공공 임대주택의 주차장 설치 기준 신설
제34조 (별표5)	사회 복지관	○ 영구임대 100세대 이 상 단지에 일정면적 적용	○ 영구임대 100세대 이상 또는 통 합공공임대 300세대 이상 단지 적용 ○ 통합임대 중 영구임대 비율 추산 하여 기준수립 ○ 자녀채 협의 시 타시설물로 대체 가능	영구임대주택에 설치하 는 사회복지관 설계기준 을 고려하여 통합공공임 대 주택의 사회복지관 설치 기준 신설
제34조의4	어린이집	○ 국민·영구 : 세대수에 따라 적용 ○ 행복주택 : 신혼부부 세대수 등에 따라 적 용	○ 통합공공임대 총 세대수 또는 입 주자 특성별 세대수를 기준으로 가장 넓게 산출된 면적 적용	통합공공임대주택의 특 성을 고려 통합공공임대 주택의 어린이집 설치 기준 신설

8) 당시 공공주택 업무처리지침 개정 작업은 통합공공임대주택이 60㎡이하 규모로 공급되는 것을 고려하여 개정사항 검토

제34조의7	지역편의 시설	○ 행복주택 300세대 이 상 단지에 일정면적 적용	○ 행복주택 또는 통합공공임대 300 세대 이상 단지 일정면적 적용	통합공공임대 주택에도 입주민과 지역주민이 함 께 이용할 수 있는 지역 편의시설이 설치되도록 개정
제34조의8	주민공동 시설 특화	○ 행복주택 건설시 기 본설비 반드시 설치 * 전용면적 25㎡이하 원룸형주택에 빌트인 설비 의무설치(냉장 고, 전기·가스쿠팡, 식탁·책상 등)	○ 통합공공임대도 주민공동시설 등 특화시설 기준 적용 - 전용면적 25㎡이하 주택의 빌 트인 설비에 에어컨 추가	통합공공임대 주택에도 입주민의 특성을 고려해 특화된 주민공동시설이 설치되도록 개정

*공공주택업무처리지침 '20 3.31일 개정

★출처: 공공주택사업처, '21년 통합공공임대주택 추진방안.2021.4 참조 재작성

- 각 조항별 개정내용을 보면, 일단 통합공공임대주택이 장기공공임대주택 유형에 포
함되도록 하여, 통합공공임대주택이 사회적 기업 설치대상에 포함되도록 개정

• 공공주택업무처리지침 제4조

- 통합공공임대주택 주차장 설치 기준은 공공주택 업무처리지침 별표4에 신설

- 세부 설치기준은 전용면적 60㎡미만은 국민임대 주차장 설치기준과 동일하며, 60㎡ 이상
은 주택건설기준 적용

[표 2-18] 통합공공임대주택 주차장 설치기준

전용면적별	서울 특별시	광역시 및 수도권내 시지역	시지역 및 수도권내 군지역	기타 지역
40㎡미만	0.80	0.75	0.70	0.70
40㎡이상~ 50㎡미만	0.90	0.85	0.80	0.75
50㎡이상~60㎡미만	1.00	0.95	0.90	0.85
60㎡이상~70㎡미만	1.00	1.00	1.00	1.00
70㎡이상~85㎡이하	1.10	1.00	1.00	1.00
예외조항	입주대상이 청년신혼부부 등 행복주택 계층으로 특화된 경우 행복주택 기준을 준용한다.			

*공공주택업무처리지침 [별표 4]

- 지금까지 사회복지관은 100세대 이상의 영구임대주택이 공급되는 단지에만 100㎡ 이상의 사회복지관 면적을 설치하도록 규정하였으나, 300세대 이상의 통합공공임대주택이 계획되는 단지도 단지규모에 따라서 100㎡이상의 사회복지관을 설치하도록 별도 규정 신설

[표 2-19] 통합공공임대주택 사회복지관 설치기준

단지 규모	300세대이상 900세대미만	900세대이상 1,500세대미만	1,500세대 이상
사회복지관	100㎡ 이상	500㎡ 이상	1,000㎡ 이상

* 공공주택업무처리지침 [별표 5]

- 어린이집 설치기준은 기존의 임대주택 유형별 면적 산출방식을 개선하여, 통합공공임대 총 세대수 또는 입주자 특성별 세대수 기준 중 더 넓게 산출된 면적 적용

[표 2-20] 통합공공임대주택 어린이집 설치기준

관련 규정	
어린이집	제34조의4 ② 어린이집은 다음 각 호의 정원기준에 따른 규모로 설치한다. 다만, 산정된 정원이 30명 미만인 경우에는 어린이집을 설치하지 않을 수 있다.
	1. 500세대 미만인 단지(행복주택은 제외한다) : [세대수×0.1]명 이상
	2. 500세대 이상인 단지(행복주택은 제외한다) : [50+(세대수-500)×0.02]명 이상
	3. 행복주택 : [(신혼부부 세대수)×0.33 + (주거급여수급자 세대수)×0.1]명 이상
	4. 통합공공임대주택 : 세대수에 따라 제1호 또는 제2호로 산출한 값과 제3호로 산출한 값 중 큰 값을 적용

* 공공주택업무처리지침 제34조4

- 지역편의시설은 300세대 이상의 행복주택이 건설되는 단지에만 설치되었으나, 300세대 이상의 통합공공임대주택이 건설되는 단지에도 일정면적 이상의 지역편의시설 확보하도록 규정
- 주민공동시설과 지역편의시설을 합한 면적이 법 규정에서 요구하는 주민공동시설과 사회적기업을 합한 면적을 초과할 경우에는 사회적기업을 설치하지 않을 수 있도록 규정

[표 2-21] 통합공공임대주택 지역편의시설 설치기준

관련 규정	
지역편의 시설	제34조의 7 ① 공공주택사업자는 행복주택 또는 통합공공임대주택 건설을 위한 주택지구 또는 주택단지에 지역 주민이 함께 이용할 수 있는 고용, 복지, 보육, 문화, 체육, 가족지원 및 창업지원 등의 공공서비스가 입주할 수 있도록 공간을 설치하여야 한다.
	②(생략)
	③ 지역편의시설의 설치 기준은 세대수에 따라 다음 각 호와 같다. 다만, 주변 여건 상 필요 없다고 판단되는 경우에는 해당 지방자치단체 협의를 거쳐 다음 각 호보다 작은 면적으로 하거나 확보하지 않을 수 있다.
	1. 300세대 이상 500세대 미만 : 200제곱미터 이상
	2. 500세대 이상 700세대 미만 : 350제곱미터 이상
	3. 700세대 이상 1,000세대 미만 : 500제곱미터 이상
	4. 1,000세대 이상 : 750제곱미터 이상
	5. 1,500세대 이상 : 1,000제곱미터 이상
	④ 지역편의시설은 지역 주민과 행복주택 또는 통합공공임대주택 입주민이 교류하는 공간이 될 수 있도록 주변 지역 주민의 접근이 용이하도록 하여야 한다.
	⑤ 지역편의시설은 행복주택 또는 통합공공임대주택과 별도 시설로 설치하거나 행복주택 또는 통합공공임대주택의 주민공동시설의 일부로 설치 할 수 있으며 별도 시설로 설치한 경우에는 영 제31조제3항에 해당하면 주민공동시설을 일부 축소하여 설치할 수 있다. 이 경우, 입주민을 위해 필요한 주민공동시설이 확보될 수 있는 범위에서 하여야 한다.
	⑥ ~⑦(생략)
	⑧ 공공주택사업자가 지역편의시설을 설치하는 경우 제34조의6에 따른 사회적기업 등의 공간은 설치하지 아니할 수 있다. 이 경우 주민공동시설과 지역편의시설을 합한 면적이「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2에 따른 주민공동시설 면적과 제34조의6 제3항에 따른 사회적기업 등 공간 면적의 합을 초과하여야 한다.

*공공주택업무처리지침 제34조7

- 당초 행복주택의 주민공동시설 특화를 위하여 마련되었던 규정을 통합공공임대주택에도 동일하게 적용하면서, 25㎡ 이하의 주택에 빌트인 에어컨을 기본적으로 설치하도록 개정

[표 2-22] 통합공공임대주택 주민공동시설 등 특화시설 설치기준

관련 규정	
주민공동 시설 등 특화시설	제34조의 8 ① 공공주택사업자는 행복주택 또는 통합공공임대주택을 건설할 경우 다음 각 호 중 제1호의 기본설비는 반드시 설치하여야 하며, 제2호 내지 제7호에 해당하는 시설은 입주민의 특성에 따른 이용 수요, 인근 지역의 시설 설치현황 등을 고려하여 설치할 수 있다. 1. 기본설비 : 무인택배보관함 설비, 무선인터넷통신 설비(주민공동시설 구역내 설치), 25㎡이하 주택의 빌트-인 설비(에어컨, 냉장고, 전기·가스쿠포, 식탁·책상 등과 같이 건축물에 부착하거나 공공주택사업자가 입주민 편의를 위해 제공하는 설비를 말한다) 2. 입주민 생활편의시설 : 공용세탁실, 공용취사장, 방문자숙소(게스트룸) 등 3. 입주민 소통교류시설 : 주민카페, 주민휴게시설, 다목적회의실 등 4. 입주민 성장발전시설 : 도서관, 독서실, 세미나실, 창업지원실, 컴퓨터·사무기기실 등 5. 입주민 건강체육시설 : 피트니스센터, 단체운동실, 옥내외 스포츠·운동시설 등 6. 입주민 취미여가시설 : 동아리방, 교육·체험실, 전시·공연장, 영상·음악감상실, 유희실 등 7. 입주민 보육·경로시설 : 영유아놀이방, 공동육아실, 장년감대여실, 옥외 유아놀이터, 고령자 휴게·활동실 등
	②(이하 생략)

*공공주택업무처리지침 제34조8

3. 통합공공임대주택 시범사업 추진현황

3.1 2020년 시범사업 지구⁹⁾

- 통합공공임대의 원활한 공급을 위해 2020년에 과천시식 정보타운, 남양주 별내 A1-1BL의 2개 시범사업지구를 선정, 추진하였으며, 2022.1월 말 입주자 모집 공고 시행

3.1.1 과천시식정보타운 지구 S-10BL¹⁰⁾

- 과천시식정보타운 지구는 총 605세대 규모의 통합공공임대단지, 18㎡~56㎡ 규모의 단위세대 혼합 배치
- 단지내 주민공동시설로, 경로당, 어린이집, 사회적 기업, 작은 도서관, 맘스카페, 피트니스가 설치되며, 지역주민과 공유하는 시설로 노인복지센터, 다함께 돌봄센터, 생활 문화센터 설치 예정

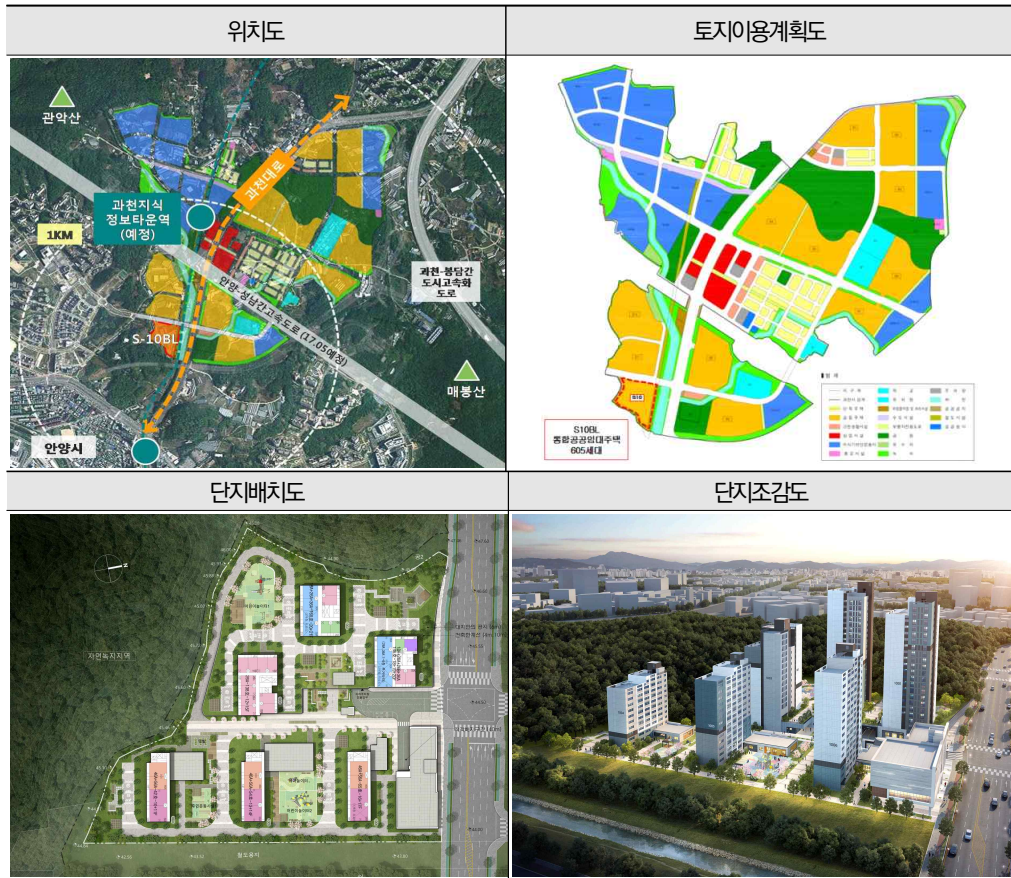
[표 2-23] 과천시식정보타운 지구 S-10BL 개요

사업지구	사업면적	건설 호수	적용평형					용적률 (%)	건폐율 (%)	주차대수
			18㎡	26㎡	36㎡	46㎡	56㎡			
과천시식 S10	18,308㎡	605	59	237	148	84	77	191	22.5%	0.7대/호 (총 442대(지상 16, 지하 426))

*'20.12 사업승인, '22.01 입주자 모집, '23.9 준공 예정

9) LH 공공주택사업처 자료 참조 작성

10) 당초 과천시식정보타운 지구 S-10BL은 영구+국민임대혼합단지, 남양주별내 A1-1BL은 국민임대 단지로 공급될 예정이었으나, 통합공공임대로 변경하여 시범사업 추진함



[그림 2-4] 과천지식정보타운 지구 S-10BL 위치도 외

3.1.2 남양주 별내 A1-1BL

- 남양주 별내 A1-1BL지구는 총 576세대 규모의 통합공공임대단지로서, 18㎡~56㎡ 규모의 단위세대 혼합 배치
- 단지내 주민공동시설로 경로당, 작은 도서관, 어린이집, 사회적기업, 주민운동시설 설치

[표 2-24] 남양주 별내 A1-1BL 개요

사업지구	사업면적	건설 호수	적용평형					용적률 (%)	건폐율	주차대수
			18㎡	26㎡	36㎡	46㎡	56㎡			
남양주별내 A1-1	23,066㎡	576	60	212	153	80	71	145	19.7%	0.9대/호 523대(지상 3, 지하 520)

*'20.12 사업승인, '22.01 입주자 모집, '23.5 준공 예정



[그림 2-5] 남양주 별내 A1-1BL 위치도 외

3.2 2021년 6개 선도사업 지구¹¹⁾

- '20. 11 정부는 서민·중산층 주거안정 지원방안을 발표하면서, “3~4인 가구를 위한 60~85㎡의 고품질 중형주택을 신규 도입해 향후 5년간 6만3천호를 공급” 목표 제시
- 기존 유형통합(60㎡ 이하)에 중형임대주택(전용 60~85㎡)을 신규 도입하여 중형주택 혼합계획 및 규모 다양화 실현 목표
- 60~85㎡ 규모세대가 포함된 통합공공임대 6개 선도지구 선정하여 '21년 말 사업승인
 - 60~85㎡ 중형주택은 '21년 선도사업 추진 후 점진적 확대하여 '25년부터 연 2만호 이상 공급계획

[표 2-25] '21년 통합공공임대 6개 선도사업지구 개요

지구	블록	세 대 수			착공
		계	60㎡이하	60~85㎡	
의왕청계2	A-4	400호	298호	102호	'27.12
부천역곡	A-3	497호	326호	171호	'23.06
시흥하중	A-2	512호	388호	124호	'22.12
의정부우정	S-1	763호	619호	144호	'23.06
고양장항	S-2	945호	680호	265호	'23.12
성남낙생	A-2	1,016호	764호	252호	'22.12
총 계		4,133호	3,075호	1,058호	

3.2.1 의왕청계2 지구

- 의왕청계2지구는 총 400세대 규모의 통합공공임대단지로서, 26㎡~84㎡ 규모의 단위세대 혼합 배치

11) LH 공공주택사업처 자료 참조 작성

[표 2-26] 의왕청계 2지구 사업개요

계(㎡)	주 거			공공시설용지			
	단독주택	공동주택	주상복합	상업업무	공원 녹지	교육시설	기타
264,547.00 (100)	4,184.90 (1.6)	91,866.10 (34.7)	9,479.50 (3.6)	45,999.80 (17.4)	51,011.50 (19.3)	-	62,005.20 (23.4)



블록 명	대지면적 (㎡)	세대수	통합공공임대							용적률 (%)	건폐율 (%)	최고 층수	주차대수
			26㎡	36㎡	44㎡	55㎡	66㎡	74㎡	84㎡				
A-4	17,987.90	400	138	97	38	25	44	34	24	147.7	24.2	12층	0.84대/호 총 340대 (지상55, 지하 285)

- 의왕청계단지는 현상설계주제인 ‘함께 어울려 사는 포용적 공공임대주택’을 구현하기 위해, 주변 환경과 연계한 경관, 친환경 단지 조성을 위해 청계천, 경관녹지 등 자연환경요소를 연계한 중저층 전원형 주거단지 조성
- 다함께 누릴 수 있는 통합공공임대단지 구현을 위해, 구성원·생애주기별 맞춤형 평면 계획, 지역주민에게 공유되는 커뮤니티 조성
- 블록 내 커뮤니티가로구간을 활용한 생활가로 조성 및 소통의 공간이 되는 공유커뮤니티 제안

[표 2-27] 의왕청계 2지구 부대복리시설 개요

구 분		산정기준	기준면적	설치면적	비 고
주 민 공 동 시 설	경로당	50+(400×0.1㎡)	90.00㎡	90.88㎡	지상층
	어린이집	[(400)×0.1]명 이상	40명	172.04㎡	지상층
		영유아 1명당 4.29㎡ 이상	171.60㎡		
	북카페 (작은도서관)	100㎡ 이상(문체부 권장 기준)	100.00㎡	123.18㎡	401동
	지역편의시설	공동육아나눔터	-	89.58㎡	401동
	사회적기업	500세대 미만: 35㎡ 이상	35.00㎡	47.46㎡	406동
	다함께돌봄센터	전용면적 66㎡ 이상	66.00㎡	78.81㎡	401동
	주민공동시설	아우룸 등	-	29.51㎡	401동
	사회복지관	건강지원센터, 무료급식소, 취업지원센터, 근로자휴게실	-	235.84㎡	406동
	어린이놀이터	300세대 이상 : 200+(400×1㎡)	600.00㎡	610.50㎡	옥외
	주민운동시설	-	-	146.01㎡	옥외
	시설 합계	100세대 이상 : (400×2.5㎡)	1,000.00㎡	1,623.81㎡	-
유아놀이터		어린이집1명당 1㎡	40.00㎡	82.00㎡	옥외
관리사무소		10㎡+(400-50)×0.05㎡	27.5㎡	128.40㎡	401동
경비실		-	-	15.05㎡	1개소
근린생활시설		-	-	79.70㎡	406동

[그림 2-6] 의왕청계 2지구 단위세대 평면도

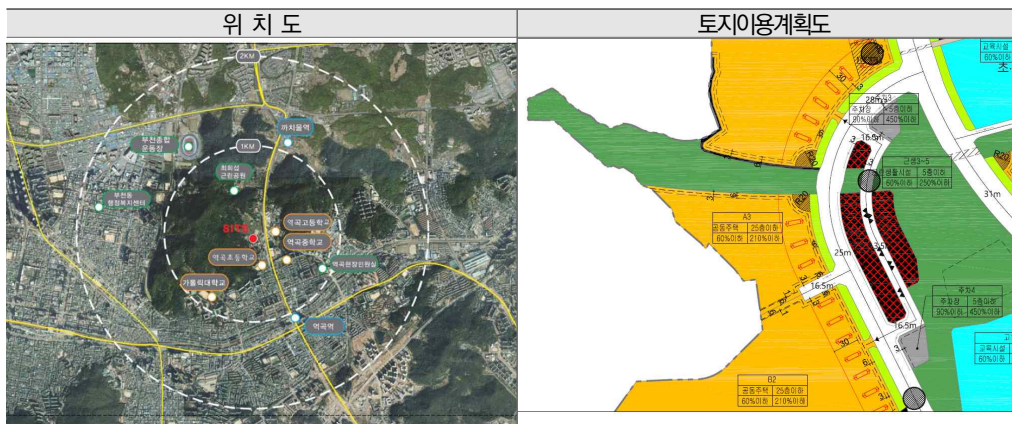
			
26m²A	26m²B(주거약자)	26m²C	36m²A
			
36m²B	44m²A	44m²B	55m²A
			
66m²	74m²A		
			
74m²B	84m²A		

3.2.2 부천역곡 지구

- 부천역곡 지구는 총 477세대 규모의 통합공공임대단지로, 21㎡~84㎡ 규모의 단위세대 혼합 배치
- 기존 시가지 및 주변의 우수한 친환경 생활 여건을 활용하여 지역건축자산이 되는 주거·도시공간을 구축하기 위해 통합공공임대주택 설계공모 추진
- 공모 주제는 ‘내 삶의 가치를 올리는 자연속의 주거공간’
 - 자율주택정비사업, 도시와 자연이 조화된 정원속의 삶을 제공, 통합공공임대에 맞춘 다양한 범주의 입주자들을 위한 맞춤형 휴게·힐링 다목적 공간 계획, 주변의 자연풍경을 고려한 주동 및 부대시설의 파노라마 뷰 등 적용으로 차별화된 조망 확보를 요구

[표 2-28] 부천역곡 지구 사업개요

계(㎡)	주 거				공공시설용지			
	단독주택	공동주택	주상복합	근생	도로	공원·녹지	교육시설	기타
676,964 (100)	25,014 (3.7)	188,015 (27.8)	12,016 (1.8)	16,560 (2.4)	104,415 (15.4)	210,293 (31.1)	42,961 (6.3)	77,690 (11.5)



블록명	대지면적 (㎡)	세대수	통합공공임대								용적률 (%)	건폐율 (%)	최고 층수	주차 대수
			21㎡	26㎡	36㎡	46㎡	55㎡	66㎡	74㎡	84㎡				
A-3	15,440	477	24	170	79	48	34	47	55	20	208%	19.6	20층	402대



[그림 2-기] 부천역곡 지구 단지배치도

[표 2-29] 부천역곡 지구 부대복리시설 개요

구 분	시설명	산정기준	기준면적	설치면적(㎡)
주민 공동 시설	어린이놀이터	$200 + (477 \times 1\text{m}) = 677.00\text{m}^2$ 이상	677.00㎡ 이상	705.00㎡
	어린이집	$48 \times 4.29 = 205.92\text{m}^2$ 이상	205.92㎡ 이상	335.64㎡
	경로당	$50\text{m}^2 + 477 \times 0.1\text{m}^2 = 97.7\text{m}^2$ 이상	97.7㎡ 이상	126.12㎡
	다함께 돌봄센터	-	-	177.48
	작은 도서관	전용면적 최소 33.00㎡ 이상, 열람석 6석 이상	33.00㎡ 이상	189.95㎡
	주민운동시설	-	-	149.24㎡
	소계	$(477\text{세대} \times 2.5\text{m}^2) = 1,192.50\text{m}^2$ 이상	1,192.50㎡	1,683.43㎡

지역 편의 시설	피트니스	공주택업무처리자침 제34조의 7 300세대 이상 500세대 미만 200㎡ 이상	200.00㎡	209.27㎡
	취업지원센터			57.34㎡
	청년카페			236.892㎡
	소계		200.00㎡	503.50㎡
기타 편의 시설	관리사무소	$10\text{m}^2 + (477 - 50) \times 0.05\text{m}^2 = 31.35\text{m}^2$ 이상 (MDF, 방재실 제외)	31.35㎡	156.77㎡
	경비실	-	-	14.55㎡
	근로자휴게실	-	-	40.96㎡
	사회복지관	300세대 이상 900세대 미만 : 100㎡ 이상	100.00㎡ 이상	189.95㎡
	사회적기업	300세대 이상 500세대 미만 : 35㎡ 이상	35.00㎡ 이상	114.91㎡
	근린생활시설	-	-	161.25㎡
	소계	-	-	678.39㎡

[그림 2-8] 부천역곡 지구 단위세대 평면도

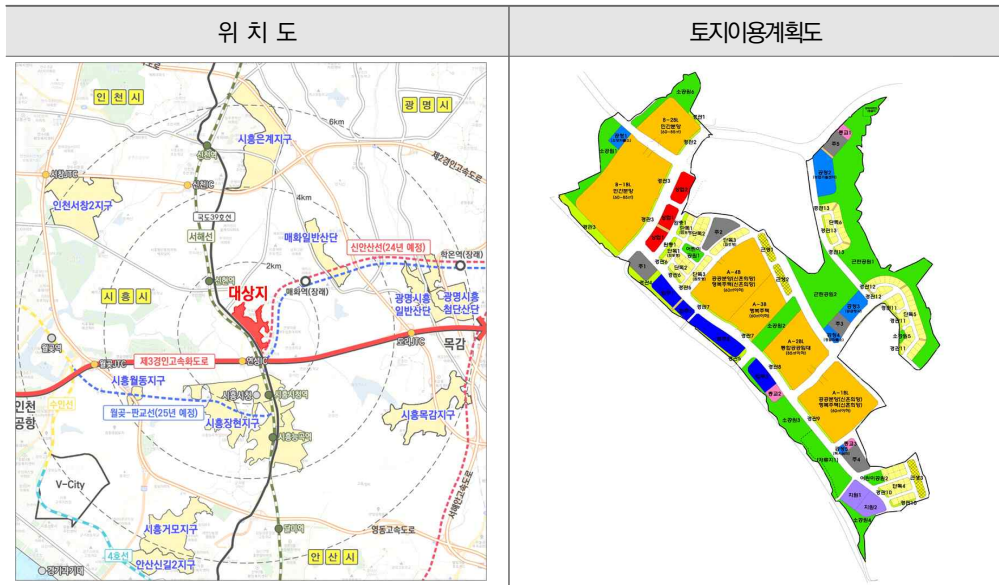
			
21m²A	26m²A	26m²B	36m²A
			
36m²B	46m²A	55m²A	
			
66m²A	74m²A		
			
74m²B	84m²A		

3.2.3 시흥하중 지구

- 시흥하중지구는 총 605세대 규모의 통합공공임대단지, 26m²-84m² 규모의 단위세대 혼합 배치
- 포용적 공공임대주택 구현 및 고령자 복지 특화설계를 통해 입주민을 위한 주거공간을 구성하고, 디자인 특화를 통해 시흥하중지구의 지역건축자산을 구축하고자 설계 공모

[표2-30] 시흥하중 지구 사업면적

계(m ²)	주 거			공공시설용지			
	단독주택	공동주택	근생	공공청사	녹지	공원	기타
462,548.8 (100%)	40,834 (8.8)	140,775 (30.4)	5,338 (1.2)	8,341 (1.8)	7,312 (1.6)	104,315 (22.6)	155,633.8 (33.6)



- 주변 환경과 연계한 경관계획을 위해 배후의 산림녹지 등 자연환경요소를 주거단지에 적극 활용

- 포용적 통합공공임대구현을 위해 입주자의 다양성을 반영하여 지속적으로 거주할 수 있는 맞춤형 주택계획 제시, 지역주민과 공유하는 커뮤니티 조성 목표



[그림2-9] 시흥하중 지구 단지배치도

블록명	대지면적 (㎡)	세대 수	통합공공임대							용적률 (%)	건폐율 (%)	최고 층수	주차대수
			26㎡	36㎡	44㎡	55㎡	66㎡	74㎡	84㎡				
A-2	19,611	497	172 (고령자/주거약60호)	115 (고령자/주거약40호)	53	37	51	46	23	178.8	28.72	20층	0.78대/호 총 386대 (자상38, 지하 348)

[표 2-31] 시흥 하중 지구 부대복리시설 개요

구 분	시설명	산정기준	기준면적	설치면적
주 민 공 동 시 설	경로당	주택건설기준등에관한규정: 50㎡+[세대수×0.1㎡] 이상	99.70㎡ 이상	159.12㎡
	작은도서관	시흥시주택조례 : 100㎡ 이상	100㎡ 이상	135.86㎡
	어린이놀이터	200 + (497 X 1.0) = 697㎡	697㎡ 이상	760.56㎡
	아우룸	아우룸(커뮤니티라운지) LH 자체 설계기준 30㎡ 이상 (497 X 0.1)=49.7명	30㎡ 이상	66.60㎡
	어린이집	50 X 1인당 4.29㎡ = 214.5㎡ 이상	214.5㎡ 이상	255.64㎡
	기타 (피트니스센터, 커뮤니티라운지)	-	-	182.48㎡
	합 계	497(세대수)×3.125㎡ 이상	1,553.125㎡ 이상	1,560.26㎡
	사회적기업	35㎡ 이상	35㎡ 이상	43.74㎡
	지역편의시설	200㎡ 이상	200㎡ 이상	203.07㎡
	근린생활시설	LH 자체 설계 기준 : 4호	4호	189.58㎡
	관리사무소	10 + (497 - 50) X 0.05 = 32.35㎡ 이상	32.35㎡ 이상	135.24㎡
	근로자휴게실	-	-	49.15㎡
	경비실	-	-	25.74㎡
	사회복지시설	고령자복지주택 업무처리자침 및 공모제안서	1,500㎡ 이상	1,506.71
	합 계	-	-	2,153.23㎡

[그림 2-10] 시흥하중 지구 단위세대 평면도

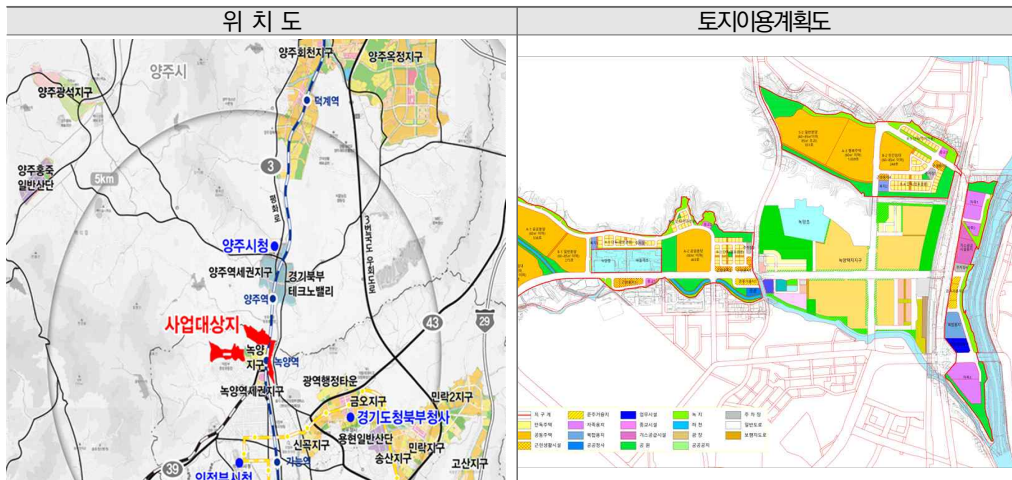
			
26m²A	26m²A1(주거약자)	36m²A	36m²A1 (고령자/주거약자)
			
44m²A	55m²A	66m²A	
			
74A m²	74 m²B		
			
84 m²B			

3.2.4 의정부 우정 지구

- 의정부 우정지구는 총 763세대 규모의 통합공공임대단지, 26㎡~84㎡ 규모의 단위 세대 혼합 배치
- 설계주제인 ‘다함께 어울려 사는 포용적 공공임대주택’ 구현을 위해 주변환경과 거주민을 고려한 공동주택, 지역과 소통하고 지역특성이 살아있는 통합공공임대단지 구현을 목표

[표 2-32] 의정부 우정 지구 사업면적

계(㎡)	주 거			공공시설용지			
	단독주택	공동주택	근린생활시설	도시지원	공원녹지	교육시설	기타
511,959 (100%)	37,486 (7.3%)	178,349 (34.9%)	178,349 (34.9%)	42,433 (8.3%)	119,370 (23.3%)	1,469 (0.3%)	126,218 (24.6%)



블록 명	대지 면적 (㎡)	세대 수	통합공공임대									용적률 (%)	건폐율 (%)	최고 층수	주차대수
			26 ㎡	26B㎡	36㎡	44㎡	55㎡	66㎡	74㎡	84 ㎡	84B㎡				
S-1	27,659	763	214	118	174	50	45	65	48	6	25	177.62	19.13	25	0.82대/호 총 632대 (지상178, 지하 454)



[그림2-11] 의정부 우정 지구 단지배치도

[표 2-33] 의정부 우정 지구 부대복리시설 개요

구 분	시설명	산정기준	기준면적	설치면적
주민 공동 시설	어린이놀이터	$200\text{m}^2 + 763 \times 1\text{m}^2 = 963.00\text{m}^2$ 이상	963.00m^2	$1,029.59\text{m}^2$
	유아놀이터	$56 \times 1\text{m}^2 = 56.00\text{m}^2$ 이상	56.00m^2	284.59m^2
	주민운동시설	500세대 이상 설치	-	240.92m^2
	어린이집	$(50 + (763 - 500) \times 0.02) \times 4.29\text{m}^2 = 240.24\text{m}^2$ 이상	240.24m^2	322.15m^2
	작은도서관	300세대 이상 단지에 33.00m^2 이상	33.00m^2	173.44m^2
	경로당	$50\text{m}^2 + (763 \times 0.1\text{m}^2) = 126.30\text{m}^2$ 이상	126.30m^2	130.62m^2
	사회복지관	300세대 이상 900세대 미만 : 100.00m^2 이상	100.00m^2	1501.34m^2
	사회적기업	500세대 이상 1,000세대 미만 : 70.00m^2 이상	70.00m^2	139.22m^2
	피트니스	1개소	-	223.32m^2
	다함께돌봄센터	1개소	-	86.20m^2
	소계	주민공동시설 총량제 763세대 $\times 2.5\text{m}^2 = 1,907.50\text{m}^2$	$1,907.50\text{m}^2$	$4,131.34\text{m}^2$
	관리사무소	$10\text{m}^2 + (763 - 50) \times 0.05\text{m}^2 = 45.65\text{m}^2$ 이상 (MDF, 방재실 제외)	45.65m^2	246.87m^2
	경비실-1	1개소	-	20.00m^2
	경비실-2	1개소	-	20.00m^2
	근린생활시설	7호	-	233.74m^2

[그림 2-12] 의정부 우정 지구 단위세대 평면도

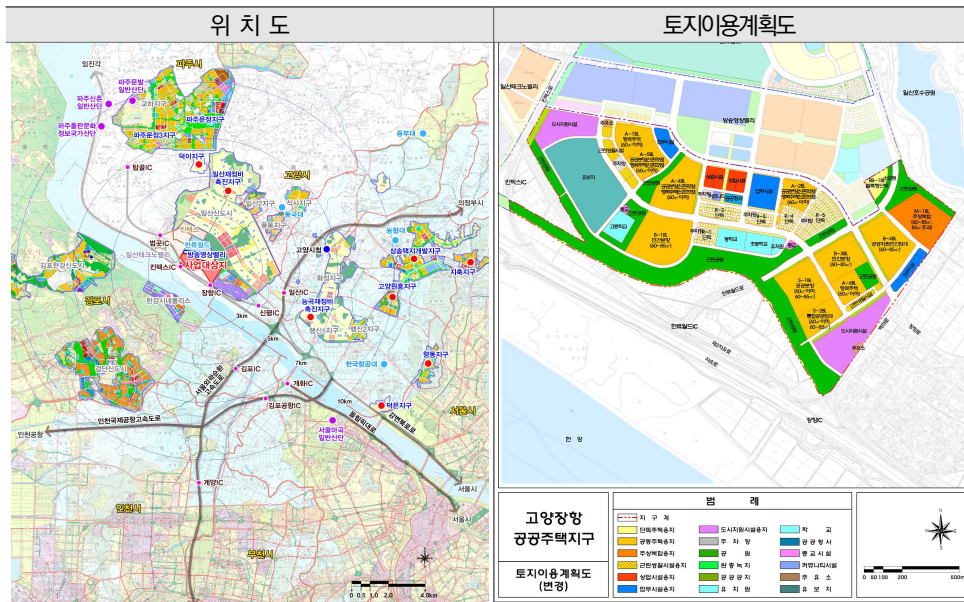


3.2.5 고양장항 지구

- 고양장항지구는 총 945세대 규모의 통합공공임대단지로, 21㎡~84㎡ 규모의 단위세대 혼합 배치
- 고양장항지구는 모든 사람이 함께 더불어 살아가며, 배려와 소통을 통해 다양한 희망·욕구가 성취되고, 아름다운 디자인을 통해 지역건축자산이 되는 주거·도시공간을 구축을 목표로 설계 공모

[표 2-34] 고양장항 지구 사업면적

계(㎡)	주 거			공공시설용지			
	단독주택	공동주택	근린생활시설	상업업무	공원녹지	교육시설	기타
1,562,123 (100)	66,974 (4.3)	435,615 (27.9)	22,301 (1.4)	77,179 (4.9)	382,063 (24.5)	50,649 (3.3)	527,342 (33.7)



요구사항	대지 면적 (㎡)	세대 수	통합공공임대								용적률 (%)	건폐율 (%)	최고층수	주차대수
			21㎡	26㎡	36㎡	46㎡	55㎡	66㎡	74㎡	84㎡				
S-2	26,426	945	44	286	216	80	54	125	98	42	249.35	28.30	29	0.84대/호 총 800대 (자상127, 자하 673)



[그림2-13] 고양장항 지구 단지배치도

[표 2-35] 고양장항 지구 부대복리시설 개요

구분	시설명	설치기준	기준면적	설치면적
부대 복리 시설	관리사무소 (용역원휴게실)	- $10\text{m}^2 + (945 - 50) \times 0.05\text{m}^2$ 이상 = 54.75m^2 이상	54.75 m^2 이상	262.76 m^2 (31.97 m^2)
	주민운동시설(의무)	- 500세대 이상 설치	-	설치
	어린이놀이터(의무)	- 500세대 이상 설치	1,145.00 m^2 이상	1,145.50 m^2
	주민공동시설(라운지/공유 주방/게스트하우스)	-	-	319.10 m^2
	다함께돌봄센터(의무)	- 아동복지법 = 66 m^2 이상	66 m^2 이상	67.95 m^2
	방과후 돌봄센터	-	-	89.67 m^2
	키즈카페	-	-	126.80 m^2
	아우름라운지	-	-	28.47 m^2
	어린이집	- 고양시 기준 $30 + (945 \times 0.05) = 77.25 = 78\text{명}$ $78 \times 4.29 = 334.62\text{m}^2$ 이상	334.62 m^2 이상	360.73 m^2
	주민카페	-	-	189.68 m^2
	지역편의시설	- 900 m^2 이상	900.00 m^2 이상	926.90 m^2
	사회적기업	- 공공주택 업무처리 자침 기준 500~1,000세대 = 70 m^2 이상	70.00 m^2 이상	107.33 m^2
	사회복지관	- 공공주택 업무처리 자침 기준 900~1,500세대 = 500 m^2 이상	500.00 m^2 이상	509.39 m^2
	경로당	- 고양시 기준 $50 + (945 \times 0.1) = 144.5\text{m}^2$ 이상	144.50 m^2 이상	146.51 m^2
	실내놀이터	-	-	88.67 m^2
	멀티프로그램실	-	-	64.33 m^2
	작은도서관	- 500세대 이상 설치	33.00 m^2 이상	105.46 m^2
	휘트니스센터	-	-	158.11 m^2

[그림 2-14] 고양장항 지구 단위세대 평면도

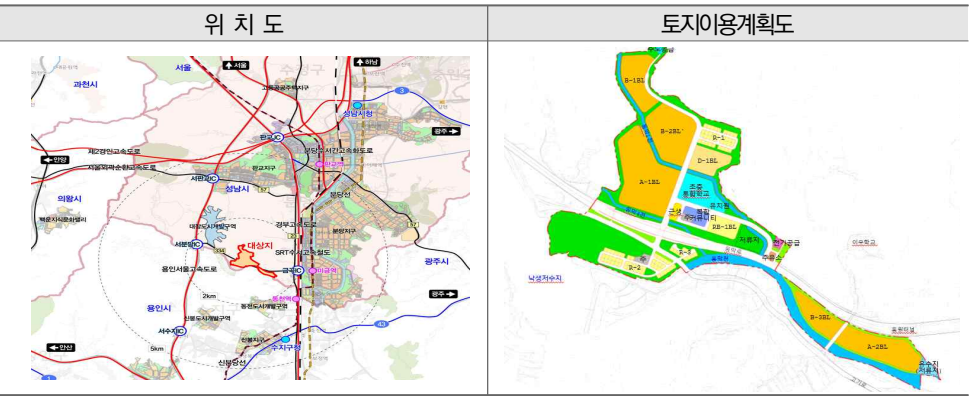
			
21m²A	26m²	26m²B (주거약자세대)	36A㎡
			
36m²B(주거약자세대)	46m²	55m²	
			
66m²A	66m²B		
			
74m²	84m²A		

3.2.6 성남낙생 지구

- 성남낙생지구는 총 1,016세대 규모의 통합공공임대단지로서, 21㎡~84㎡ 규모의 단위세대 혼합 배치

[표 2-36] 성남낙생 지구 사업면적

계(㎡)	주 거			공공시설용지			
	단독주택	공동주택	근린생활시설	도로	공원녹지	교육시설	기타
578,434 (100)	34,604 (6.0)	189,162 (32.7)	2,365 (0.4)	95,554 (16.5)	224,985 (38.9)	19,167 (3.3)	12,597 (2.2)



블록명	대지면적 (㎡)	세대수	통합공공임대								용적률 (%)	건폐율 (%)	최고층수	주차대수
			21㎡	26㎡	36㎡	44㎡	55㎡	66㎡	74㎡	84㎡				
A-2	33,670	1,016	52	326	216	100	70	104	100	48	209.97	24.15	28	0.84대/호 총 857대 (자상230, 지하1627)



[그림2-10] 성남 낙생지구지구 단지배치도

[표 2-37] 성남낙생 지구 부대복리시설 개요

시설명		설치기준	기준면적	설치면적
주민공동시설	경로당	[주택건설기준] 150세대 이상, $50\text{m}^2+(\text{세대수}\times 0.1\text{m}^2)$ $\geq 50\text{m}^2+(1,016\times 0.1\text{m}^2)$	151.60㎡ 이상	166.81㎡
	어린이집	[성남시주택조례] 1,000세대 이상, 80명 이상의 인원을 보육할 수 있는 면적	80명 이상	
		[영유아보호법] 영유아 1명당 4.29㎡ 이상 $\Rightarrow 80\times 4.29\text{m}^2$	343.20㎡ 이상	451.16㎡
	작은도서관	[성남시주택조례] 1,000세대 이상, 150㎡	150.00㎡ 이상	158.13㎡
	다함께돌봄센터	[아동복지법시행규칙] 전용 66㎡ 이상	전용 66.00㎡ 이상	91.38㎡ (전용 73.25㎡ /공용 18.13㎡)
	주민공동시설	키즈스테이션/ 아우름라운지/ 게스트하우스	-	271.55㎡
	주민운동시설	[성남시주택조례] 500세대 이상, -운동장 : $300\text{m}^2+500\text{세대}\text{를 넘는 } 200\text{세대}\text{마다 } +150\text{m}^2$ $\Rightarrow 300\text{m}^2+(150\text{m}^2\times 2)$	600.00㎡ 이상	755.00㎡
		-실내다목적운동시설 : $200\text{m}^2+500\text{세대}\text{를 넘는 } 200\text{세대}\text{마다 } +50\text{m}^2$ $\Rightarrow 200\text{m}^2+(50\text{m}^2\times 2)$	300.00㎡ 이상	309.75㎡
	어린이놀이터	[성남시주택조례] 1,000세대 이상, $500\text{m}^2+(\text{세대수}\times 0.7\text{m}^2)$ $\Rightarrow 500\text{m}^2+(1,016\times 0.7\text{m}^2)$	1,211.20㎡ 이상	1,215.00㎡
	소계	-	-	3,418.78㎡
지역편의시설		[공공주택업무처리지침] 1,000세대 이상, 750㎡ 이상	750.00㎡ 이상	753.43㎡
합 계 (총량제)		[주택건설기준] 1,000세대 이상, $500\text{m}^2+(\text{세대수}\times 2.0\text{m}^2)$ $\Rightarrow 500\text{m}^2+(1,016\times 2.0\text{m}^2)$	2,532.00㎡ 이상	4,172.21㎡
관리사무소		[주택건설기준] 50세대 이상, $10\text{m}^2+(\text{세대수}-50)\times 0.05\text{m}^2$ $\Rightarrow 10\text{m}^2+(1,016-50)\times 0.05\text{m}^2$	58.30㎡ 이상	123.51㎡ (MDF실 31.80㎡, 병재실 48.20㎡ 제외)
사회복지관		[공공주택업무처리지침] 900~1,500세대 미만, 500㎡	500.00㎡ 이상	505.75㎡
사회적기업		[공공주택업무처리지침] 1,000세대 이상, 100㎡ 이상	100.00㎡ 이상	228.03㎡
경비실		-	-	22.50㎡
유아놀이터		[공공주택업무처리지침] 80인×1㎡ 이상	80.00㎡ 이상	127.00㎡
근린생활시설		-	-	303.81㎡

[그림 2-15] 성남낙생지구 단위세대 평면도-1



[그림 2-16] 성남낙생지구 단위세대 평면도-2



3.2.7 소결

- 현재 가구원수별 가구현황과 공급면적별 공공임대주택 공급현황 비교결과, 그동안 저소득층의 주거안정을 위한 소형 중심의 공공임대주택 정책 추진으로 인해, 3-4인 가족단위를 위한 중형공공임대 비율은 저조한 상황
- 특히 경기도 3-4인 가구 비율은 40.7%로 서울의 %보다 높지만, 전체 60-85㎡ 규모의 공공임대주택의 80.6%가 경기도에 공급되었고, 서울에는 15.7%가 공급된 상태로, 경기도에 중형임대 공급이 집중된 상태
- 정부는 21년 중형임대를 포함한 통합공공임대 시범사업 시행 이후, 매년 중형임대 공급물량을 증가시켜 '25년부터는 매년 2만호(통합임대 전체물량 7만호) 공급할 것으로 발표하였으나, 가구원수별 가구현황을 고려할 때 지속적인 중형임대 공급량 증가가 필요한 상황으로 판단
- 통합공공임대 입주신청시 우선공급방식 적용에 따라, 소형세대 공가 증가 우려
 - 우선공급시 평형 선택 제한이 없으므로, 우선공급 대상자들이 임대료 증가를 부담하고 중형세대를 먼저 신청할 경우, 일반공급분 40%는 소형세대 잔여 가능. 중위소득 150% 이하 일반공급 대상자들이 소형세대 선택하지 않을 경우에는 소형세대 공가 발생 우려
- 통합공공임대단지의 1-2인 가구용 소형세대 비율 축소 및 중형임대 비율 증가 필요
 - 소형세대 중심으로 공급된 행복주택단지의 경우, 전반적으로 소형세대의 공가율이 높고, 신혼부부는 출산후 자녀가 태어나면 이주하는 비율이 높음
 - 중위소득계층 대상 설문조사 결과¹²⁾, 현재 거주 주택규모는 59㎡-84㎡(17-25평) 거주비율이 29.0%로 가장 높고, 1-2인 가구여도 원룸형 공간보다는 분리된 침실이 있는 공간구성을 선호
- 지구별 여건에 따라 단위세대 규모 범위를 선정하여 4개 유형 이내에서 혼합배치하고,

12) 3장 설문조사 결과 참조

평형별 공급비율은 전체 지역별 공급총량에서 맞추는 방식 검토 필요

- 21㎡부터 84㎡까지 다양한 세대규모의 혼합방식은 사회적 혼합이라는 관점에서는 바람직하나, 현실적으로 주민공동시설 설치, 주거동 계획 측면에서 혼선 발생
- 단지별 8개 규모 평면이 혼합배치됨에 따라 주요 거주계층을 예상하기 어려운 상황이 되면서, 현행 법 규정에 따라 불특정 다수를 위한 많은 종류의 주민공동시설이 과도하게 설치되는 현상 발생하고 있어, 입주후 지속적인 시설운영 문제까지 고려한 주민공동시설 설치 필요.
- 또한 기존 중형세대는 전후면 발코니 활용이 용이한 계단실 배치가 일반적이었기 때문에 복도식 배치일 경우 민원발생이 예상되므로, 유사 규모 3~4개간의 혼합방식 도입 필요

○ 단위세대 마감재는 분양과 동일기준을 적용하고, 세대내 빌트인 가구 설치 기준 조정 필요

- 공간만 제공하고 빌트인 가구를 설치하지 않을 경우, 오히려 민원 원인이 되므로, 장기임대주택의 특성을 고려한 LH 자체 설치 기준 마련 필요

○ LH형 중형임대 표준평면 제시 필요

- 전용면적 증가 없이 컴팩트한 공간활용이 가능한 공간구성 방식 제안 필요

○ 고령자 주택은 공급기준과 설계기준이 불일치하여 민원 우려

- 법 규정에 의해 주거동 3층 이하에 주거약자용 주택을 배치하고 있으나, 일률적인 저층 거주에 대한 민원 발생

제3장

중형공공임대 단위세대 개발 방향

L	A	N	D						
H	O	U	S	I	N	G			
I	N	S	T	I	T	U	E		

1. 중산층의 개념

- 중산층 개념과 기준은 국제적이나 학계에서 통일된 명확한 기준은 없고, 국가별로 상황과 여건에 따라 여러 기준을 활용하고 있음¹³⁾
 - 중산층 개념은 정치, 경제, 사회, 문화적 기준에 따라 객관적 및 주관적으로 다양하게 정의되고 있어, 소득 이외의 자산, 지식수준, 여가생활 향유 정도 등 다양한 측면의 기준을 상황에 따라 적용
- 우리나라 통계청은 물론 OECD에서도 공식적으로 발표하는 중산층 통계는 없음¹⁴⁾
 - 다만, 통계청은 균등화 개인소득¹⁵⁾을 기준으로 중위소득¹⁶⁾의 50% 이상 ~ 150% 미만인 사람들을 중위소득계층(middle income class)으로 보고, 이 그룹의 비중에 대한 통계 작성
- OECD는 지금까지 중위소득의 50~150%를 중산층으로 규정하고 있었으나, 2019년 발간한 보고서¹⁷⁾에서 균등화 중위소득의 75~200% 계층을 중산층으로 보고, 75% 미만의 하위층, 200% 초과를 상위층으로 분류한 바 있음
- 기획재정부¹⁸⁾는 2019년 기준 우리나라 중위소득 50~150%구간의 인구비중은 58.3%이며, 고령화, 1인가구 증가 등 구조적 요인 때문에 지속적인 감소세라고 밝힘
 - 중위소득 50~150% 인구비중은 2015년 67.9%, 2016년 66.2%, 2017년 63.8%, 2018년 58.7%, 2019년 58.6%
- 2020.7 NH투자증권 100세대 연구소는 OECD 기준인 중위소득 75~200% 구간 계층을 중산층으로 간주하고, 이들 계층을 대상으로 중산층 의식조사 실시

13) 기획재정부, 보도자료- 중산층 기준 및 최근 중산층 소득개선 현황(2019.9.2)

14) http://www.kostat.go.kr/incomeNcpi/income_ip/3/index.board?bmode=read&aSeq=331334

15) 가구소득을 각 가구원의 소득으로 전환한 개인소득

16) '중위소득'은 전 국민을 100명이라고 가정 시 소득규모 순 50번째 사람의 소득으로, 통계청에서 표본조사를 통해 발표

17) OECD, 2019, *Under Pressure: The Squeezed Middle Class*, Paris: OECD Publishing

18) 기획재정부, 보도자료-“중산층 기준 및 최근 중산층 소득개선 현황”(2019.0.2)

- 조사결과¹⁹⁾, 현재 우리나라 중산층 가구의 월평균 소득은 488만원, 소비 227만원으로 소비율 46.5%(4인 가구 기준)
- 중산층이 생각하는 이상적인 중산층 조건은 월 622만원 소득, 395만원 소비. 순 자산은 7억7천만원 반면 현재 중산층의 평균 순자산은 3억3천만원으로 이상적인 순자산과 4억4천만원 차이 발생
 - 통계청(2019년) 5분위 평균 순자산이 약7억7천만원이므로, 우리나라 중산층은 순자산기준으로 상위 20%안에 들어야 스스로를 중산층으로 인정하는 셈
- 또한 중산층이 가장 많이 지출하는 생활비는 1위가 식비(44.2%), 2위 주거비(19.2%), 3위 교육비(18.7%)로, 중산층의 생활비 지출에서 주거비 부담이 중요한 비중을 차지하고 있음을 알 수 있음
 - 저축의 주요 목적은 55.4%가 노후 대책이지만, 주택자금 마련(18.8%)이 2순위
- 통계청의 소득분위 자료에서 우리나라 중산층에 해당하는 소득 2분위~4분위의 상황을 보면, 중산층 중 소득이 낮을수록 가계지출 중 주거비의 지출비중이 높아 주거비 부담이 큰 것으로 추정됨
 - 소득이 낮은 분위일수록(1~3분위) 주거비용의 비중이 전체 지출의 10%에 근접하거나 이상인 것으로 나타나며, 기간이 경과할수록 상승
 - 중산층 중 중하위계층에 해당하는 계층의 주거비용 비중을 살펴보면, 2분위는 2006년 11.13%, 2019년 13.25%로 2.12% 상승, 3분위는 같은 기간 각각 8.63%에서 9.14%로 상승하여 0.51% 상승
 - 반면, 중산층 중 소득이 높다고 볼 수 있는 4분위 및 상류층에 해당하는 5분위는 2006년 대비 2019년 주거비용의 비중 변화는 오히려 감소(4분위 -0.01%, 5분위 -0.63%)하여 전체 지출 중 주거비용 지출이 상대적으로 적어짐

19) 2020.3.24~4.6 기간 중 30~50대 1,349명 대상 의식조사결과(출처:NH투자증권 100세시대연구소, 2020중산층보고서, 2020.7)

[표 3-3] 우리나라의 소득분위별 가구 현황

월소득 분위	항목	2006	2012	2016	2019	증감 (2019-2006)
전체	가구원수 (명)	2.99	2.81	2.59	2.44	-0.55
	소득 (원)	2,830,296	3,613,322	3,768,077	4,060,341	1,230,045
	가계지출 (원)	2,306,927	2,870,012	2,910,010	3,449,521	1,142,594
	주거비용의 비중 (%)	8.20	8.54	8.99	8.32	0.12
	소비지출 (원)	1,814,533	2,188,662	2,202,164	2,543,524	728,991
	주거 · 수도 · 광열 (원)	189,085	245,215	261,635	286,876	97,791
1분위	비소비지출 (원)	492,393	681,350	707,846	905,997	413,604
	가구원수 (명)	1.81	1.54	1.42	1.42	-0.39
	소득 (원)	735,160	805,947	825,275	730,883	-4,277
	가계지출 (원)	885,559	991,066	981,105	1,281,149	395,590
	주거비용의 비중 (%)	15.81	17.65	18.60	17.07	1.26
	소비지출 (원)	759,604	841,777	830,578	1,102,204	342,600
2분위	주거 · 수도 · 광열 (원)	139,991	174,874	182,498	218,649	78,658
	비소비지출 (원)	125,955	149,289	150,527	178,945	52,990
	가구원수 (명)	2.74	2.41	2.07	1.89	-0.85
	소득 (원)	1,683,278	2,059,702	2,079,769	1,940,916	257,638
	가계지출 (원)	1,573,940	1,867,470	1,803,798	2,161,651	587,711
	주거비용의 비중 (%)	11.13	12.06	13.90	13.25	2.12
3분위	소비지출 (원)	1,303,182	1,512,101	1,478,077	1,747,981	444,799
	주거 · 수도 · 광열 (원)	175,209	225,194	250,652	286,377	111,168
	비소비지출 (원)	270,758	355,368	325,721	413,670	142,912
	가구원수 (명)	3.21	3.1	2.83	2.52	-0.69
	소득 (원)	2,503,845	3,245,708	3,358,599	3,419,865	916,020
	가계지출 (원)	2,150,823	2,711,062	2,681,113	3,172,714	1,021,891
4분위	주거비용의 비중 (%)	8.63	9.41	10.10	9.14	0.50
	소비지출 (원)	1,754,366	2,152,189	2,105,413	2,458,370	704,004
	주거 · 수도 · 광열 (원)	185,698	255,246	270,840	289,828	104,130
	비소비지출 (원)	396,457	558,873	575,700	714,344	317,887
	가구원수 (명)	3.55	3.45	3.19	3.03	-0.52
	소득 (원)	3,520,431	4,507,438	4,733,770	5,116,183	1,595,752
5분위	가계지출 (원)	2,785,221	3,550,745	3,642,568	4,153,777	1,368,556
	주거비용의 비중 (%)	7.33	7.46	7.69	7.32	-0.01
	소비지출 (원)	2,202,456	2,723,037	2,778,833	3,068,313	865,857
	주거 · 수도 · 광열 (원)	204,244	264,881	280,282	304,139	99,895
	비소비지출 (원)	582,765	827,708	863,735	1,085,464	502,699
	가구원수 (명)	3.63	3.56	3.41	3.32	-0.31
5분위	소득 (원)	5,705,465	7,443,385	7,841,802	9,051,713	3,346,248
	가계지출 (원)	4,136,851	5,226,716	5,440,709	6,471,293	2,334,442
5분위	주거비용의 비중 (%)	5.81	5.85	5.95	5.18	-0.63

소비지출 (원)	3,051,421	3,712,011	3,817,367	4,336,610	1,285,189
주거·수도·광열 (원)	240,205	305,743	323,859	335,247	95,042
비소비지출 (원)	1,085,431	1,514,706	1,623,342	2,134,684	1,049,253

주1: 2019년의 월소득은 4개 분기의 평균 값

주2: 주거비용의 비중 (%)는 가계지출비 중 주거·수도·광열의 비용

주3: 비소비지출은 조세, 공적연금, 사회보험 등으로 지출되는 비용

자료: 통계청 국가통계포털, 가계동향조사 (소득5분위별 가구당 가계수지_도시 1인가구, 명목항목)

- OECD는 세계적으로 중산층 감소에 위기의식이 확산되고 있으며 주된 문제 중 하나로 주거 비용 증가에 따른 삶의 질 저하를 언급²⁰⁾
- OECD의 사례와 같이 국내에서도 중산층은 감소현상이 발생하고 있으며, 주거비용이 중산층 중 중하위계층 삶의 질을 떨어뜨리는 요인으로 작용할 소지가 큼
- 이에 정부는 중산층 주거안정 지원을 위해, ‘기준 중위소득²¹⁾’ 150% 계층까지 중형공공임대를 공급 예정²²⁾
 - 도시근로자 월평균 소득 100%(행복주택 입주자 자격기준)는 기준 중위소득 130~140%에 해당

[표3-2] 가구원수별 기준 중위소득(2021, 2022년)

가구원수		1인	2인	3인	4인	5인	6인
기준 중위소득	2021년	1,827,831	3,088,079	3,983,950	4,876,290	5,757,373	6,628,603
	2022년	1,944,812	3,268,500	4,194,701	5,121,080	6,024,515	6,907,004

- 따라서 중산층의 안정적인 주거환경을 제공하는 중형공공임대주택의 공급은 중산층 주거비 부담률을 낮출 수 있을 것으로 기대

20) OECD, 2019, *Under Pressure: The Squeezed Middle Class*, Paris: OECD Publishing

21) ‘기준 중위소득’은 ‘중위소득’에 여러 경제지표를 반영해 산출한 것으로, 보건복지부 장관이 중앙생활보장위원회의 심의, 의결을 거쳐 매년 8월 1일 고시하는 국민 가구소득의 중간값으로, 기초생활보장 급여별 선정기준 등에 활용하는 중요 지표(보건복지부, 보도자료-중앙생활보장위원회, 2022년도 기준 중위소득 5.02% 인상, 2021.7.30)

22) 국토부, 보도자료, 2020.11.19

2. 중산층 생애주기 가구유형별 수요 조사

2.1 조사개요

- 중산층 주거수요에 대응하는 중형 공공임대주택 계획방향 도출을 위해 주택 수요가 높은 수도권(서울, 인천, 경기)에 거주하는 중위소득 100~150%계층²³⁾ 가구를 대상으로 주거 현황 및 선호 특성 조사 실시
- 조사방법은 구조화된 설문지를 활용하여 온라인 조사(On-Line Survey) 방식으로 진행하였으며, 총 1,000명을 대상으로 조사하여 최종 458명의 응답결과 분석

[표3-4] 조사 개요

구분	내용
조사대상	수도권 아파트 거주 가구(중위소득 100~150%)
조사방법	구조화 된 설문지를 이용한 온라인 조사(On-Line Survey)
조사지역	서울, 인천, 경기 전 지역
표본수	총 1,000명
표본할당	자녀가 없는 부부(신혼부부 포함) : 350명 자녀가 있는 부부(65세 미만) : 350명 고령부부 (65세 이상) : 100명 1인 가구 : 200명
표본추출	편의표본추출법 (convenience sampling)
조사기간	2021년 1월 4일 ~ 1월 12일
조사 주체	한국토지주택공사 토지주택연구원
조사 기관	(주)비온드러사치

23) 우리나라 중산층의 인식조사결과 관련 자료들에 의하면, 일반적으로 우리나라 사람들은 수차상 중위소득계층에 속하는 경우에도 스스로 중산층이라고 인식하지 않는 경향이 있으며, 실제 조사결과 순자산 기준 상위 20%에 해당되어야 스스로를 중산층으로 인정하고 있음(NH투자증권 100세시대연구소, 2020중산층보고서, 2020.7). 따라서 보다 현실적인 중산층 인식결과 도출을 위해 조사대상의 소득기준을 중위소득 100~150% 구간으로 설정하여 진행

○ 최종 분석결과는 아파트 거주 가구만을 대상으로 하였으며, 가구유형별 소득 수준, 세부 가구원 현황을 기준으로, 신혼 2인 159가구, 부부+자녀가구 129가구, 고령2인 가구 47가구, 1인 가구 123가구 대상으로 분석

- 無자녀 부부는 자녀가 없는 65세 미만 2인 부부 가구, 有자녀 부부는 자녀가 있는 65세 미만 부부 가구, 고령 가구는 65세 이상 부부 가구, 1인 가구는 30대 이하로 제한

○ 조사 내용은 ①거주자 일반사항, ②현재 거주상태, ③거주공간 평면 전체 만족도 및 공간선호도, 공간별 만족도 ④공간별 사용가구 및 가전현황, ⑤임대주택에 대한 인식으로 구분

[표3-5] 최종 분석대상 가구유형별 가구수

유형	無자녀 부부	有자녀 부부	고령 가구	1인 가구	계
가구수	159	129	47	123	458

2.2 조사결과

2.2.1 응답자 일반사항

○ 전체 응답자의 46.1%가 서울에 거주하고 있으며, 43.7%가 경기 거주, 10.3%가 인천에 거주

- 가족유형별로는 無자녀 부부, 고령 가구는 경기 거주 비율이 높았으며, 有자녀 부부, 1인 가구는 서울 거주 비율이 높음

[표3-6] 가구유형별 거주 지역

	전체	서울		인천		경기		계	
		n	%	n	%	n	%	n	%
	458	211	46.1	47	10.3	200	43.7	458	100.0
無자녀 부부	159	66	41.5	18	11.3	75	47.2	159	100.0
有자녀 부부	129	65	50.4	12	9.3	52	40.3	129	100.0
고령가구	47	17	36.2	4	8.5	26	55.3	47	100.0
1인가구	123	63	51.2	13	10.6	47	38.2	123	100.0

- 無자녀 부부는 평균 연령 43.5세로 40대 35.2%, 30대 34.6%의 비율이 높았으며, 有자녀 부부는 평균 연령 44.5세로 40대가 39.5%, 50대 24%, 30대 20.2%이며 자녀 수는 평균 1.6명으로 파악

[표3-4] 가구유형별 연령대

	전체	20대		30대		40대		50대		60대		70대		평균 (세)
		n	%	n	%	n	%	n	%	n	%	n	%	
계	458	47	10.3	179	39.1	107	23.4	45	9.8	68	14.8	12	2.6	43.7
無자녀부부	159	10	6.3	55	34.6	56	35.2	14	8.8	24	15.1	0	0.0	43.5
有자녀부부	129	12	9.3	26	20.2	51	39.5	31	24.0	9	7.0	0	0.0	44.5
고령가구	47	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	35	74.5	12	25.5	68.0
1인가구	123	25	20.3	98	79.7	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	33.6

- 소득수준은 無자녀 부부 350-399만원 34%, 300-349만원 33.3%, 有자녀 부부는 450-499만원 27.9%, 고령가구는 350-399만원 31.9%, 1인가구는 200-249만원 41.5%, 150-199만원 39.8% 수준으로 파악됨

[표3-5] 가구유형별 직업

	전체	자영업		일반 회사원		관리직		판매/생산직		전문직		공무원		주부		무직/은퇴		기타		계	
		n	%	n	%	n	%	n	%	n	%	n	%	n	%	n	%	n	%	n	%
계	458	43	9.4	231	50.4	16	3.5	25	5.5	21	4.6	7	1.5	52	11.4	53	11.6	10	2.2	458	100.0
無자녀부부	159	12	7.5	84	52.8	6	3.8	8	5.0	8	5.0	2	1.3	17	10.7	18	11.3	4	2.5	159	100.0
有자녀부부	129	17	13.2	63	48.8	5	3.9	6	4.7	7	5.4	2	1.6	19	14.7	7	5.4	3	2.3	129	100.0
고령가구	47	6	12.8	1	2.1	0	0.0	2	4.3	3	6.4	0	0.0	15	31.9	19	40.4	1	2.1	47	100.0
1인가구	123	8	6.5	83	67.5	5	4.1	9	7.3	3	2.4	3	2.4	1	.8	9	7.3	2	1.6	123	100.0

[표3-6] 가구유형별 소득분포

	전체	150~ 199만원		200~ 249만원		250~ 299만원		300~ 349만원		350~ 399만원		400~ 449만원		450~ 499만원	
		n	%	n	%	n	%	n	%	n	%	n	%	n	%
계	458	49	10.7	51	11.1	23	5.0	67	14.6	82	17.9	76	16.6	45	9.8
無자녀 부부	159	0	0.0	0	0.0	0	0.0	53	33.3	54	34.0	44	27.7	5	3.1
有자녀 부부	129	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	13	10.1	18	14.0	36	27.9
고령가구	47	0	0.0	0	0.0	0	0.0	14	29.8	15	31.9	14	29.8	4	8.5
1인가구	123	49	39.8	51	41.5	23	18.7	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0

	500~ 549만원		550~ 599만원		600~ 649만원		650~ 699만원		700~ 749만원		750~ 799만원		계	
	n	%	n	%	n	%	n	%	n	%	n	%	n	%
계	23	5.0	23	5.0	9	2.0	4	.9	5	1.1	1	.2	458	100
無자녀 부부	1	.6	2	1.3	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	159	100
有자녀 부부	22	17.1	21	16.3	9	7.0	4	3.1	5	3.9	1	.8	129	100
고령가구	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	47	100
1인가구	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	123	100

○ 자동차 보유현황은 4개 집단 모두 자동차를 보유한 비율이 더 높으나, 1인 가구의 경우 자동차를 소유하지 않은 비율도 43.9%에 달함

- 자동차 보유가구 대상의 평균 자동차 보유대수는 無자녀 부부 평균 1.12대, 有자녀 부부 평균 1.19대, 고령가구 평균1대, 1인 가구 평균 1.03대 소유

[표3-7] 가구유형별 자동차 보유현황

	전체	그렇다/소유		아니다/비소유		계	
		n	%	n	%	n	%
계	458	338	73.8	120	26.2	458	100.0
無자녀 부부	159	119	74.8	40	25.2	159	100.0
有자녀 부부	129	114	88.4	15	11.6	129	100.0
고령가구	47	36	76.6	11	23.4	47	100.0
1인가구	123	69	56.1	54	43.9	123	100.0

2.2.2 현재 거주 현황

- 전체 응답자들의 주택 소유형태는 자가가 61.8%로 가장 많고, 전세 21.0%, 월세(반전세 포함) 16.6% 순으로 나타남
- 조사대상별로 고령부부의 자가 비율이 76.6%로 가장 높고, 有자녀 부부 68.2%, 無자녀 부부도 66.0%의 자가율을 보임. 1인 가구는 반전세를 포함한 월세의 비율이 33.3%, 전세의 비율이 22.0%로 임차거주형태가 전체 56.3% 정도임

[표3-8] 주택 소유형태

	전체	자가		전세		월세 (반전세포함)		기타		계	
		n	%	n	%	n	%	n	%	n	%
전 체	458	283	61.8	96	21.0	76	16.6	3	0.7	458	100.0
無자녀 부부	159	105	66.0	35	22.0	18	11.3	1	0.6	159	100.0
有자녀 부부	129	88	68.2	30	23.3	11	8.5	0	0.0	129	100.0
고령가구	47	36	76.6	4	8.5	6	12.8	1	2.1	47	100.0
1인가구	123	54	43.9	27	22.0	41	33.3	1	.8	123	100.0

$\chi^2=44.662$, $df=9$, $p=0.000^{***}$

주) *** $p<.001$, ** $p<.01$, * $p<.05$

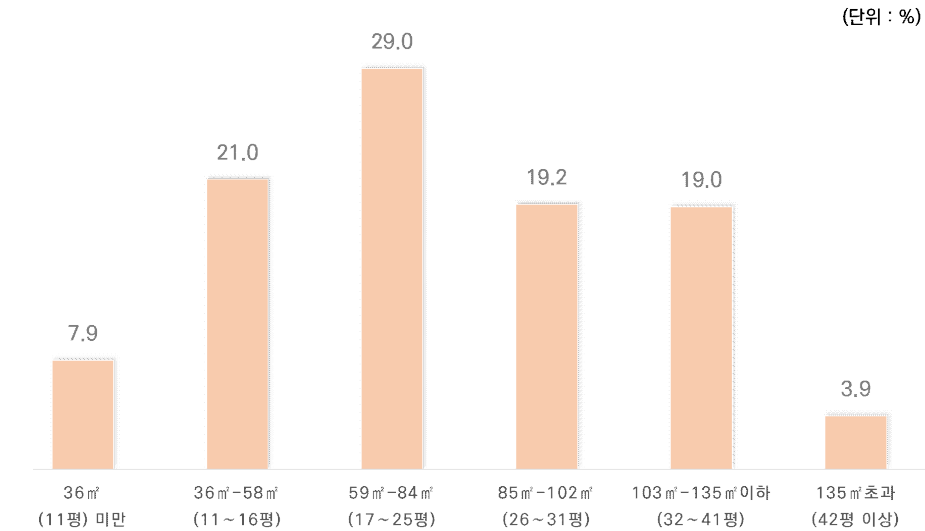
- 현재 거주 주택규모는 전체 중 59㎡~84㎡(17~25평) 거주비율이 29.0%로 가장 높음
- 가구유형별로 보면, 無자녀 부부는 59㎡~84㎡(17~25평) 거주비율이 31.4%, 85㎡~102㎡(26~31평) 거주비율이 22.6%, 有자녀 부부는 103㎡~135㎡(32~41평) 거주비율이 29.5%, 59㎡~84㎡(17~25평) 거주비율이 28.7%임.
- 고령가구는 59㎡~84㎡(17~25평) 거주비율이 34%로 가장 높고, 1인 가구는 36㎡~58㎡(11~16평) 거주비율이 43.1%로 가장 높게 나타남

[표3-9] 현재 거주하는 주택 규모

	전체	36㎡ (11평) 미만		36㎡~58㎡ (11~16평)		59㎡~84㎡ (17~25평)		85㎡~102㎡ (26~31평)		103㎡~135㎡ 이하 (32~41평)		135㎡초과 (42평 이상)		계	
		n	%	n	%	n	%	n	%	n	%	n	%	n	%
전 체	458	36	7.9	96	21.0	133	29.0	88	19.2	87	19.0	18	3.9	458	100.0
無자녀 부부	159	11	6.9	27	17.0	50	31.4	36	22.6	29	18.2	6	3.8	159	100.0
有자녀 부부	129	1	.8	11	8.5	37	28.7	33	25.6	38	29.5	9	7.0	129	100.0
고령가구	47	0	0.0	5	10.6	16	34.0	10	21.3	13	27.7	3	6.4	47	100.0
1인가구	123	24	19.5	53	43.1	30	24.4	9	7.3	7	5.7	0	0.0	123	100.0

$\chi^2=119.110$, $df=15$, $p=0.000^{***}$

주) *** $p<.001$, ** $p<.01$, * $p<.05$



[그림3-2] 주택 규모 - 주거전용공간 면적 기준

- 거주하는 아파트 방 개수는 無자녀 부부, 有자녀 부부, 고령가구 모두 방3개에 거주하는 비율이 가장 높았고, 1인가구는 방2개 주택에 거주하는 비율이 가장 높음
- 전체 아파트 공간구성은 無자녀 부부, 有자녀 부부, 고령가구는 방3개+욕실2개로 구성된 아파트에 거주하는 비율이 가장 높은 반면, 1인 가구는 방2개+욕실1개 아파트 거주 비율이 높음

[표3-10] 방 보유 갯수 현황

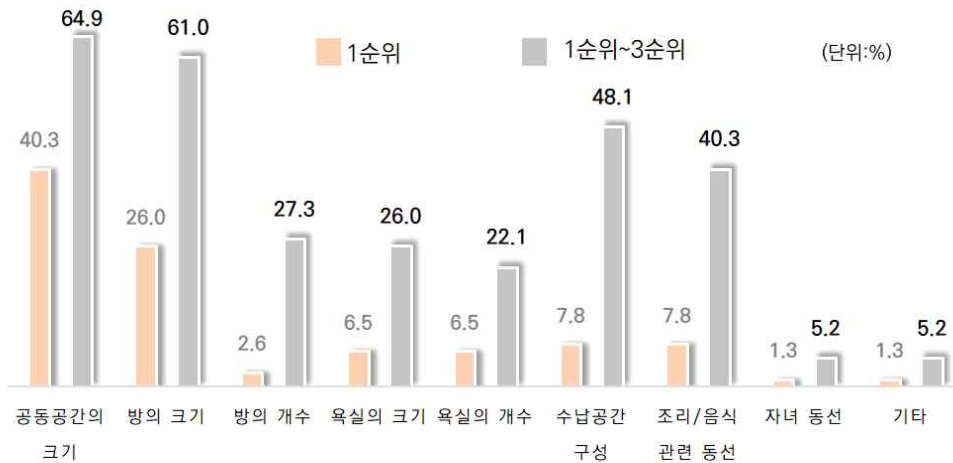
	전체	방1		방2		방3		방4	
		n	%	n	%	n	%	n	%
전 체	458	68	14.8	98	21.4	234	51.1	58	12.7
無자녀 부부	159	23	14.5	24	15.1	96	60.4	16	10.1
有자녀 부부	129	1	.8	16	12.4	85	65.9	27	20.9
고령가구	47	4	8.5	5	10.6	24	51.1	14	29.8
1인가구 아파트	123	40	32.5	53	43.1	29	23.6	1	.8

$\chi^2=140.560$, $df=9$, $p=0.000^{***}$

주) *** $p<.001$, ** $p<.01$, * $p<.05$

2.2.3 현재 거주 아파트 IPA 분석

- 현재 거주 중인 아파트 세대 평면 구조 불만족 이유에 대한 우선순위 조사결과, 단일 1순위 결과에서는 공동공간의 크기가 40.3%로 가장 높고, 다음으로 방의 크기 26.6%, 수납공간 구성 7.8% 등의 순으로 나타남
- 불만족 이유를 1순위에서 3순위까지 종합한 결과, 역시 공동공간의 크기가 64.9%로 가장 많았으며, 다음으로 방의 크기, 수납공간 구성 순으로 나타나 단일 1순위의 순위와 변동이 없는 것으로 분석됨
- 無자녀 부부는 방의 크기에 대한 불만이 가장 많았고, 有자녀 부부, 1인 가구, 고령 부부는 공동공간의 크기에 대해서 가장 불만족 하는 것으로 파악됨



[그림3-3] 아파트 세대 평면구조 불만족 이유 - 우선순위 (1~3순위)

[표3-11] 아파트 세대 평면구조 불만족 이유 - 종합순위 (1~3순위)

	전체	공동공간의 크기 (거실, 주방 등)		방의 크기 (안방, 자녀방 등)		방의 개수 (안방, 자녀방 등)		욕실의 크기		욕실의 개수	
		n	%	n	%	n	%	n	%	n	%
	77	50	64.9	47	61.0	21	27.3	20	26.0	17	22.1
無자녀 부부	35	21	60.0	22	62.9	8	22.9	7	20.0	8	22.9
有자녀 부부	24	17	70.8	15	62.5	8	33.3	3	12.5	7	29.2
고령가구	1	1	100.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
1인가구	17	11	64.7	10	58.8	5	29.4	10	58.8	2	11.8
	전체	수납공간 구성(불박이장 수량 및 수납장 내부 선반 구성 등)		주방-다용도실-식탁 배치 등 조리/음식 관련 동선		자녀방-욕실-수납 공간 등 자녀 동선		기타			
		n	%	n	%	n	%	n	%		
	77	37	48.1	31	40.3	4	5.2	4	5.2		
無자녀 부부	35	17	48.6	18	51.4	1	2.9	3	8.6		
有자녀 부부	24	12	50.0	6	25.0	3	12.5	1	4.2		
고령가구	1	1	100.0	1	100.0	0	0.0	0	0.0		
1인가구	17	7	41.2	6	35.3	0	0.0	0	0.0		

○ 각 가구유형별로 현재 거주하고 있는 아파트 공간에 대한 인식파악을 통해 향후 개선방향을 파악하기 위해 IPA 분석

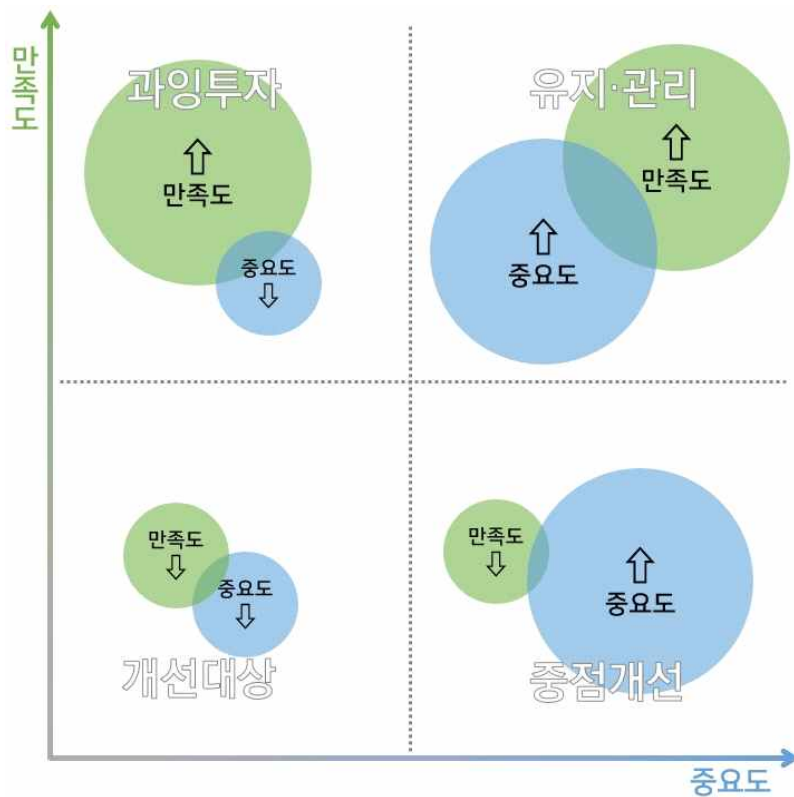
- 특정요소에 대한 개인의 '중요도'와 '만족도'를 좌표화시켜 정량적으로 결과를 산출하는 기법인 IPA(Importance Performance Analysis)를 이용

○ 전체 아파트 공간별 중요도 및 만족도를 조사하여, 전체 공간을 중점 개선 영역, 유지/관리 영역, 만족도 제고 영역, 수준 유지 영역의 4개 영역으로 분류가능

- 단위공간의 중요도 값은 높고 만족도 값이 낮은 공간은 생활 속에서 활용도가 높은 공간이지만, 그 에 비하여 거주자의 불만이 많은 공간이므로 '최우선적으로 개선(중점 개선)'이 필요한 공간
- 단위공간의 중요도, 만족도 모두 높은 값으로 나타나면, 그 공간은 현재 충분히 목적을 달성하고 있다고 진단할 수 있으므로 추가적인 조치보다는 현 상태의 '유지·관리'에 집중 필요

- 만족도와 중요도 모두 낮은 단위공간은 '만족도 제고 개선 대상' 공간으로 분류 가능하며, 특화공간 등으로 제공함으로써 주택의 질을 높일 수 있음
- 단위공간의 만족도 값은 높으나, 중요도 값이 낮은 공간은 과잉투자 공간으로 해석 가능하며, 현재 '수준유지' 필요

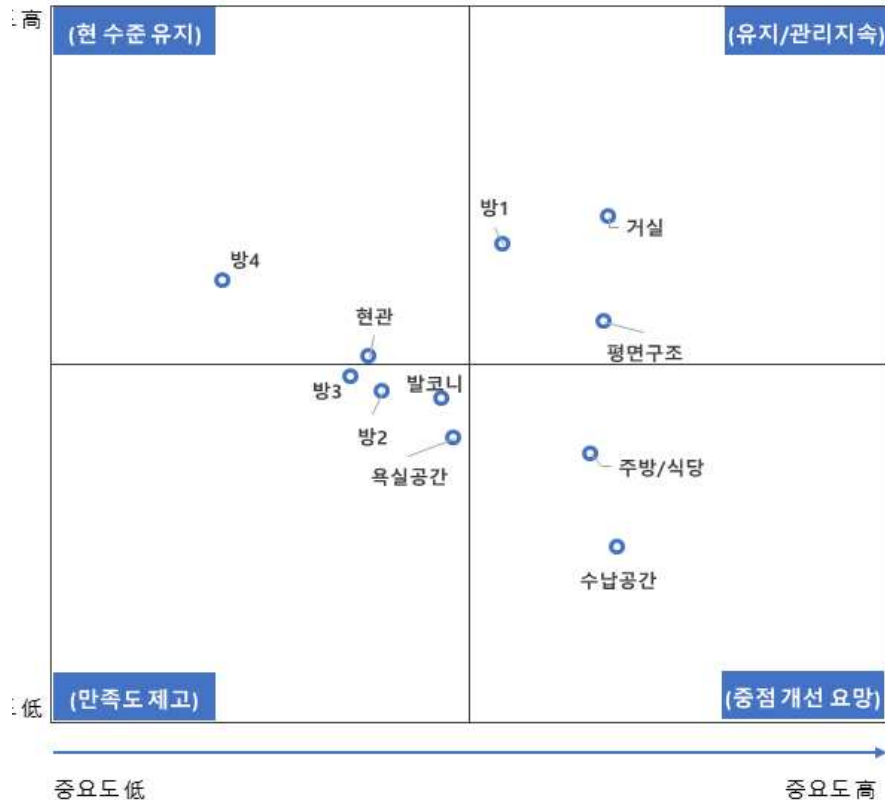
○ 이와 같은 IPA의 판단기준을 가지고 4개 가구유형별(1인가구, 無자녀 부부, 有자녀 부부, 고령부부) 단위공간에 대한 IPA 분석 결과는 다음과 같음



[그림 3-10] IPA 분석 결과에 따른 판단기준 정의
(백혜선, 이영환 외, LH 적정주거공간 설정 연구, 2021.4 94쪽)

① 無자녀 부부 - IPA 분석

- 중점 개선 영역 : 주방/식당, 수납공간
- 유지/관리 영역 : 방1, 거실, 평면구조
- 만족도 제고 영역 : 방2~3, 욕실공간, 발코니
- 수준 유지 영역 : 현관, 방4



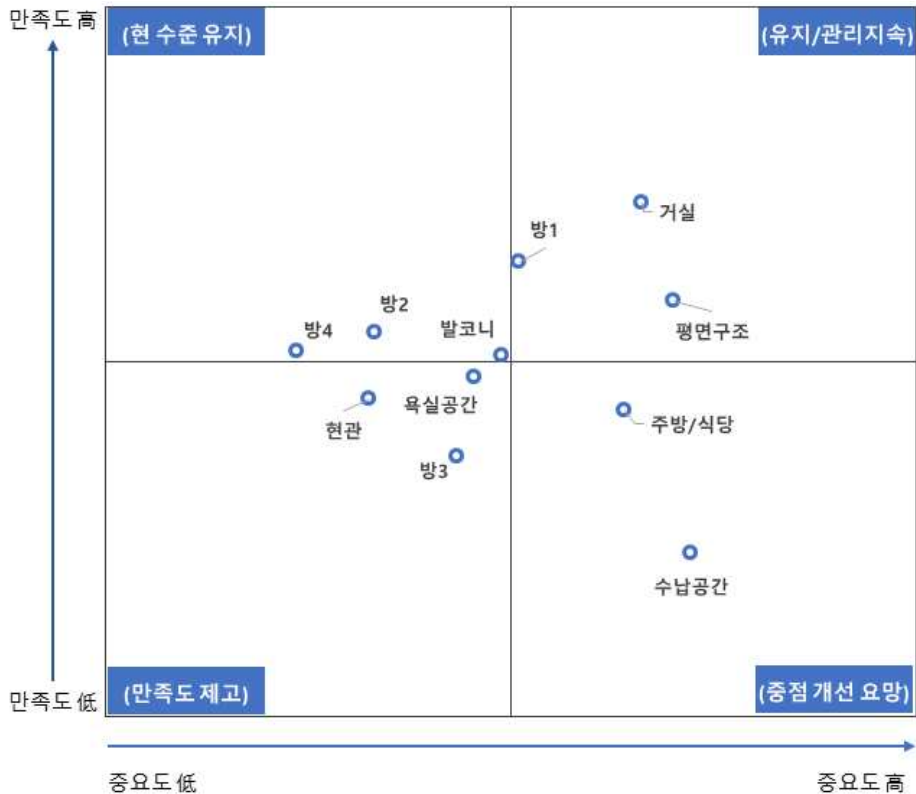
[그림 3-4] IPA Positioning Map(無자녀 부부)

[표3-12] 공간별 중요도 및 만족도 점수(無자녀 부부)

공간명	평면구조	수납공간	거실	방1	방2	방3
중요도	4.21	4.26	4.23	3.87	3.47	3.37
만족도	3.23	2.79	3.44	3.38	3.10	3.13
공간명	방4	주방/식당	욕실공간	현관	발코니	평균
중요도	2.94	4.17	3.71	3.43	3.67	3.76
만족도	3.31	2.97	3.01	3.16	3.08	3.15

② 有자녀 부부 - IPA 분석

- 중점 개선 영역 : 주방/식당, 수납공간
- 유지/관리 영역 : 방1, 거실, 평면구조
- 만족도 제고 영역 : 방3, 현관, 욕실공간
- 수준 유지 영역 : 방2, 방4, 발코니



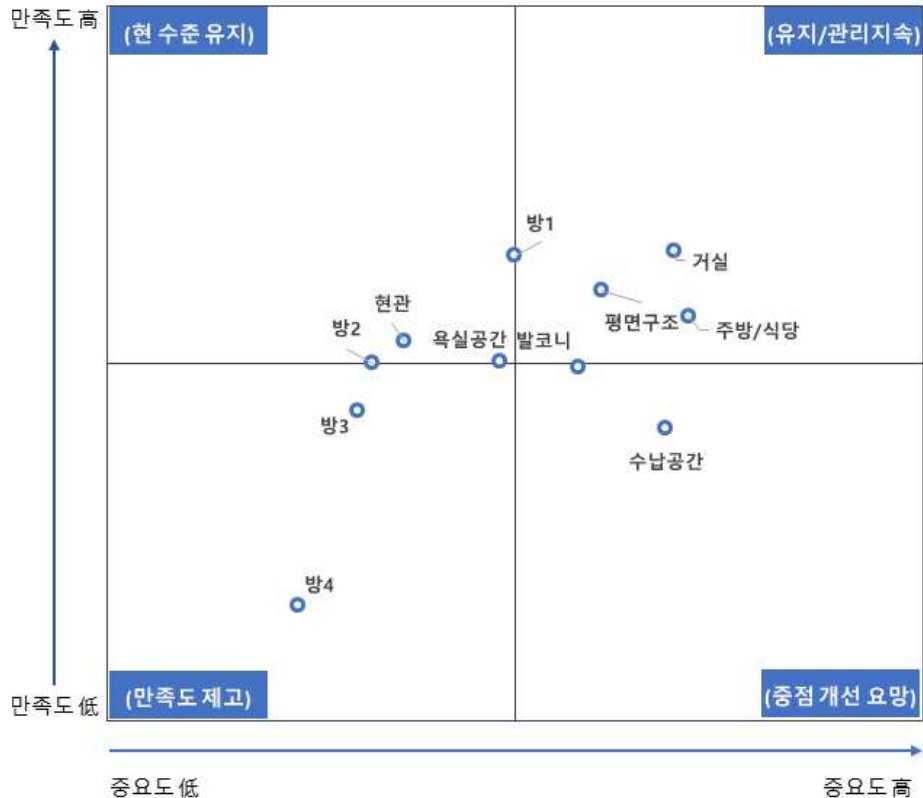
[그림 3-5] IPA Positioning Map(有자녀 부부)

[표3-12] 공간별 중요도 및 만족도 점수(有자녀 부부)

공간명	평면구조	수납공간	거실	방1	방2	방3
중요도	4.13	4.17	4.06	3.79	3.47	3.65
만족도	3.26	2.90	3.39	3.31	3.21	3.04
공간명	방4	주방/식당	욕실공간	현관	발코니	평균
중요도	3.30	4.02	3.69	3.46	3.75	3.77
만족도	3.19	3.10	3.15	3.12	3.18	3.17

③ 고령 부부 - IPA 분석

- 중점 개선 영역 : 발코니, 수납공간
- 유지/관리 영역 : 방1, 거실, 평면구조, 주방/식당
- 만족도 제고 영역 : 방3, 방4
- 수준 유지 영역 : 현관, 방2, 욕실공간



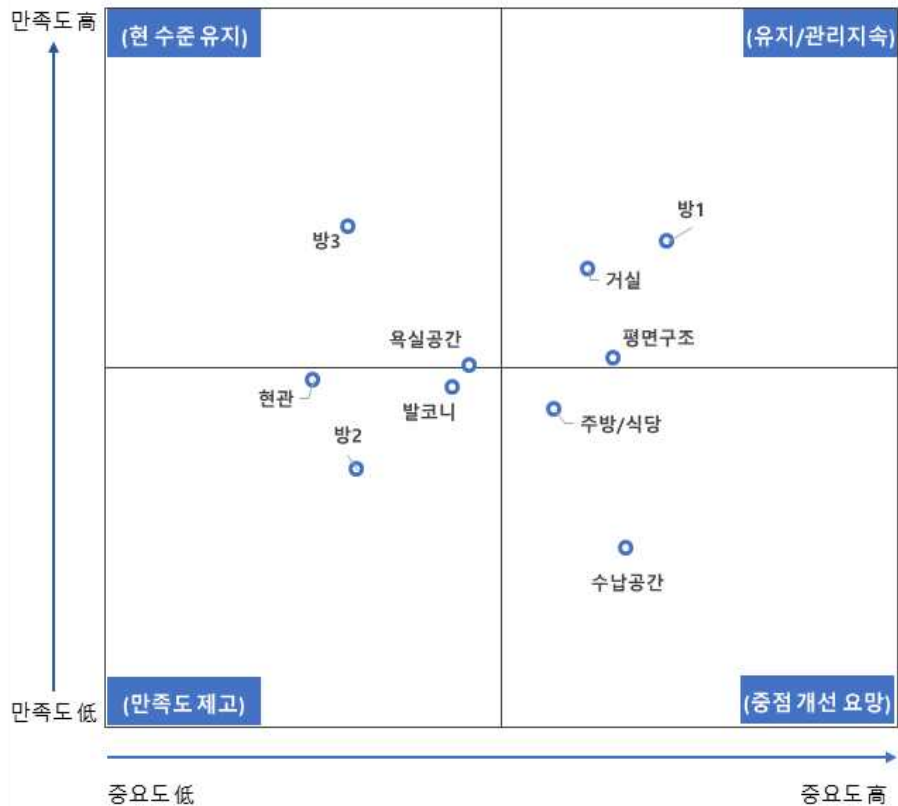
[그림 3-6] IPA Positioning Map(고령 부부)

[표3-12] 공간별 중요도 및 만족도 점수(고령 부부)

공간명	평면구조	수납공간	거실	방1	방2	방3
중요도	4.11	4.28	4.30	3.87	3.49	3.45
만족도	3.53	2.96	3.70	3.68	3.23	3.03
공간명	방4	주방/식당	욕실공간	현관	발코니	평균
중요도	3.29	4.34	3.83	3.57	4.04	3.87
만족도	2.21	3.43	3.23	3.32	3.21	3.23

④ 1인 가구 - IPA 분석

- 중점 개선 영역 : 주방/식당, 수납공간
- 유지/관리 영역 : 방1, 거실, 평면구조
- 만족도 제고 영역 : 현관, 발코니, 방2
- 수준 유지 영역 : 방3, 욕실공간



[그림3-7] IPA Positioning Map(1인 가구)

[표3-12] 공간별 중요도 및 만족도 점수(1인 가구)

공간명	평면구조	수납공간	거실	방1	방2	방3
중요도	3.87	3.89	3.82	3.98	3.35	3.33
만족도	3.22	3.01	3.32	3.35	3.10	3/37
공간명	방4	주방/식당	욕실공간	현관	발코니	평균
중요도	-	3.75	3.58	3.26	3.54	3.64
만족도	-	3.16	3.21	3.20	3.19	3.21

2.2.4 공간별 가구, 가전 이용 현황

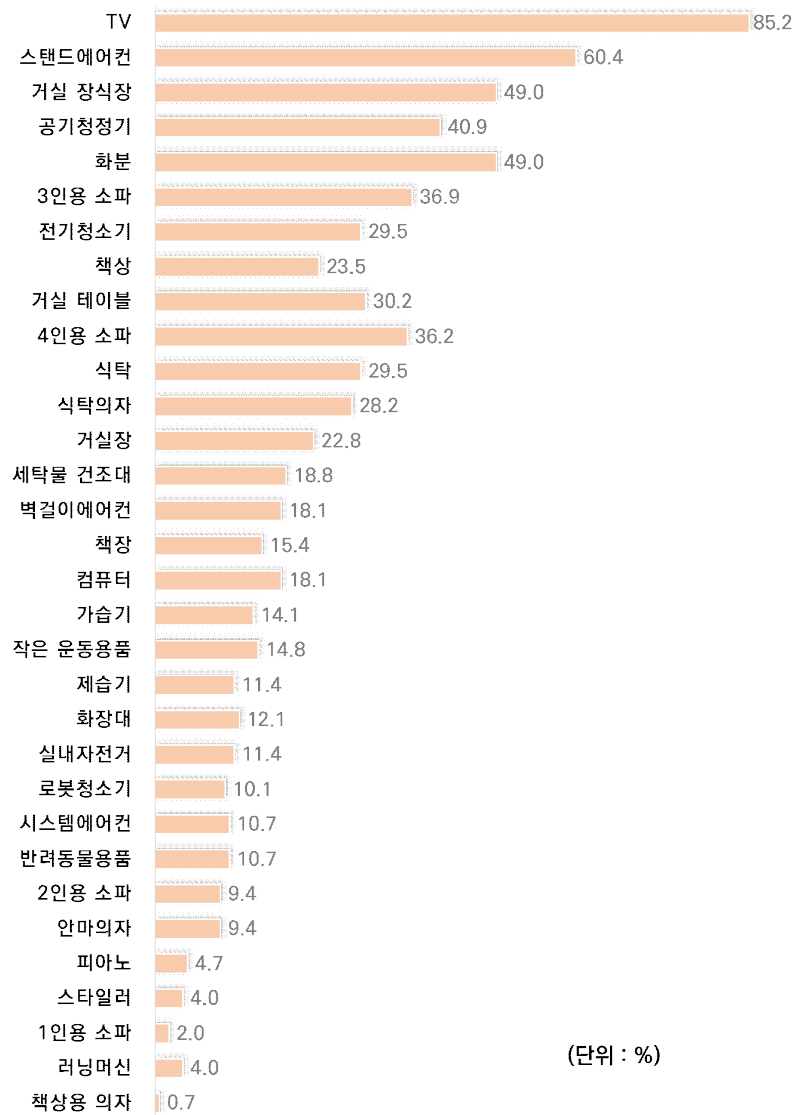
❶ 거실

- 전체적으로 거실에서 사용 중인 가구 및 가전제품 중 TV가 86.0%로 가장 보유율이 높고, 스탠드 에어컨, 거실 장식장, 공기청정기, 화분, 3인용 소파, 전기청소기 순으로 나타남

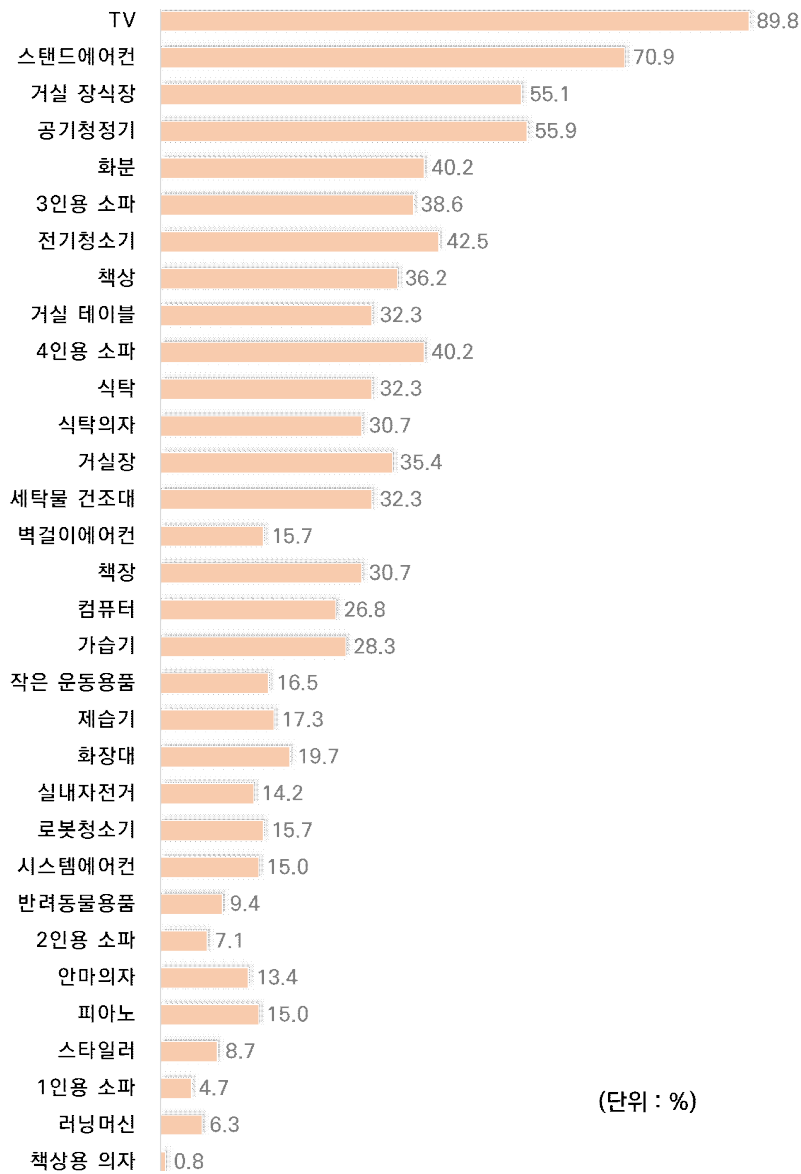
[표3-16] 거실에서 사용 중인 가구, 가전제품 종류

	전체		無자녀 부부		有자녀 부부		고령부부		1인 가구	
	n	%	n	%	n	%	n	%	n	%
계	407		149		127		43		88	
TV	350	86.0	127	85.2	114	89.8	42	97.7	67	76.1
스탠드 에어컨	234	57.5	90	60.4	90	70.9	29	67.4	25	28.4
거실 장식장	211	51.8	73	49.0	70	55.1	37	86.0	31	35.2
공기청정기	188	46.2	61	40.9	71	55.9	26	60.5	30	34.1
화분	182	44.7	73	49.0	51	40.2	29	67.4	29	33.0
3인용 소파	157	38.6	55	36.9	49	38.6	21	48.8	32	36.4
전기청소기	143	35.1	44	29.5	54	42.5	22	51.2	23	26.1
거실 테이블	132	32.4	45	30.2	41	32.3	16	37.2	30	34.1
책상	132	32.4	35	23.5	46	36.2	17	39.5	34	38.6
4인용 소파	128	31.4	54	36.2	51	40.2	15	34.9	8	9.1
식탁	121	29.7	44	29.5	41	32.3	19	44.2	17	19.3
식탁의자	116	28.5	42	28.2	39	30.7	19	44.2	16	18.2
거실장	110	27.0	34	22.8	45	35.4	11	25.6	20	22.7
세탁물 건조대	107	26.3	28	18.8	41	32.3	14	32.6	24	27.3
벽걸이 에어컨	100	24.6	27	18.1	20	15.7	15	34.9	38	43.2
책장	96	23.6	23	15.4	39	30.7	16	37.2	18	20.5
컴퓨터	94	23.1	27	18.1	34	26.8	13	30.2	20	22.7
가습기	93	22.9	21	14.1	36	28.3	13	30.2	23	26.1
작은 운동용품	76	18.7	22	14.8	21	16.5	6	14.0	27	30.7
화장대	66	16.2	18	12.1	25	19.7	11	25.6	12	13.6
제습기	66	16.2	17	11.4	22	17.3	9	20.9	18	20.5
실내자전거	64	15.7	17	11.4	18	14.2	13	30.2	16	18.2
로봇청소기	55	13.5	15	10.1	20	15.7	2	4.7	18	20.5
시스템 에어컨	52	12.8	16	10.7	19	15.0	6	14.0	11	12.5
반려동물용품	42	10.3	16	10.7	12	9.4	4	9.3	10	11.4
2인용 소파	41	10.1	14	9.4	9	7.1	1	2.3	17	19.3
안마의자	39	9.6	14	9.4	17	13.4	4	9.3	4	4.5
피아노	36	8.8	7	4.7	19	15.0	6	14.0	4	4.5
스타일러	26	6.4	6	4.0	11	8.7	2	4.7	7	8.0
1인용 소파	21	5.2	3	2.0	6	4.7	2	4.7	10	11.4
라닝머신	18	4.4	6	4.0	8	6.3	3	7.0	1	1.1
책상용 의자	4	1.0	1	0.7	1	0.8	0	0.0	2	2.3

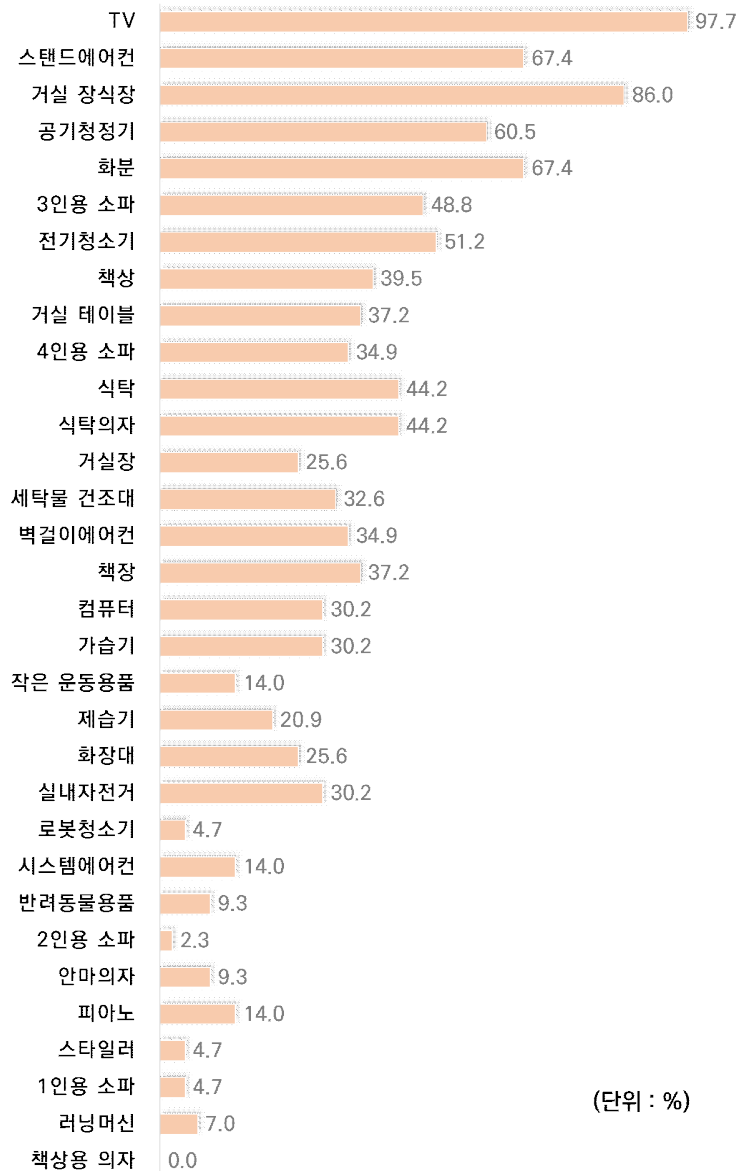
- 가구유형별 특성을 보면, 1인 가구는 다른 가구유형에 비해 작은 규모의 주택에 거주하므로 거실공간의 책상, 3인용 소파, 벽걸이 에어컨 사용 비율이 높았고, 有자녀 가구는 공기청정기 사용비율이 상대적으로 높은 편



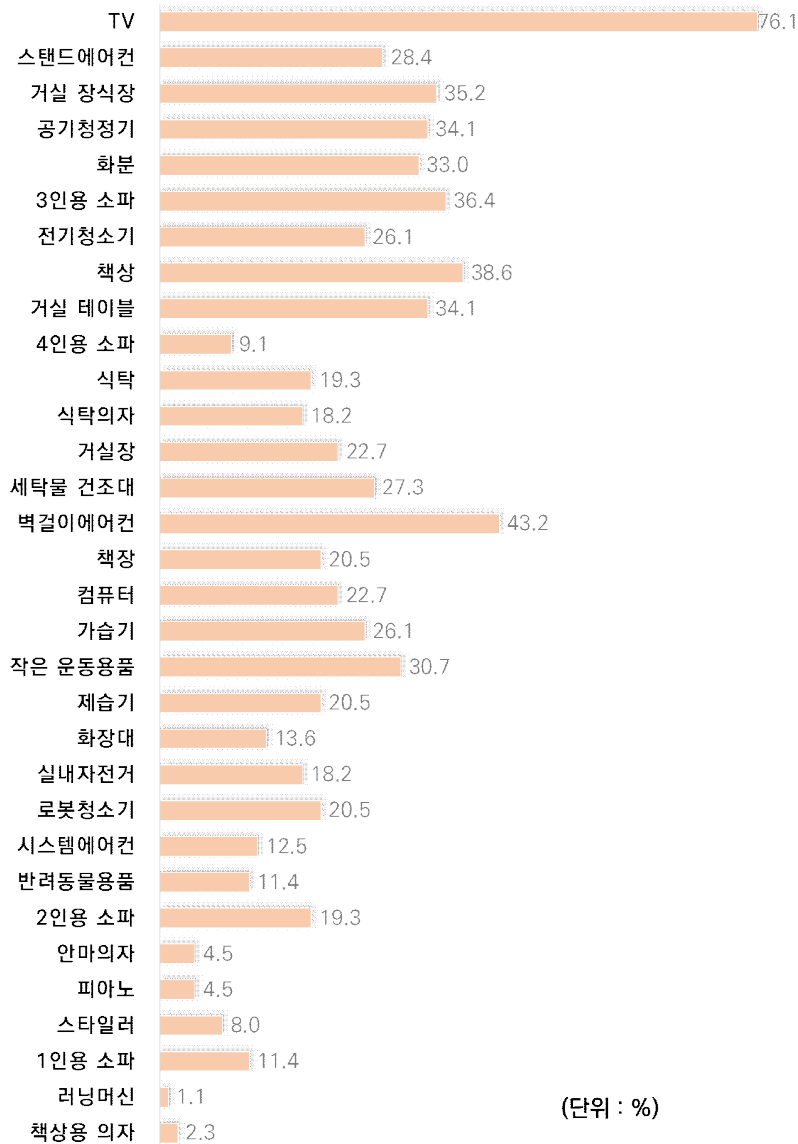
[그림3-8] 거실에서 사용 중인 가구, 가전제품 종류(無자녀 부부)



[그림3-9] 거실에서 사용 중인 가구, 가전제품 종류(有자녀 부부)



[그림3-10] 거실에서 사용 중인 가구, 가전제품 종류(고령 부부)



[그림3-11] 거실에서 사용 중인 가구, 가전제품 종류(1인 가구)

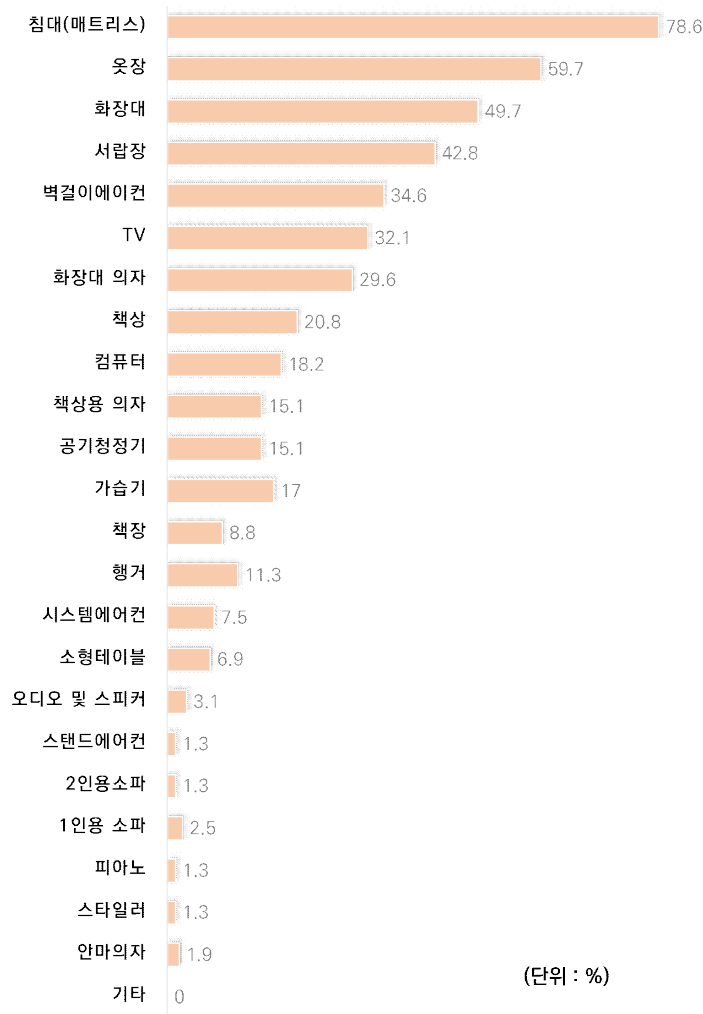
2 방1(안방)

- 방1(안방)에서 사용 중인 가구 및 가전제품 종류 중 침대 보유율이 72.1%로 가장 높고, 옷장, 화장대, 서랍장, 벽걸이 에어컨, TV, 화장대 의자 등의 순으로 나타남
- 침대보유율을 고려할 때, 모든 가구들이 방1을 주로 취침공간으로 사용 중으로 판단되며, 옷장 보유율을 통해 가구유형별 공간사용특성의 차이점 파악 가능

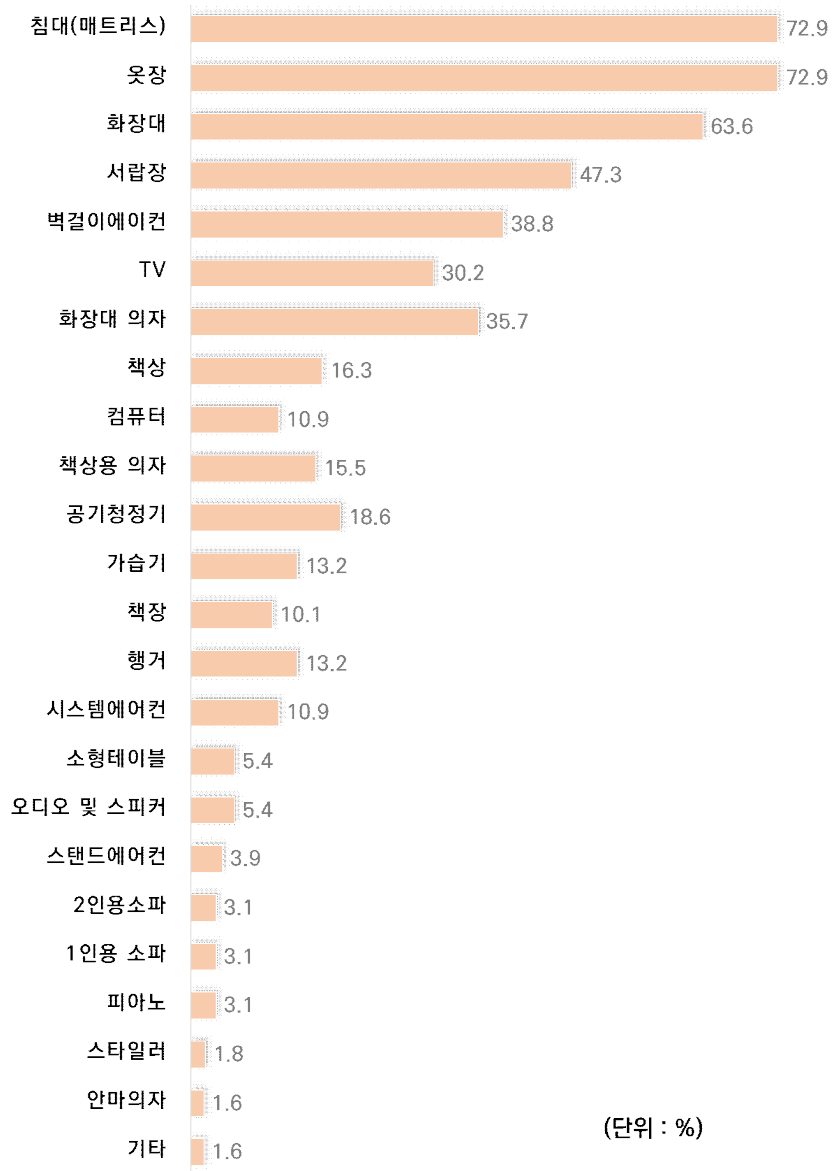
[표3-17] 방1(안방)에서 사용 중인 가구, 가전제품 종류(가구유형별)

	구분	전체		無자녀 부부		有자녀 부부		고령부부		1인 가구	
		n	%	n	%	n	%	n	%	n	%
	사례수	458		159		129		47		123	
사용 가구 / 가전 제품	침대(매트리스)	330	72.1	125	78.6	94	72.9	37	78.7	74	60.2
	옷장	282	61.6	95	59.7	94	72.9	40	85.1	53	43.1
	화장대	236	51.5	79	49.7	82	63.6	27	57.4	48	39.0
	서랍장	203	44.3	68	42.8	61	47.3	29	61.7	45	36.6
	벽걸이에어컨	164	35.8	55	34.6	50	38.8	15	31.9	44	35.8
	TV	154	33.6	51	32.1	39	30.2	23	48.9	41	33.3
	화장대 의자	139	30.3	47	29.6	46	35.7	18	38.3	28	22.8
	책상	102	22.3	33	20.8	21	16.3	9	19.1	39	31.7
	컴퓨터	91	19.9	29	18.2	14	10.9	15	31.9	33	26.8
	책상용 의자	82	17.9	24	15.1	20	15.5	10	21.3	28	22.8
	공기청정기	75	16.4	24	15.1	24	18.6	7	14.9	20	16.3
	가습기	74	16.2	27	17.0	17	13.2	9	19.1	21	17.1
	책장	58	12.7	14	8.8	13	10.1	11	23.4	20	16.3
	행거	51	11.1	18	11.3	17	13.2	6	12.8	10	8.1
	시스템에어컨	46	10.0	12	7.5	14	10.9	6	12.8	14	11.4
	소형테이블	32	7.0	11	6.9	7	5.4	4	8.5	10	8.1
	오디오 및 스피커	30	6.6	5	3.1	7	5.4	6	12.8	12	9.8
	스탠드에어컨	21	4.6	2	1.3	5	3.9	5	10.6	9	7.3
	2인용소파	16	3.5	2	1.3	4	3.1	1	2.1	9	7.3
	1인용 소파	15	3.3	4	2.5	4	3.1	3	6.4	4	3.3
	피아노	9	2.0	2	1.3	4	3.1	1	2.1	2	1.6
	안마의자	6	1.3	3	1.9	2	1.6	0	0.0	1	0.8
	스타일러	6	1.3	2	1.3	1	1.8	1	2.1	2	1.6
	기타	3	0.7	0	0.0	2	1.6	0	0.0	1	0.8

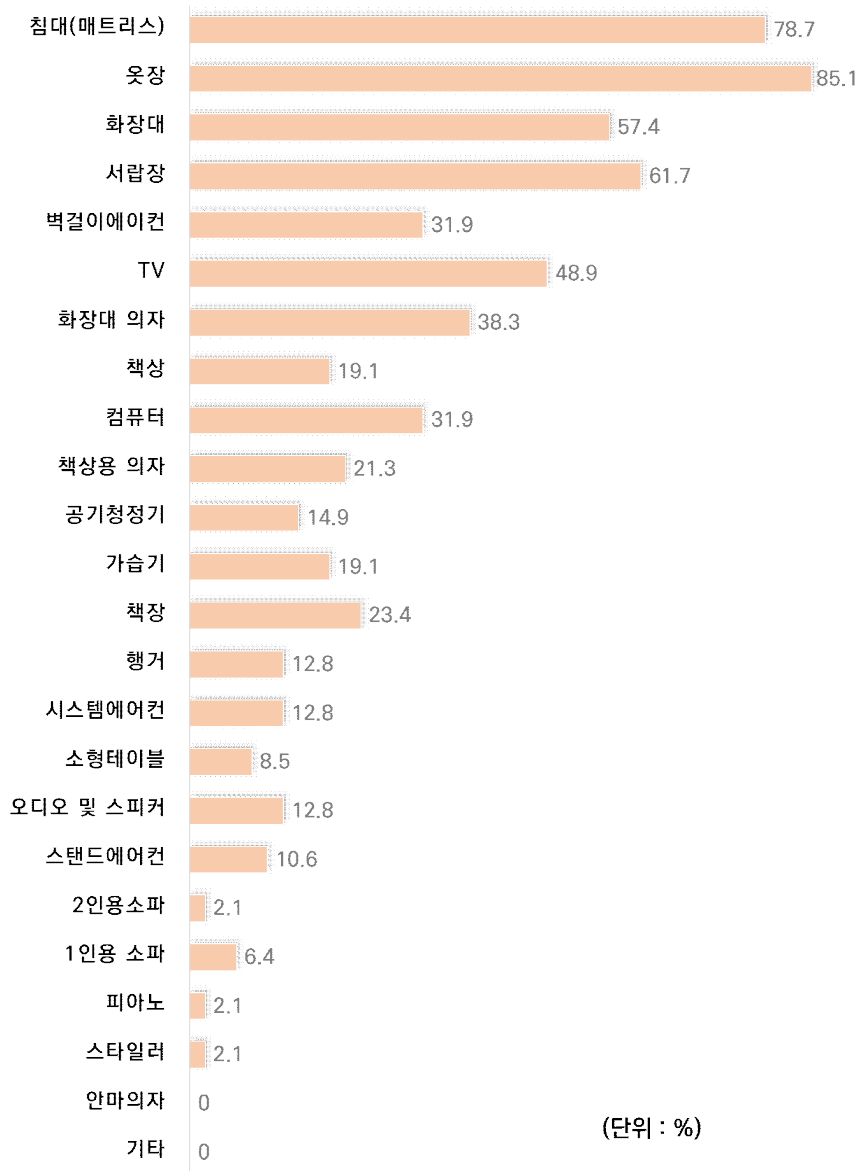
- 有자녀 부부는 방1의 침대, 가구 보유율이 동일하게 나타나, 부부의 주요 생활공간으로 사용 중인 것으로 파악. 반면, 가구원수가 작은 無자녀 부부, 1인 가구는 옷장 보유율이 침대 보유율보다 낮게 나타나, 방1 외의 다른 공간에 옷장을 배치하거나, 별도의 드레스룸을 사용 중인 것으로 보임



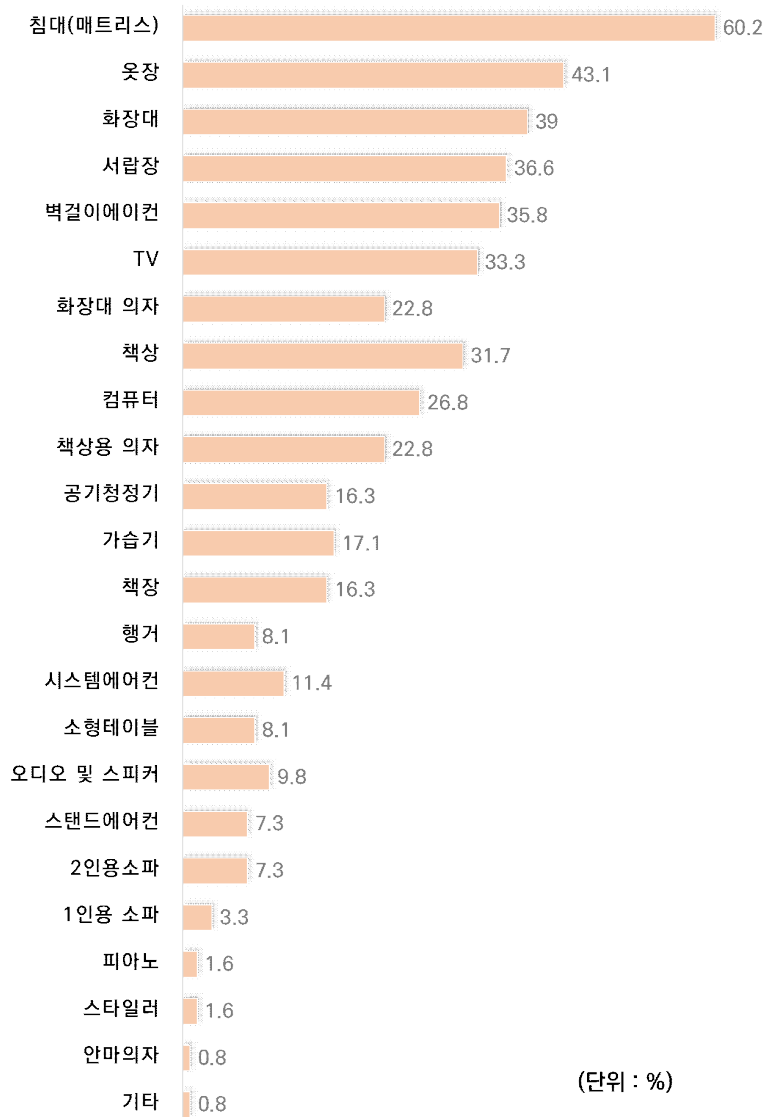
[그림3-12]방1(안방)에서 사용 중인 가구, 가전제품 종류(無자녀 부부)



[그림3-13]방1(안방)에서 사용 중인 가구, 가전제품 종류(有자녀 부부)



[그림3-14]방1(안방)에서 사용 중인 가구, 가전제품 종류(고령 부부)



[그림3-15]방1(안방)에서 사용 중인 가구, 가전제품 종류(1인 가구)

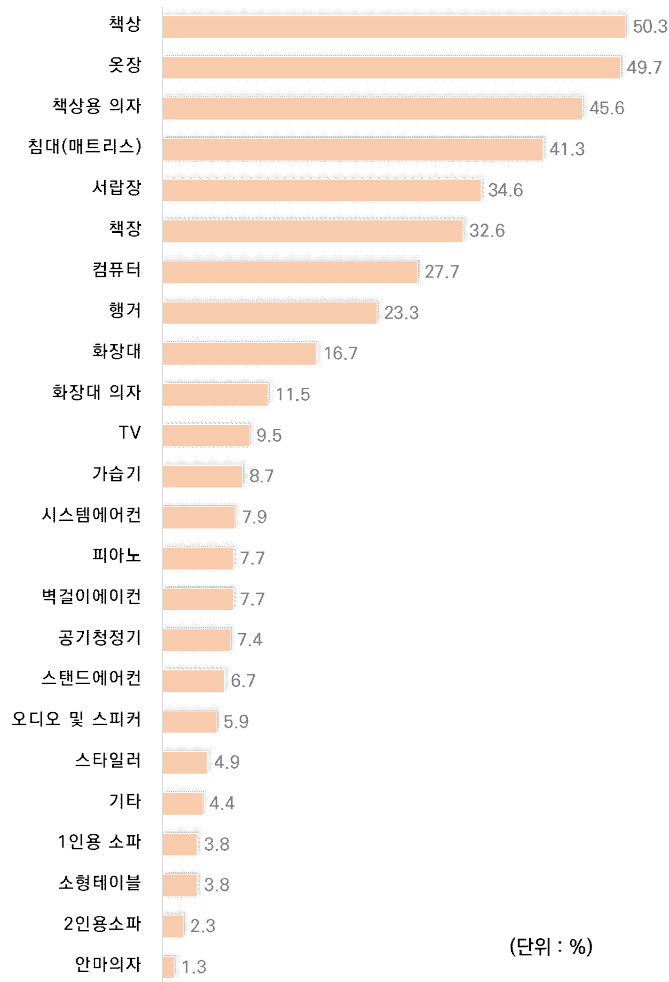
3 방2

- 방2에서 사용 중인 가구 및 가전제품 중 책상 보유율이 50.3%로 가장 높고, 옷장, 책상용 의자, 침대(매트리스), 서랍장, 책장, 컴퓨터, 행거, 화장대 등의 순으로 나타남

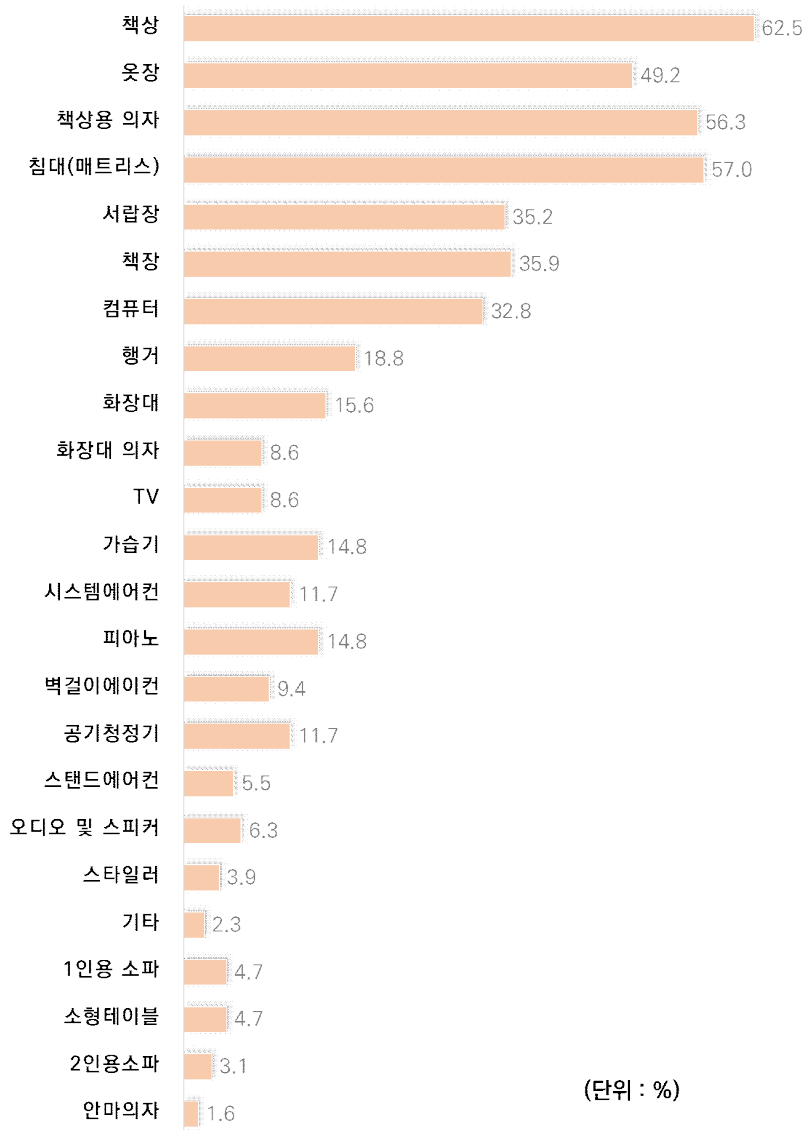
[표3-18] 방2(작은방1)에서 사용 중인 가구, 가전제품 종류

구분	전체		無자녀 부부		有자녀 부부		고령부부		1인 가구	
	n	%	n	%	n	%	n	%	n	%
사례수	390		136		128		43		83	
책상	196	50.3	62	45.6	80	62.5	28	65.1	26	31.3
옷장	194	49.7	66	48.5	63	49.2	25	58.1	40	48.2
책상용 의자	178	45.6	60	44.1	72	56.3	21	48.8	25	30.1
침대(매트리스)	161	41.3	42	30.9	73	57.0	30	69.8	16	19.3
서랍장	135	34.6	42	30.9	45	35.2	16	37.2	32	38.6
책장	127	32.6	41	30.1	46	35.9	21	48.8	19	22.9
컴퓨터	108	27.7	36	26.5	42	32.8	16	37.2	14	16.9
행거	91	23.3	37	27.2	24	18.8	11	25.6	19	22.9
화장대	65	16.7	30	22.1	20	15.6	6	14.0	9	10.8
화장대 의자	45	11.5	18	13.2	11	8.6	2	4.7	14	16.9
TV	37	9.5	15	11.0	11	8.6	6	16.3	4	4.8
가습기	34	8.7	5	3.7	19	14.8	4	9.3	6	7.2
시스템에어컨	31	7.9	7	5.1	15	11.7	3	7.0	6	7.2
벽걸이에어컨	30	7.7	7	5.1	12	9.4	1	2.3	10	12.0
피아노	30	7.7	8	5.9	19	14.8	1	2.3	2	2.4
공기청정기	29	7.4	2	1.5	15	11.7	6	14.0	6	7.2
스탠드 에어컨	26	6.7	8	5.9	7	5.5	3	7.0	8	9.6
오디오 및 스피커	23	5.9	7	5.1	8	6.3	4	9.3	4	4.8
스타일러	19	4.9	4	2.9	5	3.9	4	9.3	6	7.2
기타	17	4.4	10	7.4	3	2.3	2	4.7	2	2.4
소형테이블	15	3.8	4	2.9	6	4.7	0	0.0	5	6.0
1인용 소파	15	3.8	4	2.9	6	4.7	1	2.3	4	4.8
2인용소파	9	2.3	2	1.5	4	3.1	1	2.3	2	2.4
안마의자	5	1.3	0	0.0	2	1.6	2	4.7	1	1.2

- 가구유형별로는 無자녀부부는 책상, 옷장, 책상의자 사용율이 높은 편이고, 有자녀 부부는 방2를 자녀방으로 사용하기 위해, 자녀용 책상, 침대, 책상의자, 옷장 사용율이 높은 것으로 판단

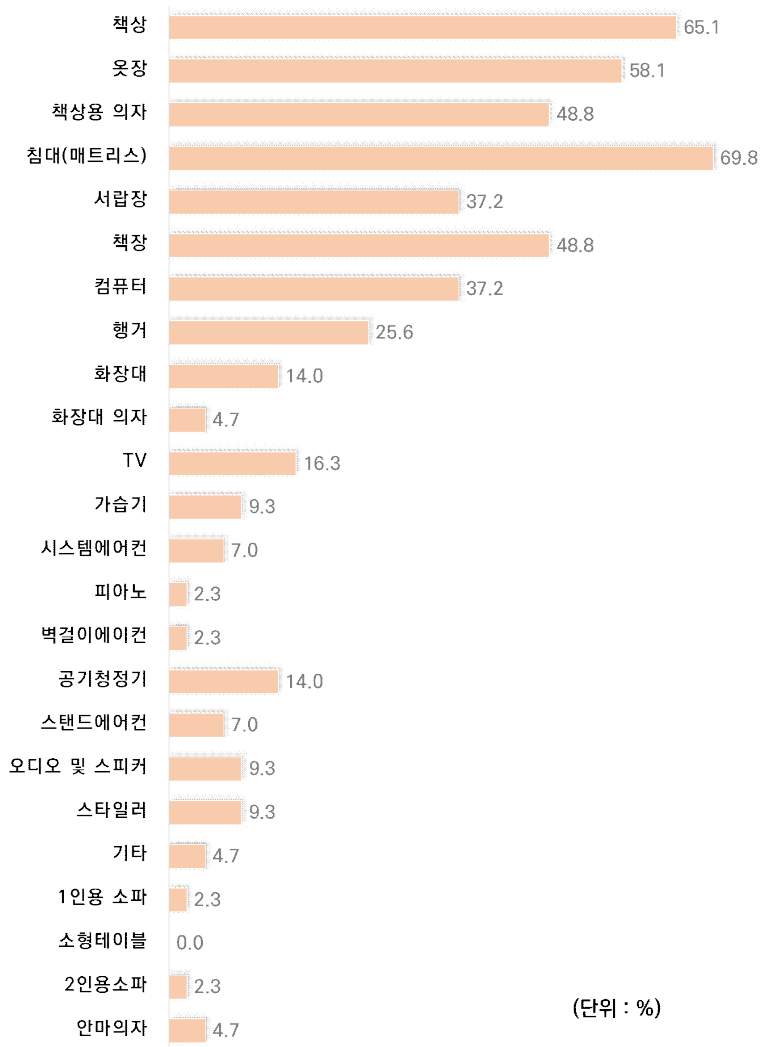


[그림3-16]방2에서 사용 중인 가구, 가전제품 종류(無자녀 부부)

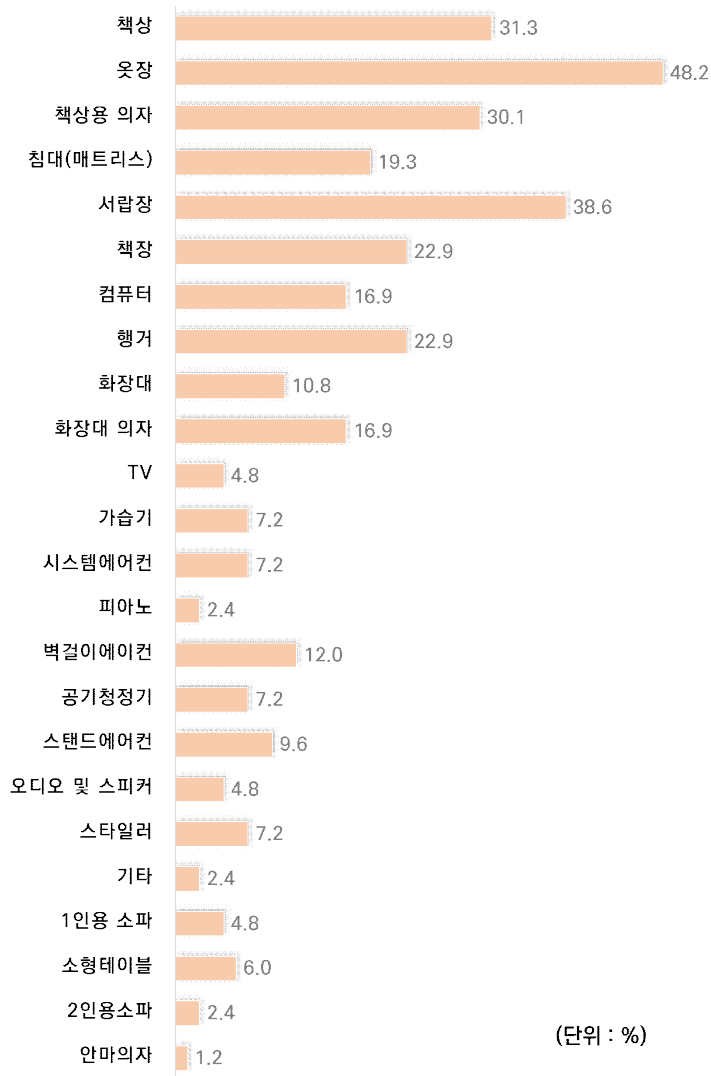


[그림3-17]방2에서 사용 중인 가구, 가전제품 종류(有자녀 부부)

- 고령부부는 방2의 침대, 책상, 옷장, 책장 사용율이 높고, 1인 가구는 옷장, 서랍장의 비율이 높아 옷방으로 사용하고 있는 경우가 많은 것으로 예상



[그림3-18]방2에서 사용 중인 가구, 가전제품 종류(고령 부부)



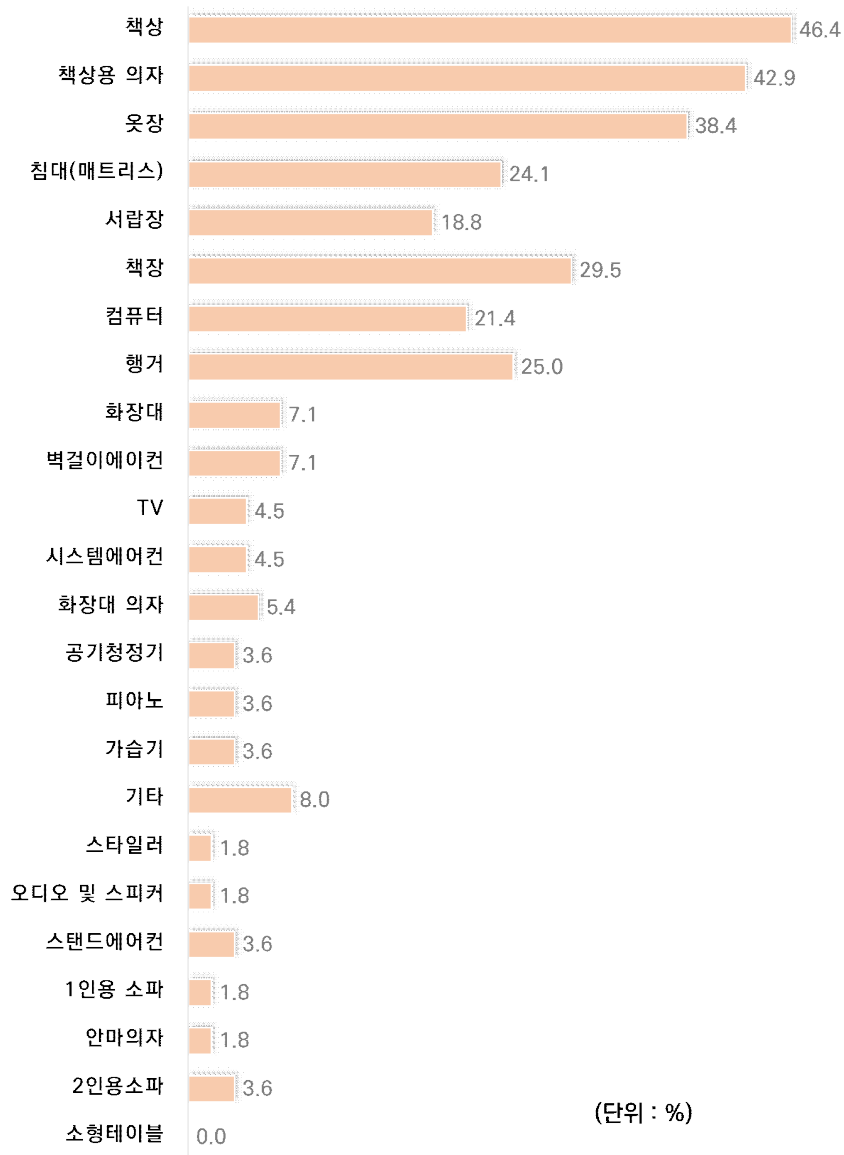
[그림3-19]방2에서 사용 중인 가구, 가전제품 종류(1인 가구)

4 방3

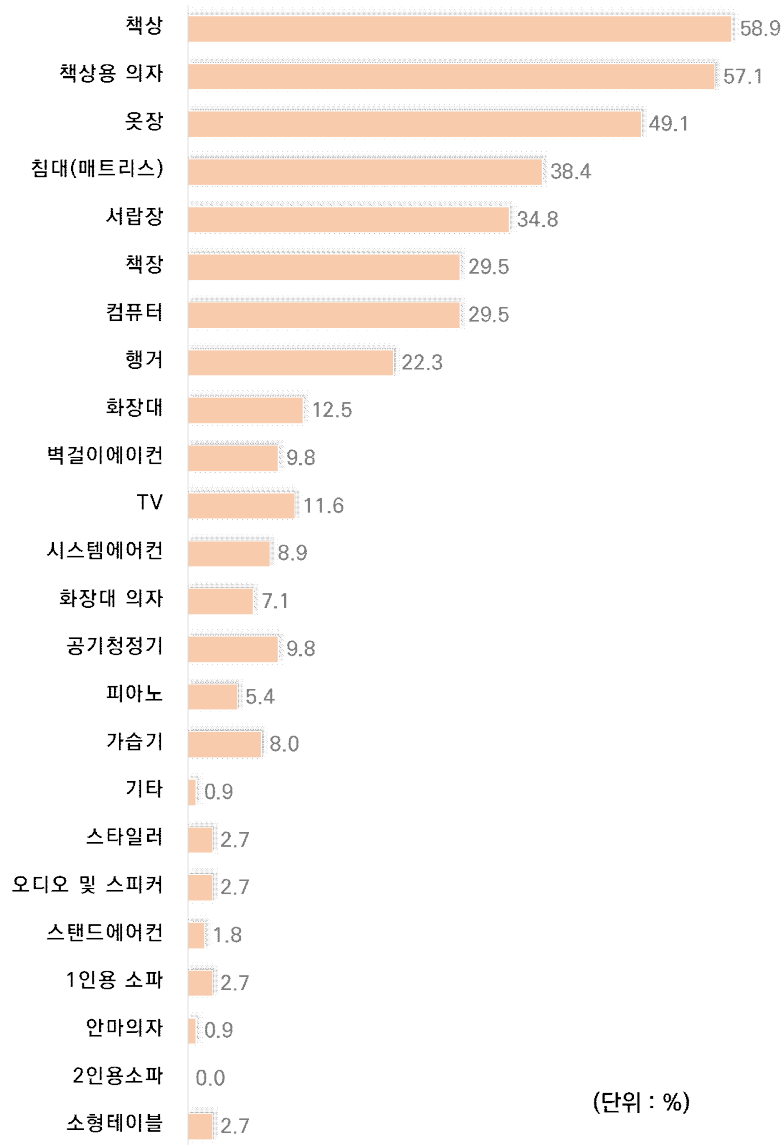
- 방3에서 사용 중인 가구 및 가전제품 중 책상 보유율이 49.3%로 가장 높고, 책상용 의자, 옷장, 침대(매트리스), 서랍장, 책장, 컴퓨터, 행거, 화장대 등의 순으로 나타남
- 고령가구는 의자, 침대, 서랍장의 사용율이 높은 반면, 다른 가구유형들은 모두 책상, 책상용 의자, 옷장 보유율이 높은 특징을 보임

[표3-19] 방3(작은방2)에서 사용 중인 가구, 가전제품 종류

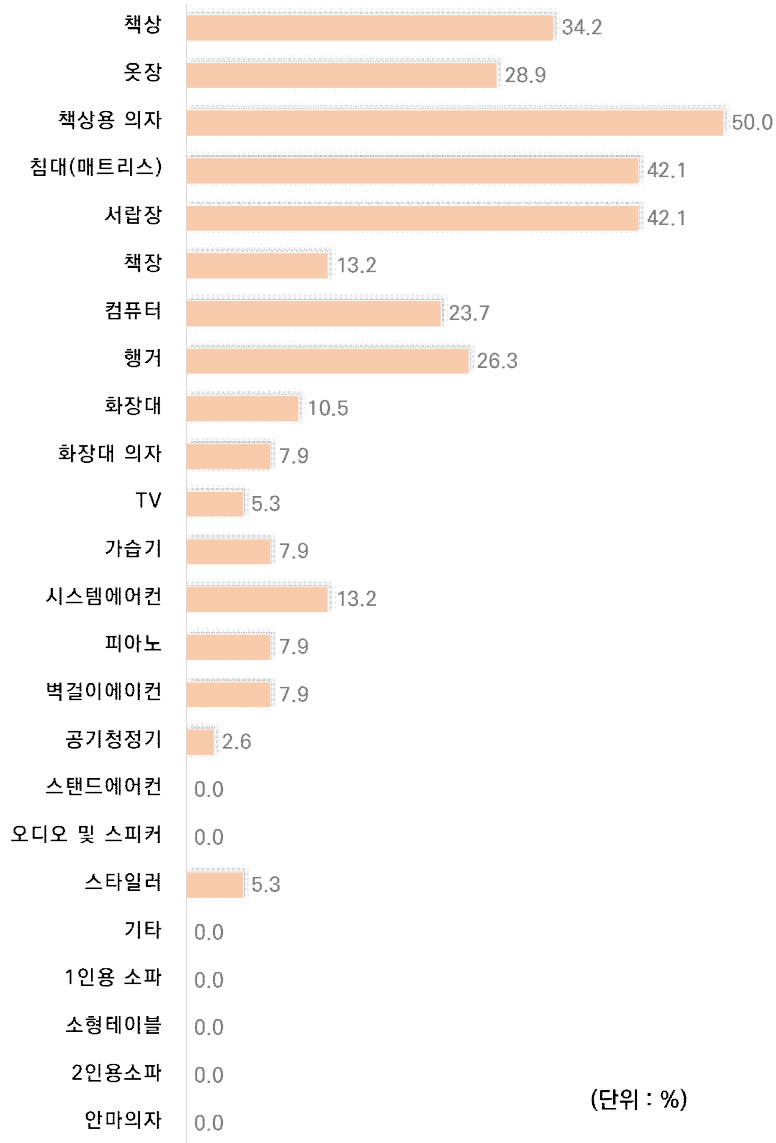
구분	전체		無자녀 부부		有자녀 부부		고령부부		1인 가구	
	n	%	n	%	n	%	n	%	n	%
사례수	292		112		112		38		30	
책상	144	49.3	52	46.4	66	58.9	13	34.2	13	43.3
책상용 의자	136	46.6	48	42.9	64	57.1	11	28.9	13	43.3
옷장	123	42.1	43	38.4	55	49.1	19	50.0	6	20.0
침대(매트리스)	90	30.8	27	24.1	43	38.4	16	42.1	4	13.3
서랍장	84	28.8	21	18.8	39	34.8	16	42.1	8	26.7
책장	78	26.7	33	29.5	33	29.5	5	13.2	7	23.3
컴퓨터	70	24.0	24	21.4	33	29.5	9	23.7	4	13.3
행거	68	23.3	28	25.0	25	22.3	10	26.3	5	16.7
화장대	28	9.6	8	7.1	14	12.5	4	10.5	2	6.7
벽걸이에어컨	24	8.2	8	7.1	11	9.8	3	7.9	2	6.7
시스템에어컨	21	7.2	5	4.5	10	8.9	3	7.9	3	10.0
TV	21	7.2	5	4.5	13	11.6	2	5.3	1	3.3
화장대 의자	19	6.5	6	5.4	8	7.1	5	13.2	0	0.0
공기청정기	18	6.2	4	3.6	11	9.8	3	7.9	0	0.0
피아노	16	5.5	4	3.6	6	5.4	3	7.9	3	10.0
가습기	15	5.1	4	3.6	9	8.0	1	2.6	1	3.3
기타	14	4.8	9	8.0	1	0.9	0	0.0	4	13.3
스탠드에어컨	7	2.4	4	3.6	2	1.8	0	0.0	1	3.3
오디오 및 스피커	7	2.4	2	1.8	3	2.7	2	5.3	0	0.0
스타일러	7	2.4	2	1.8	3	2.7	0	0.0	2	6.7
1인용 소파	6	2.1	2	1.8	3	2.7	0	0.0	1	3.3
2인용소파	4	1.4	4	3.6	0	0.0	0	0.0	0	0.0
안마의자	4	1.4	2	1.8	1	0.9	0	0.0	1	3.3
소형테이블	3	1.0	0	0.0	3	2.7	0	0.0	0	0.0



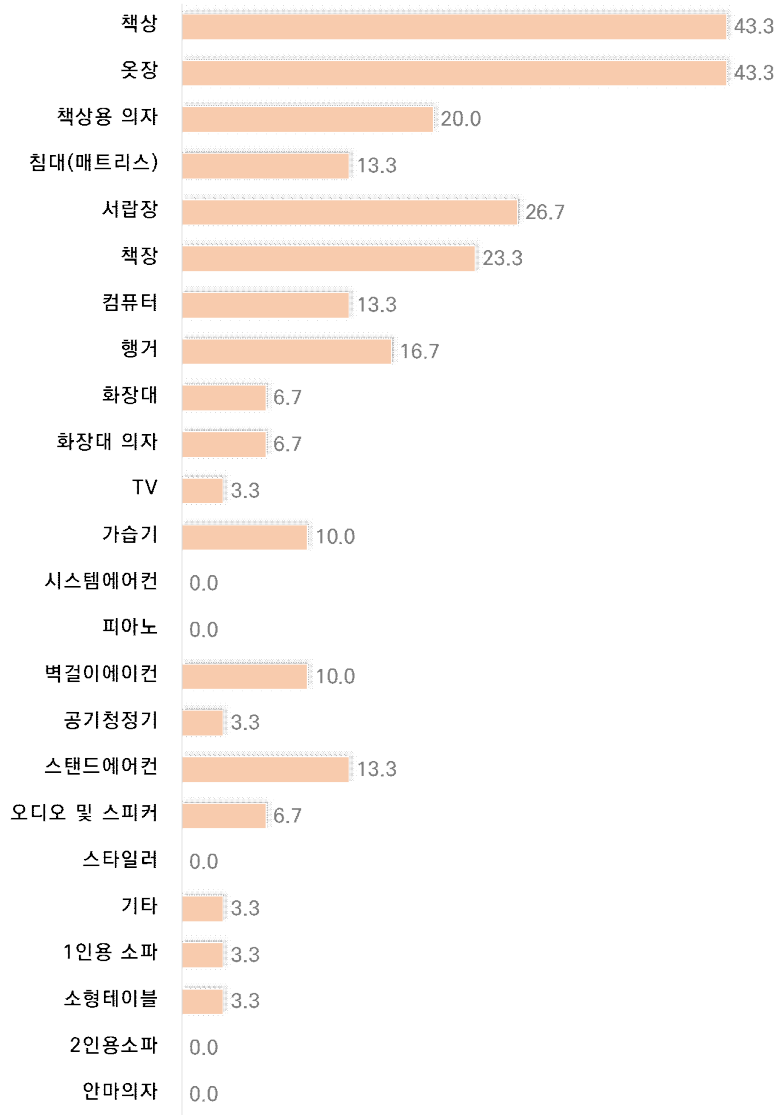
[그림3-20]방3에서 사용 중인 가구, 가전제품 종류(無자녀 부부)



[그림3-21]방3에서 사용 중인 가구, 가전제품 종류(有자녀 부부)



[그림3-22]방3에서 사용 중인 가구, 가전제품 종류(고령부부)



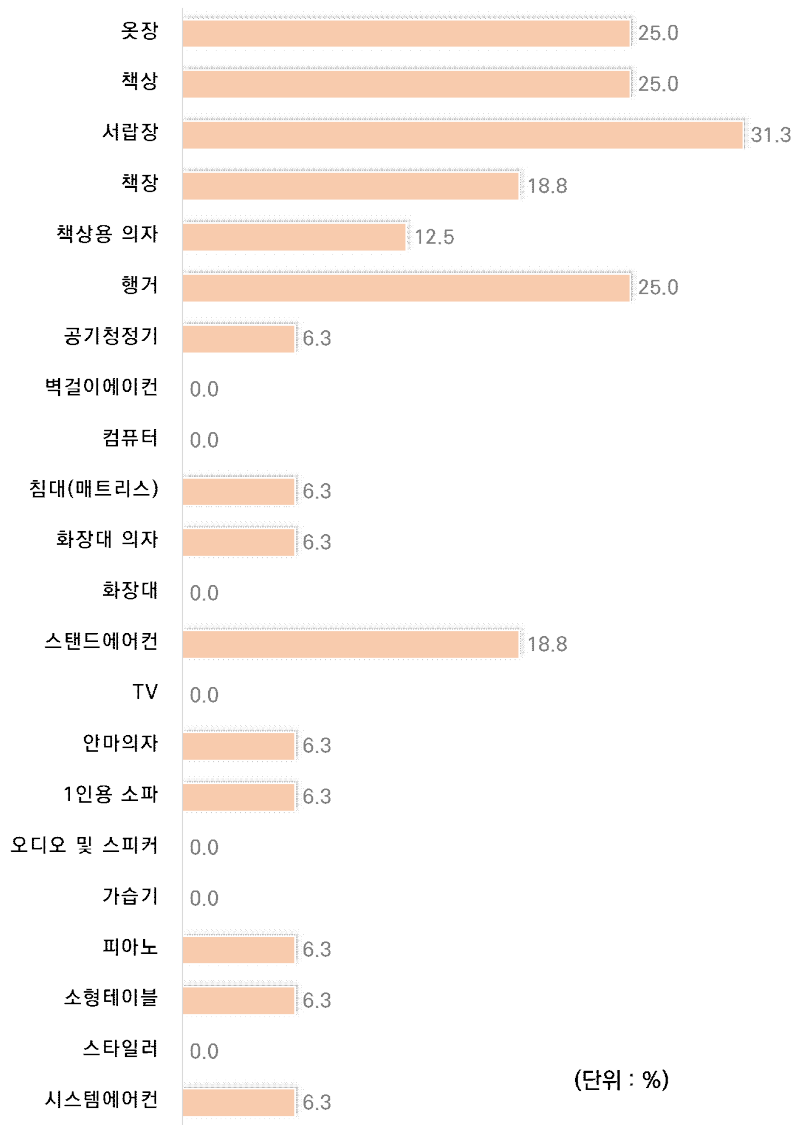
[그림3-23]방3에서 사용 중인 가구, 가전제품 종류(1인 가구)

5 방4

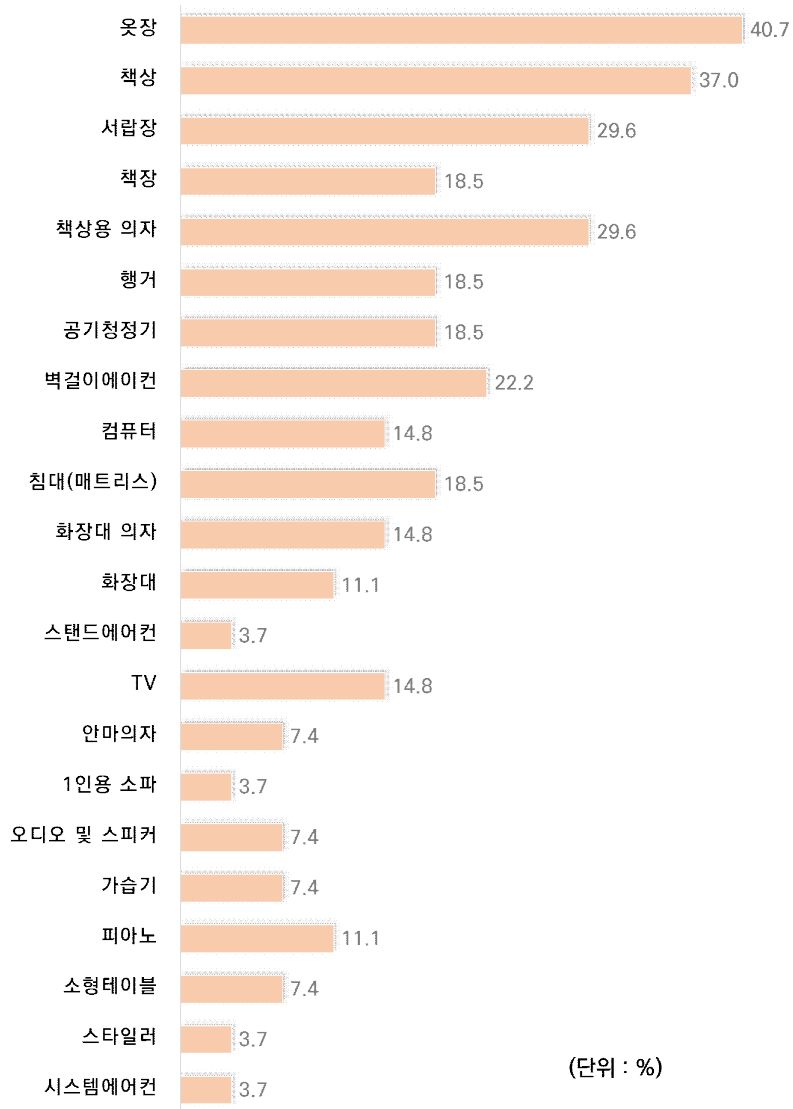
- 방4에서 사용 중인 가구 및 가전제품 중 옷장 보유율이 32.8%로 가장 높고, 책상, 서랍장, 책상 의자, 책장, 행거 등의 순으로 나타남
- 有자녀 부부는 방4를 자녀방으로 사용하면서 옷장, 책상, 책상용 의자, 에어컨 보유율이 상대적으로 높은 편

[표3-20] 방4(작은방3)에서 사용 중인 가구, 가전제품 종류

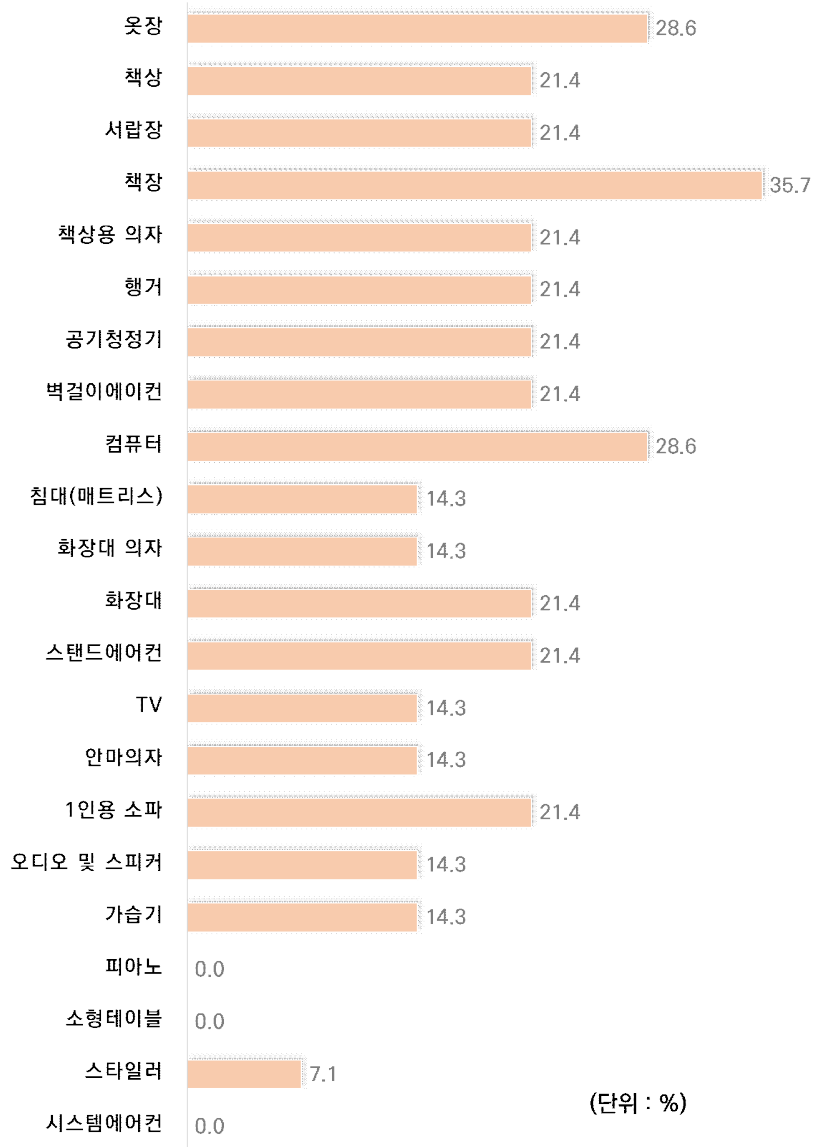
구분	전체		無자녀 부부		有자녀 부부		고령부부		1인 가구	
	n	%	n	%	n	%	n	%	n	%
사례수	58		16		27		14		1	
옷장	19	32.8	4	25.0	11	40.7	4	28.6	0	0.0
책상	17	29.3	4	25.0	10	37.0	3	21.4	0	0.0
서랍장	16	27.6	5	31.3	8	29.6	3	21.4	0	0.0
책상용 의자	13	22.4	2	12.5	8	29.6	3	21.4	0	0.0
책장	13	22.4	3	18.8	5	18.5	5	35.7	0	0.0
행거	12	20.7	4	25.0	5	18.5	3	21.4	0	0.0
벽걸이에어컨	9	15.5	0	0.0	6	22.2	3	21.4	0	0.0
공기청정기	9	15.5	1	6.3	5	18.5	3	21.4	0	0.0
침대(매트리스)	8	13.8	1	6.3	5	18.5	2	14.3	0	0.0
컴퓨터	8	13.8	0	0.0	4	14.8	4	28.6	0	0.0
스탠드에어컨	7	12.1	3	18.8	1	3.7	3	21.4	0	0.0
화장대	7	12.1	0	0.0	3	11.1	3	21.4	1	100
화장대 의자	7	12.1	1	6.3	4	14.8	2	14.3	0	0.0
TV	6	10.3	0	0.0	4	14.8	2	14.3	0	0.0
1인용 소파	5	8.6	1	6.3	1	3.7	3	21.4	0	0.0
안마의자	5	8.6	1	6.3	2	7.4	2	14.3	0	0.0
가습기	4	6.9	0	0.0	2	7.4	2	14.3	0	0.0
오디오 및 스피커	4	6.9	0	0.0	2	7.4	2	14.3	0	0.0
소형테이블	3	5.2	1	6.3	2	7.4	0	0.0	0	0.0
피아노	3	5.2	1	6.3	3	11.1	0	0.0	0	0.0
시스템에어컨	2	3.4	1	6.3	1	3.7	0	0.0	0	0.0
스타일러	2	3.4	0	0.0	1	3.7	1	7.1	0	0.0



[그림3-24]방4에서 사용 중인 가구, 가전제품 종류(無자녀 부부)



[그림3-25]방4에서 사용 중인 가구, 가전제품 종류(有자녀 부부)



[그림3-26]방4에서 사용 중인 가구, 가전제품 종류(고령 부부)

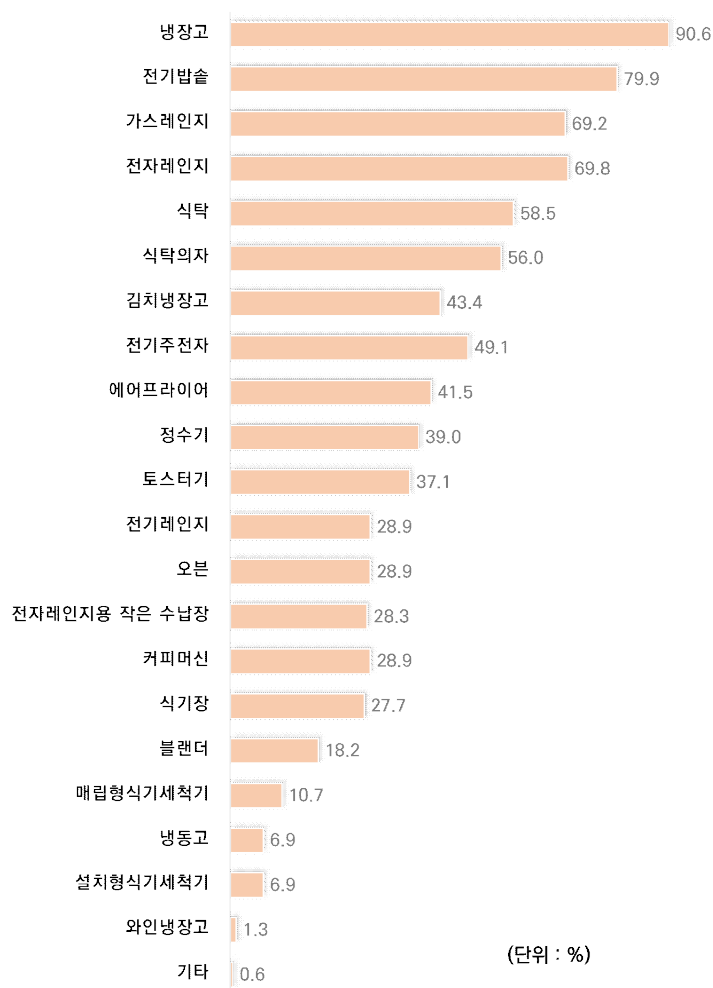
6 주방/식당

- 주방/식당에서 사용 중인 가구 및 가전제품 중 냉장고가 86.2%로 가장 보유율이 높고, 전기밥솥 78.8%, 가스레인지 69.7%, 전자레인지 66.4%, 식탁 53.9%, 식탁의자 51.3%, 김치냉장고 48.0%의 순으로 나타남

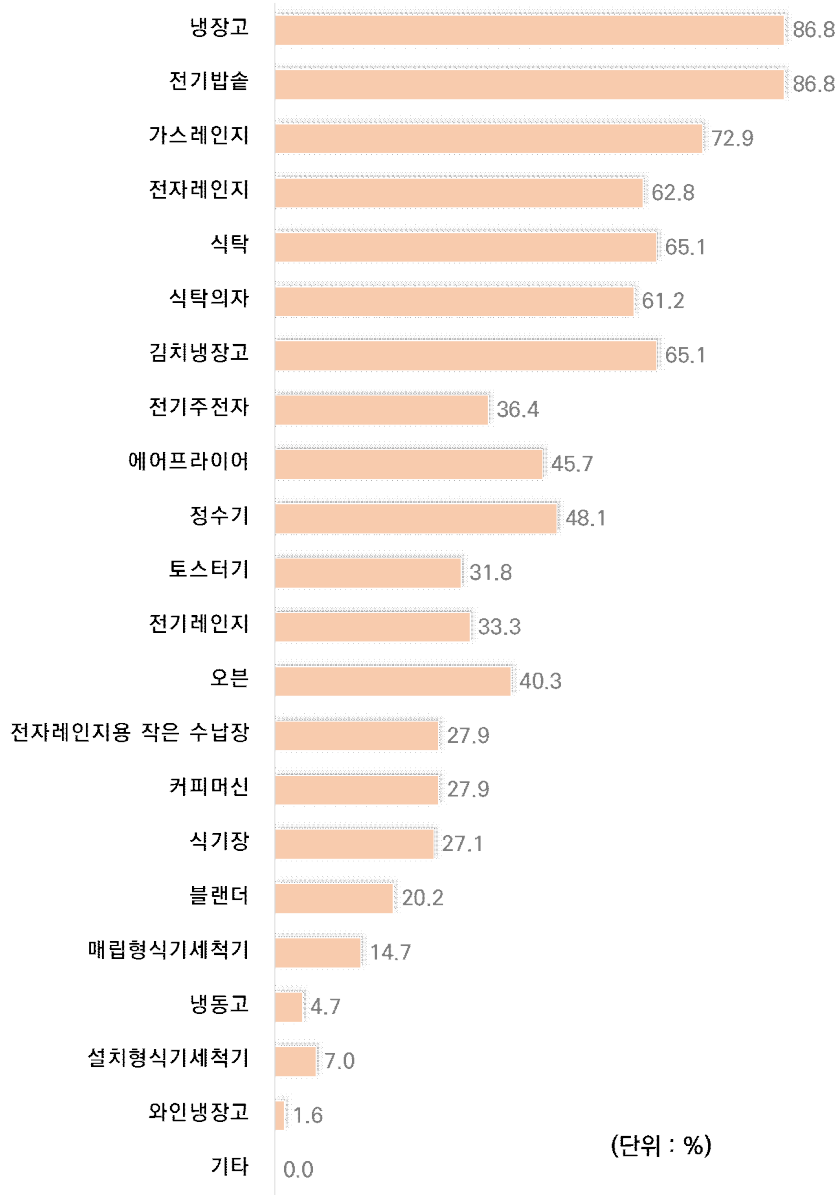
[표3-21] 주방/식당에서 사용 중인 가구, 가전제품 종류

구분	전체		무자녀 부부		유자녀 부부		고령부부		1인 가구	
	n	%	n	%	n	%	n	%	n	%
사례수	458		159		129		47		123	
냉장고	395	86.2	144	90.6	112	86.8	45	95.7	94	76.4
전기밥솥	361	78.8	127	79.9	112	86.8	38	80.9	84	68.3
가스레인지	319	69.7	110	69.2	94	72.9	41	87.2	74	60.2
전자레인지	304	66.4	111	69.8	81	62.8	35	74.5	77	62.6
식탁	247	53.9	93	58.5	84	65.1	32	68.1	38	30.9
식탁의자	235	51.3	89	56.0	79	61.2	32	68.1	35	28.5
김치냉장고	220	48.0	69	43.4	84	65.1	36	76.6	31	25.2
전기주전자	204	44.5	78	49.1	47	36.4	30	63.8	49	39.8
에어프라이어	187	40.8	66	41.5	59	45.7	15	31.9	47	38.2
정수기	168	36.7	62	39.0	62	48.1	22	46.8	22	17.9
토스터기	144	31.4	59	37.1	41	31.8	19	40.4	25	20.3
전기레인지	139	30.3	46	28.9	43	33.3	9	19.1	41	33.3
오븐	129	28.2	46	28.9	52	40.3	12	25.5	19	15.4
커피머신	120	26.2	46	28.9	36	27.9	13	27.7	25	20.3
전자레인지용 작은 수납장	121	26.4	45	28.3	36	27.9	16	34.0	24	19.5
식기장	119	26.0	44	27.7	35	27.1	27	57.4	13	10.6
블렌더	83	18.1	29	18.2	26	20.2	11	23.4	17	13.8
매립형식기세척기	49	10.7	17	10.7	19	14.7	5	10.6	8	6.5
냉동고	35	7.6	11	6.9	6	4.7	8	17.0	10	8.1
설치형식기세척기	30	6.6	11	6.9	9	7.0	4	8.5	6	4.9
와인냉장고	5	1.1	2	1.3	2	1.6	0	0.0	1	0.8
기타	1	0.2	1	0.6	0	0.0	0	0.0	0	0.0

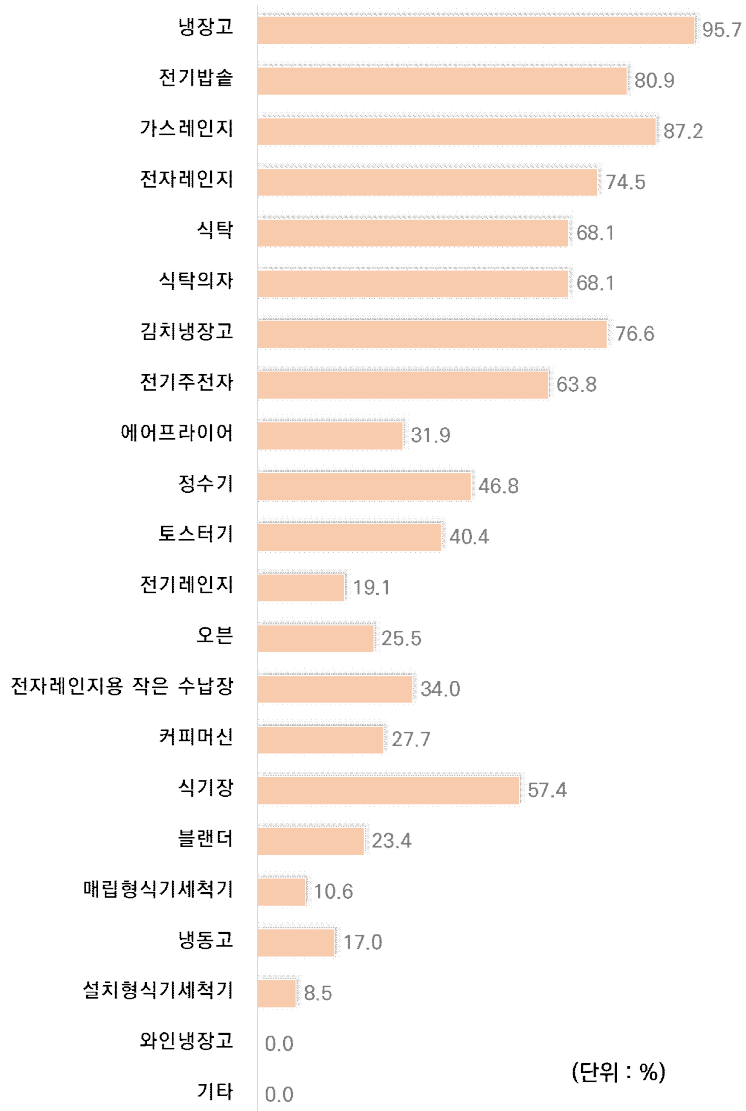
- 공통 필수가전인 냉장고, 전기밥솥, 가스레인지, 전자레인지 외에 다른 가전제품은 가구유형별로 보유현황의 차이 있음
- 고령부부는 타 가구에 비해 김치냉장고 보유율이 76.6%로 가장 높고, 1인 가구는 간편 조리에 편리한 에어프라이어, 전기레인지, 전기주전자 등 소형가전 보유율이 식탁 보유율(30.9%) 보다 높음



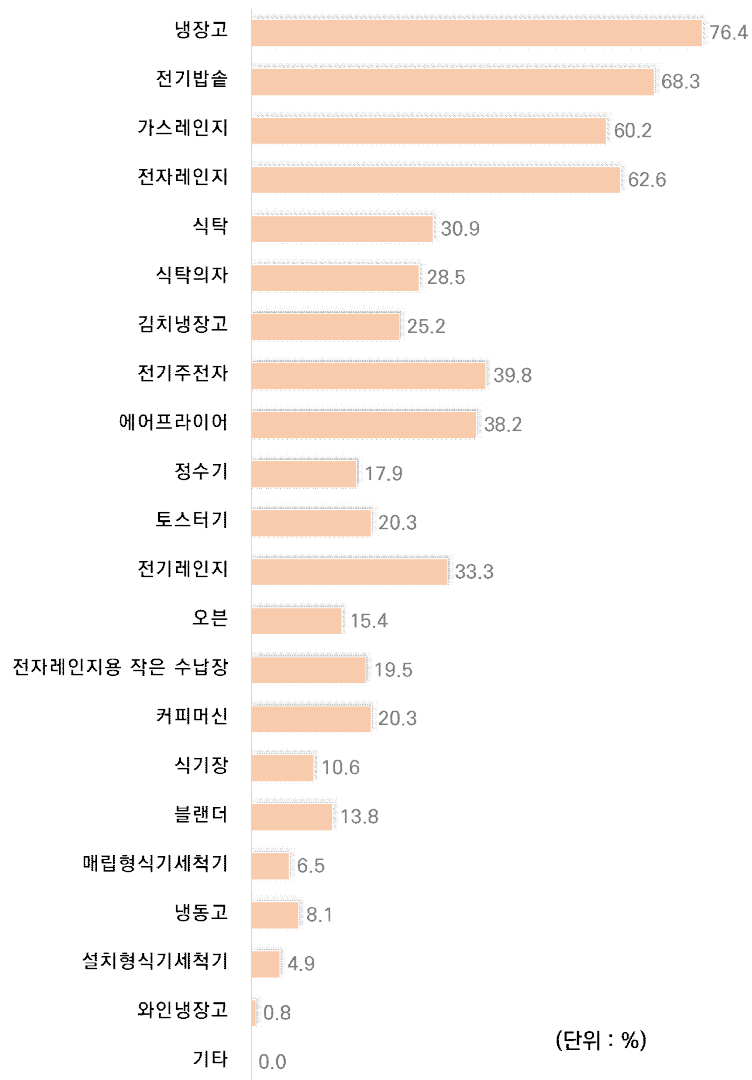
[그림3-27] 주방/식당에서 사용 중인 가구, 가전제품 종류(無자녀 부부)



[그림3-27] 주방/식당에서 사용 중인 가구, 가전제품 종류(有자녀 부부)



[그림3-27]주방/식당에서 사용 중인 가구, 가전제품 종류(고령 부부)



[그림3-27]주방/식당에서 사용 중인 가구, 가전제품 종류(1인가구)

⑦ 냉장고 등 보유현황

- 냉장고 보유현황은 1대가 88.7%로 가장 많았으며, 2대인 경우는 8.9%이며, 有자녀 부부의 경우 냉장고 2대 이상 보유비율이 상대적으로 높은 편임
- 김치냉장고는 1대 보유율이 88.6%로 가장 높았고, 2대 보유율은 7.7%이며, 김치냉장고를 2대 이상 보유한 비율은 고령부부가 가장 높음
- 냉동고 보유 가구만을 대상으로 조사결과, 1대 보유율이 82.9%로 가장 높았고, 다음으로 4대 보유가 6.1%, 2대 보유가 3.7%의 순으로 나타남

[표3-22] 냉장고 보유 현황

	전체	1대		2대		3대		평균
		n	%	n	%	n	%	
전 체	395	351	88.9	35	8.9	4	1.0	1.15
無자녀 부부	144	128	88.9	14	9.7	1	.7	1.13
有자녀 부부	112	95	84.8	14	12.5	2	1.8	1.19
고령 부부	45	39	86.7	4	8.9	1	2.2	1.20
1인 가구	94	89	94.7	3	3.2	0	0.0	1.10

[표3-23] 김치냉장고 보유 현황

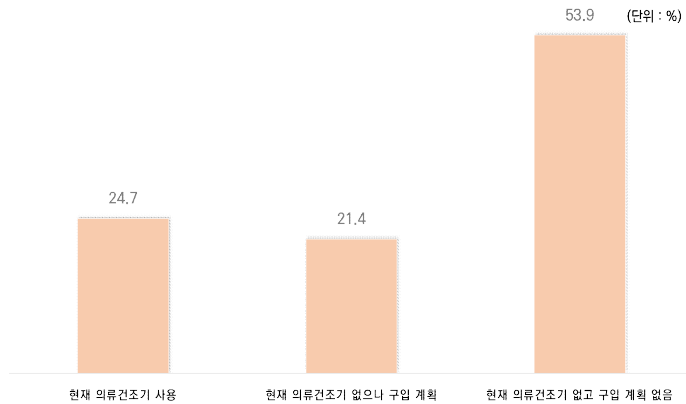
	전체	1대		2대		3대		평균
		n	%	n	%	n	%	
전 체	220	195	88.6	17	7.7	2	.9	1.18
無자녀 부부	69	65	94.2	3	4.3	0	0.0	1.09
有자녀 부부	84	78	92.9	5	6.0	0	0.0	1.10
고령 부부	36	29	80.6	7	19.4	0	0.0	1.19
1인 가구	31	23	74.2	2	6.5	2	6.5	1.58

[표3-24] 냉동고 보유 현황

	전체	1대		2대		평균
		n	%	n	%	
전 체	35	29	82.9	2	5.7	1.51
無자녀 부부	11	10	90.9	0	0.0	1.27
有자녀 부부	6	4	66.7	0	0.0	2.67
고령 부부	8	8	100.0	0	0.0	1.00
1인 가구	10	7	70.0	2	20.0	1.50

8 의류건조기 보유현황

- 현재 의류 건조기 보유현황에 대해 조사결과, 현재는 의류건조기가 없고 구입 계획도 없다는 응답이 53.9%로 가장 많았으며, 현재 의류건조기를 사용 중인 경우는 24.7%, 현재 의류건조기가 없으나 구입 계획이 있다는 응답이 21.4%로 조사됨



[그림3-14] 의류 건조기 사용 유무

- 의류건조기 사용률은 有자녀 부부가 30.2%, 無자녀 부부가 27.4%, 1인 가구가 21.1%, 고령부부가 8.5% 등의 순으로 나타났으며, 구입 계획은 有자녀 부부가 27.9%로 가장 많고, 다음으로 1인 가구 22%, 고령부부와 無자녀 부부는 17%의 순으로 조사됨

[표3-25] 의류건조기 보유 현황

	전체	현재 의류건조기 사용		현재 의류건조기 없으나 구입 계획		현재 의류건조기 없고 구입 계획 없음		계	
		n	%	n	%	n	%	n	%
전 체	458	113	24.7	98	21.4	247	53.9	458	100.0
無자녀 부부	159	44	27.7	27	17.0	88	55.3	159	100.0
有자녀 부부	129	39	30.2	36	27.9	54	41.9	129	100.0
고령 부부	47	4	8.5	8	17.0	35	74.5	47	100.0
1인가구	123	26	21.1	27	22.0	70	56.9	123	100.0

$\chi^2=28.750$, $df=6$, $p=0.003^{**}$

주) *** $p<.001$, ** $p<.01$, * $p<.05$

[표3-26] 의류건조기 설치 위치

	전체	세탁기와 같은 공간에 놓음		기타		계	
		n	%	n	%	n	%
전 체	113	92	81.4	21	18.6	113	100.0
無자녀 부부	44	35	79.5	9	20.5	44	100.0
有자녀 부부	39	32	82.1	7	17.9	39	100.0
고령 부부	4	3	75.0	1	25.0	4	100.0
1인가구	26	22	84.6	4	15.4	26	100.0

- 의류 건조기 설치장소는 의류건조기와 세탁기를 같은 공간에 놓고 사용하고 있다는 응답이 81.4%
- 의류건조기를 사용하지 않는 세탁물은 발코니에서 건조하는 경우가 64%이며, 거실에서 건조하는 경우도 27.3% 수준임. 따라서 현재 발코니 용도는 휴식공간보다는 세탁물 건조, 물건 수납공간 등 용도로 활용되고 있음

[표3-27] 의류건조기 사용하지 않는 세탁물 건조 위치

	전체	발코니		욕실		거실		침실		주방		계	
		n	%	n	%	n	%	n	%	n	%	n	%
전 체	458	293	64.0	13	2.8	125	27.3	22	4.8	5	1.1	458	100.0
無자녀 부부	159	107	67.3	2	1.3	41	25.8	9	5.7	0	0.0	159	100.0
有자녀 부부	129	80	62.0	3	2.3	42	32.6	4	3.1	0	0.0	129	100.0
고령 부부	47	43	91.5	0	0.0	4	8.5	0	0.0	0	0.0	47	100.0
1인가구	123	63	51.2	8	6.5	38	30.9	9	7.3	5	4.1	123	100.0

[표3-28] 현재 발코니 용도

	전체	세탁, 빨래, 건조 등 가사활동		휴식용도 (휴게용 의자, 테이블 등 배치)		아이 놀이공간		물건 수납공간		보조주방 (음식 보관, 간단 조리 등)		기타	
		n	%	n	%	n	%	n	%	n	%	n	%
전 체	458	361	78.8	71	15.5	27	5.9	219	47.8	45	9.8	12	2.6
無자녀 부부	159	126	79.2	23	14.5	3	1.9	74	46.5	13	8.2	6	3.8
有자녀 부부	129	99	76.7	20	15.5	14	10.9	66	51.2	10	7.8	0	0.0
고령 부부	47	42	89.4	7	14.9	0	0.0	30	63.8	10	21.3	0	0.0
1인 가구	123	94	76.4	21	17.1	10	8.1	49	39.8	12	9.8	6	4.9

2.2.5 희망 주거수요 파악

- 가족구성 등을 고려할 때 향후 이주 시 희망하는 주택 규모(전용면적)에 대해 無자녀 부부는 26~31평형을 가장 선호하였고, 다음으로 32~41평형, 17~25평형 순으로 나타났으며, 有자녀부부는 32~41평형을 가장 선호하는 것으로 조사됨. 거주하고 있는 가족구성원의 수에 따라 선호하는 주택규모가 크게 차이나는 것으로 확인됨
- 고령부부의 경우 26~31평형을 가장 선호하였으며, 1인 가구는 17~25평형으로 나타나 상대적으로 규모가 작은 평형을 선호하는 형태를 보임
- 향후 이주 시 희망하는 방의 개수로 3개가 전체 59.2%로 가장 많았으며, 다음으로 4개 선호가 19.0%, 2개가 17.2% 등의 순으로 나타남

[표3-29] 향후 이주시 희망주택 규모

	전체	36㎡미만 (11평)		36㎡~58㎡ (11~16평)		59㎡~84㎡ (17~25평)		85㎡~102㎡ (26~31평)		103㎡~135㎡ 이하 (32~41평)		135㎡초과 (42평이상)		계	
		n	%	n	%	n	%	n	%	n	%	n	%	n	%
전 체	458	12	2.6	18	3.9	96	21.0	154	33.6	134	29.3	44	9.6	458	100.0
無자녀 부부	159	4	2.5	2	1.3	32	20.1	71	44.7	46	28.9	4	2.5	159	100.0
有자녀 부부	129	3	2.3	3	2.3	7	5.4	30	23.3	55	42.6	31	24.0	129	100.0
고령 부부	47	0	0.0	0	0.0	17	36.2	19	40.4	10	21.3	1	2.1	47	100.0
1인가구	123	5	4.1	13	10.6	40	32.5	34	27.6	23	18.7	8	6.5	123	100.0

- 조사대상별로 無자녀부부는 방3개 원하는 비율이 71.7%로 월등히 높게 나타났으며, 有자녀부부는 방 3개를 선호하는 비율이 54.3%, 4개 희망 비율이 41.9%로 거의 96%가 3-4개 방을 원하고 있음

- 반면 고령자 부부는 3개 원하는 비율이 57.4%로 가장 높고, 그 다음은 2개를 원하는 비율이 36.2%로 나타남. 1인 가구 역시 방 3개 원하는 비율이 48.8% 가장 높고, 그 다음으로 방2개를 원하는 비율이 26.8%로 나타남

2.2.6 임대주택에 대한 인식

① 거주 주택 선택 시 고려사항

- 전체 응답자의 거주 주택 선택 시 우선 고려하는 사항에 대한 우선순위 조사결과, 단일 1순위에서는 주택의 규모가 35.8%로 가장 많았으며, 다음으로 구매(임대) 비용가 22.9%, 주택의 형태가 21.89% 등의 순으로 조사
- 1~2순위 종합분석 결과에서는 주택의 규모가 전체 58.7%로 가장 많았으며, 다음으로 주택의 공간구조가 52.6%, 구매(임대) 비용이 42.8%, 주택의 형태가 39.1% 등의 순으로 나타남
- 가구유형별로는 有자녀 부부, 고령가구, 1인가구는 주택규모를 우선 고려하는 비율이 가장 높았으며, 有자녀 부부는 주택의 공간구조를 가장 우선 고려하는 것으로 나타남

[표3-31]거주 주택 선택 시 우선 고려사항 - 종합순위 1~2순위

	전체	주택의 규모 (평형)		주택의 공간구조 (방/화장실 개수, 향 등)		주택의 형태 (아파트 여부)		구매(임대) 비용		주택의 시공사 (브랜드명)	
		n	%	n	%	n	%	n	%	n	%
계	458	269	58.7	241	52.6	179	39.1	196	42.8	31	6.8
無자녀 부부	159	97	61.0	79	49.7	64	40.3	69	43.4	9	5.7
有자녀 부부	129	77	59.7	83	64.3	43	33.3	47	36.4	8	6.2
고령가구	47	27	57.4	20	42.6	23	48.9	19	40.4	5	10.6
1인가구	123	68	55.3	59	48.0	49	39.8	61	49.6	9	7.3

② 공공임대주택 공급에 대한 의견

- 공공임대주택 공급에 대해 찬성한다는 의견(찬성+매우 찬성)은 43.9%이고, 반대한다는 의견(아주 반대+반대)은 13.5%로 대체로 찬성하는 비율이 높은 것으로 조사됨



[그림3-15] 공공임대주택 공급에 대한 의견

- 조사대상별로 공공임대주택 공급의 찬성의견은 고령부부가 66%로 가장 많고, 다음으로 자녀 있는 부부, 1인 가구, 자녀 없는 부부 순으로 나타남

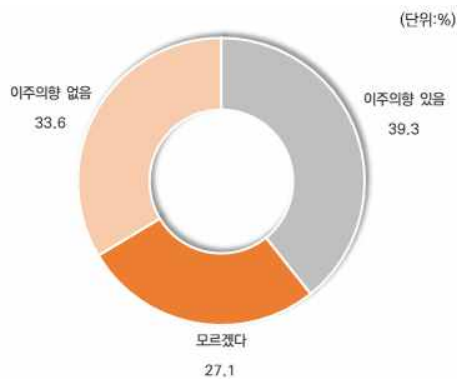
[표3-32] 공공임대주택 공급에 대한 의견

	전체	매우 찬성		찬성		보통이다		반대		아주 반대		찬 성		반대		평균
		n	%	n	%	n	%	n	%	n	%	n	%	n	%	
전체	458	75	16.4	126	27.5	195	42.6	27	5.9	35	7.6	201	43.9	62	13.5	3.39
無자녀 부부	159	25	15.7	37	23.3	71	44.7	13	8.2	13	8.2	62	39.0	26	16.4	3.30
有자녀 부부	129	16	12.4	42	32.6	56	43.4	8	6.2	7	5.4	58	45.0	15	11.6	3.40
고령가구	47	15	31.9	16	34.0	7	14.9	3	6.4	6	12.8	31	66.0	9	19.1	3.66
1인 가구	123	19	15.4	31	25.2	61	49.6	3	2.4	9	7.3	50	40.7	12	9.8	3.39

F=1, df=0.318, p=0.412

③ 중산층 대상 공공임대주택 이주의향

- 향후 중산층 대상 공공임대주택이 공급될 경우 이주의향에 대한 조사결과, 이주의향 있음이 39.3%, 이주의향 없음이 33.6%, 반면 아직 모르겠다라는 응답이 27.1%로 조사되어, 아직 중산층 공공임대주택에 대한 이주 의사는 높지 않은 것으로 파악



[그림3-16] 중산층 대상 공공임대주택 이주의향

- 가구유형별로 보면, 중산층 대상 공공임대주택 이주의향이 있다고 응답한 경우는 1인가구가 48%로 가장 많았으며, 고령부부, 有자녀 부부, 無자녀 부부 순으로 파악

- 1인가구, 고령가구는 공공임대주택 이주의향이 더 강하게 나타난 반면 無자녀 부부는 이주의향이 없다는 응답비율이 더 높게 나타남. 無자녀 부부가 타 가구에 비해 내 집 마련에 대한 욕구가 강하기 때문에 임대주택에 대한 선호가 상대적으로 낮게 나타난 것으로 파악

[표3-33] 중산층 대상 공공임대주택 이주의향

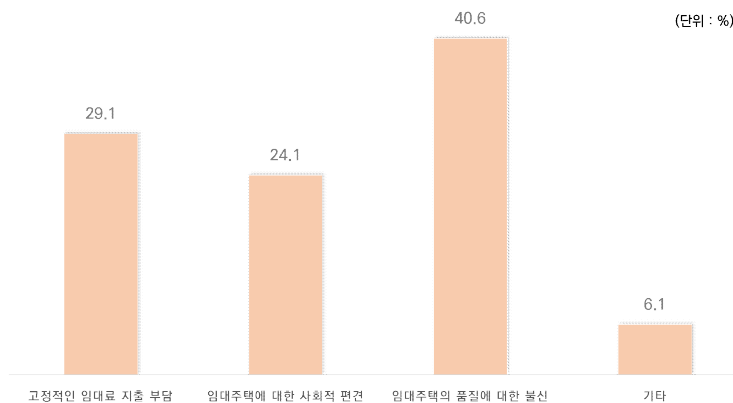
	전체	있다		없다		모르겠다		계	
		n	%	n	%	n	%	n	%
전체	458	180	39.3	154	33.6	124	27.1	458	100.0
無자녀 부부	159	48	30.2	62	39.0	49	30.8	159	100.0
有자녀 부부	129	52	40.3	49	38.0	28	21.7	129	100.0
고령가구	47	21	44.7	17	36.2	9	19.1	47	100.0
1인가구	123	59	48.0	26	21.1	38	30.9	123	100.0

$\chi^2=17.925$, $df=6$, $p=0.006^{**}$

주) *** $p<.001$, ** $p<.01$, * $p<.05$

4 중산층 대상 공공임대주택 거주에 부정적인 이유

- 중산층 대상 공공임대주택에 이주의향이 없거나 모르겠다고 응답한 경우 그 이유에 대한 조사결과, 임대주택 품질에 대한 불신이 40.6%로 가장 많았으며, 다음으로 고정적인 임대료 지출 부담이 29.1%, 임대주택에 대한 사회적 편견이 24.1% 순으로 조사



[그림3-17] 중산층 대상 임대주택 거주에 부정적인 이유

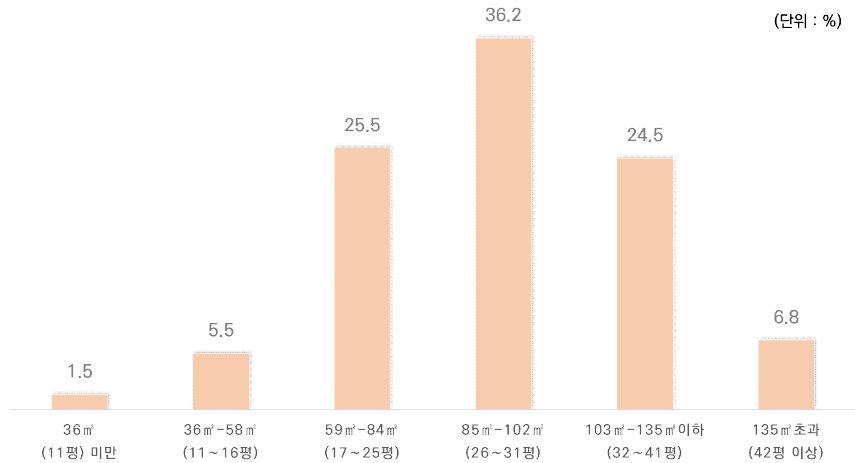
- 조사대상별로 1인 가구가 임대주택 품질에 대한 불신 때문이라고 응답한 비율이 가장 높았으며, 다음으로 無자녀 부부, 고령가구, 有자녀 부부의 순으로 조사됨
- 반면 고정적인 임대료 지출 부담을 선택한 경우는 고령부부가 가장 많고, 다음으로 無자녀 부부, 1인 가구, 有자녀 부부의 순으로 조사됨

[표3-34] 중산층 대상 임대주택 거주에 부정적인 이유

	전체	고정적인 임대료 지출 부담 때문에		임대주택에 대한 사회적 편견 때문에		임대주택의 품질에 대한 불신 때문에		기타		계	
		n	%	n	%	n	%	n	%	n	%
전 체	278	81	29.1	67	24.1	113	40.6	17	6.1	278	100.0
無자녀 부부	111	35	31.5	21	18.9	49	44.1	6	5.4	111	100.0
有자녀 부부	77	19	24.7	28	36.4	25	32.5	5	6.5	77	100.0
고령가구	26	9	34.6	5	19.2	10	38.5	2	7.7	26	100.0
1인가구	64	18	28.1	13	20.3	29	45.3	4	6.3	64	100.0

5 중산층 대상 공공임대주택 희망 주택 규모

- 중산층 대상 공공임대주택 입주 가정 시 희망하는 주택 규모는 26~31평형이 36.2%로 가장 많았으며, 다음으로 17~25평형이 25.5%, 32~41평형이 24.5% 등의 순으로 나타남



[그림3-18] 중산층 대상 임대주택 입주 시 희망하는 주택 규모

- 無자녀 부부는 26~31평을 가장 선호하고, 有자녀 부부는 32~41평형을 가장 선호하는 것으로 나타나 가구원수 증가에 따라 선호 평형 규모가 증가하는 알 수 있으며, 고령 부부와 1인가구는 17~25평형을 가장 선호하고 그 다음으로 26~31평을 선호

[표3-35] 중산층 대상 임대주택 입주 시 희망하는 주택 규모

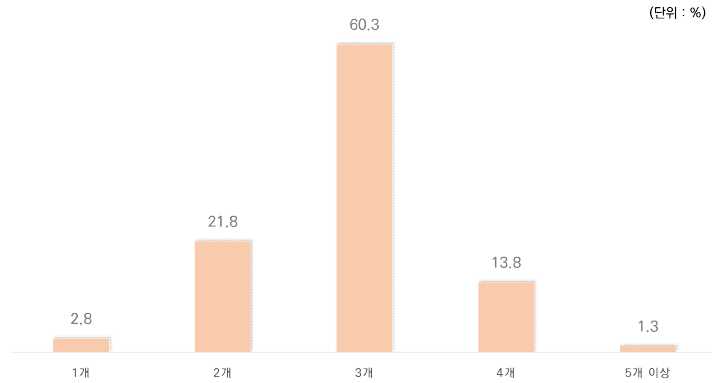
	전체	36㎡미만 (11㎡)		36㎡~58㎡ (11~16㎡)		59㎡~84㎡ (17~25㎡)		85㎡~102㎡ (26~31㎡)		103㎡~135㎡ 이하 (32~41㎡)		135㎡초과 (42㎡ 이상)		계	
		n	%	n	%	n	%	n	%	n	%	n	%	n	%
전체	458	7	1.5	25	5.5	117	25.5	166	36.2	112	24.5	31	6.8	458	100.0
無자녀 부부	159	2	1.3	4	2.5	34	21.4	76	47.8	36	22.6	7	4.4	159	100.0
有자녀 부부	129	1	.8	5	3.9	11	8.5	45	34.9	48	37.2	19	14.7	129	100.0
고령가구	47	0	0.0	0	0.0	22	46.8	15	31.9	9	19.1	1	2.1	47	100.0
1인가구	123	4	3.3	16	13.0	50	40.7	30	24.4	19	15.4	4	3.3	123	100.0

$\chi^2=98.680$, $df=15$, $p=0.000^{***}$

주) *** $p<.001$, ** $p<.01$, * $p<.05$

⑥ 중산층 대상 공공임대주택 희망 방 개수

- 가족구성을 고려할 때 중산층 대상 공공임대주택의 희망 방개수에 대해 전체 응답자의 60.3%가 방 3개를 가장 선호하였으며, 2개가 21.8%, 4개가 13.8% 등 순으로 나타남



[그림3-19] 중산층 대상 임대주택 희망 방 개수

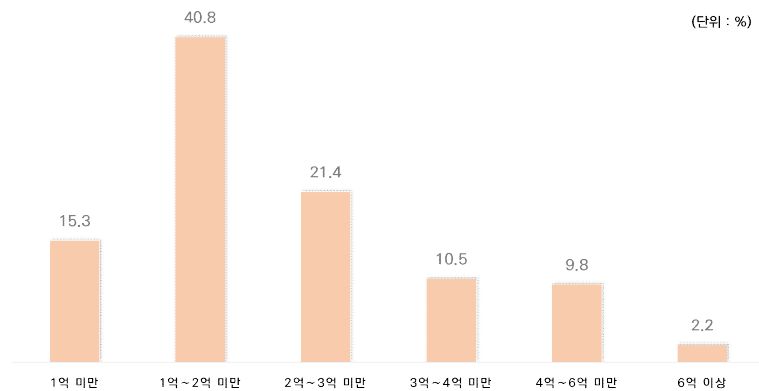
- 無자녀 부부는 방 3개 희망비율이 74.2%로 월등히 높았으며, 有자녀 부부는 3개를 원하는 비율이 58.9%로 가장 높고, 4개 선호 비율이 32.6%로 나타남. 고령가구와 1인 가구는 방 3개 원하는 비율이 가장 높고, 그 다음으로 방 2개를 원하는 것으로 나타남

[표3-36] 중산층 대상 임대주택 희망 방 개수

	전체	1개		2개		3개		4개		5개 이상		계	
		n	%	n	%	n	%	n	%	n	%	n	%
전 체	458	13	2.8	100	21.8	276	60.3	63	13.8	6	1.3	458	100.0
無자녀 부부	159	0	0.0	31	19.5	118	74.2	9	5.7	1	.6	159	100.0
有자녀 부부	129	2	1.6	7	5.4	76	58.9	42	32.6	2	1.6	129	100.0
고령가구	47	0	0.0	17	36.2	28	59.6	2	4.3	0	0.0	47	100.0
1인가구	123	11	8.9	45	36.6	54	43.9	10	8.1	3	2.4	123	100.0
희망 면적	36㎡미만 (11평)	7	4	57.1	2	28.6	1	14.3	0	0.0	0	7	100.0
	36㎡~58㎡ (11~16평)	25	3	12.0	17	68.0	4	16.0	1	4.0	0	25	100.0
	59㎡~84㎡ (17~25평)	117	5	4.3	60	51.3	51	43.6	1	.9	0	117	100.0
	85㎡~102㎡ (26~31평)	166	0	0.0	20	12.0	136	81.9	10	6.0	0	166	100.0
	103㎡~135㎡ 이하 (32~41평)	112	1	.9	1	.9	76	67.9	33	29.5	1	112	100.0
	135㎡초과 (42평 이상)	31	0	0.0	0	0.0	8	25.8	18	58.1	5	31	100.0

7 부담 가능한 보증금 및 월 임대료 수준

- 거주 희망 면적에 따라 부담 가능한 보증금 수준으로 1~2억 미만이 전체 40.8%로 가장 많았으며, 다음으로 2~3억 미만이 21.4%, 1억 미만이 15.3%, 3~4억 미만이 10.5% 등의 순으로 나타남. 부담 가능한 평균 보증금은 1억 9,100만원임



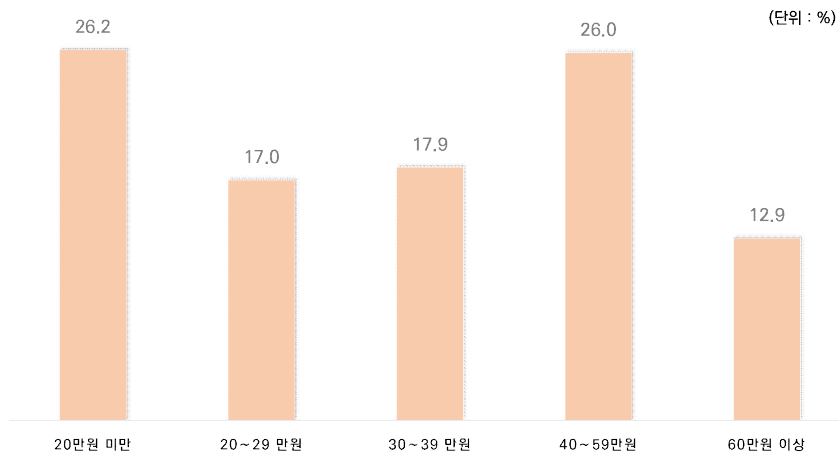
[그림3-20] 부담 가능한 보증금 수준

- 조사대상별로 부담 가능한 평균 보증금은 자녀 있는 부부가 2억 2,205만원 정도이고, 고령부부가 1억 7,989만원, 자녀 없는 부부가 2억 548만원, 1인 가구는 1억 4,397만원 정도인 것으로 나타남

[표3-37] 가구유형별 부담 가능한 보증금 수준

	전체	1억 미만		1억~2억 미만		2억~3억 미만		3억~4억 미만		4억~6억 미만		6억 이상		평균 (만원)
		n	%	n	%	n	%	n	%	n	%	n	%	
전 체	458	70	15.3	187	40.8	98	21.4	48	10.5	45	9.8	10	2.2	19,100
無자녀 부부	159	10	6.3	66	41.5	41	25.8	25	15.7	16	10.1	1	.6	20,548
有자녀 부부	129	6	4.7	63	48.8	27	20.9	11	8.5	15	11.6	7	5.4	22,205
고령가구	47	11	23.4	14	29.8	10	21.3	7	14.9	5	10.6	0	0.0	17,989
1인가구	123	43	35.0	44	35.8	20	16.3	5	4.1	9	7.3	2	1.6	14,397

- 희망 면적에 따라 부담 가능한 월 임대료는 평균 43만원으로 파악. 월 20만원 미만이 26.2%, 월 40~59만원이 26.0%, 월 30만원대가 17.9%, 월 20만원대가 17%, 월 60만원 이상이 12.9%



[그림3-21] 부담 가능한 월 임대료

- 조사대상별로 부담 가능한 평균 월 임대료는 자녀 있는 부부가 평균 50만원, 고령부부가 평균 34만원, 자녀 없는 부부가 평균 33만원, 1인 가구가 평균 39만원 정도인 것으로 나타남

[표3-38] 가구유형별 부담가능한 월 임대료 수준

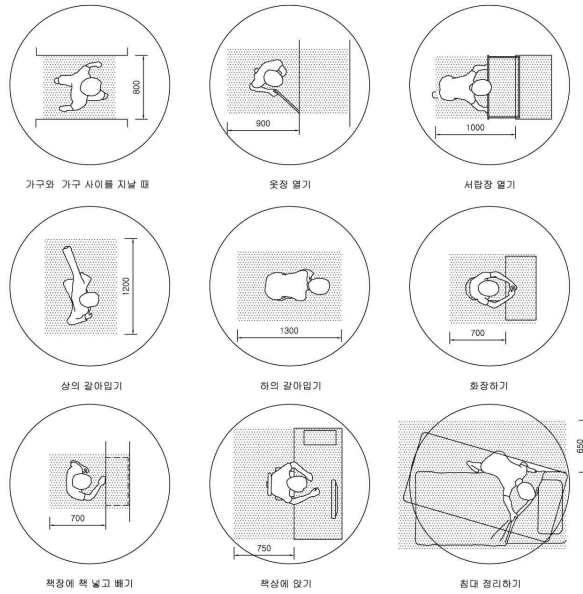
	전체	20만원 미만		20~29만원		30~39만원		40~59만원		60만원 이상		평균 (만원)
		n	%	n	%	n	%	n	%	n	%	
전 체	458	120	26.2	78	17.0	82	17.9	119	26.0	59	12.9	40
無자녀 부부	159	51	32.1	26	16.4	29	18.2	40	25.2	13	8.2	33
有자녀 부부	129	22	17.1	22	17.1	25	19.4	35	27.1	25	19.4	50
고령가구	47	9	19.1	10	21.3	10	21.3	15	31.9	3	6.4	34
1인가구	123	38	30.9	20	16.3	18	14.6	29	23.6	18	14.6	39

3. 중산층을 고려한 적정 단위세대 기준 제안

3.1 적정 단위공간 계획방식 검토²⁴⁾

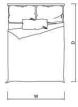
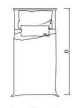
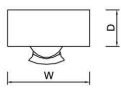
- 최근 변화된 주거양식을 반영한 LH형 적정 주거공간을 제안하기 위해, 단위세대를 구성하는 단위공간별 계획기준을 설정하고, 이를 근거로 단위공간의 적정규모를 제시
- 합리적인 단위공간 규모 도출을 위한 프로세스 정립에 역점을 두어, 8개 주요 단위 공간을 대상으로 ①단위공간별 계획안 작성을 위해 단위공간별 동작치수, ②사용 가전, 가구 등의 물품치수를 도출하고, ③단위공간별 표준설계치수 기준을 작성
 - 현관, 거실, 주방, 식당, 주방 부속공간, 욕실, 침실, 침실 부속공간의 총 8개 공간 대상 적정면적 검토
- 각 8개 단위공간별 규모 도출을 위한 단계별 작업 결과물은 다음의 그림과 같음

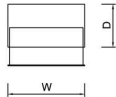
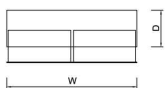
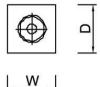
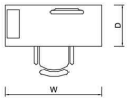
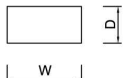
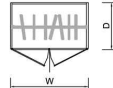
24) 본 연구과제 선정시, 단위세대면적 관련 내용은 선행연구인 ‘LH형 적정주거공간 설정 연구(2021.4 완료)’의 연구 결과를 활용기로 하여, 본 장에서는 선행연구결과 5장 자료를 활용하여 작성하였음. 본 장에서는 적정 단위공간 면적 도출 과정을 보여주기 위해 예시로 침실공간을 선정하여 발체 정리하였으므로, 침실공간 외의 다른 공간에 대한 연구결과는 ‘백혜선, 이영환 외, LH형 적정주거공간 설정 연구(2021)’ 보고서 참고 요망

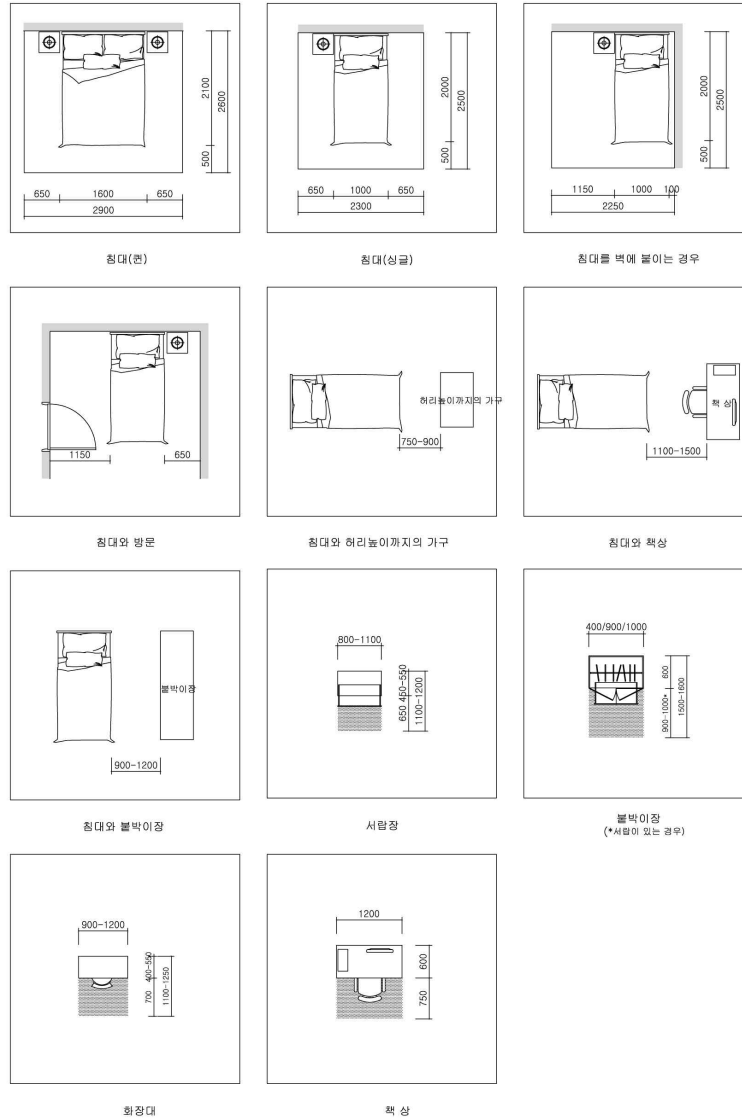


[그림3-22] (예사-1)침실에서 이루어지는 동작 치수

[표3-39] (예사-2)침실 계획 시 고려해야 하는 물품과 물품 치수

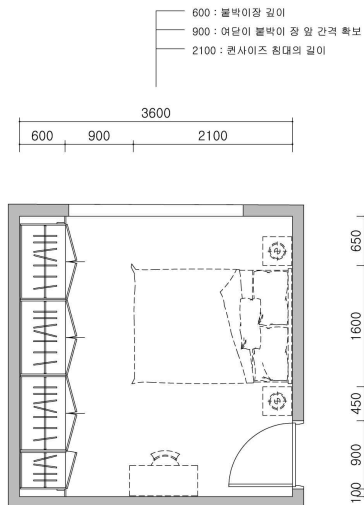
실명	물 품		물 품 치 수 (mm)		비 고
침실	침대 (Q)		폭(W)	1600~1700	한샘 등 시중 판매제품 평균 범위 (2021년 제품)
			깊이(D)	2100~2300	
			높이(H)	800~1300	
	침대(S) (SS)		폭(W)	1000~1200	
			깊이(D)	2000~2200	
			높이(H)	800~1300	
	화장대		폭(W)	900~1200	
			깊이(D)	400~550	
			높이(H)	720~800	

서랍장		폭(W)	800~1100
		깊이(D)	450~550
		높이(H)	700~800
양 수 서랍장		폭(W)	1000~1400
		깊이(D)	500~600
		높이(H)	750~950
나이트 테이블		폭(W)	500~600
		깊이(D)	400~550
		높이(H)	450~600
책 상		폭(W)	1200~1600
		깊이(D)	600~750
		높이(H)	715~760
책 장		폭(W)	400~1200
		깊이(D)	300~350
		높이(H)	1200~2100
불박 이장		폭(W)	설계치수
		깊이(D)	600
		높이(H)	천장고



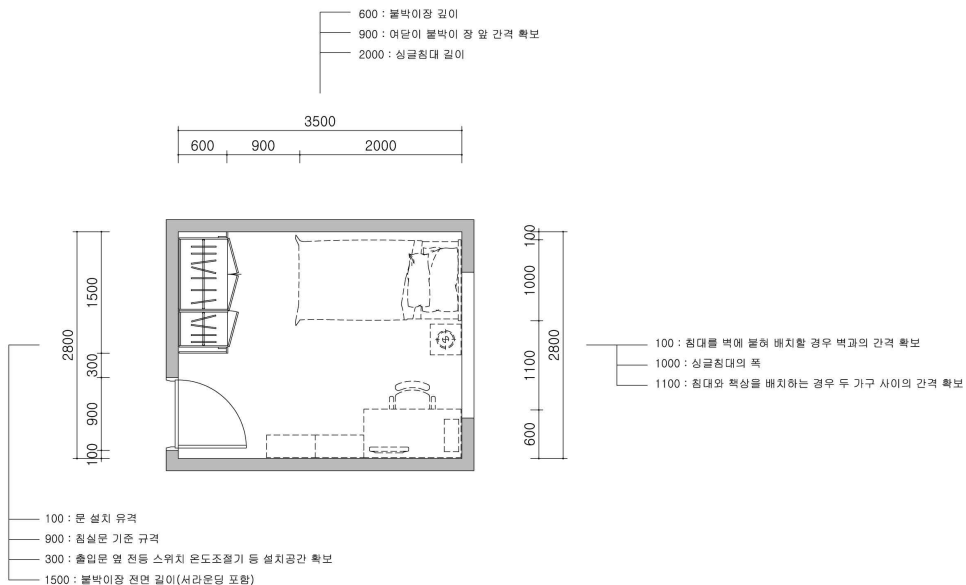
[그림3-23] (예사-3)침실 표준설계 치수

- 거주자 수요조사 결과를 반영한 단위공간별 계획지침 및 상세계획안을 작성하고, 단위공간의 기능을 고려한 다수 유형의 단위공간 계획안을 제시



- 100 : 문 설치 유격
- 900 : 침실문 기준 규격
- 450 : 출입문 앞 전등 스위치 온도조절기 등 설치공간 확보
- 1600 : 컨사이즈 침대 폭
- 650 : 침대를 실 기운대 배치 시 침대 옆으로 650 간격을 확보

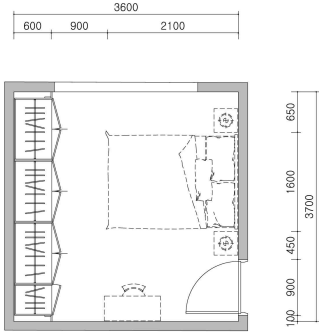
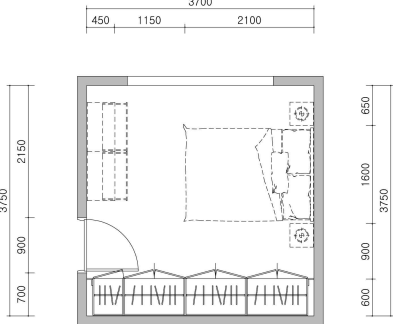
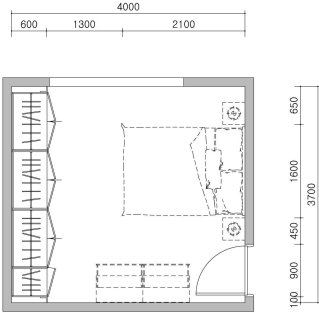
〈주침실〉



〈부침실〉

[그림3-24] (예사-4)침실 단위 공간 계획 상세의 예

[표3-40] (예사-5)침실 단위공간 계획 1

유형	침실 단위공간 계획	
		
주침실 독립형	주침실 기본형 침대Q+나이트테이블+불박이장(+화장대/서랍장) 13.320 m²	주침실 확장형 침대Q+나이트테이블+불박이장+화장대/서랍장 13.875 m²
	 주침실 확장형 침대Q+나이트테이블+불박이장+화장대/서랍장 14.800 m²	

[표3-41] (예시-6)침실 단위공간 계획 3

유형	침실 단위공간 계획	
부침실	부침실 기본형 침대SS+나이트테이블+불박이장+책상 8.580 m²	부침실 확장형 침대SS+나이트테이블+불박이장+책상+책장 9.800m²
	부침실 확장형 침대SS+나이트테이블+불박이장+책상+책장 10.360 m²	
고령자 특화형	휠체어 회전공간 확보(미닫이문) 침대Q+나이트테이블+불박이장(미닫이) 13.375 m²	

- 위와 같은 과정을 거쳐, 주택 내 단위공간이 본연의 기능을 수행하고, 쾌적한 사용환경이 유지될 수 있도록 8개 주요 단위공간 유형별 계획안을 작성하고, 단위공간별 적정 규모 제시
 - 현관 9개 유형, 거실 10개 유형, 주방 7개 유형, 식당 3개 유형, 주방부속공간 3개 유형, 욕실 8개 유형, 침실 10개 유형, 침실 부속공간 3개 유형의 기본 계획안을 제시
 - 현관, 욕실, 침실은 고령 거주자를 위한 별도의 고령자 특화형 계획안을 제시
- 이와 같은 과정을 거쳐 도출된 8개 단위공간별 적정규모의 최소, 최대 면적 기준은 아래 표와 같으며, 제시한 최소면적기준은 개별 단위공간이 적정규모를 갖추기 위한 최소 수치

[표3-42] 단위공간별 적정 규모 확보를 위한 최소·최대면적 기준

단위: ㎡

	현관	거실	주방	식당	주방 부속공간 (세탁실 등)	욕실	침실		침실부속공간	
							주침실	부침실	드레스룸	파우더룸
최소	2.47	8.87	5.79	2.44	1.31	3.49	13.32	8.58	1.80	1.44
최대	4.20	17.9	11.51	3.74	4.02	3.96	14.80	10.36	3.42	

3.2 생애주기 가구유형별 적정 단위세대 면적²⁵⁾

- 제안된 8개 단위공간별 계획안의 적정성 검토를 위해, 생애주기 가구유형별 단위세대 계획안을 시뮬레이션
- 시뮬레이션 대상 가구유형은 가구유형별 수요특성이 반영한 단위세대 면적, 공간구성 방안을 제시하기 위해 대학생 1인 가구, 사회초년생 1인 가구, 신혼부부 2인 가구, 고령부부 2인 가구, 부부와 1인 자녀로 구성된 3인 가구, 부부와 2인 자녀로 구성된 4인 가구를 선정

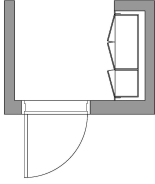
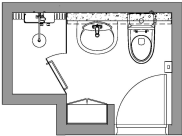
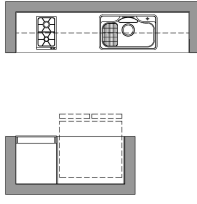
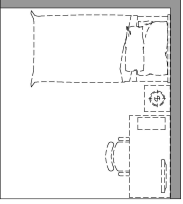
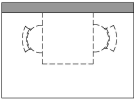
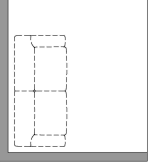
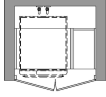
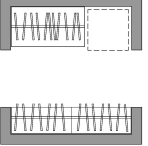
3.2.1 1인 가구

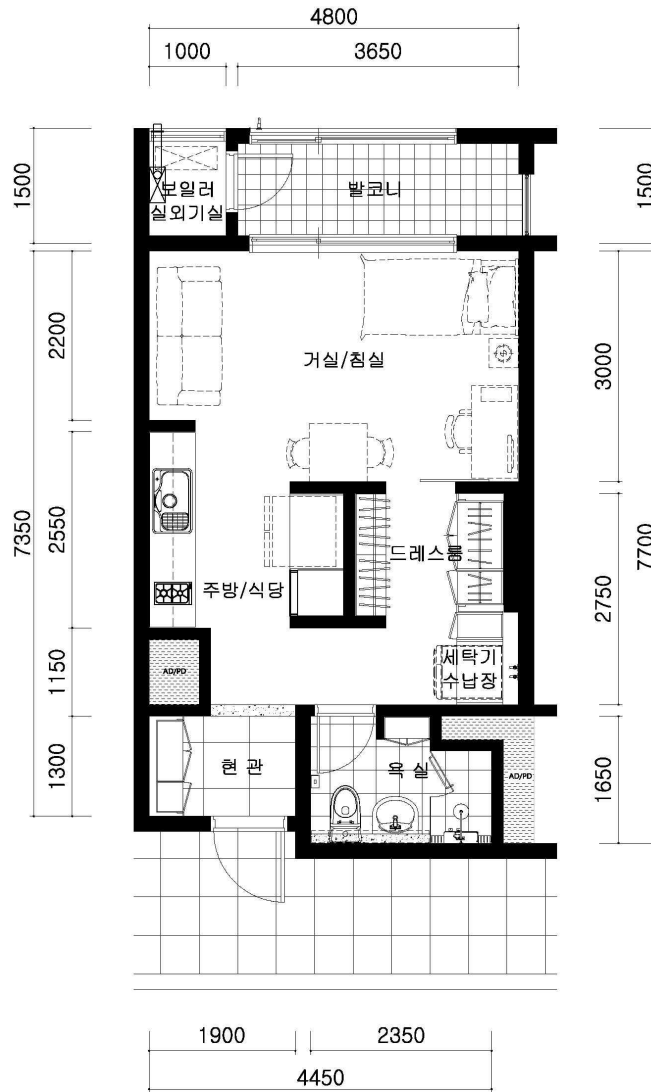
① 대학생 1인 가구용

- 대학생 대상으로 한 스튜디오 형태로 1인 가구의 특성을 반영하여 계획
 - 단위세대 전용면적은 32.640㎡. 원룸형 공간임을 고려하여 중간부에 냉장고 및 가전 수납장과 드레스룸으로 구성된 공간을 배치하여 공/사적 공간 분리 및 시각적 차단 효과
- 대학생 1인가구를 위한 스튜디오형 단위세대 계획 시뮬레이션을 위해 사용된 단위공간 계획과 단위세대 평면은 다음과 같음

25) 본 연구과제 선정시, 단위세대면적 관련 내용은 선행연구인 'LH형 적정주거공간 설정 연구(2021.4 완료)'의 연구 결과를 활용키로 하여, 본 장에서는 선행연구결과 5장 자료를 활용하여 작성하였음. 본 장에서는 적정 단위공간 면적 도출 과정을 보여주기 위해 예시로 침실공간을 선정하여 발체 정리하였으므로, 침실공간 외의 다른 공간에 대한 연구결과는 '백혜선, 이영환 외, LH형 적정주거공간 설정 연구(2021)' 보고서 참고 요망

[표3-43] 대학생들을 위한 단위세대 시뮬레이션에 적용한 단위공간 계획

현 관	욕 실	주 방	침 실
			
2.470m ²	3.488m ²	5.787m ²	7.000m ²
식 당	거 실	세탁기 수납장	드레스룸
			
2.437m ²	5.625m ²	1.314m ²	3.420m ²



[그림3-25] 대학생 1인가구용 단위세대평면(32㎡)

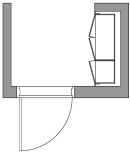
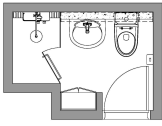
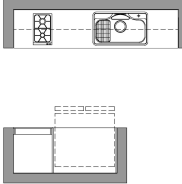
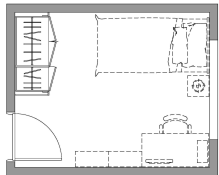
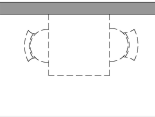
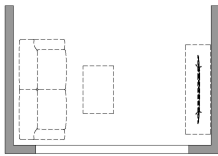
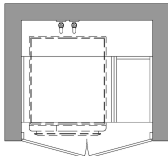
2 사회초년생 1인 가구용

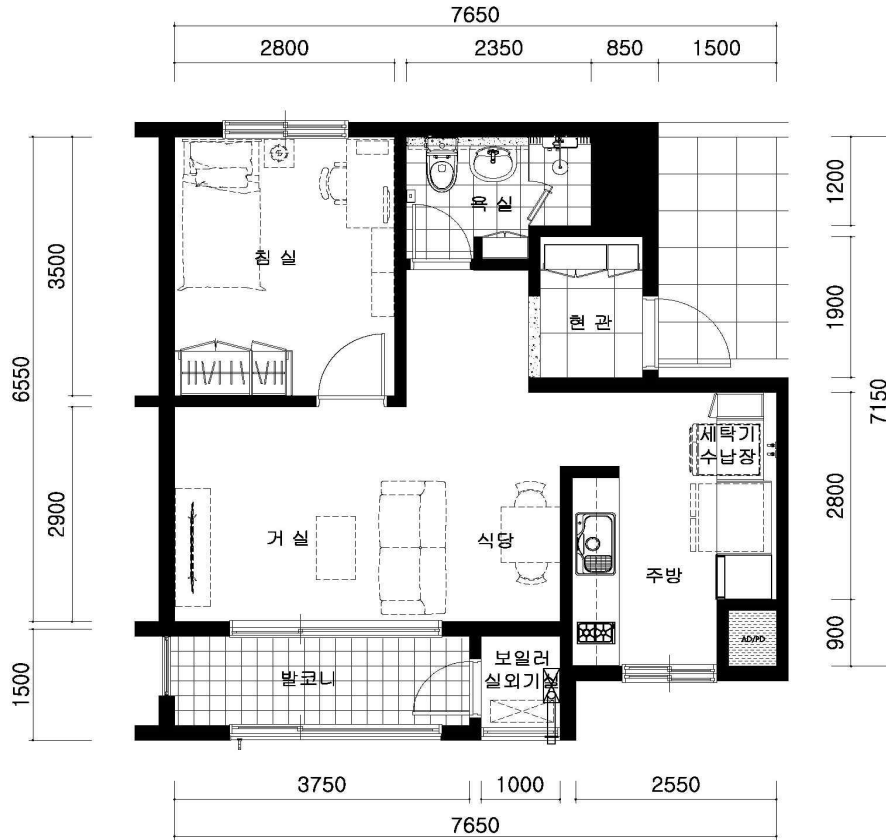
○ 사회초년생 1인 가구를 위한 1침실+1욕실 유형

- 단위세대 전용면적은 42.333㎡. 침실을 전면에 배치하는 일반적인 아파트와는 달리 거실과 연계하여 주방을 전면에 배치하고 주로 취침용으로 사용하는 침실을 후면에 배치하도록 계획

○ 사회초년생 1인 가구를 위한 1침실+1욕실의 단위세대 시물레이션을 위해 선택한 공간별 단위공간 계획과 단위세대 평면은 다음과 같음

[표3-44] 사회초년생을 위한 단위세대 시물레이션에 적용한 단위공간 계획

현 관	욕 실	주 방	침 실
			
2.470㎡	3.488㎡	5.787㎡	9.800㎡
식 당	거 실	세탁기 수납장	
			
2.437㎡	8.874㎡	1.314㎡	

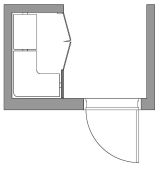
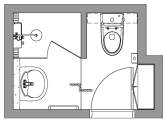
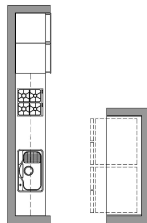
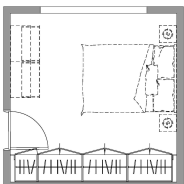
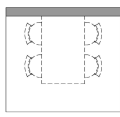
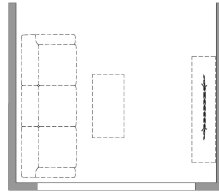
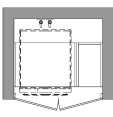
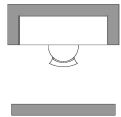


[그림3-32] 사회초년생을 위한 1침실 + 1욕실 단위세대평면(42㎡)

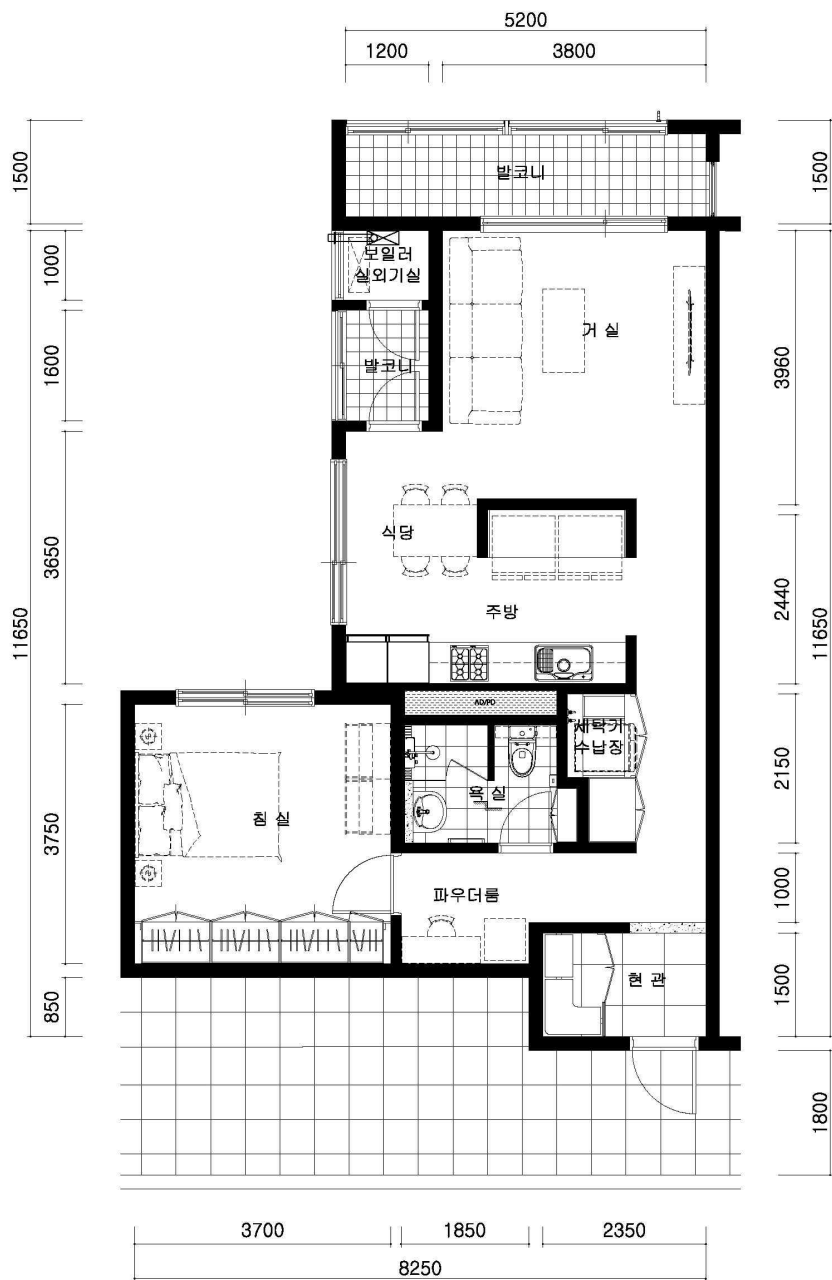
3.2.2 신혼부부/고령부부 - 2인 가구

- 신혼부부나 고령 부부 등 2인의 거주를 대상으로 한 1침실+1욕실 타입
 - 단위세대 전용면적은 60.888㎡. 2인 가구의 특성을 반영하여 주방구성을 작업대 및 4구 가 스테인지와 가전 수납장, 냉장고+김치냉장고 4인 식탁을 기준
- 신혼부부/고령 부부를 위한 1침실+1욕실 단위세대 시뮬레이션을 위해 선택한 공간별 단위공간 계획과 단위세대 평면 시뮬레이션 결과는 다음과 같음

[표3-45] 신혼부부/고령 부부를 위한 단위세대 시물레이션에 적용한 단위 공간 계획

현 관	욕 실	주 방	침 실
			
3.535㎡	3.900㎡	8.812㎡	13.875㎡
식 당	거 실	세탁기 수납장	파우더룸
			
3.400㎡	12.919㎡	1.314㎡	1.440㎡

- 주방과 욕실의 코어 블록을 중심으로 사적 공간인 침실과 화장실을 거실이나 식당, 주방과 같은 공적인 공간과 완전히 축을 달리하여 배치함으로써 각 실의 기능 강조

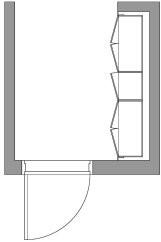
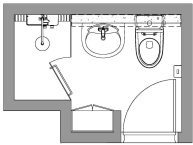
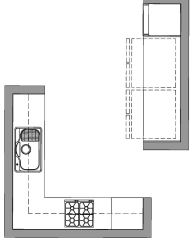
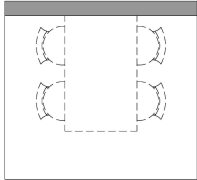
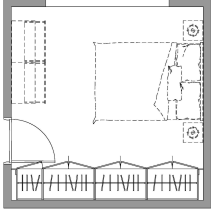
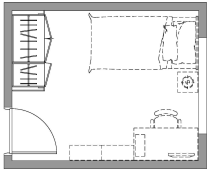
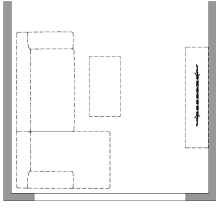
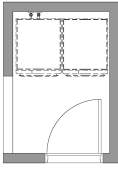


[그림3-26] 신혼부부/고령 부부를 위한 단위세대평면(60㎡)

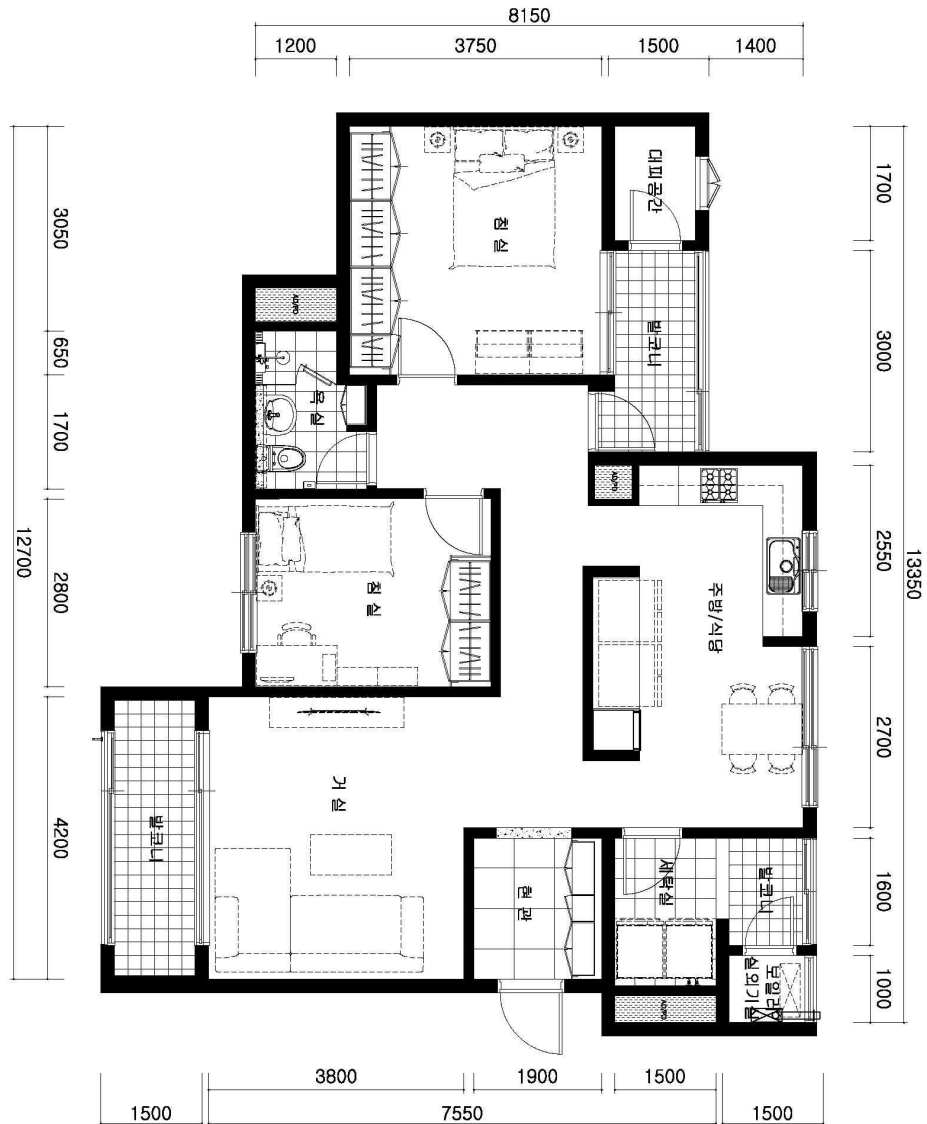
3.2.3 부부+자녀1인 - 3인 가구

- 부부와 한 자녀로 구성된 3인 거주를 대상으로 한 평면계획으로, 2침실+1욕실을 구성
 - 단위세대 전용면적은 79.978㎡. 주방구성은 작업대 및 4구 가스레인지와 가전 수납장, 냉장고 +김치냉장고 4인 식탁을 기준
- 부부와 한 자녀를 위한 2침실+1욕실 단위세대 시물레이션을 위해 선택한 공간별 단위공간 계획과 단위세대 평면 시물레이션 결과는 다음과 같음

[표3-46] 부부와 1자녀를 위한 단위세대 시물레이션에 적용한 단위 공간 계획

현 관	욕 실	주 방	식 당
			
3.990㎡	3.488㎡	10.243㎡	3.400㎡
주침실	부침실	거 실	세탁실
			
13.875㎡	9.800㎡	14.822㎡	3.300㎡

- 욕실을 공유하는 침실 존을 구성하고 주방과 식당 및 거실이 하나의 공간으로 열린 일반적 아파트의 구성과는 달리 거실과 주방/식당을 각각의 독립적인 공간으로 계획

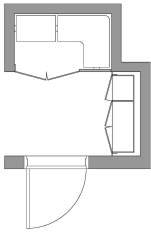
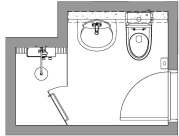
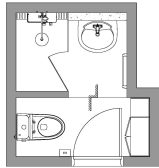
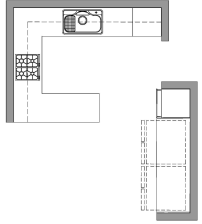
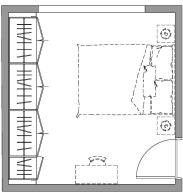
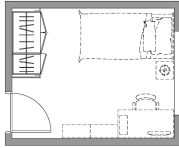
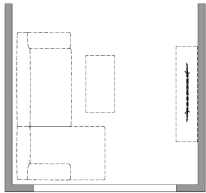
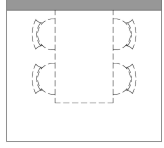
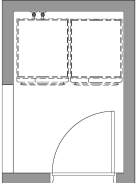
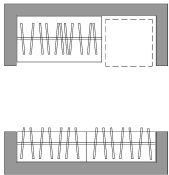


[그림3-27] 부부와 1자녀 가족 구성을 위한 단위세대평면(79㎡)

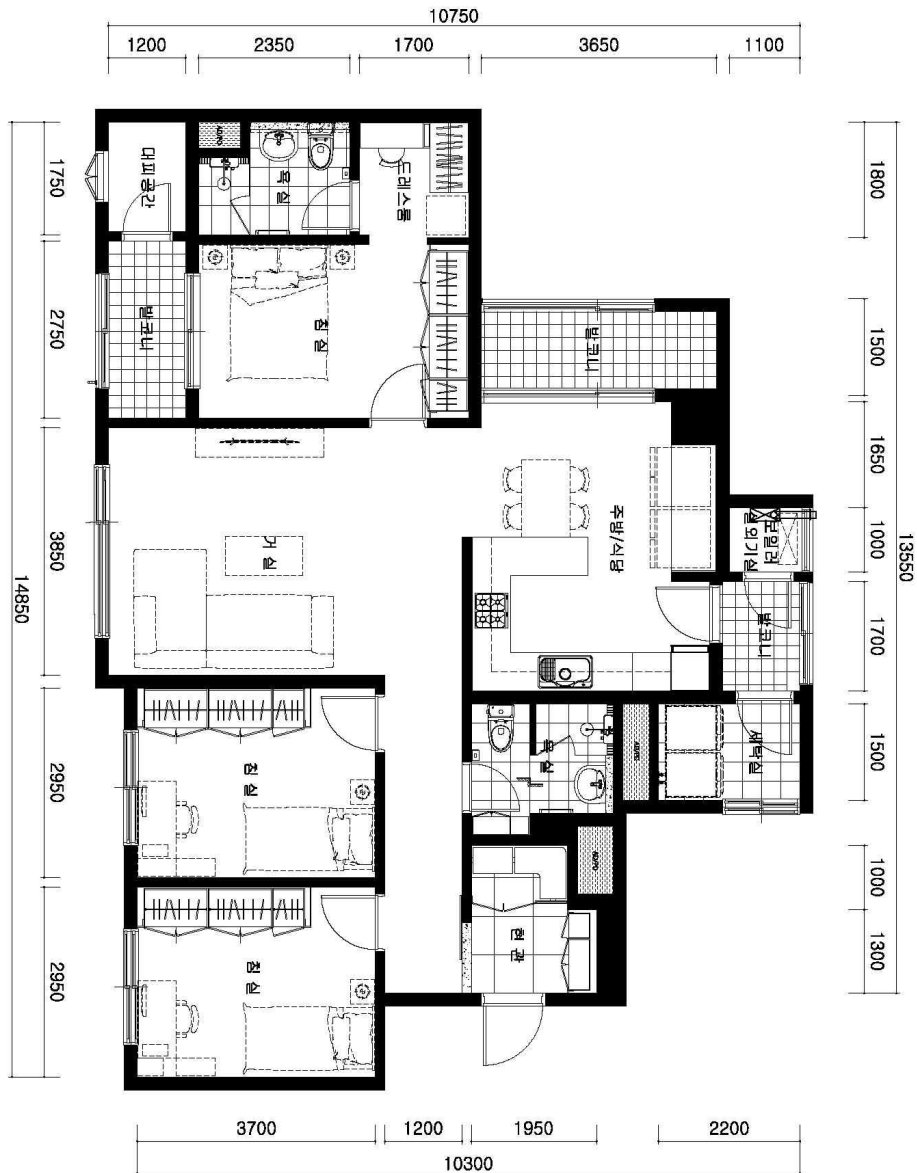
3.2.4 부부+자녀2인 - 4인 가구

- 부부와 두 자녀로 구성된 4인 가구를 대상으로 한 평면계획으로 3침실+2욕실을 구성
 - 단위세대 전용면적은 95.775㎡. 주방구성은 작업대 및 4구 가스레인지와 가전 수납장, 냉장고 +김치냉장고 4인 식탁을 기준
- 부부와 두 자녀를 위한 3침실+2욕실 단위세대 시뮬레이션을 위해 선택한 공간별 단위공간 계획과 단위세대 평면 시뮬레이션 결과는 다음과 같음

[표3-47] 부부와 2자녀를 위한 단위세대 시뮬레이션에 적용한 단위공간 계획

현 관	주침실 욕실	공용 욕실	주방
			
3.882㎡	3.672㎡	3.975㎡	11.514㎡
주침실	부침실	거 실	식 당
			
13.320㎡	9.800㎡ × 2	14.822㎡	3.400㎡
세탁실	드레스룸		
			
3.300㎡	3.420㎡		

- 기존 아파트의 ㄷ자형 주방과는 달리 거실은 주방과 식당으로부터 독립성을 유지하면서 식당 공간에 발코니를 계획하여 주방과 식당 공간의 채광과 환기 및 조망을 확보



[그림3-28] 부부와 2자녀 가족 구성을 위한 단위세대평면(95㎡)

4. 소결

4.1 거주자 설문조사 결과

- 서울, 인천, 경기 등 수도권 지역 아파트 거주 중산층 가구를 대상으로 현재 거주상태에 대한 조사결과, 자가소유(61.8%)가 가장 많았으며, 임대형태의 거주인 경우 전세(21.0%), 월세(25.6%) 순으로 나타남
- 주택의 규모는 전체적으로는 17~25평(29%) 거주비율이 가장 높으나, 無자녀 부부는 17~25평 거주비율이 31.4%, 有자녀 부부는 32~41평 거주비율이 29.5%, 고령가구는 17~25평 거주비율이 34%, 1인 가구는 11~16평 거주비율이 43.1%로 가장 높게 나타남
- 거주하는 아파트 방 개수는 무자녀 부부, 유자녀 부부, 고령가구 모두 방3개에 거주하는 비율이 가장 높았고, 1인가구는 방2개 주택에 거주하는 비율이 가장 높음
- 현재 거주하는 아파트에 불만족하는 이유로는 공동공간 크기에 대한 불만이 64.9%로 가장 높았고, 그 다음으로 방의 크기, 수납공간의 구성의 순으로 파악
- 가구유형별로 개선 필요공간에 대한 의견 차이가 있어, 無자녀부부, 有자녀 부부, 1인 가구는 주방/식당, 수납공간에 대한 개선을 희망하고 있으나, 고령부부는 발코니, 수납공간의 개선을 희망
- 각 공간별로 많이 사용하는 가구종류는 유사하나, 고령자는 타 가구유형에 비해 안방에서 옷장, 서랍장을 사용하는 비율이 높음. 1인 가구는 타 가구에 비해서 소형주택 거주율이 높기 때문에 옷장, 식탁 보유율이 낮고, 주방가구도 간편 조리가 가능한 소형가전 비율이 높은 편

- 주방 및 식당 공간은 모든 가구유형이 중점적으로 개선을 원하는 공간으로, 기본적으로 주방 및 식당 공간은 조리도구 및 조리 관련 가전제품이 많이 위치하고 필요한 도구를 바로 사용할 수 있도록 수납공간의 충분한 확보와 공간의 구조가 반드시 고민되어야 할 것으로 보여짐
- 주방가전제품 중 가장 부피가 큰 냉장고와 김치냉장고는 대부분의 가구에서 중형크기의 제품으로 각각 1대씩 보유하고 있는 것으로 나타나, 최소 2개의 냉장고 및 김치냉장고가 위치할 공간 마련 반드시 필요함
- 의류 건조기를 사용하고 있는 비율(24.7%)은 아직 많지 않았으며, 향후에 구입할 계획인 있는 경우(21.4%)보다 아직은 구입 계획이 없다는 응답(53.9%)이 더 많은 것으로 나타남
 - 세탁기와 같은 공간에 놓고 사용(81.4%)하는 비율이 높아 전용 세탁실이나 후면 발코니 등 세탁기와 건조기를 함께 설치할 수 있는 공간 검토가 필요함
- 주방발코니 사용의 주 용도로 세탁, 빨래, 건조 등의 가사활동 공간으로 사용하는 경우(78.8%)가 가장 많았고, 그 외 물건을 수납하는 공간으로 활용(47.8%)하기도 해서 주로 보조공간, 또는 주로 사용하지 않는 물건을 두는 창고 및 수납공간으로 사용하는 경우가 대부분임
- 각 현재 응답자들의 가족구성을 고려할 때 희망하는 주택 규모는 차이가 있어, 無자녀 부부, 고령부부의 경우 26~31평형, 有자녀 부부는 32~41평형, 1인 가구는 17~25평형 희망 비율이 높음
 - 다만, 선호하는 방의 개수 3개(59.2%)를 가장 선호하는 것으로 나타나 방 개수는 현재와 크게 달라지지 않은 것으로 나타남
 - 결과적으로 주택의 구조상 방의 개수 또는 다른 공간의 개수가 증가하여 전체 면적이 늘어나는 형태

가 아닌, 기존과 동일한 공간 구성에서 각 공간별 면적이 증가하는 형태를 선호하는 것으로 판단됨

- 현재 공공임대주택 공급에 대해 찬성의견(43.9.0%)이 반대의견(13.5%)보다 높은 것으로 나타나 인식 개선이 많이 이루어진 것으로 보이나, 향후 중산층을 대상으로 하는 공공임대주택 공급 시 이주의향에 대해 이주의향이 있는 경우(39.3%), 이주의향 없는 경우(33.6%), 아직 이주에 대해 정확하게 파악하지 못하는 잠재대상도 27.1% 수준을 보이고 있음
- 중산층 대상의 공공임대주택 거주에 부정적인 이유로는 임대주택의 품질 신뢰도가 낮기 때문(39.3%)이라는 의견이 가장 많았고, 고정적인 임대료 지출 부담(30.7%)도 높은 비율을 보임
- 중산층 대상의 공공임대주택에 입주를 가정할 경우 희망하는 주택 규모는 26~31평형(36.2%)이 가장 많았으며, 이 경우 부담 가능한 보증금은 평균 1억 9,100만원 정도인 것으로 나타남

4.2 생애주기 가족유형별 적정 단위세대 검토

- 중산층 변화된 주거양식을 반영한 LH형 적정 주거공간을 제안하기 위해, 단위세대를 구성하는 단위공간(현관, 거실 등)별 계획기준을 설정하고, 이를 근거로 단위공간의 적정규모를 제시하고자 함
- 단위공간별 계획안 작성을 위해 단위공간별 동작치수, 사용 가전, 가구 등의 물품치수를 도출하고, 단위공간별 표준설계치수 기준을 작성하고 단위공간의 기능을 고려한 다수 유형의 단위공간 계획안을 제시
 - 현관 9개 유형, 거실 10개 유형, 주방 7개 유형, 식당 3개 유형, 주방부속공간 3개 유형, 욕실 8개 유형, 침실 10개 유형, 침실 부속공간 3개 유형의 기본 계획안을 제시

- 이와 함께 단위공간별 계획안 작성을 통해 8개 단위공간별 최소, 최대면적 기준을 제시

[표 3-48] 단위공간별 적정규모 확보를 위한 최소·최대면적기준 단위:㎡

	현관	거실	주방	식당	주방 부속공간 (세탁실 등)	욕실	침실		침실부속공간	
							주침실	부침실	드레스룸	파우더룸
최소	2.470	8.874	5.787	2.437	1.314	3.488	13.320	8.58	1.800	1.440
최대	4.200	17.910	11.514	3.740	4.020	3.975	14.800	10.360	3.420	

- 가족 구성과 생애주기별 특성을 고려한 주거공간의 적정규모를 검토하기 위해, 각 단위공간별 적정 단위공간을 활용하여 여러 유형의 평면 구현 가능성 검토하기 위한 시뮬레이션 작업 진행
- 시뮬레이션 결과, 대학생 1인 가구용 스튜디오형은 전용면적 32.64㎡, 사회초년생 1인 가구용 1침실형은 42.33㎡, 신혼 또는 고령 2인부부용 1침실형은 60.89㎡, 부부+자녀1인을 위한 2침실형은 79.99㎡, 부부+자녀2인을 위한 3침실형은 95.78㎡가 적정 단위세대 규모로 검토
- 제안된 단위세대 규모는 단위공간의 조합, 배치방식 변화에 따라서 달라질 수 있다는 점은 감안하여야함

[표 6-2] 생애주기 가구유형별 단위세대 시뮬레이션 결과 (단위:㎡)

가구원수	가구유형	공간구성	침실		거실	주방	식당	점유비율(%)*	욕실 1	욕실 2	현관	부속공간			통로 및 조정면적	발코니면적	기타 서비스면적	단위공간면적의 합	전용면적
			주침실	부침실								세탁실	드레스룸	파우더룸					
1인	대학생	studio	-	7.0	5.63	5.79	2.44	63.9	3.49	-	2.47	1.31	3.42	-	1.10	5.74	1.76	31.54	32.64
	사회초년생	1LDK	-	9.80	8.87	5.79	2.44	63.5	3.49	-	2.47	1.31	-	-	8.16	5.89	1.76	34.17	42.33
2인	신혼/고령부부	1LDK	13.88	-	12.92	8.81	3.40	64.0	3.90	-	3.54	1.31	-	1.44	11.70	10.73	1.76	49.19	60.89
3인	부부+자녀1인	2LDK	13.88	9.80	14.82	10.24	3.40	65.2	3.49	-	3.99	3.30	-	-	17.06	13.70	4.39	62.92	79.98
4인	부부+2자녀	3LDK	13.67	9.82	14.82	11.51	3.40	65.8	3.96	3.67	3.88	3.30	3.42	-	14.87	12.75	4.39	80.91	95.78

☆ 점유비율 = (기본 생활공간(침실+거실+주방+식당)/전용면적) × 100

제4장

중형공공임대 단지계획기준 개선 방향

LANDING T
H OUSING T
I N S T I T U T E

제 4 장 **중형공공임대 단지계획기준 개선 방향**

1. 기존 LH 60-84㎡ 단지 사례

1.1 주민공동시설 설치현황

- 앞서 2장에서 검토한 바와 같이 그동안 LH 공공임대주택은 60㎡ 이하 규모를 중심으로 공급되었기 때문에, 향후 60㎡-84㎡ 규모의 중형 단위세대가 포함되는 통합공공임대단지 계획시 참고하기 위해 기존 LH 공급 사례조사 필요
- 이에 LH단지 중 60㎡-84㎡ 규모의 단위세대가 포함된 단지를 선정하기 위해 최근 3년간 본사에서 발간된 단지계획과정 책자에 수록된 단지 자료 검토
- 조사대상단지 선정 방법은 ‘18,‘19,‘20년 단지계획과정 책자에 수록된 단지 중에서 60㎡-84㎡단위세대가 공급된 단지 목록을 작성한 후, 해당단지의 사내 COTIS 시스템에 등록된 최종 사업승인자료를 교차 검토하여 최종 조사대상단지 선정 및 계획 데이터 정리
- 최종 분석대상단지는 총 33개이며, 공공분양단지 23개, 10년 공공임대단지 7개, 행복+공공분양 혼합단지 3개임. 다만, 10년 공공임대주택은 임대기간 10년 종료 후 분양되므로 공공분양단지 사례에 포함하여 정리

[표4-1] 공동주택단지 주민공동시설 설치 기준 관련 규정

규정	내용
주택건설 기준등에 관한 규정	제55조의2(주민공동시설) ① 100세대 이상의 주택을 건설하는 주택단지에는 다음 각 호에 따라 산정한 면적 이상의 주민공동시설을 설치하여야 한다. 다만, 지역 특성, 주택 유형 등을 고려하여 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 주민공동시설의 설치면적을 그 기준의 4분의 1 범위에서 강화하거나 완화하여 정할 수 있다. <개정 2014. 10. 28.> 1. 100세대 이상 1,000세대 미만: 세대당 2.5제곱미터를 더한 면적 2. 1,000세대 이상: 500제곱미터에 세대당 2제곱미터를 더한 면적 ② 제1항에 따른 면적은 각 시설별로 전용으로 사용되는 면적을 합한 면적으로 산정한다. 다만, 실외에 설치되는 시설의 경우에는 그 시설이 설치되는 부지 면적으로 한다. ③ 제1항에 따른 주민공동시설을 설치하는 경우 해당 주택단지에는 다음 각 호의 구분에 따른 시설이 포함되어야 한다. 다만, 해당 주택단지의 특성, 인근 지역의 시설설치 현황 등을 고려할 때 사업계획 승인권자가 설치할 필요가 없다고 인정하는 시설이거나 입주예정자의 과반수가 서면으로 반대하는 다함께돌봄센터는 설치하지 않을 수 있다. <개정 2021. 1. 12.> 1. 150세대 이상: 경로당, 어린이놀이터 2. 300세대 이상: 경로당, 어린이놀이터, 어린이집 3. 500세대 이상: 경로당, 어린이놀이터, 어린이집, 주민운동시설, 작은도서관, 다함께돌봄센터(이하 생략)

- 현재 100세대 이상의 분양주택단지는 ‘주택건설기준 등에 관한 규정’에 의한 주민공동 시설 총량제를 적용받아서 주민공동시설이 설치되고 있으며, 세부 규정은 다음과 같음
- 100세대 이상 1,000세대미만 공동주택주택은 세대당 2.5㎡, 1,000세대 이상의 경우에는 기본 500㎡에 세대당 2㎡를 확보해야함
- 세대수를 기준으로 의무 주민공동시설의 유형을 규정하고 있으며, ‘21.1월부터는 500세대 이상인 경우 다함께돌봄센터 설치토록 개정. 다만 주민공동시설은 사업승인권자가 필요 없다고 판단하는 경우에는 설치하지 않을 수 있으며, 다함께돌봄센터는 입주예정자의 과반수의 반대할 경우 설치하지 않을 수 있음

- 주민공동시설 설치 현황을 파악하기 위해서 LH단지 세대수별 주민공동시설 설치 특성 조사
- 전체 단지 중 300세대 미만 단지는 3개이며, 주민공동시설 평균 면적은 974.86㎡으로, 현재 법 기준의 최소 1.2배(놀이터 면적 포함), 최대 2.4배 수준의 주민공동시설 면적 제공
 - 300세대 미만 단지는 74㎡, 84㎡ 2개 규모의 단위세대 공급
- 300세대 미만 단지의 의무설치시설인 경로당, 어린이 놀이터 외에도 세대 창고, 주민운동 시설, 작은 도서관, 무인택배보관실, 다목적실 등 설치

[표4-2] 주민공동시설 유형별 설치현황(300세대 미만)

단지명	세대수	전용면적 (㎡)	합계 (㎡)	경로당	세대 창고	주민 운동 시설	작은 도서관	무인택배 보관실	다목적실	재활용품 보관소
남양주 진접2B1	236	74.84	940.52	108.35	201.87	192.91	-	-	-	-
경산대임B-1	256	74.84	1,504.52	75.90	298.93	132.26	33.67	117.15	12.25	104.36
원주흥업지구 B1BL	287	74.84	479.55	112.00	-	-	183.33	8.55	157.52	18.15
평균	-	-	974.86	98.75	166.93	108.39	72.33	41.90	56.59	40.84
설치 단지수				3	2	2	2	2	2	2
단지명	주민 카페	어린이 집	육아 지원 시설	아동 학습지원 시설	공유 오피스	자전거 보관소	공방	공유 주방	기타	실외시설 (면적 불포함)
남양주 진접2B1	어린이 놀이터	주민운동 시설								-
경산대임B-1	-	-	-	-	245.38	-	-	192.01	-	240.00
원주흥업지구 B1BL	174.77	146.00	58.56	69.26	-	90.55	32.88	-	157.98	457.00
평균	-	-	-	-	-	-	-	-	-	395.00
설치 단지수	181.00	7,484.00	986.31	95.55	155.29	80.22	96.44	55.87	75.45	54.45

- 전체 단지 중 300~499세대 미만 단지는 7개이며, 주민공동시설 평균 면적은 1,176.85㎡으로, 현재 법 기준의 최대 1.72배 수준의 주민공동시설 면적 제공
 - 300~499세대 미만 단지는 한 단지당 2~4개 정도의 평형 혼합

- 300-499세대 미만 단지의 의무설치시설인 경로당, 어린이 놀이터, 어린이집 외에 가장 많이 설치한 시설은 주민운동시설, 작은 도서관, 육아지원시설, 주민카페 순으로 나타남

[표4-3] 주민공동시설 유형별 설치현황(300세대-499세대 이하)

단지명	세대수	전용 면적 (㎡)	합계	경로당	어린이 집	주민 운동 시설	작은 도서관	육아 지원 시설	주민 카페	게스트 하우스	주민 공동 시설
행정중심복합도 4-2생활권 L3	318	59, 64, 67	839.95	136.51	191.56	187.80	68.11	64.30	61.81		
행정중심복합도시 4-2생활권 L1	338	59, 84, 97	954.38	88.91	210.35	429.39	57.11	29.80	21.85	46.97	
평택고덕지구 A-1	383	51, 59, 74, 84	960.78	180.64	202.53	251.49	69.48	73.72			
울산다운지구 B-7	446	74, 84	1,753.23	156.55	240.71	459.33	306.24	17.82	71.67	72.00	
인천영종 A33	447	84	1,917.02	115.53	284.08	302.41				97.47	209.95
화성남양뉴타운지 구B-6	486	69, 84	684.12	138.92	259.69						285.51
행정중심복합도시 4-2생활권 M5	499	59, 84, 99	1,128.50	106.64	236.11	288.43	99.18	122.39	112.95		
평 균			1,176.85	131.96	232.15	319.81	120.02	61.61	67.07	72.15	
설치단지수				7	7	6	5	5	4	3	
단지명	세대 창고	재활용 품 보관소	다목적실	아동 학습지 원시설	공유 오피스	독서실	자전거 보관소	기타	실외시설 (면적불포함) 어린이놀이 터 주민운동시 설		
행정중심복합도 4-2생활권 L3						61.55	68.31		520.00		
행정중심복합도시 4-2생활권 L1						70.00			820.00		
평택고덕지구 A-1				87.74				95.18	622.55		
울산다운지구 B-7	330.15		98.76						930.22		280.78
인천영종 A33	692.49	125.20			89.89				650.00		216.05
화성남양뉴타운지 구B-6									695.00		236.04
행정중심복합도시 4-2생활권 M5							162.80		730.00		
평 균	511.32	125.20	98.76	87.74	89.89	65.78	115.56	95.18	95.18	709.68	244.29
설치단지수	2	1	1	1	1	2	2	2	2	72.15	247.73

- 전체 단지 중 500-999세대 미만 단지는 15개이며, 주민공동시설 평균 면적은 2,657.91 m²으로, 현재 법 기준의 최소 1.24배(어린이 놀이터 및 주민운동시설 포함), 최대 2.18 배 수준의 주민공동시설 면적 제공

[표4-4] 주민공동시설 유형별 설치현황(500세대-999세대 이하)-1

단지명	세대수	전용면적 (m ²)	합계	경로당	어린이집	주민 운동시설
행정중심복합도시 4-2생활권 L2	508	59, 84, 97	1,667.63	101.04	290.42	449.11
시흥장현지구 A3	534	59, 74, 84	2,855.54	126.13	289.55	506.29
행정중심복합도시 4-2생활권 M4	598	59, 84, 100	2,135.97	150.32	269.29	270.47
행정중심복합도시 4-2생활권 M1	612	59, 74, 84	2,483.73	161.15	333.06	513.44
과천자식정보타운 S8	659	46, 55, 84	2,539.17	128.16	470.41	583.29
파주운정3지구 A-17	660	59, 84	2,178.45	127.51	357.01	510.81
인천영종 A60	675	84	2,098.40	122.89	356.48	389.30
파주운정3지구 A-30	678	59, 74, 84	1,039.84	145.77	313.19	217.83
인천검단 AA-13-1	702	74, 84	3,548.30	134.93	441.94	773.72
창원가포지구 S-1B	706	59, 74	1,821.01	197.38	499.69	310.92
대전대동2-1	767	59, 84, 118	2,073.83	232.05	429.09	475.92
고양지축B-1	788	74, 84	1,295.34	182.23	194.52	577.53
위례 A2-6	800	46, 49, 55, 59, 74, 82, 84	4,356.26	130.11	794.60	56.32
인천검단 AA-13-2	964	74, 84	4,684.96	203.48	459.49	1,526.14
행정중심복합도시 6-3 M2	995	59, 74, 84	5,090.23	151.07	409.80	1,282.25
평균			2,657.91	152.95	393.90	562.89
설치단지수			15	15	15	15
단지명	작은 도서관	주민 카페	육아 지원시설	세대 창고	게스트 하우스	
행정중심복합도시 4-2생활권 L2	146.13	127.58	149.61		58.08	
시흥장현지구 A3	359.95	196.38		985.05	183.96	
행정중심복합도시 4-2생활권 M4	122.18	346.81	103.23	413.46	93.06	
행정중심복합도시 4-2생활권 M1	147.08	78.57	309.23	332.62	71.41	
과천자식정보타운 S8	247.30	145.74	210.14		71.45	
파주운정3지구 A-17	137.84		21.21	1,024.07		
인천영종 A60	174.89	145.52	228.96		236.11	
파주운정3지구 A-30	152.43					
인천검단 AA-13-1	662.99	219.92		1,140.65	104.37	
창원가포지구 S-1B	402.57		184.74	188.09		
대전대동2-1	420.52	201.94	182.11			
고양지축B-1	103.76	63.41				
위례 A2-6		120.48	292.37	1,216.14	95.52	
인천검단 AA-13-2	243.72	201.78		1,430.55	113.54	
행정중심복합도시 6-3 M2	329.78	418.52	168.23	805.94	137.38	
평균	709.73	61.93	2,657.91	152.95	393.90	
설치단지수	14	12	10	9	10	

- 500세대 이상 단지의 의무설치시설인 경로당, 어린이 놀이터, 어린이집, 주민운동시설, 작은 도서관 외에 가장 많이 설치한 시설은 주민카페, 육아지원시설(키즈카페 등), 세대창고, 게스트하우스의 순으로 나타남

[표4-5] 주민공동시설 유형별 설치현황(500세대~999세대 이하)-2

단지명	세대수	전용면적(㎡)	재활용품 보관소	다목적실	아동학습 지원시설	공유 오피스	독서실	
행정중심복합도시 4-2생활권 L2	508	59, 84, 97		114.38			231.28	
시흥장현지구 A3	534	59, 74, 84	66.27					
행정중심복합도시 4-2생활권 M4	598	59, 84, 100	66.97		218.49			
행정중심복합도시 4-2생활권 M1	612	59, 74, 84	119.13		218.33	184.36		
과천자식정보타운 S8	659	46, 55, 84	300.56	129.31				
파주운정3지구 A-17	660	59, 84						
인천영종 A60	675	84		57.57		100.80		
파주운정3지구 A-30	678	59, 74, 84	55.15					
인천검단 AA-13-1	702	74, 84						
창원가포지구 S-1B	706	59, 74						
대전대동2-1	767	59, 84, 118	132.20					
고양지축B-1	788	74, 84		173.89				
위례 A2-6	800	46, 49, 55, 59, 74, 82, 84						
인천검단 AA-13-2	964	74, 84		320.45			141.99	
행정중심복합도시 6-3 M2	995	59, 74, 84	79.26		578.76	346.58	205.08	
평균			117.08	159.12	338.53	210.58	192.78	
설치단지수			7	5	3	3	3	
단지명	공방	생활지원시설	장난감 은행	주민공동 시설	다함께돌 봄센터	기타	실외시설(면적불포함)	
							어린이놀이터	주민운동시설
행정중심복합도시 4-2생활권 L2							953.00	232.00
시흥장현지구 A3						141.96	845.00	168.19
행정중심복합도시 4-2생활권 M4		81.69					933.47	452.03
행정중심복합도시 4-2생활권 M1						15.35	904.39	441.39
과천자식정보타운 S8					251.81		860.00	285.00
파주운정3지구 A-17							868.00	350.00
인천영종 A60	80.00	123.96	81.92				974.24	402.65
파주운정3지구 A-30						155.47	892.20	210.45
인천검단 AA-13-1						69.78	1,169.90	415.80
창원가포지구 S-1B						37.62	1,445.00	816.91
대전대동2-1							1,312.16	228.14
고양지축B-1							1,050.00	430.00
위례 A2-6				1,650.72			1,050.00	1,000.00
인천검단 AA-13-2						43.82	1,221.76	277.73
행정중심복합도시 6-3 M2	177.58						1,200.00	380.00
평균	724.14	62.14	117.08	168.07	0.00	0.00	1,045.27	0.00
설치단지수	2	2	1	1	1	6	15	15

- 전체 단지 중 1,000세대 이상 단지는 8개이며, 주민공동시설 평균 면적은 4,412.04㎡으로, 현재 법 기준의 최소 1.01배, 최대 2.43배 수준의 주민공동시설 면적 제공
- 1,000세대 이상 단지의 의무설치시설인 경로당, 어린이 놀이터, 어린이집, 작은도서관, 주민운동시설 외에 가장 많이 설치한 시설은 주민카페, 육아지원시설(키즈카페 등), 다목적실의 순으로 나타남

[표4-6] 주민공동시설 유형별 설치현황(1,000세대 이상)-1

단지명	세대수	전용면적 (㎡)	합계	경로당	어린이집	작은 도서관	주민 운동시설	주민 카페	육아 지원시설	다목적 실	세대 창고	재활용품 보관소
파주운정3지구 A23	1,012	59, 74, 84	6,142.93	225.98	545.57	163.93	600.33	35.99	320.67	21.80	3,441.07	400.47
행정중심복합도시 4-2생활권 L4	1,200	84, 101, 124, 153, 160	3,267.26	195.04	446.16	426.10		528.48	17.03			
인촌검단 AA21	1,224	74, 84	5,741.24	175.29	443.03	313.93	1,030.12	632.90		520.59	1,833.15	330.71
양주화전지구 A18	1,304	74, 84	2,423.00	258.53	425.18	122.87	705.54		85.78	406.97		
과천주암 C-1	1,337	46, 55, 84	2,073.83	232.05	429.09	420.52	475.92	201.94				132.20
파주운정3지구 A4	1,422	59, 84	2,175.72	267.66	616.05	143.28	437.11	46.77		78.16		
파주운정3지구 A16	1,498	59, 74, 84	8,820.59	222.55	439.57	891.30	1,854.99		1,108.44		4,018.91	142.97
양주옥정 A-1	2,049	74, 84	4,651.75	405.13	744.49	247.82	2,048.29	116.26	56.21	127.33	373.09	209.75
평균			4,412.04	247.78	511.14	341.22	1,021.76	260.39	317.63	230.97	2,416.55	243.22
설치단지수				8	8	8	7	6	5	5	4	5

[표4-6] 주민공동시설 유형별 설치현황(1,000세대 이상)-2

단지명	세대수	전용면적 (㎡)	게스트 하우스	주민 공동시설	생활 지원시설	아동학습 지원시설	공유 오피스	다함께 돌봄센터	공방	무인택배 보관실	기타	실외시설(면적불포함)	
												어린이 놀이터	주민 운동시설
파주운정3지구 A23	1,012	59, 74, 84		39.16							347.96	1,210.04	300.40
행정중심복합도시 4-2생활권 L4	1,200	84, 101, 124, 153, 160	60.92	1,593.53								1,350.00	502.00
인촌검단 AA21	1,224	74, 84						382.48			79.04	1,049.88	415.80
양주화전지구 A18	1,304	74, 84				213.44	204.69					1,508.43	593.69
과천주암 C-1	1,337	46, 55, 84										1,431.93	1,210.00
파주운정3지구 A4	1,422	59, 84								37.40	549.29	1,502.68	298.00
파주운정3지구 A16	1,498	59, 74, 84			107.86						34.00	1,587.78	191.53
양주옥정 A-1	2,049	74, 84	152.46		39.94				74.97		56.01	2,075.00	770.00
평균			106.69	816.35	73.90	213.44	204.69	382.48	74.97	37.40	213.26	1,464.47	535.18
설치단지수			2	2	2	1	1	1	1	1	5	8	8

- 60㎡ 이상 단위세대 계획시, 의무설치시설 외에 단지별 특성을 고려하여 다양한 유형의 의무설치시설 외에 다양한 유형의 주민공동시설 설치 및 운영 중
- 특히 LH공공임대10년 단지의 경우에는 10년 기간 임대 후 분양 전환되므로, 분양주택에 준하는 다양한 유형의 주민공동시설 설치

1.2 주차장 설치현황

- ‘18~’20 계획된 33개의 LH단지 대상으로 주차장 설치현황을 조사, 공급유형별로는 공공 분양단지 23개, 10년 공공임대단지 7개, 행복+공공분양 혼합단지 3개
- 현재 분양주택 주차장은 전용면적 85㎡ 이하의 경우 특별시는 1대/75㎡, 광역시, 특별자치시, 수도권 지역은 1대/85㎡ 이상을 설치하되, 세대당 주차대수가 1대 이상이 되도록 해야함

[표 4-7] 주차장 설치기준

전용면적별	특별시	광역시, 특별자치시 및 수도권 내 시지역	가목 및 나목 외의 시지역과 수도권 내의 군지역	기타 지역
85㎡이하(대/㎡)	1/75	1/85	1/95	1/110
85㎡초과(대/㎡)	1/65	1/70	1/75	1/85

* 주택건설기준 등에 관한 규정 제27조

[표 4-8] 공급유형별 주차장 설치현황

단지명		건설 호수 (세대)	전용면적 (㎡)	사업구분	대지면적 (㎡)	용적률 (%)	주차장		
							면적(㎡)	주차대수	세대당 대수
1	남양주 진접2(B1BL)	236	74, 84	공공분양	12,414.00	203.44	11,148.01	307	1.30
2	경산대입(B-1BL)	256	74, 84	공공분양	15,816.00	172.67	10,083.16	308	1.20
3	행정중심복합도시4-2생활권(L3BL)	318	59, 64, 67	공공분양	19,097.00	146.41	11,505.86	395	1.24
4	행정중심복합도시4-2생활권(L1BL)	338	59, 84, 97	공공분양	22,259.00	151.35	14,964.60	447	1.32
5	울산다운지구(B-7BL)	446	74, 84	공공분양	35,711.00	134.10	16,755.76	540	1.21
6	인천영종(A33BL)	447	84	공공분양	33,467.00	151.01	18,702.81	573	1.28
7	행정중심복합도시4-2생활권(M5BL)	499	59, 84, 99	공공분양	29,055.00	181.69	19,517.82	678	1.36
8	행정중심복합도시4-2생활권(L2BL)	508	59, 84, 97	공공분양	35,766.00	151.17	24,356.80	709	1.40
9	시흥신원지구(A3BL)	534	59, 74, 84	공공분양	25,152.00	203.31	21,615.42	643	1.20
10	행정중심복합도시4-2생활권(M4BL)	598	59, 84, 100	공공분양	35,422.00	182.06	23,998.58	800	1.34
11	행정중심복합도시4-2생활권(M1BL)	612	59, 74, 84	공공분양	32,026.00	177.05	24,578.80	787	1.29
12	파주운정3지구(A-17BL)	660	59, 84	공공분양	32,930.00	181.93	28,637.66	850	1.29
13	인천영종(A60BL)	675	84	공공분양	41,624.90	183.89	26,051.19	858	1.27
14	인천검단(AA-13-1BL)	702	74, 84	공공분양	42,566.00	175.70	29,673.18	905	1.29
15	대전대동2(1BL)	767	59, 84, 118	후분양	36,658.90	246.17	21,057.98	1,363	1.78
16	인천검단(AA-13-2BL)	964	74, 84	공공분양	57,531.00	178.11	27,257.03	1,219	1.26
17	행정중심복합도시 6-3 M2BL	995	59, 74, 84	공공분양	50,580.00	181.01	45,569.86	1,239	1.25
18	파주운정3지구(A23BL)	1,012	59, 74, 84	공공분양	53,554.00	190.85	45,640.90	1,316	1.30
19	행정중심복합도시4-2생활권(L4BL)	1,200	84, 101, 124, 153, 160	공공분양	101,219.00	143.11	56,176.93	1,800	1.50
20	인천검단(AA21BL)	1,224	74, 84	공공분양	76,060.00	169.90	52,636.08	1,543	1.26
21	양주화천지구(A18BL)	1,304	74, 84	공공분양	75,011.00	191.75	58,332.51	1,683	1.29
22	파주운정3지구(A16BL)	1,498	59, 74, 84	공공분양	75,397.00	182.54	64,829.83	1,813	1.21
23	양주옥정(A-1BL)	2,049	74, 84	공공분양	124,074.00	177.58	94,063.56	2,791	1.36
평균									1.31
1	원주흥업지구(B1BL)	287	74, 84	공공임대(10년)	16,859.50	181.92	8,327.89	300	1.05
2	평택고덕지구(A-1BL)	383	51, 59, 74, 84	공공임대(10년)	23,557.00	161.18	12,101.70	410	1.07
3	화성남양뉴타운지구(B-6BL)	486	69, 84	공공임대(10년)	32,704.60	147.02	16,028.20	554	1.14
4	파주운정3지구(A-30BL)	678	59, 74, 84	공공임대(10년)	43,768.00	152.96	23,258.40	757	1.12
5	창원기포지구(S-1BL)	706	59, 74	공공임대(10년)	29,884.00	200.62	20,898.87	645	0.91
6	고양지축(B-1BL)	788	74, 84	공공임대(10년)	48,179.00	179.58	21,363.74	715	0.91
7	파주운정3지구(A4BL)	1,422	59, 84	공공임대(10년)	71,290.00	188.49	43,368.82	1,421	1.00
평균									1.07
1	과천시석정정보타운(S8BL)	659	46, 55, 84	행복(114), 공공분양(545)	31,961.00	199.05	30,965.75	792	1.20
2	위례 A2-6BL 민간참여 공공주택건설사업	800	46, 49, 55, 59, 74, 82, 84	행복(147), 공공분양(653)	33,284.00	221.49	34,316.49	1,018	1.27
3	과천주암(C-1BL)	1,337	46, 55, 84	행복(406), 공공분양(931)	50,032.56	223.77	57,893.21	1,634	1.22
평균									1.18

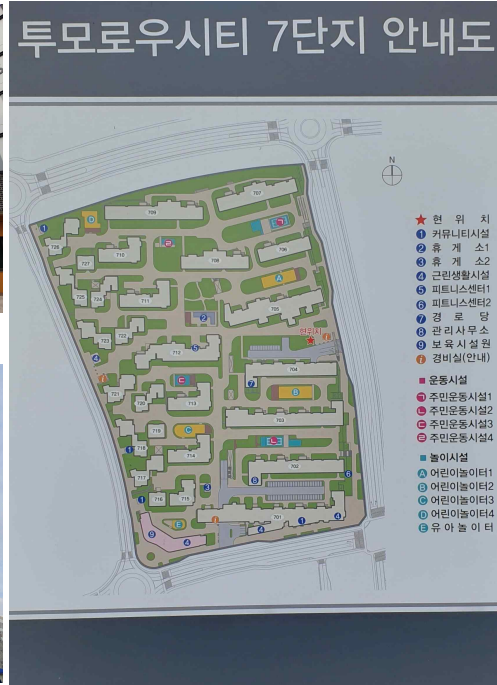
- 조사대상단지의 주차장 면적 현황을 검토 결과, 10년 공공임대 2개 단지(창원가포지구 S-1BL, 고양지축B-1)를 제외한 모든 단지가 세대당 1대 이상 주차공간을 확보
- 공급유형별로는 공공분양단지(23개)의 세대당 주차대수가 평균 1.32대가 가장 높고, 그 다음으로 공공분양+행복주택 혼합단지(3개)의 주차대수는 평균 1.23대, 10년 공공임대(7개)단지의 주차대수는 평균 1.12대 순으로 파악
- LH 아파트 건설 50년 기념단지로 계획된 세종시 투모로우시티 7단지는 10년 공공임대 단지로 60㎡ 미만 306세대, 60㎡~85㎡ 910호 총 1,216호세대의 대규모 단지 사례
- 지역사회와 연계되는 개방적 주거단지 조성을 위하여 가로변과 만나는 단지 경계부에 다양한 유형의 커뮤니티시설과 소호형 주택을 배치하였으며, 전체 주차공간의 90% 이상이 지하주차장



[그림 4-1] 단지가로변 커뮤니티시설(공부방)



[그림 4-2] 단지 진입부 전경



[그림 4-3] 단지배치도

2. 행복주택단지 지역편의시설 외 설치현황

- 현재 행복주택단지에는 공공주택 업무처리지침에 의해 지역주민에게 개방되는 지역편의시설을 의무적으로 설치토록 운영하고 있음
- 그러나 실제 지자체 사업승인 과정에서 지역편의시설의 운영주체가 불확실하거나, 운영재원 미확보 등 입주 후 시설 활용도를 고려하여 시설이 설치되지 않거나, 다른 시설로 변경되는 경우도 발생
- ‘21년 3월 통합공공임대주택도 행복주택과 동일하게 지역편의시설을 설치토록 공공주택 업무처리지침이 규정된 상태로, 지역편의시설 설치의 타당성 검토 필요

- 이에 현재 행복주택단지에 설치된 지역편의시설 설치현황을 파악하고, 실제 시설의 운영 여부를 파악하여 시설 설치의 실효성 파악코자 함

① 설치현황

- 행복주택은 총 89개 단지로 총 세대수는 54,726세대
 - 300세대 미만은 28개 단지, 300세대 이상 500세대 미만 16개 단지, 500세대 이상 700세대 미만은 11개 단지, 700세대 이상 1,000세대 미만은 18개 단지, 1,000세대 이상 1,500세대 미만은 9개 단지, 1,500세대 이상 단지는 7개 단지
- 89개 단지 중에서 입주기간 2년 이상 경과된 단지들을 대상으로 세대규모와 권역(수도권, 광역시, 시·군)을 안배하여 3개씩 선정하여 총 18개 단지 조사

[표 4-9] 행복주택단지 입주 현황

세대규모	단지수	입주개시일(평균)	총 세대수	평균 세대수	공급유형
300미만	28	2018-11-09	4,254	152	일반임대26, 혼합임대2
300이상 500미만	16	2018-09-26	6,836	427	일반임대15, 혼합임대1
500이상 700미만	11	2018-09-16	6,684	608	일반임대10, 혼합임대1
700이상 1,000미만	18	2018-10-28	15,402	856	일반임대15, 혼합임대3
1,000이상 1,500미만	9	2018-08-10	10,660	1,184	일반임대6, 혼합임대2, 분양혼합1
1,500이상	7	2019-01-04	10,890	1,556	일반임대4, 혼합임대1, 분양혼합1
계	89	2018-10-19	54,726	4,783	일반임대76, 혼합임대10, 분양혼합2

* 2021.10월말 기준

[표 4-10] 행복주택 단지 부대복리시설 현황(300세대 미만)

단지 정보	(지역명) 단지명		대전목동 LH행복주택2단지	과산동부 LH행복마을	(고양시) 서정마을LH12단지
	입주개시일		2018-10-22	2019-11-09	2019-02-26
	건설호수		98	150	276
	임대유형		행복	행복, 영구, 국민	행복
주민 공동 시설 [면적] (㎡)	의 무 설 치	경로당		사용 / 113.19	미사용 / 83.28
		어린이놀이터	없음	1개소 / 234.23	1개소 / 122.6
	공용세탁실		사용 / 31.89		
	주민공동시설		미사용 / 127.63		
	쉼터			용도전환 / 115.18 (게스트하우스)	
	멀티프로그램실				미사용 / 44.26
	합계 (사용/미사용)		159.52 (31.89 / 127.63)	462.60 (347.42 / 115.18)	250.14 (122.60 / 127.54)
	주차장(대수)		56	104	196
지역 편의 시설 [면적] (㎡)	마을학습아카데미				미사용 / 206.33
	사회적기업				사용 / 154.36
	공동육아나눔터				미사용 / 63.55
	합계				424.24 (154.36 / 269.88)

- 300세대 미만의 소규모 행복주택단지 3개소를 사례로 주민공동시설과 지역편의시설 등의 이용실태를 관리사무소와 전화인터뷰 방식으로 파악
 - 주택건설기준 등에 관한 규정에서 정하는 150세대 이상 300세대 미만의 단지 규모
- 행복주택이 사회초년생, 신혼부부를 대상으로 하여 소형으로 공급되다 보니, 출산과 동시에 큰 집으로 이주하는 세대가 많아 공실률 높음
- 주민공동시설 중 의무설치 시설인 경로당, 어린이놀이터 외 추가로 설치된 시설은 미사용되는 곳이 다수 존재
 - 경로당, 어린이놀이터 외 주민공동시설은 공간만 주어지고 집기류가 없어서 빈공간으로 방치
 - 첫 입주 후 3년이 되어 가지만 자치회를 구성하지 못해 미운영 상태의 경로당 존재

- 의무설치시설은 아니나, 행복주택 입주자 특성에 맞춰 설치한 공용세탁실에 대한 이용률 높음
- 소규모 단지이기 때문에 주변지역에 개방하는 지역편의시설은 미설치된 단지가 3개소 중 2개소이며, 설치된 1개 단지도 미사용률 높음
 - 300세대 규모에 근접한 고양시 사례만 사회적기업 1개소 입주

[표 4-11] 행복주택 단지 부대복리시설 현황(300세대 이상 500세대 미만)

단지 정보	(지역명) 단지명	서울가좌행복주택	세종서창행복주택	김해진영 LH 천년나무2단지
	입주개시일	2017-02-10	2019-05-29	2017-12-27
	건설호수	362	450	480
	임대유형	행복	행복	행복
주민 공동 시설 [면적 (㎡)]	의무설치	경로당	사용 / 182.71	사용 / 100.56
		어린이놀이터	2개소 / 609	1개소 / 437
		어린이집	사용 / 317.40	용도전환 / 249.05 (지역편의시설인 공동육아나눔터로 이용)
	주인공통 시설	피트니스센터	사용 / 381.45	
		게스트하우스	사용 / 206.5	사용률 낮음 / 97.48
		방과후돌봄교실	용도전환 / 89.44 (스터디룸으로 이용)	
		작은도서관	사용 / 89.97 (외부개방)	미사용 / 107.70
		주인카페	용도전환 / 85.79 (영유아실내놀이터로 변경)	
		다용도홀		사용 / 160.57
		합계 (사용/미사용)	1,962.26 (1,787.03 / 175.23)	991.79 (635.04 / 356.75)
		주차장(대수)	205	317
				339
	지역 편의 시설 [면적 (㎡)]	사회적기업	용도전환 / 54.41 (주민공동시설인 스포츠룸으로 이용)	미사용 / 55.33 (미입주)

- 300세대 이상 500세대 미만의 중규모 행복주택단지 3개소를 사례로 주민공동시설과 지역 편의시설 등의 실태 파악
 - 주택건설기준 등에 관한 규정에서 정하는 300세대 이상 500세대 미만의 단지 규모

- 행복주택 시범사업 성격의 가좌 행복주택 외 다른 단지는 의무설치시설 외 추가로 설치된 주민공동시설은 적으며, 설치된 시설도 이용률 ↓
 - 이용률이 낮은 주된 이유는 공간만 주어지고 내부 집기류가 없기 때문
- 지역편의시설로 설치된 시설은 미사용되고 있거나, 일부 단지는 주민공동시설로 용도전환하여 사용
- 그러나 경로당 사용자를 단지 내로 국한하지 않고 지역에 개방하여 지역편의시설로 활용한 사례는 참고가 될만하다고 판단

[표 4-12] 행복주택 단지 부대복리시설 현황(500세대 이상 700세대 미만)

단지 정보	(지역명) 단지명	대전봉산 LH 3단지	화성동탄2 C-26BL	인천서창(2) 15단지
	입주개시일	2019-06-07	2017-02-24	2017-12-15
	건설호수	578	608	678
	임대유형	행복	행복	행복
주민 공동 시설 [면적 (㎡)]	경로당	사용 / 146.30	미사용 / 121.57	사용 / 118.04
	어린이놀이터	2개소 / 582	2개소 / 723	4개소 / 993
	어린이집	사용 / 264.59	사용 / 266.11	사용 / 281.21
	작은도서관	사용 / 67.98	사용률 낮음 / 49.11 (도서관 명칭 사용)	사용률 낮음 / 223.21 (북카페 명칭 사용)
	게스트하우스	사용 / 74.78(2개소)	사용 / 61.56(2개소)	사용 / 43.96
	공용세탁실	사용 / 30.08		사용 / 54.05
	북카페	미사용 / 204.77		
	다목적공간(노인교실)	미사용 / 195.01		
	맘스존		미사용 / 18.91 (공동육아나눔터가 사용)	
	어린이도서관		이용률 낮음 / 15.70	
	열람실		이용률 낮음 / 16.96	
	복합커뮤니티룸			사용 / 248.62(2개소)
	합계 (사용/미사용)	1,565.51 (1,165.73 / 399.78)	1397.84 (1,257.36 / 140.48)	1,962.09
	주차장(대수)	408	427	483
지역편의 시설 [면적](㎡)	사회적기업		사용 / 54.64(2개소)	
	공동육아나눔터		사용 / 67.28	
	합계		121.92	

- 500세대 이상 700세대 미만의 대규모 행복주택단지 3개소를 사례로 주민공동시설과 지역편의시설 등의 실태 파악
 - 주택건설기준 등에 관한 규정에서 정하는 500세대 이상의 단지 규모
- 3개 단지 중 2개 단지는 지역편의시설 미설치
- 500세대 미만 규모의 행복주택 단지에서는 주차문제가 언급되지 않았으나, 단지 규모가 500세대가 넘어가면서 주차문제가 제기됨
 - 지역편의시설을 이용하는 방문자 차량 등으로 인해 주차장 부족 문제 발생
- 주민공동시설 중 공용세탁실, 게스트하우스에 대한 이용은 꾸준히 높은 것으로 나타나는 데, 협소한 주택 기능을 대체하는 공간으로 인식하는 것으로 판단
 - 반면 의무설치시설 중 하나인 경로당은 사용자가 적어 폐쇄한 단지도 존재
- 700세대 이상 1,000세대 미만의 대규모 행복주택단지 3개소 실태 파악
- 영구임대, 국민임대, 행복주택 복수의 임대주택 유형이 혼합된 대규모 단지에서 주차문제 대두
- 주민공동시설 중 의무설치시설 외 나머지 시설은 계획 당시의 용도로 활용되지 못하고 있다는 사실도 지속적으로 나타나고 있음
- 가좌 행복주택과 함께 행복주택 시범사업 성격의 오류 행복주택은 주민공동시설과 지역편의시설이 지자체가 운영하는 건물에 통합 설치된 특수한 사례
 - 경로당 외 모든 시설은 지역 주민도 이용 가능한 지역편의시설

[표 4-13] 행복주택 단지 부대복리시설 현황(700세대 이상 1,000세대 미만)

단지 정보	(지역명) 단지명	공주월송 LH 천년나무 3단지	(서울) 오류행복주택	시흥장현LH4	
	입주개시일	2017-11-10	2018-02-26	2019-07-26	
	건설호수	788	890	996	
	임대유형	행복, 영구, 국민	행복	행복	
주민 공동 시설 [면적 (㎡)]	의무설치	경로당 사용 / 196.13 어린이놀이터 3개소 / 675.00 어린이집 사용 / 421.2 작은도서관 사용 / 45.82	사용 / 279.38 2개소 / 783.04 사용 / 1,538.87(3개소)	사용 / 153.77 3개소 / 1,310.50 사용 / 366.78 사용 / 175.53	
		피트니스센터	사용 / 503.95 (지역편의시설로 이용)	사용 / 222.04	
		게스트하우스		사용 / 79.36	
		커뮤니티라운지	사용률 낮음 / 90.99		
		키즈맘카페	용도전환 / 26.60 (경비원 휴게실로 사용)		
		멀티미디어룸, 멀티스포츠룸	사용률 낮음 / 98.26		
		사회복지관	미사용 / 19.27		
		무인택배함	사용 / 118.87		
		공용세탁실	사용 / 18.47		
		주민카페	사용 / 179.07 (지역편의시설로 이용)	미사용 / 59.20	
		스마트셀		용도전환 / 50.00(2개소)	
		주민공동시설	사용 / 1,726.3 (배드민턴장, 파고라 등)		
		합계 (사용/미사용)	1,710.61 (1,664.74 / 45.87)	4,965.61	2,050.40 (1941.20 / 109.20)
	주차장(대수)		554	413	708
지역 편의 시설 [면적 (㎡)]		사회적기업	사용 / 58.95	사용 / 151.38(3개소)	
		청소년수련관	사용 / 463.59		
		공동육아나눔터	사용 / 348.19	사용 / 88.90	
		문화공연장	사용 / 933.41		
		도서관	사용 / 522.54 (작은도서관 역할)		
		통합사무실	사용 / 86.9		
		건강가정지원센터		사용 / 66.92	
		합계(사용/미사용)	2,413.58	307.20	

[표 4-14] 행복주택 단지 부대복리시설 현황(1,000세대 이상 1,500세대 미만)

단지 정보	(지역명) 단지명		(수원) 호매실능실마을21단지 (자치관리)	(진주) LH3단지	(하남) 미사강변도시C3
	입주개시일		2018-04-30	2018-06-29	2018-11-20
	건설호수		1,100	1,256	1,492
	임대유형		행복, 공공분양	행복, 영구, 국민	행복
주민 공동 시설 [면적 (㎡)]	의무 설치	경로당	사용 / 169.10	사용 / 138.61	사용 / 210.49
		어린이놀이터	5개소 / 1,486.0	3개소 / 1,320.7	3개소 / 2,003.0
		어린이집	사용 / 409.47	사용 / 398.40	사용 / 1,281.51 (2개소)
		작은도서관	사용 / 193.02	사용 / 170.25	사용 / 1,526.24 (지역편의시설인 시립도서관으로 운영)
		주민운동시설		사용 / 1,225 (4개소)	
	체육시설		용도전환 / 387.29 (피트니스센터로 사용)		
	무인택배함		사용률 낮음 / 53.69 (2개소)	사용 / 38.58 (주민공동시설에 포함)	사용 / 31.74
	행복지원센터		용도전환 / 31.11 (근로자휴게실로 사용)		
	주민공동시설			사용 / 56.75 (무인택배함, 운동시설)	
	맘스라운지				사용 / 93.87
	합계 (사용/미사용)		2729.68 (2,311.28 / 418.40)	3,348.29	5,146.85
	주차장(대수)		1,004	879	1,050
지역 편의 시설 [면적 (㎡)]	사회적기업		미사용 / 46.37	사용 / 103.27	사용 / 132.7
	공동육아나눔터				사용 / 197.54
	합계		46.37 (0 / 46.37)	103.27	330.24

- 1,000세대 이상 1,500세대 미만의 대규모 행복주택단지 3개소 실태 파악
- 500세대 이상의 대규모 단지에서는 주차장 부족 문제는 빠지지 않고 등장
- 앞에서 언급한 내용 외에 본 사례에서 처음 파악된 내용은 주민공동시설인 작은도서관을

지자체가 시립도서관(지역편의시설) 운영하는 단지도 존재

- 이용도가 낮은 주민공동시설을 지역편의시설로 용도전환하는 것은 시설 낭비 최소화 방안
- 1,500세대 이상 대규모 행복주택단지 3개소 단지 내 편의시설 실태 파악
- 계획상으로는 의무설치 주민공동시설 외 다양한 명칭의 주민공동시설을 제공하고 있으나, 대부분 미사용되고 있는 것이 현실
- 이용도가 낮은 유명무실한 주민공동시설을 과다하게 설치하는 것보다는 실제 생활에 불편함이 없도록 기본적인 시설의 편의성 강화에 노력할 필요 有
- 예를 들면, 대규모 단지일수록 주차장 부족 문제가 지속적으로 제기되고 있으므로 주차문제 해결을 위한 계획적 검토 등이 필요

[표 4-15] 행복주택 단지 부대복리시설 현황(1,500세대 이상)

단지 정보		(지역명) 단지명	양주옥정 A3	동탄2 LH2단지	파주운정A21BL	
		입주개시일	2018-10-31	2020-08-28	2017-11-23	
		건설호수	1,500	1,640	1,700	
		임대유형	행복주택	행복주택	행복주택	
주민 공동 시설 [면적 (㎡)]	의무 설 치	경로당	사용 / 201.72	건강케어센터에 포함	사용 / 260.52	
		어린이놀이터	3개소 / 1,588	4개소 / 1,870	1개소 / 1,787	
		어린이집	사용 / 533.67	사용 / 929.66	사용 / 389.53	
		작은도서관	사용 / 45.75	사용 / 511.10	사용 / 251.17	
			피트니스센터		사용 / 300.88	
			게스트하우스		사용 / 247.33(5개소)	
			다목적회의실		미사용 / 14.40 (하자보수팀 사용)	
			건강케어센터		미사용 / 269.74 (경로당 및 건강케어센터)	
			어린이실내놀이터		사용률 낮음 / 338.48	
			무인택배함		사용 / 40.58(4개소)	
			주민카페		미사용 / 88.16(2개소)	
			DIY공방		미사용 / 75.68	
			주민회의실			용도전환 / 96.53(2개소)
			멀티프로그램실			용도전환 / 159.50
		공용세탁실			사용 / 47.79	
		합계 (사용/미사용)	2,369.14	4,686.01 (4,238.03 / 447.98)	2,992.04 (2,736.01 / 256.03)	
주차장(대수)			1,050	1,162	1,097	
지역 편의 시설 [면적 (㎡)]	사회적기업		사용 / 121.02	사용 / 138.29	사용 / 182.96	
	권역별평생학습관		용도전환 / 381.00 (리빙랩으로 사용)			
	생활문화센터		미사용 / 502.05			
	창업지원센터			미사용 / 74.12		
	합계(사용/미사용)		1,004.07 (121.02 / 883.05)	212.41 (138.29 / 74.12)	182.96	

- 이상과 같이 LH가 공급한 행복주택 18개 단지를 세대 규모별 6개 그룹으로 나누어 부대 복리시설 중심으로 인터뷰 조사한 결과를 요약하면 다음과 같음
- 행복주택은 약간의 가족 성장기도 수용하기 어려운 공간적으로 협소한 주택으로 인식될 우려가 상존

- 신혼부부가 출산으로 아이가 생겨 가족 규모가 커지면 협소한 주택으로 인해 다른 곳으로 이사하는 사례 다수 파악
 - 그렇지만, 부수적인 주민공동시설은 육아지원시설로 구성하는 현실과 괴리된 계획
- 주요 거주계층 대부분이 직장을 다니거나 통학을 하기 때문에 커뮤니티 시설보다는 협소한 주택 내 기능을 대체하는 시설에 대한 만족도가 높음
- 의무설치시설인 경로당은 이용자 적어서 미사용되고 있지만, 공용세탁실, 게스트하우스의 이용률이 높고, 설치 수요도 높은 것으로 파악
- 지역편의시설은 지자체와 협의가 가능한 시설이기 때문에 의무 설치의 부담은 없지만, 설치 후 공실로 방치되는 사례가 다수 존재
- 계획수립 시 지역 여건 분석을 통해 주민공동시설 중 지역편의시설 역할이 가능한 시설(경로당, 작은 도서관)은 적극적으로 지역편의시설로 활용하여 불필요한 시설 설치 제어 필요

② 대전봉산A3BL 행복주택(2020)

- 2020년 입주한 578세대 규모의 행복주택단지로, 어린이집, 경로당, 공용세탁실, 작은 도서관, 게스트하우스의 주민공동시설 설치되어 있음. 주민공동시설 중 어린이집, 공용세탁실 외의 다른 주민공동시설은 코로나 때문에 시설 이용이 원활하지 않은 상태



- 지역편의시설은 지역 주민들의 사용 편의를 위해 별도의 건물 형태로 단지 경계부에 배치. 지역편의시설의 운영 주체 미선정으로 미운영 상태

[그림 4-4] 대전봉산 LH행복주택 단지배치도



[그림4-5] 단지 전경



[그림4-6] 근린상가



[그림4-7] 공용세탁실/게스트하우스/작은도서관



[그림4-8] 공용세탁실



[그림4-9] 어린이집



[그림4-10] 경로당



[그림4-11] 지역편의시설



3 대전상서 LH 행복주택(2019)

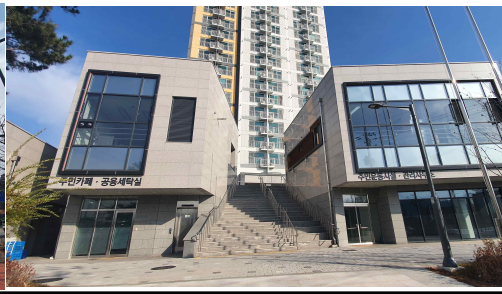
- 2019년에 입주한 296세대 규모 단지이며 2개 동으로 구성. 단지 출입구 전면부에 근린상가와 주민공동시설 건물이 나란히 배치
- 단지 진입부 좌측의 주민공동시설에는 주민카페, 공용세탁실이 배치되어 있으며, 우측 주민공동시설에는 주민운동시설과 관리사무소가 배치
- 현재 코로나로 인해 개인이용이 가능한 공용세탁실 외 다른 시설은 이용 중지 상황



[그림4-12] 대전상서 LH행복주택 단지배치도



[그림4-13] 단지전경



[그림4-14] 단지 진입부의 주민공동시설 건물



[그림4-15] 주민공동시설(주민카페/공용세탁실)



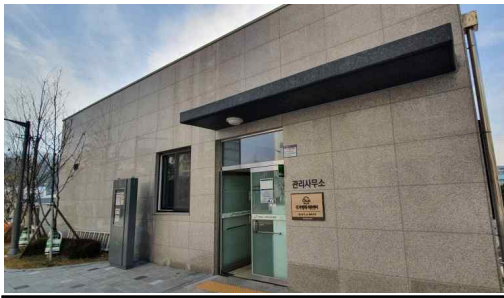
[그림4-16] 2층의 공용세탁실



[그림4-17] 주민운동시설



[그림4-18] 지상주차장



[그림4-19] 관리사무소



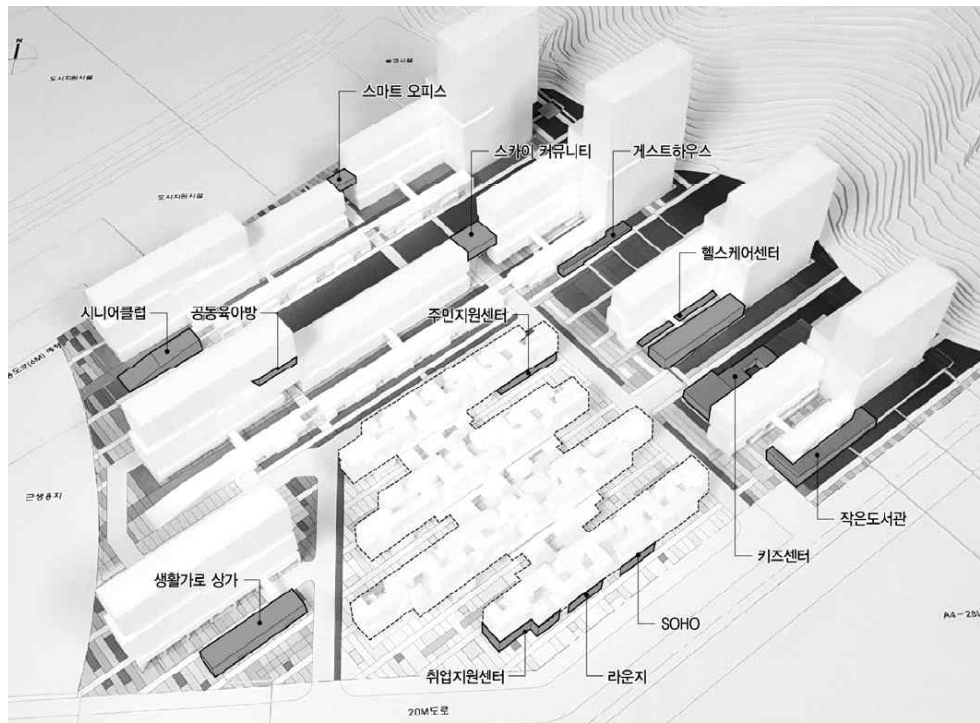
[그림4-20] 어린이놀이터

④ 장기임대 100만호 기념단지(화성동탄, 2021)

- 2021년 입주한 1,640세대 규모의 단지로 행복주택 입주계층의 특성을 고려한 실외공간 및 주민공동시설 계획
- 단지 전면 저층부에 창업지원센터, 사회적 기업 등의 공간을 배치하였고, 건강케어센터, 어린이집, 어린이놀이터, 헬스장, 게스트하우스 등을 주거동 1층부에 배치

[표4-16] 장기임대 100만호 기념단지 화성동탄A4-1BL단지개요

블록 명	대지 면적 (㎡)	세대 수 (호)	행복주택								용 적 률 (%)	주차대수
			16㎡			26㎡		36㎡	44㎡			
			대학생	사회초년생	고령자	사회초년생	고령자	신혼부부	신혼부부			
A4-1	50,640	1,640	82	258	164	316	164	328	328	175	0.70대/호 총 1,152대 (지상234, 지하 918)	



[그림4-21] 단지내 주민공동시설 및 지역편의시설 배치 현황



[그림4-22] 단지 전경



[그림4-23] 단지전경



[그림4-24] 어린이집



[그림4-25] 1층 필로티 공용마당



[그림4-26] 건강케어센터



[그림4-27] 창업지원센터/관리사무소



[그림4-28] 사회적 기업/공방



[그림4-29] 주민운동시설



[그림4-30] 어린이놀이터



[그림4-31] 어린이놀이터

3. 국내외 관련 사례 조사

3.1 국내사례 : SH장기전세주택

- 향후 LH의 중형임대주택 공급방향 설정을 위해, SH의 장기전세주택 사례 조사

❶ 공급현황

- '20.12 기준 SH공사 주택공급실적은 총 335,859호이며, 이 중 임대주택 공급량은 총 239,750호로 전체 물량의 71.4%를 차지하며, 분양주택은 총 96,109호(28.6%) 공급
- SH장기전세주택은 최대 20년 거주 가능한 전세형 임대주택이며, 전용 129㎡이하 규모로 공급되는 중산층용 임대주택으로 전체 SH 임대주택 공급물량의 13.7% 차지. 재개발임대주택 다음으로 SH에서 가장 많이 공급물량이 많은 임대주택 유형

[표4-17] SH공사 주택공급실적(2020.12.31. 기준)

연 도	총계			택지개발 등							장기 전세
	계	임대	분양	영구 임대	공공 임대	국민 임대	행복 주택 (건설형)	도시형 생활	희망 하우징 (건설형)	분 양	
계											

연 도	주거환경		재개발 임 대	기타(다가구 등)									
				매입형					임차형		역세권 청년 주택 (공공)	기타	분양
	임 대	분 양		다가구	원룸	청년매 입임대	행복 주택 (재건축)	행복 주택 (리츠)	전세 임대	장기 안심 주택			
계	1,963	4,222	67,376	13,923	5,160	1,131	5,664	4,418	19,560	12,117	793	303	896

출처 : SH 내부자료

- SH공사 장기전세주택의 규모별 공급현황(공사자체건설물량 기준)을 보면, 59㎡ 이하 규모 주택의 공급률이 전체 공급물량의 57.2%로 가장 높고, 60-84㎡ 이하 규모가 31.2%, 85-114㎡ 이하 규모가 9.2% 수준
- 년도별 공급규모 추이를 보면, 2020년 공급된 장기전세주택단지는 59㎡, 74㎡, 84㎡ 3개 규모 공급. 85-114㎡ 이하 규모는 2013년 이전까지 공급되고 현재는 공급 중단

[표4-18] SH공사 장기전세주택 공급현황(2020.12.31. 기준)

구 분	계	공사자체건설						재건축매입(서울시)				
		소계	49㎡ 이하	59㎡ 이하	84㎡ 이하	114㎡ 이하	114㎡ 초과	소계	49㎡ 이하	59㎡ 이하	84㎡ 이하	85㎡ 초과
계	32,961	29,310	608.1	16,827	9,166.1	2,699	9.4	3,751	121	2,792	802	36
		100%	2.1%	57.2%	31.1%	9.2%	0.4%					
'07	2,016	1,962	-	1,430	532	-	-	54	1	15	38	-
'08	2,625	2,423	32	1,263	671	448	9	202	-	56	146	-
'09	3,243	2,269	-	1,283	848	138	-	974	-	789	185	-
'10	7,367	7,271	-	3,589	2,756	926	-	96	-	96	-	-
'11	3,529	3,429	-	1,540	1,097	792	-	100	11	63	26	-
'12	837	792	-	563	229	-	-	45	-	-	34	11
'13	6,066	5,960	215	3,752	1,607	386	-	106	-	73	25	8
'14	811	551	19	496	36	-	-	260	-	253	7	-
'15	1,519	1,272	261	1,011	-	-	-	247	-	201	40	6
'16	2,056	1,155	79	634	442	-	-	901	-	808	93	-
'17	245	-						245		229	16	
'18	31	11	-	11	-	-	-	20	-	-	20	-
'19	436	-						436	109	209	116	2
'20	2,180	2,115	-	1,198	917	-	-	65	-	-	56	9

출처 : SH 내부 작성자료

- SH 장기전세주택 일반공급분 입주자격은 서울특별시에 거주하는 성년자인 무주택세대구성원으로서, 유형별 소득, 부동산, 자동차 보유 기준 및 기타 관련법에서 정한 요건 충족 필요
 - 부동산 자산은 21.550만원 이하, 자동차가액은 2,764만원 이하여야 함

[표4-19] SH 장기전세주택 신청면적별 소득기준

구분	소득기준
전용면적 60㎡이하	전년도 도시근로자 가구원수별 월평균소득의 100% 이하(다만, 공사 건설형의 경우 70%이하 자에서 우선공급함)
전용면적 60㎡초과 85㎡이하	전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득의 120% 이하
전용면적 85㎡초과	전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득의 150% 이하

② 설계기준

- SH공사는 주민공동시설 설계 개선을 위해 자체적으로 주민공동시설 설계기준 운영 중
- 주민공동시설 이용도 및 활용도 제고, 커뮤니티 강화, 입주민 만족도 제고를 위해 유사 기능의 주민공동시설을 묶어서 영역별 적정 면적 구성비 제시

[표4-20] SH 주민공동시설 영역별 시설 및 면적비

구분	힐링존	쉐어존	헬스케어존	레크레이션존	에듀케이션존
기본 시설	· 경로당※	· 게스트하우스 · 다목적 회의실	· 주민운동시설※ · 휘트니스센터	· 어린이놀이터※ · 유아놀이터	· 어린이집※ · 작은도서관※ · 독서실
특화 시설 (공간)	· 다목적건강관리실 · 텃밭창고	· 세탁실/취사장 · 맘스카페 · 계절창고	· 다목적운동실 (GX룸, 탁구장 등)	· 실내놀이터	· 돌봄교실
면적비	11%	15%	15%	34%	25%

출처 :SH 내부자료

- 주민공동시설의 총량 면적은 서울시 조례 기준²⁶⁾을 최소면적(총량제기준×1.25)으로 설정

26) 서울시는 주택건설기준 총량제 기준에 비해 1.25배 강화된 설치 규정을 조례로 운영(서울특별시 주택 조례 제8조)

하고, 주민공동시설의 과도한 설계 예방을 위해 SH공사 자체적으로 최대면적(총량제기준×1.35) 기준을 추가로 마련하여 운영 중

[표4-21] SH 주민공동시설 면적 기준

구분	(기준) 총량제 기반 면적 산정기준	(개정) 총량제 + 최대면적 5개 존 총량제	
		최소면적(기준) ←	→ 최대면적
100세대 이상 1,000세대 미만	세대수×2.5㎡×1.25	세대수×2.5㎡×1.25	〈 설계 〉 세대수×2.5㎡×1.35
1,000세대 이상	(500㎡+세대수 ×2㎡)×1.25	(500㎡+세대수×2㎡)×1.25	〈 설계 〉 (500㎡+세대수×2㎡)×1.35

출처 :SH 내부자료

- 주택 마감자재 기준은 모든 공용부분은 임대, 분양주택 차이 없이 동일한 마감재 기준을 적용하고 있고, 주거전용공간의 바닥마감재 기준은 차이가 있음

2 고덕강일6단지

- 고덕강일 6단지는 ‘20년 입주한 555세대 규모의 장기전세주택 단지이며, 59㎡, 74㎡, 84㎡ 규모의 단위세대 혼합 배치
- 근린상가용 차량 외에 모든 차량은 단지 입구에서 바로 지하주차장으로 진입하도록 계획 하여 지상은 보행전용공간으로 조성

의4(주민공동시설), 서울특별시조례 제6847호, 2018.03.22.)



[그림4-32] 고덕강일 6단지(SH 장기전세주택)



[그림4-33] 단지 진입부 전경



[그림4-34] 단지 전경



[그림4-35] 단지내 보행로 주변



[그림4-36] 저층동 하부의 주민공동시설

- 단지를 관통하는 보행자 전용로와 나란히 배치된 주거동 하부에 주민공동시설을 배치하여 거주자 접근성 제고
 - 주민공동시설로 어린이집, 경로당, 작은도서관, 주민공동시설, 공유주방, 게스트하우스, 힙트니 스탠다 배치

- 외부 가로에 면한 주거동 1층에 사회적 기업 배치, 단지 진입구에 자전거보관소 및 택배보관함 배치하여 이용자 편의 고려
- 저층 1층 세대는 외부에서 직접 출입 가능한 별채동을 배치하여, 개인 작업실, 취미공간 등 다양한 용도로 활용 가능하도록 계획
- 주동 마감재, 지하주차장 마감 색상에 원색을 사용하여 생동감 부여



[그림4-37] 가로공간에 면한 사회적기업



[그림4-38] 단지입구 자전거보관소 및 무인택배보관함



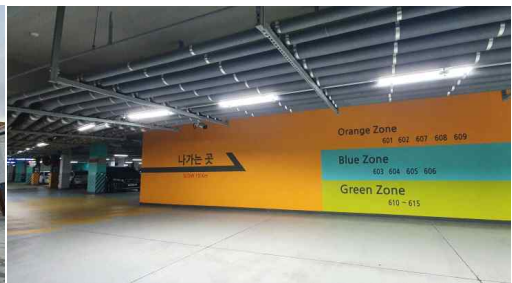
[그림4-39] 복도형 주거동 외관



[그림4-40] 별채가 있는 1층 세대



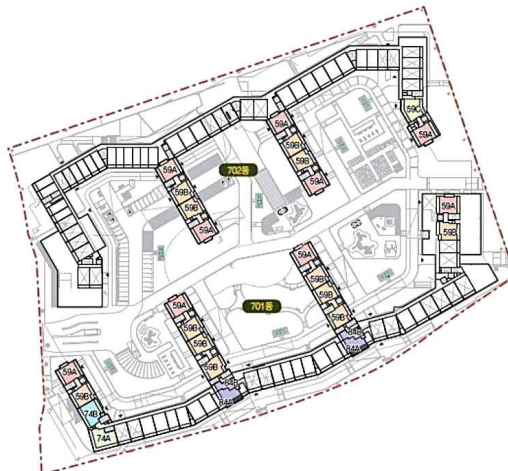
[그림4-41] 단지 중앙부 공동텃밭



[그림4-42] 지하주차장

3 고덕강일7단지

- 고덕강일 7단지는 406세대 규모의 장기전세주택 단지이며, 단위세대 규모는 59m², 74m², 84m² 혼합 계획
- 주거동 저층부에는 주거약자용 주택, 주민공동시설을 분산 배치하고, 중정 보행공간과 연계하여 사용가능하도록 유도
 - 주민공동시설로 어린이집, 경로당, 게스트하우스, 주민공동시설, 휘트니스 센터, 작은도서관, 공유주방 설치. 사회적 기업은 가로변 연계 배치



[그림4-43] 고덕강일 7단지(SH 장기전세주택)



[그림4-44] 단지 전경



[그림4-45] 단지내 중정 전경



[그림4-46] 저층부 주거약자용 주택 세대 진입부



[그림4-47] 가로에 면한 세대 진입부



[그림4-48] 단지텃밭



[그림4-49] 공유주방



[그림4-50] 작은 도서관



[그림4-51] 어린이집

3.2 국내사례 : 공공지원 민간임대주택

- 향후 중형임대주택 수요계층 및 선호 특성, 운영방식 조사를 위해 중산층 주거안정을 위해 정부에서 지원하는 공공지원 민간임대주택 사례 조사
- 공공지원 민간임대주택²⁷⁾은 중산층 주거지원을 위해 공공의 지원을 받아 민간

27) '15년 1월 정부가 '기업형 주택임대산업육성을 통한 중산층 주거혁신방안' 제정을 통해 도입

이 공급하는 민간임대주택으로 85㎡이하 규모로 계획되며, 8년 임대기간으로 공급

- 입주자격은 무주택자로, 전체 공급물량의 20% 이상은 시세대비 70-85% 임대료로 청년, 신혼부부등 주거지원 계층²⁸⁾에 특별공급되며, 일반공급 물량은 시세 90-95% 임대료로 공급
- 공공지원 민간임대주택은 용적을 완화, 세제완화, 주택도시기금 지원의 혜택 받음
 - 주택도시기금 출자지원 또는 정비사업 연계형 사업으로 주택도시보증공사의 보증지원을 받는 100세대 이상 주택단지는 의무적으로 주거서비스 인증²⁹⁾을 받도록 운영

① 위스테이별내

- 위스테이별내 단지는 국토교통부의 ‘공동체 대안주거 시범사업’으로 추진된 협동조합형 공공지원 민간임대주택 사례로, 60㎡, 74㎡, 84㎡ 3개 규모로 계획
- 입주자 스스로 설립한 협동조합이 아파트 커뮤니티 시설 및 운영프로그램 전반 운영
 - 사회혁신기업 ‘더 함’이 국토부 시범사업에 선정된 후 조합원을 모집하였으며, 모든 입주민들은 사회적 협동조합에 가입해야함³⁰⁾
- 공동체 아파트를 위해 공동생활공간 설계에 많은 노력을 들여³¹⁾, 주민 카페, 도서관, 운동시설 등 모든 공동시설 설계단계에서 입주민 의견 반영

28) 주거지원계층에는 도시근로자 평균소득 120% 이하, 19-36세 1인가구, 혼인 7년 이내 신혼부부, 65세 이상 고령층 해당됨

29) 민간임대주택 주거서비스 인증제도는 임대사업자가 단지 입주 전에 우수한 주거서비스 계획을 수립하도록 유도하고, 임대기간 중 약속한 주거서비스를 제공하도록 유도하는 제도이며, LH, 한국감정원이 주거서비스 인증기관으로 인증업무를 담당하고 있음

30) 입주자는 조합가입비, 조합출자금 납부해야하며, 조합출자금은 평형별로 차등 적용. 60㎡는 3,500만원, 74㎡, 84㎡는 4,000만원

31) 협동조합이 설계사(정림건축)와 시공사(계룡건설)를 직접 선정하고, 입주자 회의입주자 60여명이 50-60차례 모여서 설계과정에 참여했으며, 단지내 모든 공동시설 설계는 입주민 중에 관련 분야 종사자 의견을 반영하여 진행됨(피트니스, 도서관 등).

- 단지내 모든 시설은 입주민들이 직접 운영하고 있으며, 커뮤니티센터, 카페, 도서관, 아이돌봄센터, 실내 체육관, 피트니스 센터, 창작소 등을 운영

○ 커뮤니티 센터에 입주민 2인을 전담직원으로 채용하여 프로그램 개발 및 운영을 전담시키고 있음

○ 공동주택단지 공동체 활성화를 위한 운영 주체의 중요성을 확인할 수 있는 사례로, 현재 관리소장이 단지 입주민이며, 입주민으로 구성된 협동조합이 주체가 되어 상호협의 하에 전체 단지 운영 및 커뮤니티 프로그램 개발

- 입주 후 공동체 시설 운영을 위해서 모든 세대가 매달 5만원씩 공동체 비용을 별도로 납부하고 있으며, 이 비용으로 새로운 설비, 비품, 도서구입, 시설 운영 인건비를 총당



[그림4-52] 단지 전경



[그림4-53] 주민카페



[그림4-54] 작은 도서관



[그림4-55] 실내체육관



[그림4-56] 동네창작소



[그림4-57] 다함께 돌봄센터



[그림4-58] 주민 공동체 활동



입주민 폴리마켓 '공날'
21년 4월 17일



아버지날 행사
21년 5월 7일



60+ 시니어 예술활동 <다시 피네 꽃>
21년 5월 13일~



청소년이 만들어가는 공약학교
21년 5월 22일~

② 테라스위례

- 테라스 위례는 2017년 입주한 360세대 단지로, 대림산업이 건설 및 임대관리 중인 사례로, 다양한 계층의 라이프 스타일에 대응가능한 m^2 규모의 2개 유형(테라스형/복층형)-21개 평면 제공
- 대림산업의 임대관리 통합 솔루션 D-Platform을 도입하여, 자체 임대관리 전문인력과 FM관리 회사 '타워PMC'와 공동 운영 중
 - 임차인은 단지 홈페이지에서 임차계약신청 가능하며, 운영관리자는 대림산업이 자체 개발한 임대시스템(DRMS)을 통해 임차수요 관리 및 대응
- 임차인 연령은 40대 이상 80.7%, 4인 가족이 36.4%로 가장 높음. 그러나 30대 신혼부부, 60대 가구 비율이 46.5%이어서 1-2인 가구 비율도 28.2%로 상대적으로 높은 편임
- 공공지원 민간임대주택의 주거서비스 인증제도와 관련하여, 임차인 수요를 고려한 다양한 주민공동시설과 생활편의시설 운영 중
 - 주민공동시설 : 어린이집, 피트니스센터, 다목적실, 게스트 하우스, 라운지, 노인정, 생활편의시설 : 무인택배실, 세대창고, 카트쉐어링, 공구대여, 세탁서비스, 이사서비스, 카쉐어링, 사다리차 무료이용 서비스, 세대내부 클린서비스 제공



[그림4-59] 단지 전경



[그림4-60] 단지 진입부 주민휴게공간



[그림4-61] 테라스형 주택



[그림4-62] 단지 내부 전경



[그림4-63] 복층형의 테라스



[그림4-64] 복층형 실내



[그림4-65] 어린이집



[그림4-66] 실내체육관



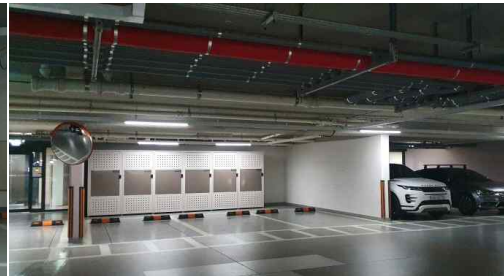
[그림4-67] 게스트하우스



[그림4-68] 라운지



[그림4-69] 카셰어링



[그림4-70] 세대창고

3.3 국외사례

- 사회공공주택의 역사가 오래된 유럽의 공공주택 사례 검토를 통해, 국내 적용 가능한 시사점 도출 가능

① 쏬벤프이어텔 II(Sonnwendviertel II, 오스트리아 비엔나, 2017)

⇒ 프로젝트명 : 쏬벤프이어텔 II - 스마트주택

- 건축주 : EGW Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Heimstätte GmbH
- 설계자 : 건축사무소 베카가 드라이(BKK-3)(서측단지)
건축사무소 뢰디거 라이너(Rüdiger Rainer)(동측단지)
- 계획기간 : 2012 - 2016
- 건설기간 : 2015 - 2017
- 대지면적 : 7,287㎡/연면적 : 29,865㎡/전용면적: 22,883㎡/건축면적:4,753㎡

〈오스트리아의 건축법 체계〉

오스트리아는 지방분권에 의한 지방자치를 결정하는 지방의회를 가진 9개의 지방이 연합한 연방국가로서, 연방헌법과 지방헌법이 연방국가와 지방정부의 권한을 정하고 있고, 그 아래 연방법률과 지방법률, 그리고 명령과 규칙을 규정하고 있다.

건축법은 각 지방정부가 규정하고, 건축법 하나로 전체를 규정하도록 하여, 비엔나 건축법(Bauordnung Wien)이 비엔나의 건축을 규정한다.

비엔나 건축법은 주택을 정의하고 있으며, 그 주택은 개인소유든, 공공소유든 분양이든, 임대든 분양이든 관계 없이, 모든 주택에서의 주차와 공동시설 규정을 일괄적으로 정의한다. 공공주택은 사회적기업인 시행사가 진흥기금의 지원을 받아, 4개의 주안점에 의해 품질이 관리되는 구조로 법률화 하였다. 모든 주택은 동일한 주차장 규정이나 공동시설 규정을 적용받는다.

- 주택은 전용면적인 최소 30㎡으로, 모든 주거는 주거관계 내에 화장실과 욕실을 두어야 한다. 2개 이상의 실을 갖는 주택은 구획된 화장실을 두어야 한다(비엔나 건축법 제8장 119절 2항, 2019년 3월 21일 개정)
- 주거단지 내에는 유모차와 자전거 보관실을 두어야 하며, 자전거 주차는 주거면적 30㎡당 1대를 확보해야 한다(제8장 119절 5항)
- 15가구 이상의 주택 조성시, 건축주는 최소 1개의 유아놀이터(만6세 이하)를 외부에 설치해야하며, 50가구 이상의 주택조성시에는 어린이놀이터(만6세 이상)를 설치해야 한다(제8장 119절 6항).
그리고, 공동시설의 운영과 관리는 원칙적으로 건축주나 건축주가 위임한 관리인의 책임이다
- 모든 주거건축은 면적100㎡당 주차 1대를 확보해야한다(2008년 비엔나 주차법(Wiener Garagengesetz 2008) 제9조 50항, 2014.6.30. 개정)

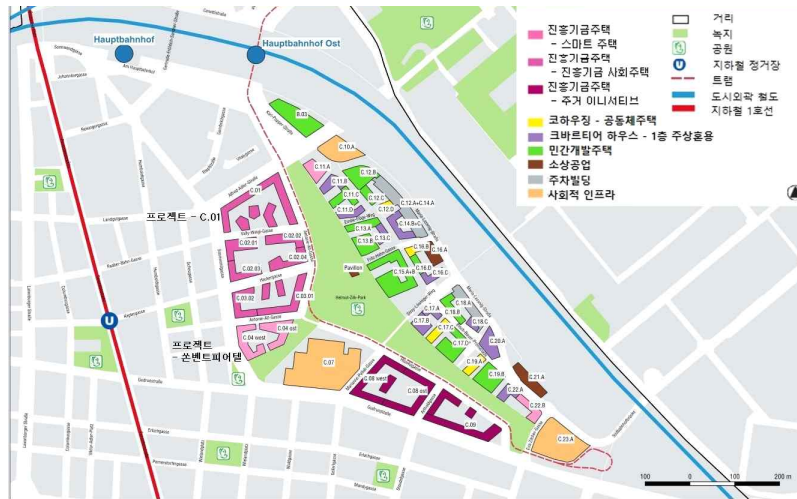
- 쏜벤트피어텔 개발지는 비엔나시가 추진한 중앙역 개발 프로젝트의 일환으로, 국영철도회사인 ÖBB로부터 부지를 제공받아 추진
 - 2004년 지구 마스터 플랜 완성. 2015년 중앙역 프로젝트 완료. 2020년 쏜벤트피어텔 II 프로젝트 완공
- 중앙역 남측인 비엔나 10구의 신 개발지로서, 주택 5500호의 약 13000명이 입주하게 되며, 2만개의 일자리가 창출되고 유치원과 초등학교가 통합된 빌둥스캠퍼스 유치원, 공원, 약국, 쇼핑 등 사회적 인프라시설 조성
- 개발지 가운데의 공원을 중심으로 공원 서측에는 공공주택 중심의 공동체적 주택단지 조성, 공원 동측에는 민간투자를 받은 주상복합 주거단지 조성
 - 블록별로 다양한 유형의 진흥기금사회주택 공급(그림 참조, 표)

[표4-22] 쏜벤트피어텔 II 사업개요

주택유형	진흥기금 사회주택 (20년 임대후 분양 가능)	진흥기금 사회주택 (슈퍼지원금 임대)	진흥기금 사회주택 (스마트주택 임대)	진흥기금 사회주택 (슈퍼지원금이 있는 스마트주택 임대)	진흥기금 사회주택 (기숙시설)	총 세대수
세대수	8호	60호	84호	116호	105호	373호
입주자 부담금(㎡당)	344.44€	63€	60€	60€	-	
월임대료(㎡당)	6.66€	7.96€	6.74€	7.50€	-	

[표4-23] 쏜벤트피어텔 II 주민공동시설 및 편의시설 설치 현황

구분			시설 수	면적	구분			시설 수	면적	구분			시설 수	면적
사회 적 강화	쉐어하우스		2	24 x B타입	사회 적 인프라	커피숍		1	70m²	중소 기업	동측	1	545m²	
	양로원		3	84실		다목적실		1	70m²		서측	1	590m²	
	청소년쉐어하우스		1	300m²		유치원		1	740m²					
	Housing First 시설		3	110m²		카리타스 지원센터		1	50m²					
	쉐어하우스 a'		2	167m²		공용공간		1	100m²					
						공용목공실		1	48m²					



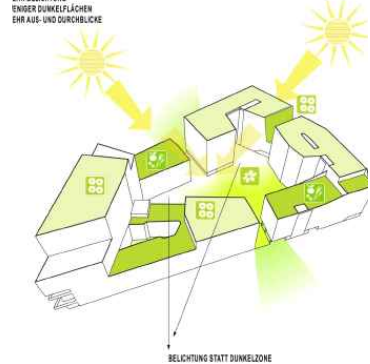
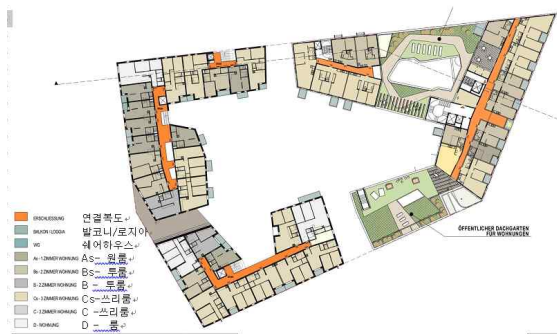
[그림4-71] 쏬벤트피어텔 사업지구 토지이용계획도



[그림4-72] 단지 동측 전경



[그림4-73] 단지 중정 전경



[그림4-74] 단지 배치도

- 단지 서측에는 발달장애인시설, 청소년보호시설, 단지 동측에는 양로원과 유치원을 유치하였으며, 단지 외부에 주차빌딩을 확보하여 자동차 출입이 없는 단지로 계획
 - 비엔나 주차법에 반경 500미터 내의 시설에 주차공간이 확보되면 건물내 주차공간을 계획하지 않아도 됨
- 스마트 주택은 비엔나의 최근 주택수요를 반영하여 계획되었으며, 1인, 2인 가구의 수요와 비엔나 시민들의 월수입에 적당한 부담가능한 주거의 비용과 크기를 산정한 형태로 실의 크기는 5가지로 구분

[표4-24] 쏜벤티퍼텔 II - 스마트주택 평면유형별 규모 및 특성

주택유형	A형	B형	C형	D형	E형
실갯수	1	2	3	4	5
면적	40	55	70	85	100
입주자 부담금(㎡당)	60€				
월임대료(㎡당)	7.50€				

* 슈퍼자원금이 있는 임대주택

		
1침실형 (40㎡) 월임대료 300€ 입주자부담금 2,400€ [그림4-75] SMART40	2침실형 (53㎡) 월임대료 398€ 입주자부담금 3,180€ [그림4-76] SMART53	3침실형 (66㎡) 월임대료 495€ 입주자부담금 3,960€ [그림4-77] SMART66



[그림4-78] 주거동 외관



[그림4-79] 환기와 채광을 고려한 복도공간

② C.01(오스트리아 비엔나, 2017)

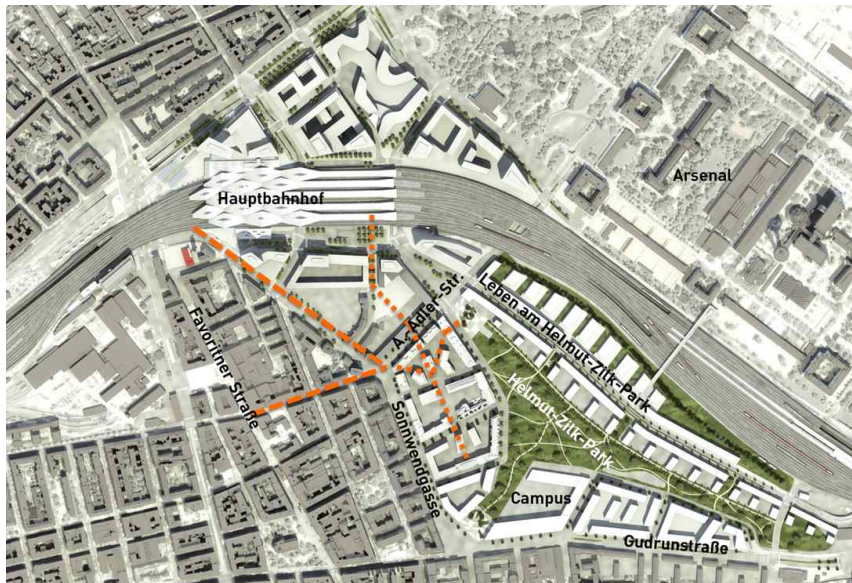
- 비엔나市の 공공주택은 100년의 역사와 전통을 이어오고 있고, 그 속에서 시대의 흐름에 따른 다양한 시도를 하고 있음
- 비엔나市는 1984년 본폰스 빈(Wohnfonds Wien)³²⁾ 설립 이후, 사회적 기업인 시행사와 함께 최근 30년 동안 민관협력인 ‘도시계획적 주거건축을 위한 시행사 현상설계’ 진행
- 기존의 공공주택 건설 예산의 100%를 市가 투자하고 운영하던 방식에서 벗어나, 본폰스 빈(Wohnfonds Wien)이 주관하는 현상설계 당선시 공공주택 건설예산의 30%를 장기저리대출 지원
 - 시행사는 사회적 기업이므로 기업의 순이익 규모가 제한되기 때문에, 부족한 예산확보를 위해 현상설계에 응모하게 되며, 현상설계 우승을 위해 더 나은 건축가를 섭외해서 현상설계 참여.
 - 결과적으로 비엔나시 주택정책이 자연스럽게 주택시장에 영향력을 갖게 되는 효과 발생
- 프로젝트 C.01는 하나의 필지에 3개의 건축사무소가 여러 시행사와 함께 디자인 작업을 진행하여, 주거동은 각자 설계하고 공동시설은 함께 계획하고, 각 동을 연결하여 공동시설 이용의 효율성을 높이하고자 시도한 사례

- 건축주 :
- 설계자 : 건축사무소 클라우스 카다(Klaus Kada), 리플 카우프만 밤머(Riepl Kaufmann Bammer), 블라이/스트레루비츠(Vlay/Streeruwitz)
- 시행사 : win4win, Neue Heimat, EBG, Neues Leben
- 주소 : 1100 Wien, Sonnwendgasse 21
- 계획기간 : 2009 -2014 • 건설기간 : 2012 - 2014
- 대지면적 : 13,724㎡/연면적 : 50,771㎡/전용면적: 33,684㎡

32) 한국의 HUG과 같은 단체, 자금운용과 함께 현상설계도 진행

[표4-22] C.01 사업개요

주택유형	진흥기금 사회주택 (20년 임대후 분양 가능)	진흥기금 사회주택 (슈퍼지원금 임대)	진흥기금 사회주택 (분양)	민간분양주택 (분양)	진흥기금 사회주택 (가속시설)	총세대수
세대수	309세대	52세대	64세대	16세대	2세대	443호
입주자 부담금(㎡당)	485€	59.20€	2,456€		-	
월임대료(㎡당)	6.96€	8.04€	2.45€		-	



[그림4-71] C.01 입지조건 및 단지계획특성



[그림4-71] C.01 단지배치도

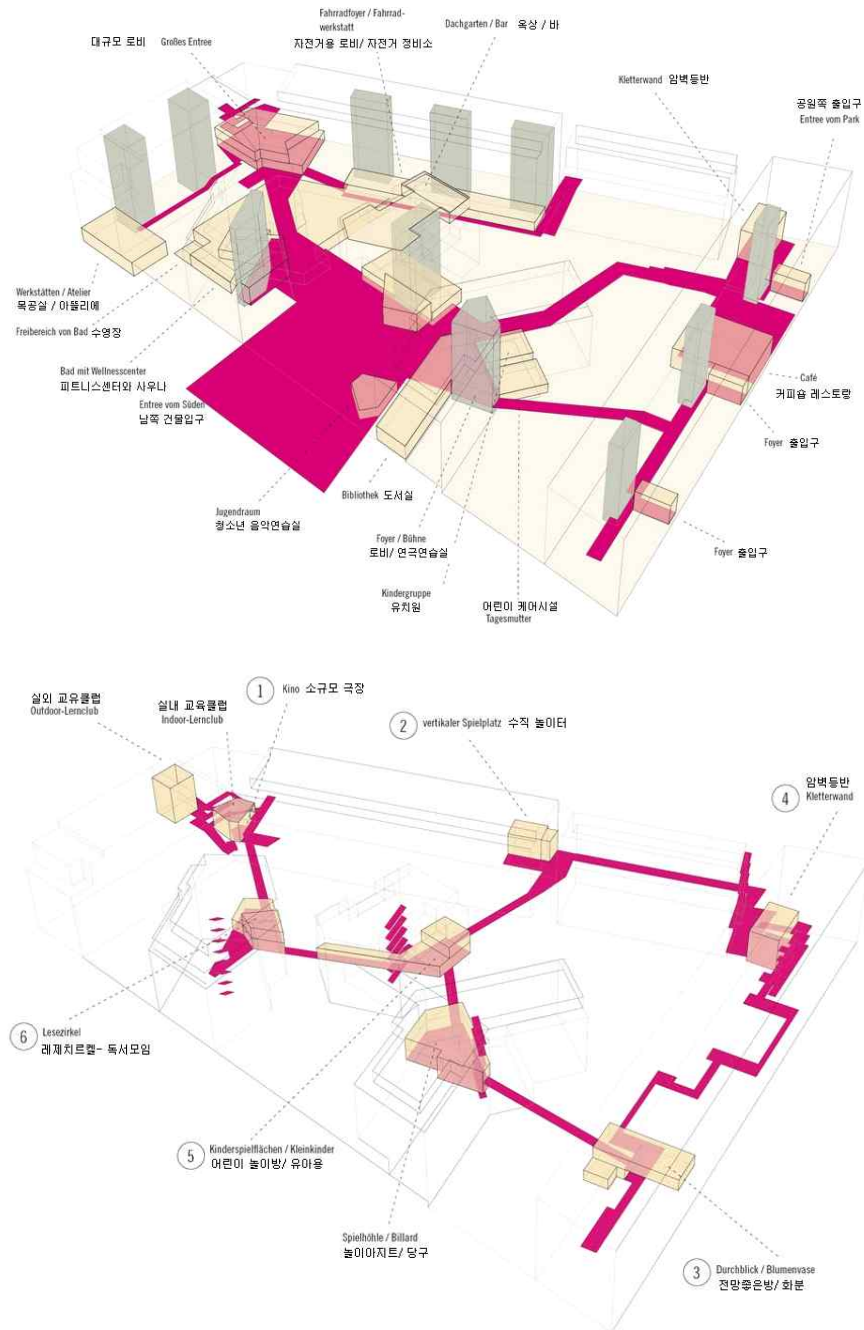


[그림4-71] C.01 - 건축가별 담당 주거동

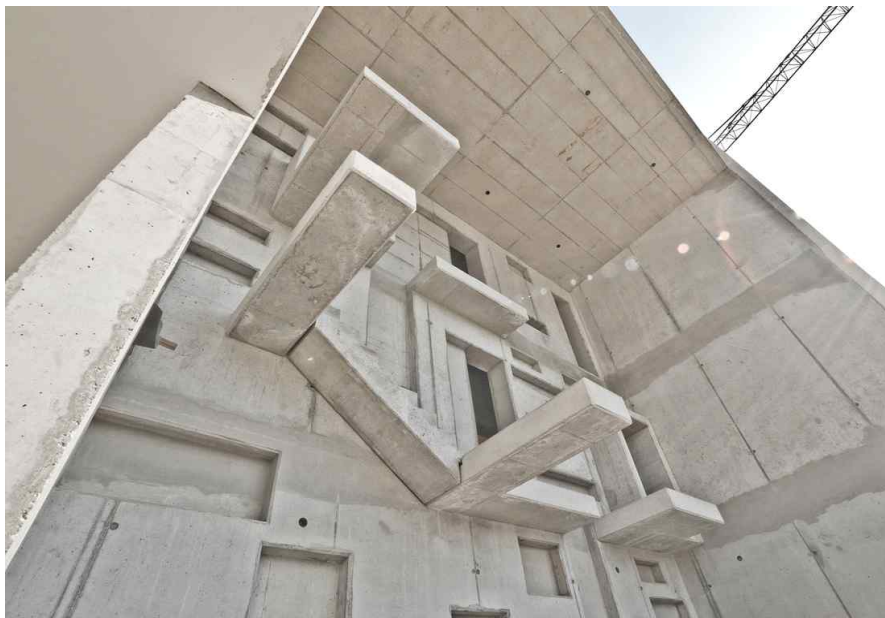
[표4-22] C.01 - 건축가 디자인 건물별 계획개요

건축가	건물별 주택유형	총세대수
Kada	진흥기금 사회주택(20년후 분양 옵션이 있는 임대)	309호
Riepl	진흥기금 사회주택 (슈퍼지원금이 있는 임대)	52호
Vlay	진흥기금 사회주택 (분양)	64호
	진흥기금 사회주택 (기숙시설)	2호

- 각 세대와 다양한 공동시설을 연결을 위해 건물간 연결통로 설치
 - 3차원 복도 네트워크를 통해 다양한 공동시설들이 단지주민들의 거실 공간 역할
 - 유치원, 어린이 케어시설, 도서실, 청소년 음악연습실, 연극연습실, 목공실 및 아뜰리에친환경 노천 시장, 공동부엌, 야외그릴시설, 암벽등반시설과 1000m² 규모의 수영장과 피트니스 센터 및 사우나, 소규모 극장, 수직농이터 등의 공동시설 설치
- 주차공간은 전체 지하주차장으로 340대 제공

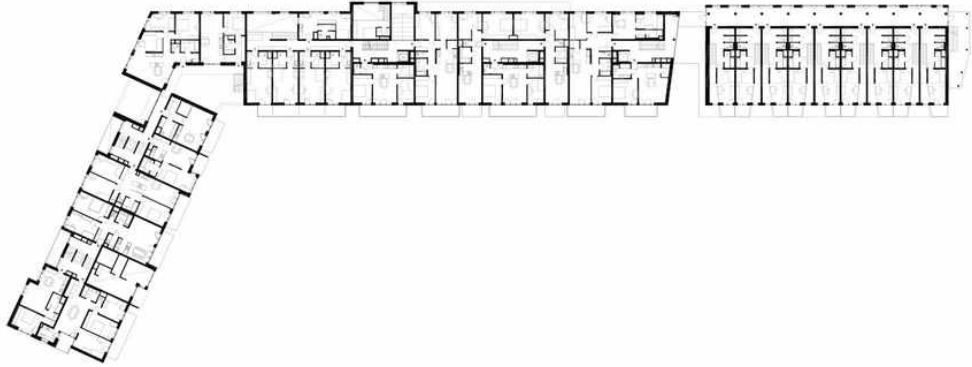


[그림4-71] C.01 - 주민공동시설 및 편의시설



[그림4-71] C.01 - 수직 놀이터 전경

- 단위세대는 다양한 형태와 종류의 세대가 입주민들의 요구에 맞춰서 계획되어, 스마트주택(55 m²,3실), 원룸형 로프트(Loft), 메조네트식 주택, 360m² 규모의 셰어하우스 등 계획



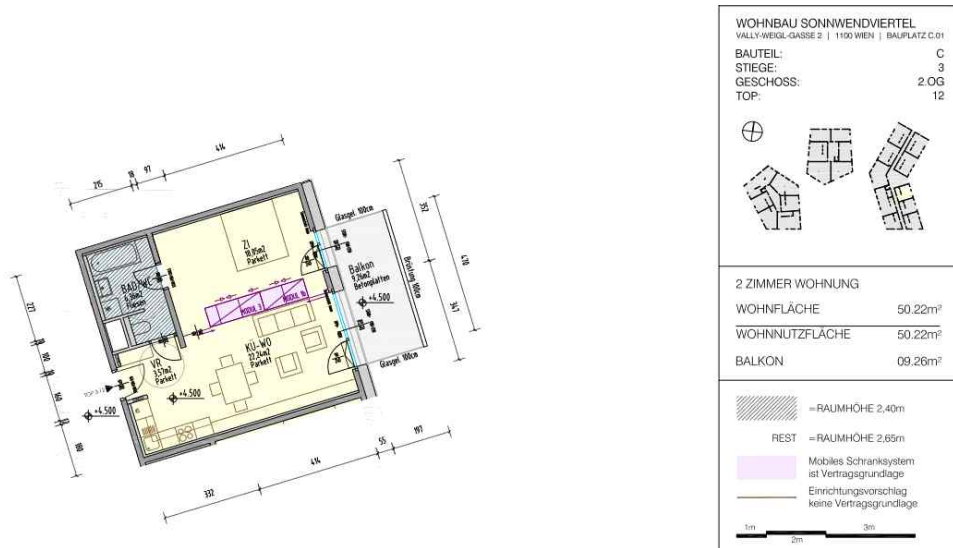
[그림4-71] Vlay 주거동 평면도



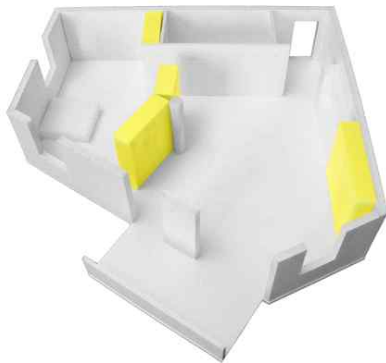
[그림4-71] Vlay 주거동 - 단위세대 평면도



[그림4-71] Vlay 주거동 - 단위세대 평면도



[그림4-71] Kada 주거동 - 단위세대 평면도



[그림4-71] Kada 주거동 - 가구를 이용한 방 공간구획



[그림4-71] 복도로 연결된 주거동- 중앙의 Kada건물 1층에 공동부역 배치



[그림4-71] 공동부역 내부 전경



[그림4-71] 복도로 연결된 단지 내부 전경



[그림4-71] 지하 공동수영장



[그림4-71] 식료품 마켓용 공간 ³³⁾

33) Web: <https://www.vlst.at/prj/sonnwendviertel/#1>

책: Ein Stück Stadt – Leben am Helmut-Zilk-Park, Robert Temel 저,

발행인 Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 21A – Stadtteilplanung und Flächennutzung

ÖBB-Immobilienmanagement GmbH

사진도면 자료: <https://www.vlst.at/prj/sonnwendviertel/#1>

[https://www.gerhard-hagen.de/blog/portfolio-items/sonnwendviertel-wien-klaus-kada/#lightbox\[b7f6380cb158edd4597\]/1](https://www.gerhard-hagen.de/blog/portfolio-items/sonnwendviertel-wien-klaus-kada/#lightbox[b7f6380cb158edd4597]/1)

<https://diekulturvermittlung.at/2015/10/sonnwendviertel/>

<https://www.poolima.de/portfolio/wohnsiedlung-im-sonnwendviertel-wien-10-bezirk/>

③ 암 그라스부룩파크(Am Grasbrookpark, 독일 함부르크, 2012)

- 암 그라스부룩파크 사례는 8층 규모의 주상복합 건물로 사회적 기업인 협동조합에 토지 개발을 위탁해 완성한 최초의 사례 중 하나이며, 2018년 BDA 함부르크 건축상 수상

- 건축주 : 한자 함부르크 주거건축 협동조합/로저벅 GbR 토지개발 /건축공동체 암 그라스부룩파크 GmbH&Co.KG
- 설계자 : 베카카 드라이 비엔나/베카카 드라이 함부르크
- 현상설계 : 2012 · 건축설계 : 2012-2015 · 공사기간 : 2016-2018
- 대지면적 : 3,800㎡/연면적:24,000㎡/주택전용면적:12,000㎡/상업전용면적:2,400㎡

- 독일 함부르크 하펜시티에서 건축대지 이용허가를 받기 위해서는 개발컨셉을 세워 신청해야하기 때문에, 건축주³⁴⁾가 ‘주거다양성’이라는 개념으로 암 그라스부룩파크의 건축대지 개발허가를 받았고, ‘주거다양성’이라는 테마로 국제현상설계 실시

[표4-22] 암 그라스부룩파크 사업개요

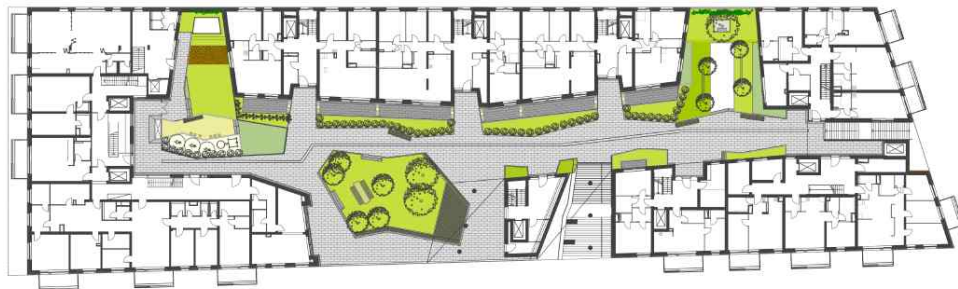
주택유형	코하우징	진흥기금 사회주택(임대)	민간주택 (임대료 상한선 제한(임대))	총세대수
세대수	55호	31호	25호	136호

- ‘주거다양성과 함께하는 삶’이라는 설계주제 구현을 위해 다른 규모, 다른 유형의 단위 세대 혼합하여 소셜믹스를 계획하였고, 주민공동체를 형성하기 위해 여러 공동시설 계획
- 건축사무소 베카카 드라이(BKK-3)는 길이 115m, 폭33m 대지에 고밀도의 저렴하고 공유공간이 많은 단지 조성을 위해 디자인
- 건물 1층부에는 유치원, 다양한 상점들이 있고, 2층 이상에는 7개층 136세대 주택 배치. 전체 주택 중 1/3은 코하우징 조합의 소유이고, 1/3은 시의 진흥기금의 지원을 받는 사회주택(월세 상한선(11.10€/㎡)이 있는 저렴한(6.30€/㎡에서 8.50€/㎡ 정도) 임대주택). 1/3 정도는 민간임대주택

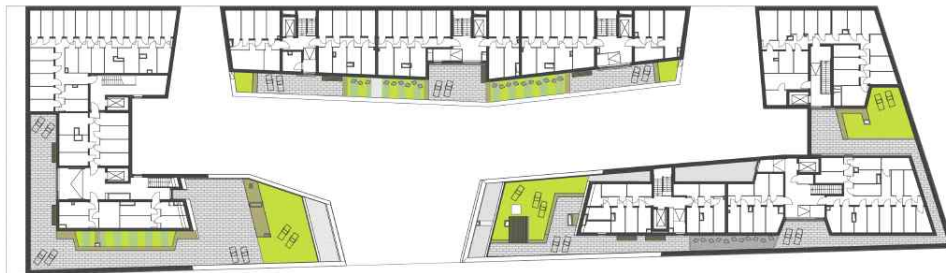
34) 건축주는 3개 단체로 한자 함부르크 주거건축 협동조합, 로저벅 GbR 토지개발, 건축가 크리스트안 뢰르커가 지원하는 코하우징 단체



[그림4-71] 주거동 단면도



[그림4-71] 주거공간의 중정 배치도



[그림4-71] 주거공간의 지붕층 배치도

- 2층의 단지 중정을 거쳐 모든 세대로 출입이 가능하도록 계획하여, 만남의 중심이 되도록 계획
 - 2층 중정에 주민들을 위한 반공적 공간인 공유공간, 아뜰리에, 사무실 공간, 가로, 상부로 진입하는 계단실과 엘리베이터를 두어, 자연스럽게 주민들이 만날 수 있는 가능성을 높임
- 지붕층에 각 세대당 1개의 창고를 두었고, 충분한 공동시설을 두어 건물안에서 여유로운 생활이 가능하게 했고, 특히 옥상테크에서 함부르크 항구로 조망 가능



[그림4-71] 중정 진입 계단



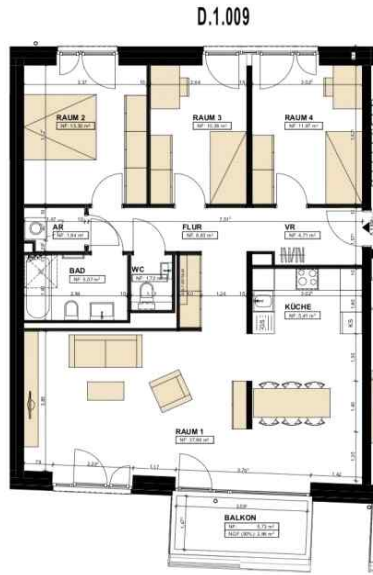
[그림4-71] 정원이 있는 중정의 가로공간



[그림4-71] 중정 전경



[그림4-71] 단지 외부 전경



[그림4-71] 4침실형 단위세대 평면도(103㎡)



[그림4-71] 단위세대 내부 35)

35) 자료출처: 건축가사무소 BKK-3

<https://www.dataholz.eu/anwendungen/holzbauprojekte/wohnanlage-samer-moesl-at.htm>

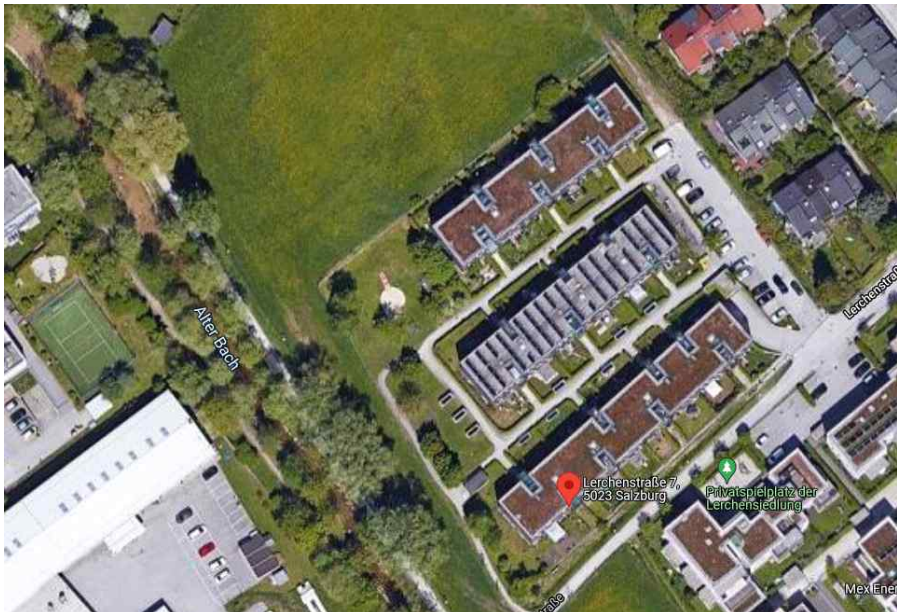
<https://www.world-architects.com/en/bkk-3-wien/project/wohntiefalt-am-grasbrookpark>

<https://hansa-baugenossenschaft.de/wohnen/unsere-wohnungen/mitte/grasbrookpark>

④ 싸머 뢰슬(Samer Mösl, 오스트리아 팔츠부르크, 2006)

- 2006년 사회적 기업인 건축시행사 “하이마트 오스트리아”가 건설한 목재연립주택단지로서 오스트리아 최초 패시브하우스 공공주택 사례³⁶⁾
 - 오랜 기간 업체간 시장경쟁을 통해 기술발전과 합리적 비용 설정을 위한 정부의 지원 결과, 2003년에 공공주택 가격 수준으로 스탠다드 패시브하우스 설계가 가능하게 됨

- 건축주 : 하이마트 오스트리아(Heimat Österreich)
- 설계자 : 에스피에스 건축 (sps architects)
- 주소 : Lerchenstrasse 7-25, 5023 Salzburg, Österreich
- 조경설계 : 토마스 부르거 가든 건축
- 현상설계 : 2002-2003 • 건축설계 : 2003-2006 • 공사기간 : 2005-2006
- 대지면적 : 8,301m² / 연면적 : 6,111m² / 건축면적 : 2,037m² / 전용면적: 4,495m²



[그림4-71] 싸머 뢰슬(Samer Mösl) 단지

36) 2007년 팔츠부르크 목조건축상 주거건축부분 수상, 2010년 오스트리아 건축과 지속가능성 상 수상, 에너지 글로벌상 후보군

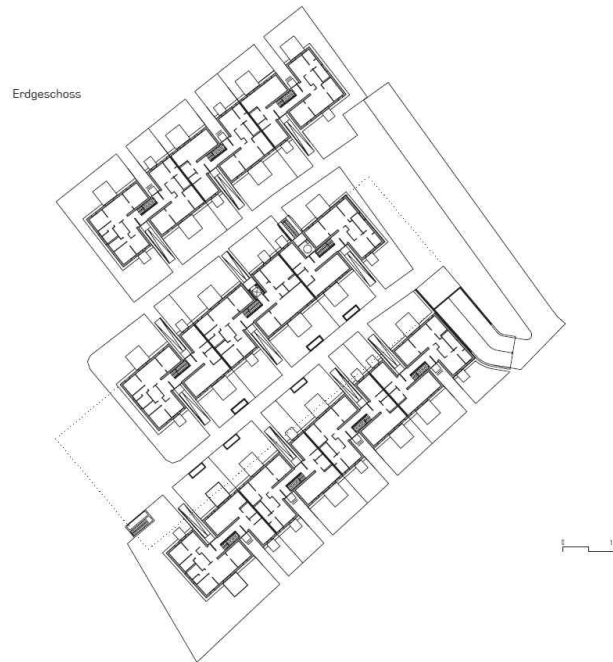
- 전체 단지는 3층 높이³⁷⁾의 60세대 규모의 임대주택단지로서 3개 동으로 구성되었으며, 각 단위세대가 테트리스처럼 조합되면서 반사적 공간인 발코니 로지아 공간 조성
 - 거실 포함 4실 구조 15세대, 3실 구조 21세대, 소형주거 24세대로 구성, 집안 중심에 배치된 부역을 중심으로 양방향의 외기에 직접 접하는 통풍이 되는 구조



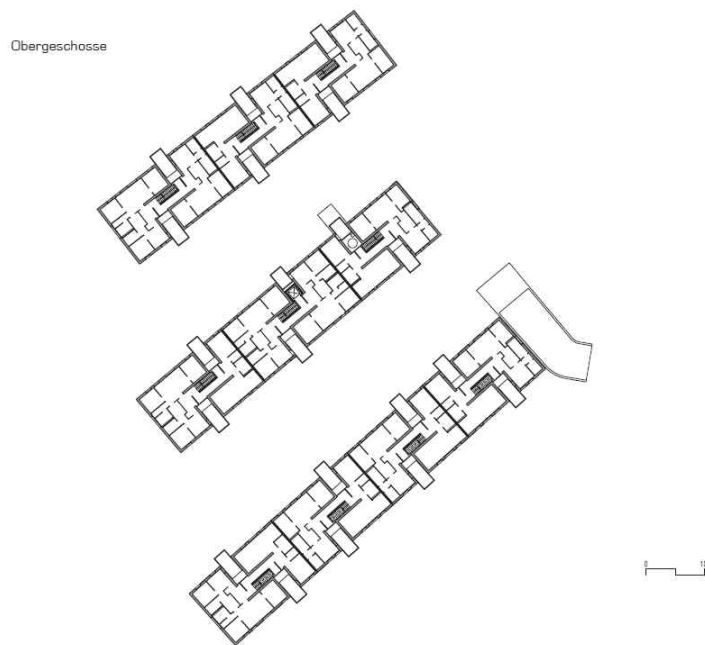
[그림4-71] 싸머 뢰슬(Samer Mösl)- 단위세대 배치

- 주민공동시설은 지하에 공동세탁실, 세대별 창고가 있고, 주차공간은 지하주차장 60대, 지상 노면주차 19대 제공
 - 차량 출입은 단지 앞쪽으로 제한하고, 지하주차장은 외부에서 출입
 - 팔츠부르크의 건축법의 주차장 설치기준은 1주택 1.2대(소수점 이하 반올림 처리)로, 3주택일 때 3.6대인데, 이 경우 4대를 확보해야함

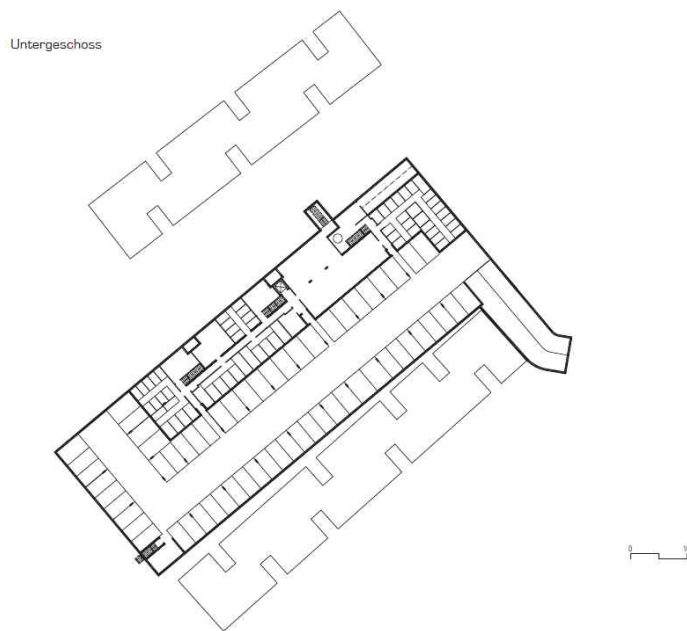
37) 목재건축의 높이는 나라마다 서로 다른 건축법의 규제를 받는데, 오스트리아 팔츠부르크는 설계당시에는 3층까지만 가능했으나, 2004년도부터 주거건축은 4층까지 가능하게 되었고, 지금은 높이는 6층까지, 내화성능은 60분으로 확대됨.



[그림4-71] 싸머 뢰슬(Samer Mösl) - 1층 배치



[그림4-71] 싸머 뢰슬(Samer Mösl) - 2,3층



[그림4-71] 싸머 뢰슬(Samer Mösl) - 1층 배치



[그림4-71] 싸머 뢰슬(Samer Mösl) 단지 - 중앙건물 지붕에 태양열판 설치



[그림4-71] 싸머 뢰슬(Samer Mösl) - 세대 사이에 설치된 발코니 로지아



[그림4-71] 단지내부 전경 - 1층세대의 개인정원



[그림4-71] 싸머 뢰슬(Samer Mösl) - 세대 사이에 설치된 발코니 로지아



[그림4-71] 단지전경 - 자연환기방식의 지하주차장

- 전체 단지 난방은 펠릿 보일러를 이용한 중앙난방식이고, 중앙건물 옥상의 태양열 시설과 보일러에서 생성되는 온수는 보온부퍼탱크에서 관리되어 각 주거로 배송³⁸⁾
 - 발코니 로지아 뒤편에 설치된 보온부퍼탱크를 이용해 전체 주거단지의 난방열과 온수 제공 가능. 추가로 필요한 열은 바이오매스 보일러(펠릿)를 이용해서 보충



[그림4-71] 중앙건물 발코니 로지아 뒤편에 보온부퍼탱크 설치

- 기초와 지하층, 계단실은 철근콘크리트, 나머지는 목재로 완성.
 - 패시브하우스의 모든 기술이 사용되어 45cm두께의 셀룰로스로 단열된 통기성 좋은 목재 외벽, 전체 건물 공조 시스템 설치하여 개별 세대당 고효율 열교환기 설치. 연간 난방에너지 소비는 8,0kwh/m²a
 - 주택과 계단실 사이의 벽³⁹⁾은 내화목재외벽으로 처리. 천정은 모두 나무결의 방향을 달리해 접착한

38) 옥상의 200m² 태양열판에서 생성되는 온수는 열교환파이프(전체 표면적 70m²)를 통해 21,000L 용량의 보온부퍼탱크(Pufferspeicher, 지름 1.6m, 높이11m)의 물을 가열

39) 벽체는 총 8000 m² 크기로 목재프레임벽으로 공장에서 10주 동안 제작되었으며, 벽의 프레임 사이에는 단열재로

재료인 교차집성재(CLT: Cross Laminated timber크로스 라이네이티드 팀버/ Brettsperrholz브레트 슈페어홀츠)로 제작



[그림4-71] 공장에서 목조프레임 제작⁴⁰⁾



[그림4-71] 기밀을 위한 현장 테이핑 작업⁴¹⁾

셀룰로스를 충전

40) 공장에서 목조프레임 제작 후 현장설치 방식 사용. 목조 프레임 상단부에 구멍을 뚫어 현장설치 후 셀룰로스를 넣어 넣을 수 있도록 제작

41) 현장설치 후 구멍으로 단열재인 셀룰로스를 넣은 이후 기밀을 위한 테이핑 작업

4. 소결

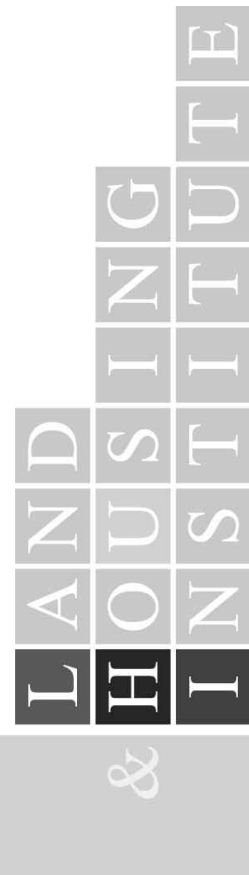
- 통합공공임대단지의 계획기준 설정을 위해 중형임대 규모인 60-85㎡ 단위세대가 포함된 LH 분양단지 조사 결과, 의무시설 설치 외 다양한 주민공동시설 설치·운영
- 분양단지뿐만 아니라 임대주택 중 10년 공공임대단지는 10년 후 분양 전환되는 특징으로 인해 분양단지 수준의 주민공동시설 설치
- 통합공공임대단지를 계기로 공급하는 중형임대주택은 중산층도 거주할 수 있도록 10년 공공임대와 마찬가지로 주민공동시설을 분양단지 수준으로 설치를 원칙
 - SH는 주민공동시설의 질적 제고를 위해 자체적인 주민공동시설 설계기준 운영 중
 - ⇒ 주민공동시설 이용도·활용도 제고, 커뮤니티 강화, 입주민 만족도 제고를 위해 유사한 기능의 주민공동시설은 그룹화하여 영역별 적정면적 구성비 제시
- 통합공공임대단지의 단지 내 커뮤니티 활성화를 위해서는 유사한 거주특성의 입주자로 그룹화를 통해 단위세대 유형을 간소화하여 주민공동시설의 활용성 제고
 - 젊은 연령대 입주자 비율이 높을 것으로 예상되면 소형 평형대 중심으로 통합공공임대단지를 조성하고 실제 이용률이 높은 것으로 나타난 공용세탁실, 게스트하우스, 피트니스 센터 중심으로 설치
 - 행복주택의 규정을 적용시켜 설치하도록 지역편의시설도 용도전환, 미사용하는 경우가 빈번하므로, 지자체와 사전협의를 통해 불요불급한 시설은 설치를 지양하여야만 향후 유지관리 부담 경감
- 통합공공임대단지 건설 목적은 다양한 세대·계층간 교류이기 때문에 형식적 교류보다는 단지 운영·관리에 입주민이 직접 참여하는 시스템을 도입 ⇒ 일상생활이 교류인 환경 조성
 - 별내 위스테이는 협동조합방식으로 단지가 관리되는 민간임대주택으로, 주민이 직접 단지의 운영·관리에 참여하고 있는 사례로 임대주택 관리방식의 다양화 측면에서 시사점 제시
- 새로운 주택유형이 생길 때마다 추가하는 現 제도 운영 체계에 대한 간소화 필요 ⇒ 유

럽은 분양·임대주택 구분 없이 공동주택은 모두 동일한 규정으로 관리

- 오스트리아는 주택 최소면적, 주택 필수시설(화장실, 욕실), 어린이놀이터, 유모차·자전거 보관실, 주차장만 제도적으로 관리

제 5 장

중형 공공임대 계획기준 제안



제5장 중형 공공임대 계획기준 제안

1. 통합공공임대주택 계획방향

1.1 단위세대 계획기준

① 동일단지내 혼합평형 개수 축소

- 통합공공임대 시범사업 추진과정에서 동일 단지내에서 21m²부터 84m²까지 모든 평형을 혼합하면서 주동 계획방식, 주민공동시설 선정 등의 문제와 연계되어 혼선 야기
- 소형과 중형세대의 혼합배치를 위해 복도식 주거동에 중형세대를 함께 배치할 경우 중형세대 민원 우려
- 다양한 규모의 단위세대 혼합으로 거주계층 특성을 예측하기 어려워 주민공동시설 계획시 혼선 발생하므로, 지구 여건에 따라 적정 단위세대 규모 유형 선정 후 혼합 필요
 - 중형임대주택 공급을 위해 모든 단지에 소형, 중형을 혼합할 필요는 없음
- 주거 수요 특성이 유사한 거주계층이 함께 거주할 수 있도록, 유사한 규모의 단위세대 그룹핑 필요
 - 1인 가구+신혼부부/신혼부부-자녀있는 부부-자녀 출가 후 고령2인가구의 2개 유형으로 구분 가능

2 소형세대 비율 축소

- 1-2인 가구가 지속적으로 증가하고 있지만, 희망주거규모 설문조사결과 1-2인 가구도 원룸, 소형 주택에 거주하기 보다는 3실 주택에 거주 희망하는 비율이 가장 높은 것으로 파악
- 실제 행복주택 입주단지에서도 대학생 1인 가구의 이주율이 높고, 신혼부부용 주택도 자녀 키우기에 좁은 세대 면적 때문에 공가율이 높은 상황
- 따라서 전체 세대 중 소형 비율을 축소하고, 2실, 3실 세대 비율의 증가 필요

3 단위공간 적정면적 확보를 통한 단위세대 면적 증가

- 설문조사 결과, 현재 가구유형별 조사대상 다수가 LH가 해당 가구유형별 대상으로 공급하는 주택규모보다 넓은 규모에 거주하고 있음
- 가구유형별 보유가구 및 공간이용현황 조사 결과, 부족한 단위공간의 면적을 확보하기 위해서 발코니공간의 전면 확대, 수납용 가구 설치 등의 현상 발생
- 이와 같이 주택시장 현실을 반영하지 못하는 현실과 괴리가 있는 주택규모 설정은 공공주택에 대한 불만의 원인이 될 수 있으므로, 정부의 중형임대주택 공급 정책 추진 계획 및 주택시장 현실을 반영한 LH주택 규모의 상향 조정
- 따라서 각 단위공간이 제 기능을 수행하기 위해서 필요한 최소 면적을 검토하여 제시하고, 1인~4인 규모 가구를 위한 단위세대 적정면적 시뮬레이션 결과, 현재 주택법의 최소 주거면적과 본 연구에서 제안하는 가구원수별 단위세대 적정 면적과는 상당한 차이 발생

- 1인 가구 스튜디오형의 적정 면적은 32.64㎡인 반면 주택법의 1인 가구 최저주거면적은 14㎡



사회초년생을 위한 1침실 + 1욕실
단위세대평면(42㎡)

대학생 1인가구용 단위세대평면(32㎡)

[그림5-1]가구유형별 단위세대 면적 시뮬레이션 결과 -1



부부와 1자녀 가족 구성을 위한 단위세대평면(79㎡)

신혼부부/고령 부부를 위한 단위세대평면(60㎡)

[그림5-1]가구유형별 단위세대 면적 시뮬레이션 결과 -2

[표 5-1] 단위공간별 적정규모 확보를 위한 최소·최대면적기준 단위:㎡

	현관	거실	주방	식당	주방 부속공간 (세탁실 등)	욕실	침실		침실부속공간	
							주침실	부침실	드레스룸	파우더룸
최소	2.470	8.874	5.787	2.437	1.314	3.488	13.320	8.58	1.800	1.440
최대	4.200	17.910	11.514	3.740	4.020	3.975	14.800	10.360	3.420	

④ 임대료 부담을 고려한 새로운 중형 임대용 평면개발

- 면적 증가에 따른 임대료 부담을 고려하여 단순히 단위세대의 면적 증가보다는 거주자가 선호하는 공간구성의 임대주택 평면 개발 필요
 - 소형 규모이지만 최대한 공간활용이 가능한 계단실형 46-3bay, 55-3bay 유형 등

⑤ LH형 빌트인 가구 개발 필요

- 장기임대주택의 관리효율성을 고려한 기본에 충실한 빌트인 가구 설치 기준 마련 및 공간 구성 필요
 - LH의 디자인 철학을 반영한 LH형 빌트인 가구 디자인 개발 필요. 가구 전문 디자이너와 협업
- 중형평면 적용시 드레스룸, 팬트리, 알파룸 등에 설치되어야하는 가구의 설치기준(빌트인 또는 옵션) 마련 필요
- 일본 UR의 경우 無印良品 회사와 노후된 임대단지 대상으로 MUJI×UR 단지 리노베이션 프로젝트(2012-현재)를 통해 UR주택에 적합한 시스템 가구를 개발하여 도입
 - 일본식이었던 방을 연결하여 LDK로 개조. 미니 천장에 무인양품의 유니트 선반을 설치하였고, 공간구획도 가능하며, 동일한 선반으로 벽면수납을 만드는 것도 가능. 기둥이나 상인방은 존치시켜 포인트로 활용



[그림5-2] 리노베이션 이전과 이후



방 중앙에 유니트 선반을 설치.
개방감을 가지면서도 적당한
위요감이 있는 차분한 거실로.



선반 반대편에 있는 주방.
공간구획이 완만하기 때문에
폐쇄감을 느끼지 않는다.



벽장 수납공간을 감추기 위해
설치한 커튼.
깔끔한 느낌을 주기 위한 지혜다.



테이블을 주방 옆으로 연결.
조리공간이 늘어나 여유있게
요리를 할 수 있다.



칸막이를 제거한 경우.
LDK가 하나로 연결된 큰 하나의
공간으로 탄생.



[그림5-3] MUJI×UR 단지 리노베이션 프로젝트

⑥ 합리적인 마감재 사용 기준

- 임대주택에 대한 부정적 인식 개선을 위해 단위세대 마감재는 기본적으로 분양주택과 동일한 마감재 사용을 원칙
- 다만, 입주자 사용특성, 기능, 경제성 등을 고려하여 적정 사양 적용토록 탄력적 운영 필요

1.2 단지계획기준

① 부대복리시설 설치기준 간소화

- 영구, 행복, 국민의 장기임대주택의 유형이 통합공공임대주택으로 새로이 통합됨에 따라, 기존 장기임대주택 세대수에 따라 설치되던 다양한 유형의 사회복리시설, 편의시설 설치 관련 규정의 통합 개정 필요
 - 관련조항 : 공공주택 업무처리지침 제34조 사회복지관
제34조의6(사회적기업 등 입주공간 및 입주민 일상생활지원센터)
제34조의7(지역편의시설 등)/제34조의8(주민공동시설 등 특화시설)
- 실제 행복단지 현장조사 결과, 운영주체 부재로 입주 후 지역편의시설, 사회적 기업 공간의 방치 현상 발생
- 현재 지역편의시설, 사회적 기업 등의 시설 설치여부를 지자체와의 사전협의를 통해 탄력적으로 조정할 수 있도록 규정하고 있으나, 공공주택업무처리지침 제34조의8 주민공동시설 등 특화시설 규정에 타 유사시설들을 포함하여 설치 운영할 수 있도록 개선 필요
- 장기적으로는 공공임대주택도 분양주택과 동일한 주민공동시설 총량제 적용 필요

[표5-1] 주민공동시설 등 특화시설 규정 개정안

개정전	개정후
제34조의8(주민공동시설 등 특화시설) ① 공공주택 사업자는 행복주택 또는 통합공공임대주택을 건설할 경우 다음 각 호 중 제1호의 기본설비는 반드시 설치하여야 하며, 제2호 내지 제7호에 해당하는 시설은 입주민의 특성에 따른 이용 수요, 인근 지역의 시설 설치현황 등을 고려하여 설치할 수 있다. 1.(생략) 2. 입주민 생활편의시설 : 공용세탁실, 공용취사장, 방문자숙소(게스트룸) 등 3-6(생략) 7. 입주민 보육·경로시설 : 영유아놀이방, 공동육아실, 장난감대여실, 옥외 유아놀이터, 고령자 휴게·활동실 등 ② 주민공동시설은 필요한 경우 입주민의 다양한 생활편의 및 주거복지 지원을 위해 개방형 복합공간 또는 가변형 구조로 설치 할 수 있다. ③ 영 제31조제3항 및 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2 제3항 단서 등에 따라 사업계획승인권자가 입주 계층 및 주변 현황을 고려하여 필요하다고 인정하는 경우에는 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2 제3항 및 제4항에 따라 필수적으로 설치하는 주민공동시설을 제1항에 따라 설치하는 시설 또는 지역편의시설 등 다른 시설로 대체할 수 있다.	제34조의8(주민공동시설 등 특화시설) ① 공공주택 사업자는 행복주택 또는 통합공공임대주택을 건설할 경우 다음 각 호 중 제1호의 기본설비는 반드시 설치하여야 하며, 제2호 내지 제7호에 해당하는 시설은 입주민의 특성에 따른 이용 수요, 인근 지역의 시설 설치현황 등을 고려하여 설치할 수 있다. 1.(생략) 2. 입주민 생활편의시설 : 공용세탁실, 공용취사장, 방문자숙소(게스트룸) 등 3-6(생략) 7. 입주민 보육·경로시설 : 영유아놀이방, 공동육아실, 장난감대여실, 옥외 유아놀이터, 고령자 휴게·활동실 등 8. 공공서비스시설 : 지역편의시설, 사회복지관, 사회적기업 등 ② 주민공동시설은 필요한 경우 입주민의 다양한 생활편의 및 주거복지 지원을 위해 개방형 복합공간 또는 가변형 구조로 설치 할 수 있다. ③ 영 제31조제3항 및 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2 제3항 단서 등에 따라 사업계획승인권자가 입주 계층 및 주변 현황을 고려하여 필요하다고 인정하는 경우에는 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2 제3항 및 제4항에 따라 필수적으로 설치하는 주민공동시설을 제1항에 따라 설치하는 시설 또는 지역편의시설 등 다른 시설로 대체할 수 있다.

② 주거약자용 주택의 설계기준 개선 필요

- 통합공공임대주택 도입에 따라 같은 동, 같은 코어에 다양한 주택유형이 자연스럽게 혼합배치 되고 있으나, 공급기준에 따라 주거약자용 주택을 수도권에 8% 수준 공급해야함

- 또한 공공주택업무처리지침 규정에 의해 주거약자용 주택은 3층 이하 세대에 공급해야 하나, 실제 현장에서는 주거약자세대가 저층세대에 일률적으로 배치되는 것에 대해서 불만족하고 있으므로 이에 대한 개선 필요
- 따라서 주거약자용 주택의 공급기준과 설계기준이 불일치하므로 개정 필요

[표5-2] 주거약자용 주택 관련 규정 개정안

개정전	개정후
제34조의2(주거약자용 주택) ① 공공주택사업자가 장기공공임대주택을 건설하는 경우에는 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」에서 정하는 규정에 따라 주거약자용 주택으로 공급하여야 한다. ② 주거약자용 주택은 주거동 중 일조·조망 등 주거환경이 양호한 동의 3층 이하 세대로 공급하여야 한다. 다만, 주거약자 전용단지와 저층부에 사회복지관 또는 주민편의시설을 설치한 주거동의 경우는 그러하지 아니하다. ③ 제1항에 따라 주거약자용 주택을 건설하는 경우 주거동 공용공간의 설계기준은 별표7에 따른다.	제34조의2(주거약자용 주택) ① 공공주택사업자가 장기공공임대주택을 건설하는 경우에는 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」에서 정하는 규정에 따라 주거약자용 주택으로 공급하여야 한다. ② 주거약자용 주택은 주거동 중 일조·조망 등 주거환경이 양호한 동의 3층 이하 세대로 공급하여야 한다. 다만, 주거약자 전용단지와 저층부에 사회복지관 또는 주민편의시설을 설치한 주거동의 경우는 그러하지 아니하다. ② 제1항에 따라 주거약자용 주택을 건설하는 경우 주거동 공용공간의 설계기준은 별표7에 따른다.

3 주차장 설치기준

- 행복주택단지의 주차장 현황 조사결과, 평균 0.7대 수준으로 주차장을 확보하고 있으나, 실제로는 지역편의시설 이용객 차량과 어린자녀가 있는 세대는 차량 보유율이 높아 주차장 부족 문제가 발생하는 상황
- 따라서 부족한 주차장 문제 해소를 위해 최소 세대당 1대 수준의 주차공간 확보토록 규정 개선 또는 주택건설기준등에 관한 규정의 주차장 설치규정 동일 적용 필요

1.3 기타 사항

① 단지규모별 관리방식 다양화 추진

- 중소규모 단지 개발 증가, 통합공공임대의 본격적 추진, 중형공공임대의 공급 확대에 따라, 기존 공공임대단지와는 다른 다양한 관리업무, 전문 관리인력의 참여 필요성 증가
- 민간임대주택 사례의 경우 주민 스스로 협동조합을 조직하여, 주체적으로 단지관리, 공동체 프로그램 개발 등을 통해, 거주하는 단지의 가치 제고
- 따라서 기존의 대규모 단지 대상으로 관행화된 공동주택관리방식에서 탈피하여, 단지 규모, 단지 특성에 따라 관리주체, 관리시스템의 다양화를 통해 최적화된 관리방안을 모색할 필요가 있음

② 임대주택의 별도 홍보 전략 필요

- 공공임대주택이 내집 마련을 위한 주거사다리로서 인식하도록 홍보
 - 내집 마련 전까지 합리적인 주거비로 안정적으로 거주할 수 있는 LH임대주택 이미지 부각

참고문헌

LAND
HOUSING
INSTITUTE

&

참고문헌

연구보고서 및 논문

국토교통부, 2019, 임대주택통계 통계정보보고서

백혜선·이영환 외 2, 2021, LH 걱정주거공간 설정 연구, 토지주택연구원

OECD, 2019, Under Pressure: The Squeezed Middle Class, Paris: OECD Publishing

Robert Temel, 2019, Ein Stück Stadt bauen: Leben am Helmut-Zilk-Park,
herausgegeben von Stadt Wien, MA 21A und ÖBB

기타 발간물

국토부 보도자료, 21년 상반기까지 전세형 주택이 전국 4.9만호, 수도권 2.4만호 집중
공급됩니다: 서민 중산층 주거안정 지원방안(2020.11.19)

기획재정부, 2019, 보도자료- 중산층 기준 및 최근 중산층 소득개선 현황(2019.9.2)

통계청 보도자료, 2019년 가계금융복지조사 결과(2019.12.17)

LH 공공주택사업처, 2021, '21년 통합공공임대주택 추진방안(2021.4)

LH 주거복지기획처 임대유형통합TF 작성 자료

NH투자증권 100세시대연구소, 2020, 2020중산층보고서(2020.7)

SH, 내부자료, 주택공급실적, 장기전세주택 공급현황, 주민공동시설 현황(2020.12.31)

웹사이트

국가통계포털 :

https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1JC1511&conn_path=I3 (가
구주의 연령 및 가구원수별 가구)

https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=116&tblId=DT_MLTM_5525&conn_path=I2
(임대주택 재고현황)

http://www.kostat.go.kr/incomeNcpi/income_jp/3/index.board?bmode=read&aSeq=331334
(중산층)

https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1L9F006&conn_path=I3 (가
계동향조사)

국토교통부 통계누리 :

[http://stat.molit.go.kr/portal/cate/statView.do?hRsId=29&hFormId=&hSelectId=&sStyleN
um=&sStart=&sEnd=&hPoint=&hAppr=](http://stat.molit.go.kr/portal/cate/statView.do?hRsId=29&hFormId=&hSelectId=&sStyleNum=&sStart=&sEnd=&hPoint=&hAppr=) (주택보급률)

마이홈포털 : <https://www.myhome.go.kr>

OECD 통계 : <https://www.oecd.org/housing/data/affordable-housing-database> (OECD
회원국 장기임대주택현황)

해외사례 사진자료 :

<https://www.vlst.at/prj/sonnwendviertel/#1>

[https://www.gerhard-hagen.de/blog/portfolio-items/sonnwendviertel-wien-klaus-kada/
#lightbox\[b7f6380cb158edd4597\]/1](https://www.gerhard-hagen.de/blog/portfolio-items/sonnwendviertel-wien-klaus-kada/#lightbox[b7f6380cb158edd4597]/1)

<https://diekulturvermittlung.at/2015/10/sonnwendviertel/>

<https://www.poolima.de/portfolio/ohnsiedlung-im-sonnwendviertel-wien-10-bezirk/>

<https://www.bkk-3.com> (건축가사무소 BKK-3)

<https://www.dataholz.eu/anwendungen/holzbauprojekte/wohnanlage-samer-moesl-at.htm>

<https://www.world-architects.com/en/bkk-3-wien/project/wohnavielfalt-am-grasbrookpark>

<https://hansa-baugenossenschaft.de/wohnen/unsere-wohnungen/mitte/grasbrookpark>

<https://www.vlst.at/prj/sonnwendviertel/#1>