

공급유형 혼합단지 계획기준 및 관리방안 연구

연구지원 2017-74호

공급유형 혼합단지 계획기준 및 관리방안 연구

지은이 백혜선 · 이영환 · 김지원

발행인 손경환

발행처 한국토지주택공사 토지주택연구원

편 집 백혜선 · 이영환

주소 (우)34047 대전광역시 유성구 엑스포로 539번길 99

전화/전송 042) 866-8572 / 866-8692

전자우편 hsbaik@lh.or.kr

홈페이지 <http://lh.lh.or.kr>

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

연구지원 2017-74

공급유형 혼합단지 계획기준 및 관리방안 연구
Planning and Management Strategies for
Social Integration in Housing Complex

참여연구진

연구총괄

백혜선 NH 토지주택연구원 연구위원

공동연구진

이영환 NH 토지주택연구원 수석연구원

김지원 NH 공공주택사업처 차장

연구심의위원(가나다순)

권혁삼 NH 토지주택연구원 수석연구원

문효곤 NH 토지주택연구원 연구위원

박광재 한국복지대학교 교수

박근석 한국주거복지연구원 원장

박세영 NH 공공주택기획처 부장

박인권 NH 주거자산관리처 부장

박차환 도건건축사사무소 소장

임미숙 한국도시연구소 연구위원

연구 요약

□ 공공임대주택 유형 다양화에 따른 혼합단지 공급 증가 예상

- 향후 임대주택유형 다양화 및 공공임대주택 공급량 증가에 따라 다양한 유형의 분양혼합, 임대혼합단지의 지속적인 공급 예상
- 입주 후 세부적인 관리방안 없는 무리한 혼합단지 조성은 계층별 갈등심화 및 혼합단지에 대한 부정적 인식형성에 영향을 미치므로, 입주자 갈등 최소화 및 관리 효율화를 고려한 관리방안 마련과 이와 연계한 혼합단지 계획기준 제안 연구 필요

□ LH 혼합단지 공급현황 및 관련 법규정 검토

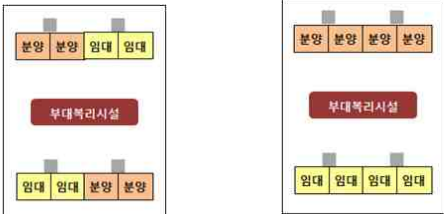
- 공사는 '16.9월 기준 분양혼합 44개, 임대혼합 33개의 총 77개 혼합단지를 공급하였으며, 그 중 분양혼합은 분양주택과 공임5, 공임10년과의 혼합단지가 39개(88.6%), 임대혼합은 장기공공임대간의 혼합단지가 25개(75.8%)
- 결국 전체적으로는 분양혼합단지가 임대혼합단지보다 많지만, 실질적인 분양임대 혼합단지는 전체 77개 혼합단지 중 5개(6.5%) 수준
- 현재 혼합단지 건설 관련 규정은 공공주택업무처리지침의 장기임대주택 혼합배치시 총 세대수 기준으로 부대복리시설 설치 규정 외에는 별도 혼합단지 건설기준 부재
- 공동주택관리법 및 시행령에서 혼합단지의 관리 관련 규정을 두고 있으나, 실제 혼합단지의 분양주택은 공동주택관리규약, 임대주택은 임대주택 표준관리규약에 의해서 운영되어, 한 단지에 2개 관리규약이 분리 운영 중
- 그러나, 분양주택과 임대주택의 관리규약 중 잡수입 사용용도 관련 규정이 상이하고, 공동결정사항 협의시 입주자 대표회와 임차인 대표회의 의견차이에 따른 갈등 발생
- 이에 LH는 '16년 12월 임대주택 표준관리규약 개정 시, 혼합단지의 관리에 관한 협약서를 마련하였으나, 공동대표회의구성방식, 잡수입 사용용도 관련 규정 개선 필요

- 임대주택은 잡수입 발생시 임차인의 관리비 차감이 우선 원칙이고, 분양주택은 잡수입의 발생 원인에 따라서 장기수선충당금으로 적립하거나 공동체 활성화 및 주민 자치활동 촉진비용에 우선 사용하도록 규정하고 있음
- 이와 함께 임대단지 환경 개선 및 임차인 주거만족도 제고를 위해, 임대단지의 어린이집 등의 시설물 임대를 통해 발생하는 잡수입을 해당단지 공용시설물 개선 보수 등의 용도로 사용가능하도록 관련 규정 개선 검토 필요

□ 거주자 갈등 발생 최소화를 위한 혼합단지 관리방안 개선

구 분	당초	개선안
의사 결정 체계 (분양 혼합)	(결정권) 입주자, 임차인, LH 임차인대표회의를 먼저 구성하고, 그 구성원이 참여하여 3자가 공동대표회의 구성 ※ LH 임대주택 표준관리규약 제68조 및 혼합단지관리에 관한 협약서 제4조	(결정권) 입주자, LH + (참여권) 임차인 - 공동대표회의는 입주자대표회의와 LH양자간 구성 - 임차인대표자격자와 LH간 사전 의견조율
잡수입 사용 (분양 혼합/ 임대 혼합)	- 분양주택 ① 입주자 기여 적립 : 장기수선충당금 적립 ② 입주자와 사용자 공동 기여 : 공동체 활성화 및 주민자치활동 촉진비용 집행 (※ 서울시 분양주택 관리규약 제80조) - 임대주택 : 공동관리비 차감 원칙 (※ LH 임대주택 표준관리규약 제56조 및 혼합단지관리에 관한 협약서 제3조)	- 임대주택을 분양주택과 동일한 잡수입 집행 규정 적용할 수 있도록 관련 근거 조항 개정 및 신설 - 공사 시설물 임대(공동주택 어립이집 운영)에 따른 임대료 수익은 공사 수익으로 귀속하여 해당단지 환경개선 비용으로 사용가능하도록 개선(안) 제안

□ 효율적 시설관리를 위한 혼합단지 계획기준 개선

구 분		개선(안)
유형 공동	단지규모	500~800호 권장
	부대복리시설	- 임대혼합 : 종세대 기준으로 부대복리시설 산정 - 분양혼합 : 각 유형별 설치기준 준수하되, 통합설치 권장
	외관·마감재	외관은 단지전체 통일성 유지, 마감재는 연도별 기준 준용(주택개발단 기준 참조)
분양 혼합	세대비율	분양세대수를 2/3 이상 권장(공급면적 2/3 이상 의무) 주동 진출입을 분리할 수 있도록 '주동혼합 코어분리'까지 계획 가능 하나 '주동분리' 권장
	세대배치	 주동분리(권장) 주동혼합 코어분리(가능)
임대 혼합	유형혼합	- 유형별 임대료 체계가 상이하여 유사 평형 혼합배치시 민원 예상되므로, 동일 입주계층 및 동일 규모의 이형임대주택 혼합 지양 : 유사성적 임대주택 혼합 지양(예)국민+행복) - 유형별 규모 차이 계획
	세대배치	임대혼합은 거주자간 큰 갈등은 없으므로 '층별혼합'까지 계획 가능 하나, 효율적 관리를 위해 '라인별 혼합' 권장  라인별 혼합(권장) 층별혼합(가능)
영구 임대 혼합	단지배치	거주자의 기존 생활권 유지 가능한 지역내 소규모 분산 배치 권장
	유형혼합	영구임대주택은 독립단지로 공급 시, 슬럼화 및 부정적 인식 심화 가능하므로, 2개 이상 임대주택 유형과 혼합 공급 권장 예)국민임대+영구임대+장기전세 : ○
	세대비율	영구임대는 전체 세대수의 15% 이하(최대 200세대) 계획 권장
	세대배치	영구임대세대 혼합배치에 따른 거주자간 갈등 최소화 및 효율적 관리를 위해 '주동분리' 권장

주제어 공급유형 혼합단지, 분양혼합, 임대혼합, 관리방안, 계획기준, 사회적 통합

차 례

제1장 서 론

1. 연구 추진배경 및 목적	3
2. 연구착안점	5
3. 연구방법 및 범위	7
4. 선행연구고찰	8

제2장 혼합단지 공급현황 및 관련 규정 검토

1. 공사 혼합단지 공급현황	15
2. 혼합단지 관련 법제도	25
2.1 개요	25
2.2 혼합단지 건설 관련 규정	27
2.3 혼합단지 관리 관련 규정	31
3. SH 혼합단지 관련 규정	40
4. LH 혼합단지 관련 규정	41
5. 소결	46
5.1 혼합단지 공급현황	46
5.2 혼합단지 관련 규정 검토	46

제3장 LH 공급유형 혼합단지 현장조사

1. 1차 후보단지 선정 및 LH 혼합단지 유형	51
2. 최종 조사단지 개요	53
3. 조사단지 조사결과	55

3.1 분양혼합단지	55
3.2 임대혼합단지	75
4. 소결	93
4.1 분양혼합단지	93
4.2 임대혼합단지	94

제4장 혼합단지 계획기준 및 관리 개선방안

1. 개선방향	97
2. 계획기준 개선	98
2.1 공통사항	98
2.2 분양혼합단지	99
2.3 임대혼합단지	101
2.4 영구임대주택 혼합	102
3. 관리방안 개선	105
3.1 잡수입 관련 규정	105
3.2 의사결정체계 관련 규정	110

제5장 결론 115

참고문헌 119

표 차례

[표 1-1] 선행연구 분석	10
[표 2-1] LH 분양혼합단지 총괄	16
[표 2-2] LH 임대혼합단지 총괄	18
[표 2-3] LH 혼합단지 공급현황	19
[표 2-4] LH 혼합단지 유형별 공급현황	20
[표 2-5] LH 혼합단지 중 조사대상단지 현황	21
[표 2-6] 조사대상단지 중 분양혼합단지 총괄	21
[표 2-7] 조사대상단지 중 임대혼합단지 총괄	22
[표 2-8] 대전 관저5지구 혼합단지 사례 개요	23
[표 2-9] 연도별 공급유형 혼합단지 신규승인 현황	24
[표 2-10] 혼합단지 관련 법규정 및 조항	26
[표 2-11] 공공주택특별법 및 시행령 중 공공주택 건설기준 관련 규정	27
[표 2-12] 공공주택업무처리지침의 구성 및 건설기준 관련 규정	29
[표 2-13] 공공주택업무처리지침의 사회통합형 주택단지 관련 규정	29
[표 2-14] 공동주택관리법의 구성 및 혼합단지관리 관련 규정	33
[표 2-15] 공동주택관리법의 혼합단지의 관리 관련 규정	34
[표 2-16] 서울특별시 공동주택관리규약 준칙의 구성	36
[표 2-17] 서울특별시 공동주택관리규약 준칙 중 접수입 관련 규정	37
[표 2-18] 서울특별시 공동주택관리규약 준칙 중 분양·임대혼합단지 관리 규정 ..	38
[표 2-19] 서울특별시 혼합주택단지 관리에 관한 협약서	38
[표 2-20] LH 임대주택 표준관리규약의 구성	42
[표 2-21] LH 임대주택 표준관리규약 중 혼합주택단지의 관리	42
[표 2-22] LH 혼합단지관리에 관한 협약서	42

[표 2-23] LH 임대주택의 집수입 관련 규정	44
[표 3-1] 1차 후보단지 53개소 혼합유형	51
[표 3-2] 1차 후보단지 53개소 혼합단지 유형별 비율	52
[표 3-3] 최종 조사단지 17개소 기본정보	54
[표 3-4] 대전 관저 다운타운 3단지	55
[표 3-5] 세종 첫마을 6단지 힐스테이트	57
[표 3-6] 경남 창원 현동 LH 그린품에	59
[표 3-7] 성남 도촌 섬마을 휴먼시아 1단지	61
[표 3-8] 세종 첫마을 3단지 퍼스트프라임	63
[표 3-9] 제주 서귀포 혁신도시 LH 1단지	65
[표 3-10] 성남 여수 산들마을 2단지	67
[표 3-11] 충남 홍성 LH 스타힐즈	69
[표 3-12] 인천 청라 휴먼시아 4단지	71
[표 3-13] 광주 백운 휴먼시아 1단지	73
[표 3-14] 대전 관저 천년나무 1단지	75
[표 3-15] 대구 옥포 천년나무 2단지	77
[표 3-16] 화성 동탄2 LH 4단지	79
[표 3-17] 광주 효천 LH 천년나무 1단지	81
[표 3-18] 하남 미사 강변도시 13단지	83
[표 3-19] LH 서초 3단지	85
[표 3-20] 인천 LH 웨스턴 블루힐	87
[표 3-21] LH 서초 4단지	89
[표 3-22] LH 강남 힐스테이트	91
[표 4-1] 유형별 집수입 사용 관련 관리규약 조항 비교	105
[표 4-2] 유형별 집수입 발생시 사용용도 비교	106
[표 4-3] LH 공동주택단지의 어린이집 선정 관련 내부 규정	107
[표 4-4] LH 임대주택 표준관리규약 및 혼합단지 관리에 관한 협약서 개정(안) ..	108

[표 4-5] LH 혼합단지 공동대표회의 구성방식 개선(안)	111
[표 4-6] 혼합단지의 공동대표회의 구성 관련 규정 개선(안)	112

그림 차례

[그림 1-1] 혼합단지 유형별 특성	6
[그림 1-2] 코어계획 방식별 혼합강도	9
[그림 1-3] 단위세대 배치방식별 혼합강도	9
[그림 1-4] 단지 혼합방식 유형별 혼합정도	9
[그림 2-1] LH 혼합단지 유형별 공급현황	19
[그림 2-2] LH 분양혼합단지 유형별 공급현황	20
[그림 2-3] LH 임대혼합단지 유형별 공급현황	20
[그림 2-4] 대전 관저5지구 단지별 혼합방식	23
[그림 2-5] 대전 관저5지구 및 단지위치	23
[그림 2-6] 혼합단지 건설 및 관리 관련 규정 현황	25
[그림 2-7] SH 분양임대 혼합단지 관리규약 변천 과정	40
[그림 3-1] 지역별 최종 조사대상단지 위치	53
[그림 3-2] 대전 관저 다운숲 3단지 현장사진	56
[그림 3-3] 세종 첫마을 6단지 힐스테이트 현장사진	58
[그림 3-4] 경남 창원 현동 LH 그린품애 현장사진	60
[그림 3-5] 성남 도촌 섬마을 휴먼시아 1단지 현장사진	62
[그림 3-6] 세종 첫마을 3단지 퍼스트프라임 현장사진	64
[그림 3-7] 제주 서귀포 혁신도시 LH 1단지 현장사진	66
[그림 3-8] 성남 여수 산들마을 2단지 현장사진	68
[그림 3-9] 충남 홍성 LH 스타힐즈 현장사진	70
[그림 3-10] 인천 청라 휴먼시아 4단지 현장사진	72
[그림 3-11] 광주 백운 휴먼시아 1단지 현장사진	74
[그림 3-12] 대전 관저 천년나무 1단지 현장사진	76

[그림 3-13] 대구 옥포 천년나무 2단지 현장사진	78
[그림 3-14] 화성 동탄2 LH 4단지 현장사진	80
[그림 3-15] 광주 효천 LH 천년나무 1단지 현장사진	82
[그림 3-16] 하남 미사 강변도시 13단지 현장사진	84
[그림 3-17] LH 서초 3단지 현장사진	86
[그림 3-18] 인천 LH 웨스턴 블루힐 현장사진	88
[그림 3-19] LH 서초 4단지 현장사진	90
[그림 3-20] LH 강남 힐스테이트 현장사진	92
[그림 4-1] 혼합단지 유형별 개선 방향	97
[그림 4-2] 혼합단지 적정 단지규모	98
[그림 4-3] 분양혼합단지 세대비율	99
[그림 4-4] 분양혼합단지 세대배치방식	100
[그림 4-5] 임대혼합단지 유형별 평형조합	101
[그림 4-6] 임대혼합단지 세대배치방식	102
[그림 4-7] 현재 영구임대단지 배치방식	102
[그림 4-8] 영구임대단지 배치방식 제안	103
[그림 4-9] 유형혼합방식 제안	103
[그림 4-10] 영구임대 세대배치 - 주동분리	104

제 1 장 서 론

LANDSLIDING INSTITUTE

&

제1장 서론

1. 연구 추진배경 및 목적

- 정부는 저소득층의 주거문제 해결의 위해 다양한 유형의 공공임대주택을 공급하고 있으며, 1990년 이후 2000년대 중반까지 스스로 적절한 주거를 마련할 수 없는 최저소득계층을 위한 주거대안으로 영구임대주택¹⁾, 50년 공공임대주택²⁾을 지속적으로 공급
- 그러나 저소득층을 위한 공공임대주택들이 대규모 단지형태로 공급되면서, 결과적으로 단지 슬럼화, 지역주민들과의 갈등, 인근지역 주택가격 하락 현상 등이 발생하면서, 우리 사회에는 임대주택에 대한 깊은 부정적 인식이 형성된 상태
- 국민임대주택은 2001년 수원 정자의 첫 국민임대단지 입주 이후로 현재까지 공급되고 있는 대표적인 장기임대주택유형임(2016.9월 기준 총 453,355호 공급)
- 2004.7.1 공공임대주택 공급 촉진을 위한 ‘국민임대주택 건설 등에 관한 특별조치법’ 시행에 따라 국민임대주택의 지속적으로 공급되면서, 공사는 공공임대주택 공급에 대한 부정적인 사회적 인식을 개선하고, 다양한 소득계층이 함께 거주할 수 있는 사회통합적인 주거환경 조성을 위하여 지속적인 노력을 기울여 왔음³⁾

1) 1990-95년 기간 공급

2) 1994-2006년 기간 공급

3) • 공사차원의 혼합단지 설계기준 마련

: 통합공간 설계추진 결과보고('07), 임대형 소셜믹스 계획기준('09), 주거계층별 사회통합을 위한 소셜믹스 설계 적용주진('11), 공급유형 혼합단지 계획기준 개선(안)('15)

• 관련연구 : 백혜선 외(2010), 보금자리주택단지의 사회적 통합을 위한 계획방안 연구
서수정 외(2004), 국민임대주택의 사회통합적 계획방안 연구

- 2009년 이후 본격적인 분양주택과 임대주택의 분양혼합단지가 공급되기 시작하였으나, 초기에 공급된 분양혼합단지는 일정기간 경과 후 분양주택으로 전환되는 임대주택(공임5년/공임10년)과 분양주택이 혼합된 단지였음⁴⁾
- 이후 2010년 성남, 2011년 인천지역에 국민임대주택과 분양주택이 혼합된 단지가 공급되기도 하였으나, 지금까지 공사의 혼합단지는 분양전환임대주택(5년공임, 10년공임)과 분양주택의 혼합, 이형 임대주택간의 혼합단지 중심으로 공급됨
- 반면 서울시는 거주계층간 사회적 통합을 위하여 적극적인 분양임대혼합단지 조성 정책을 추진하여, 서울 강일, 마곡지구에 대규모 SH 혼합단지를 조성하고 2010년 혼합단지 관리규약을 마련하여 운영한 바 있음
- 그동안 공사는 혼합단지의 효율적인 관리를 위한 관리방안이 마련되지 않은 상태에서 혼합단지 공급이 진행되었으나, 최근 공동주택관리법 제정에 따라 LH 임대주택 표준관리규약 개정(안)을 개정하면서 ‘혼합주택단지의 관리(제68조)’와 관련하여 ‘혼합주택단지 관리에 관한 협약서(안)’ 관련 규정을 신설(2016.11)
- 공급계층이 다른 주택들이 혼합배치된 단지의 경우, 입주 후 세부적인 관리방안이 마련되지 않은 무리한 공급은 오히려 계층별 갈등심화 및 혼합단지에 대한 부정적 인식 조성 등에 영향을 미칠 수 있음
- 따라서 금번 신설된 ‘혼합주택단지 관리에 관한 협약서(안)’의 검토작업을 토대로, 기존 공급된 혼합단지 뿐만 아니라, 향후 공급될 혼합단지의 합리적인 관리를 위하여 혼합유형별 특성을 고려한 합리적인 혼합단지 관리방안 및 계획기준의 제안 필요

4) 구체적인 현황은 2장 참조

- 본 연구는 향후 공사의 공급유형 혼합단지 증가에 대응하기 위한 합리적인 혼합단지 조성 및 관리 방안 제안을 연구의 목적으로 설정하고 있으며, 세부 연구목적은 다음과 같음

1. 혼합단지 계획기준 마련

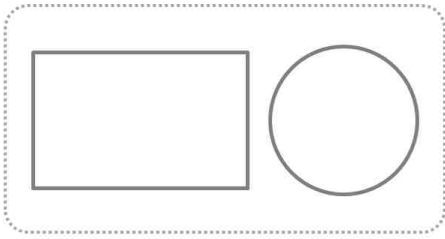
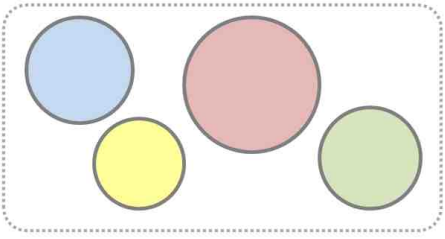
- 입주 후 주민갈등 최소화 및 효율적 관리를 고려한 단지규모, 세대배치, 혼합방식 등 검토

2. 공급유형 혼합단지 관리방안 개선안 제시

- 혼합단지 거주자 갈등 최소화 및 효율적 관리업무 수행을 위한 관리방안 검토

2. 연구착안점

- 최근 임대주택유형 증가에 따라 LH가 공급하는 혼합단지도 다양화되고 있어 혼합단지 특성을 고려한 합리적인 계획기준 및 관리방안 마련이 필요한 상황
- 공동주택관리법 제2조1항4호에 의하면, ‘혼합주택단지’는 분양을 목적으로 한 공동주택과 임대주택이 함께 있는 공동주택단지로 정의
- 그러나 본 연구에서는 공급유형 혼합방식에 따라 혼합단지를 ‘분양주택+임대주택’의 혼합단지, ‘임대주택+임대주택’의 혼합단지로 구분하고, 분양주택과 임대주택의 혼합단지는 분양혼합단지, 이형 임대주택간의 혼합은 임대혼합단지로 명명
- 2개 유형은 혼합방식에 따라 거주자 갈등 양상의 차이 존재

분양혼합단지(분양+임대)	임대혼합단지(임대+임대)
	
• 동일 단지내에 입주자, 임차인 혼합 거주로 인해 이견 발생 가능성 존재	• 다양한 임대주택유형의 혼합이나, 거주자들은 모두 임차인

[그림 1-1] 혼합단지 유형별 특성

- 지금까지 계층간 사회적 통합이라는 정책목표 달성을 위해, 혼합단지 및 혼합방식 특성을 고려한 관리규약이나 거주자 갈등조정방안에 대한 충분한 준비 없이 공급량 확보 중심의 혼합단지 공급 정책 추진
- 결국 입주 후 발생가능한 거주자 갈등, 분쟁 사항 등을 고려한 합리적인 관리방안이 부재한, 성급한 혼합단지 공급 정책으로 인해 오히려 혼합단지에 대한 부정적 인식이 양산된 상황
- 따라서 혼합단지 경험에 대한 평가가 가능한 현 시점에서, 혼합방식 특성을 고려한 거주자 갈등 발생을 최소화할 수 있는 관리방안과 이를 고려한 현실적인 혼합단지 계획기준의 제언 필요
- 또한 이전 관련연구수행결과, 혼합단지 거주자간 갈등 양상은 공급유형별 세대 비율에 따라 차이가 나타나는 것으로 파악됨
- 따라서 합리적인 혼합단지 관리방안 마련을 위해서는 공급유형별 혼합비율에 대한 검토를 바탕으로 단지배치, 전체 세대 혼합방식에 대한 기준마련이 필요한 것으로 판단됨

- 이에 본 연구에서는 혼합유형별 세대비율을 기준으로 최종 현장조사대상단지를 선정하여, 혼합단지 갈등 양상, 주요 발생 원인 및 해결방안을 모색하고자 함

3. 연구방법 및 범위

3.1 연구방법

- 기존 공급된 혼합단지 현장조사를 통한 문제점 분석 및 관련기준 개선사항 도출
 - LH, SH의 혼합단지 중 입주기간, 혼합방식, 단지규모, 단위세대규모 등을 고려하여 조사대상단지 선정
 - : LH 혼합단지 19개 단지조사(분양혼합 10개, 임대혼합 9개)
 - : 다양한 혼합방식에 따른 문제점 도출을 위해 혼합유형 세분화
 - : 주차장, 주민공동시설, 공용시설 등 부대복리시설 설치현황 및 이용현황
 - : 영구임대 혼합단지의 사회복지관 설치여부 및 운영방식
- 관리자 면담 조사
 - LH 혼합단지 관리소장(17명) : SH 혼합단지 관리소장(2명)+공동체지원센터, 주거복지센터 담당자
 - 관리전문가 측면에서 혼합단지 구성에 따른 문제점 및 개선방안
 - 입주 전 갈등유발 요소 최소화를 위한 계획기준 및 관리방안 마련에 대한 의견
 - 혼합단지 관리(시설/입주자)를 위한 개선 필요사항
- 관련 법제도 검토
 - 혼합단지의 관리, 건설과 관련된 관련 법제도 검토 및 개선 필요사항 도출
 - : 공동주택관리법, 공공주택특별법, 공공주택 업무처리지침, 공동주택관리규약, 주택건설기준등에 관한 규정 등

4. 선행연구고찰

- 공공이 공급하는 공급유형 혼합단지의 유형은 크게 ①분양과 임대주택의 혼합(분양+장기공공임대, 분양+공공임대, 분양+장기공공임대+공공임대), ②다른 유형의 임대주택간 혼합(장기공공임대+공공임대, 장기공공임대+장기공공임대, 공공임대+공공임대)으로 구분 가능⁵⁾
- 기존 혼합단지 관련 연구들은 분양/임대혼합단지를 중심으로 혼합단지에 대한 부정적 인식에 대한 문제점, 사회적 배제현상에 대해서 언급하면서 문제점 개선을 위한 관리 측면의 개선필요사항, 계획 기준 대안을 제시하고 있음
- 혼합단지 관리방안 관련 연구는 혼합단지 대상의 실태조사결과를 토대로 거주자 갈등 해소, 효율적인 관리방안 모색하고자 수행되었음
- 관리 측면에서는 혼합단지 관련 법령 및 관리규약 부재, 입주자 대표회의 및 임차인 대표회의 운영방식, 잡수입 관리방식에 대한 의견차이 등을 혼합단지 거주자 갈등발생의 주요 원인으로 주목하고, 합리적인 관리제도 도입 필요성 제의
- 계획기준 관련 연구들은 혼합단지 이용현황 조사를 통해 사회적 통합을 고려한 적정 단지규모, 단지배치, 단위세대규모, 공급유형별 혼합유형, 주차장 설치기준, 복리시설 설치기준 등 제안하고 있음

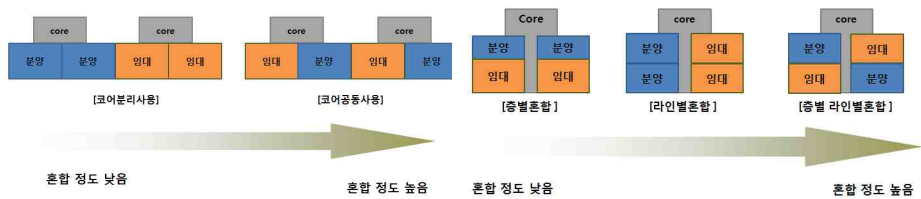
5) '공공주택'이란 공공주택사업자가 국가 또는 지자체 재정이나 기금을 지원받아 공급하는 주택으로 공공임대주택과 공공분양주택으로 구분되며, 임대주택의 유형은 장기공공임대주택과 공공임대주택으로 분류됨.

- 공공분양주택 : 분양을 목적으로 공급하는 주택으로서 주택법제2조제3호에 따른 국민주택규모 이하의 주택으로, 1세대당 주거전용면적이 85제곱미터이하인 주택(읍 또는 면 지역은 1호 또는 1세대당 100제곱미터 이하).

- 공공임대주택 : ①장기공공임대주택 : 영구임대주택, 국민임대주택, 행복주택

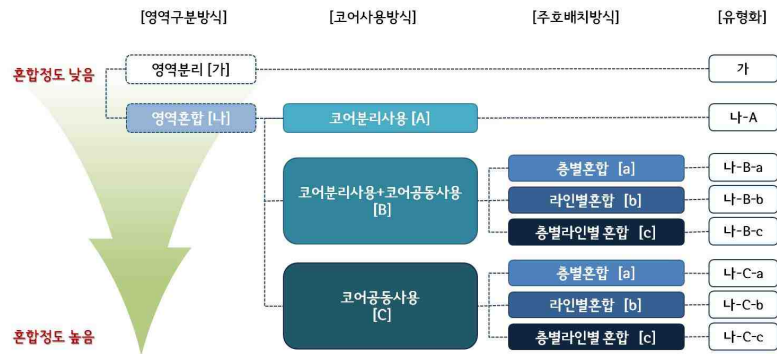
②공공임대주택 : 10년임대주택, 분납임대주택, 장기전세주택, 5년임대주택

- 2010년 LHI는 보금자리주택 공급증가에 따른 혼합단지 공급증가에 대비하여 관련 연구 수행. 실제 공급된 LH와 SH 혼합단지 대상으로 현장조사, 관리자, 거주자 인터뷰를 실시하고, 혼합단지의 혼합방식을 결정하는 주요 계획요소로 단지 영역구분방식, 코어사용방식, 주호배치방식을 선정하고, 각 계획요소의 조합 방식에 따른 혼합유형별 혼합강도를 아래와 같이 도식화하여 제시한 바 있음



(그림 1-2) 코어계획 방식별 혼합강도

(그림 1-3) 단위세대 배치방식별 혼합강도



(그림 1-4) 단지 혼합방식 유형별 혼합정도

※ 출처 : 백혜선 외(2010), 보금자리주택단지의 사회적 통합을 위한 계획방안 연구

- 조사결과, 기존 공급된 혼합단지들의 혼합방식은 아직 코어공동사용방식((C))까 지는 적용되지 않은 것으로 파악(나-C-a, 나-C-b, 나-C-c 해당사례 없음)되었으며, 향후 공급유형, 세대규모를 고려한 합리적인 계획기준이 적용될 경우 코어를 공동으로 사용하는 혼합단지 조성도 가능할 것으로 예상

[표 1-1] 선행연구 분석

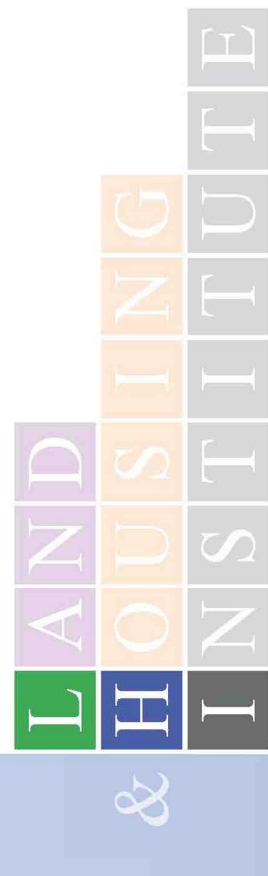
구분	연구자 (년도)	과제명	주요 연구내용
혼합 단지 관리 방안 관련 연구	김은석 (2014)	분양·임대 혼합단지 관리현황 및 특성분석에 관한 연구	- 분양·임대 혼합단지 조성 반대 이유는 입주자간 이해관계 갈등 - 혼합단지 갈등 해소 방안으로 ①혼합단지 관련법령의 정비, ②공동관리는 공동대표회의 처리, 소유권 관련 사항은 분양과 임대사업자 협의, ③공동대표회의 구성시 인원수는 혼합단지 관리규약안 적용 제시
	이종훈 (2014)	혼합주택단지에 대한 법적 연구	- 혼합단지관리규약 및 대표회의 구성 : 자유로운 의사에 따른 합의에 기초한 합리적인 제도 및 규정 마련 필요 - 임대주택법의 정비방안 : 입주자대표회의는 법적으로 의무구성조직이지만 임차인대표회의는 협의대상에 불과하므로 임차인대표회의를 필수조직으로 격상 필요 - 그 외 혼합단지 대표의 자격요건, 혼합단지 관리방법 결정 등 현행법 분석 후 개선필요사항 제시
	오정석 외 1인 (2013)	서울시 혼합단지의 갈등 사례 및 인식조사 연구 : 공공임대주택과 분양주택 입주인을 중심으로	- 혼합단지의 갈등유형은 분양·임대 공동대표회의의 구성, 주택관리업체 선정, 잡수입 운영, 임대주택 구분관리, 장기수선충당금 적립으로 분류 - 관련법의 해석과정에서 입장차이에 의한 갈등 유발 - 강제적인 공동주택대표회의의 구성 필요, 합리적인 공동주택 대표회의의 구성방안 강구, 잡수입 관리의 필요성 등 제안
	박근석 외 3인 (2011)	Social-Mx 단지에서의 입주자 참여 및 갈등이 주거환경에 미치는 영향에 대한 탐색적 연구	- 이웃간 갈등 해결이 주거만족에 주요한 영향을 미치므로 관리의 중요성 및 거주자들 참여 프로그램 정책 마련 중요
	정희수 (2010)	보금자리 임대주택 관리 개선방안 - 분양·임대 혼합단지 관리를 중심으로 -	- 시설관리 측면(공용시설물 구획 명확화, 유지보수 추진 의사결정 및 추진주체, 비용, 시설물 훼손, 주차장 문제 등), 사회적 의식 및 생활상의 문제 개선 필요 - 법제도적 측면 : 보금자리주택건설 등에 관한 특별법에 근거한 제도 개선 필요, 주차장 설치 기준, 국민기초생활보장법, 장기수선충당금과 공동주택 생활 곤란한 자 등에 관한 관리규약 제정 등 - 설계 및 단지 배치 측면 : 주택 크기, 혼합방식, 분양 임대 비율 등 - 시설물 측면 : 장기수선충당금 적립에 대한 기준 정비 필요 - 입주자 의식 측면
혼합 단지 계획 기준 관련 연구	홍상훈 (2015)	분양·임대 혼합단지내 공용 공간의 계획요소 및 특성에 관한 연구	- 분양·임대 혼합단지 특성을 고려하기 보다는 법적 제도적 기준에 맞는 공용공간 계획이 이뤄지고 있음을 지적 - 혼합단지 공용공간 계획요소와 공간구성 특징 분석 - 분양임대주택의 혼합배치를 통한 주동의 클러스터 공간 형성, 임대주동의 저층부 공간 변화를 통한 공용공간 변화 모색
	남상호 외 2인 (2014)	사회적 혼합주거단지 갈등관리 - 서울시에서 조성된 주거단지를 중심으로 -	- 주거배치 유형별(주거동 내 혼합형, 단지 내 혼합형) 주민간 사회적 통합에 영향을 주는 갈등유형 분석 * 주거동 내 혼합형 : 관리운영에 따른 수입(잡수입) 등과 같은 이해관계 갈등 빈도 비율 높음 * 단지 내 혼합형 : 공동대표회의의 구성 및 운영, 주택관리 용역업체 선정, 관리규약 제정 및 개정 의사결정 등과 관련한 갈등 빈도 비율 높음 - 사회적 혼합단지 구성시 갈등요인을 감안한 단지배치 추진 필요

구분	연구자 (년도)	과제명	주요 연구내용
	이주현 (2012)	분양·임대 아파트 혼합주거단지의 공간구성과 사회적 혼합	- 분양, 임대단지가 인접배치된 택지개발지구 2곳을 대상으로 현장조사 및 비교분석 (하남 풍산지구/시흥 능곡지구) - 개별 단지내 분양임대주택 혼합사례가 아닌 택지개발지구 공급사례를 대상으로 하여, 혼합단지 개발방식, 단지구성 및 디자인 방식이 임대/분양단지 주민들간의 의식, 관계형성, 사회적 혼합에 미치는 영향 분석
	천현숙 (2012)	사회통합을 위한 공공임대주택단지의 사회적 혼합방안	- 분양주택과 임대주택이 혼합된 주택 건설시, 임대주택 유형, 주택규모 차이 등 고려 - 분양주택과 임대주택 외관상 차이 없도록 디자인 가이드라인 등 필요 - 혼합단지에 부대복리시설 충분히 배치하여 임대/분양주택 거주자간 삶의 질 차이 없도록 지원
	백혜선 외 2인 (2010)	보금자리주택단지의 사회적 통합을 위한 계획방안 연구	- 보금자리주택 공급물량 증가에 따른 혼합단지 조성방안 제안 - 국외 소셜믹스 관련 정책 추진 현황 검토 - LH 분양임대혼합단지 현장조사 및 관리자 면담조사를 통해, 혼합단지 계획 가이드라인 제안 - 적정 단지규모, 단위세대규모, 공급유형별 혼합유형, 주차장 설치기준, 복리시설 설치기준 등 제안
	서수정 외 3인 (2004)	국민임대주택의 사회통합적 계획방안 연구	- 국민임대주택 공급에 따른 LH 혼합단지 조성방안 제안 - 기존 혼합단지 실태조사를 통해 임대단지의 사회적 배제정도, 반달리움 현상 조사 - 혼합정도별 단지영역 구분, 주동 혼합방식 제안

- 이에 본 연구는 관련 선행연구결과를 토대로, 향후 공사의 공급유형 혼합단지 공급방식을 고려한 합리적이고 지속가능한 관리방안과 현실적인 계획기준이 연 계된 종합적 개선방안을 제시코자 함

제 2 장

혼합단지 공급현황 및 관련 규정 검토



제2장 혼합단지 공급현황 및 관련 규정 검토

1. 공사 혼합단지 공급현황

- 공사는 2016. 9월 기준 총 77개의 혼합단지 공급(분양혼합 44개, 임대혼합 33개)
- 공사의 최초 분양혼합단지의 사례는 1992년 삼척 원당(490세대 규모 : 영구(360세대)+분양(130세대))이며, 1993년 속초청초(90세대 규모 : 영구(478세대)+분양(267세대)), 1995년 서울 신도림1단지(960세대 : 공공임대 50년(870세대)+공공분양(90세대))가 건설되었으나, 이후로 분양혼합단지 공급은 중단됨
- 2009년 7개의 분양혼합단지가 건설되었으나, 모두 일정기간 경과 후 분양전환되는 공임5년, 공임10년과 혼합된 사례로, 실질적인 분양혼합단지로 분류하기는 어려움. 2009-2011년 기간 중 공급된 분양+공임5년 혼합단지는 이미 공임5년 주택이 분양전환된 상태임

[표 2-1] LH 분양혼합공급단지 총괄(2016년 9월 기준)

번호	단지명	입주일	공급유형			관리	임대주택 관리호수							공분
			구분	유형1	유형2		소계	영구	국민	공임 50	공임 10	공임 5	분납	
1	삼척원당	1992-10	분양혼합	영구	공분	공단	360	360						130
2	속초청초1	1993-11	분양혼합	영구	공분	공단	478	478						267
3	서울신림1	1995-10	분양혼합	공임50	공분	공단	870			870				90
4	광주용봉2 휴먼시아	2009-04	분양혼합	공임5*	공분	민간	0					263		3
5	서울상암	2009-06	분양혼합	공임5*	공분	민간	0					140		257
6	인천송림 휴먼시아1	2009-08	분양혼합	공임5*	공분	민간	0					253		758
7	광주방림 휴먼시아	2009-09	분양혼합	공임5*	공분	민간	0					1053		18
8	천안방죽안	2009-09	분양혼합	공임5*	공분	민간	0					146		351
9	만덕3 휴먼시아	2009-11	분양혼합	공임5*	공분	민간	0					344		58
10	성남판교 백현마을 2단지	2009-12	분양혼합	공임10	공분	민간	491				491			281
11	성남판교 산운마을 13단지	2010-06	분양혼합	공임10	공분	민간	809				809			587
12	지산 휴먼시아	2010-06	분양혼합	공임5*	공분	민간	0							5
13	시흥신천 1단지	2010-07	분양혼합	공임5*	공분	민간	0					63		250
14	천안구성 휴먼시아	2010-08	분양혼합	공임5*	공분	민간	0					137		336
15	양동 휴먼시아	2010-09	분양혼합	공임5*	공분	민간	0					713		3
16	대현휴먼시아2단지	2010-10	분양혼합	공임5*	공분	민간	0					201		550
17	성남도촌 휴먼시아 섬마을 1단지	2010-11	분양혼합	국민	공분	민간	210		210					632
18	인천6휴먼시아	2011-01	분양혼합	공임5*	공분	민간	0					320		230
19	인천항촌휴먼시아1	2011-05	분양혼합	공임5*	공분	민간	0					673		2,535
20	구마옥계휴먼시아1	2011-06	분양혼합	공임5*	공분	민간	0					646		2
21	울리브힐	2011-08	분양혼합	공임5	공분	민간	100					100		704
22	인천청라LH 4단지	2011-09	분양혼합	국민	공분	민간	1,255		1,255					512
23	광주백운1	2011-10	분양혼합	공임5	공분	민간	825					825		13
24	첫마을3단지	2012-01	분양혼합	공임10	공분	민간	214				214			687
25	대구칠성	2012-02	분양혼합	공임5	공분	민간	117					117		1,133
26	센트럴뷰	2012-04	분양혼합	공임5	공분	민간	64					64		598
27	인천항촌휴먼시아2	2012-05	분양혼합	공임5	공분	민간	434					434		4
28	첫마을5단지	2012-06	분양혼합	공임10	공분	민간	156				156			1,084
29	첫마을6단지	2012-06	분양혼합	공임10	공분	민간	224				224			1,164
30	인천부평2단지	2012-07	분양혼합	공임5	공분	민간	120					120		584
31	성남여수 4단지	2012-11	분양혼합	공임10	공분	민간	130				130			326
32	제주혁신 LH1단지	2014-01	분양혼합	공임10	공분	민간	236				236			214
33	청주달동	2014-03	분양혼합	공임5	공분	민간	86					86		314
34	군포당동2 S-1	2014-06	분양혼합	공임10	공분	민간	96				96			246
35	서울강남A7	2014-10	분양혼합	공임10	공분	민간	680				680			36
36	인천간석 1	2014-11	분양혼합	공임5	공분	민간	316					316		271
37	울산우정혁신 LH3단지	2014-11	분양혼합	공임10	공분	민간	136				136			357
38	수원세류2	2015-08	분양혼합	공임5	공분	민간	585					585		215
39	충남도청이전 RH7	2015-09	분양혼합	공임10	공분	민간	1,584				1,584			543
40	창원현동 S1	2015-11	분양혼합	공임10	공분	민간	138				138			700
41	성남여수 A2(2단지)	2015-11	분양혼합	공임10	공분	분납	654				380		274	517
42	목포대성 LH천년나무	2016-02	분양혼합	공임10	공분	민간	540				540			851
43	대구대현LH3단지	2016-05	분양혼합	공임5	공분	민간	376					376		730
44	대전관저5지구 LH 다운숲 아파트	2016-07	분양혼합	공임10	공분	분납	690				342		348	711
계							12,974	838	1,465	870	6,156	7,975	622	19,857

- 임대혼합단지는 총 33개 단지가 공급되었으며(2016.9월 기준), 1993년 공사 최초의 임대혼합단지인 영주가흥1단지(1,041세대 규모 : 영구(745세대)+공임50(296세대))가 공급된 이후 1995년까지 모두 7개의 임대혼합단지가 공급되었음
- 90년대에 공급된 임대혼합단지는 모두 영구임대와 공임50년의 혼합단지이며, 일부 단지는 1,000세대 이상 규모로 공급됨
- 임대혼합단지 공급은 1995년 경산백천단지 이후 중단되었다가, 2013년 다시 재개되어 3개 임대혼합단지(강남3단지, 서울서초3, 서울서초4)가 공급된 이후, 2014년 5개 단지, 2015년 11개 단지, 2016년 7개 단지 공급
- 그러나 입주 후 효율적인 관리를 위하여 가급적 임대기간이 유사한 동일임대주택 유형 중심으로 혼합되고 있는 실정

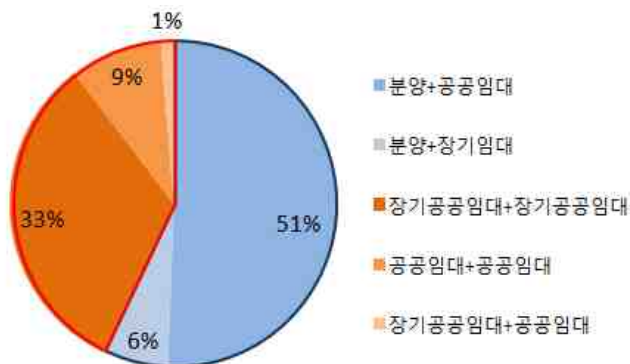
[표 2-2] LH 임대혼합공급단지 총괄(2016년 9월 기준)

번호	단지명	입주일	공급유형				관리	임대주택 관리호수						
			구분	유형1	유형2	유형3		소계	영구	국민	공임50	공임10	분납	장기 전세
1	영주가흥1	1993-11	임대혼합	영구	공임50		공단	1,041	745		296			
2	보령명천2	1994-11	임대혼합	영구	공임50		공단	893	577		316			
3	동해천곡5	1994-12	임대혼합	영구	공임50		공단	803	298		505			
4	대구성서1	1995-05	임대혼합	영구	공임50		공단	1,877	1,341		536			
5	서산석림3	1995-06	임대혼합	영구	공임50		공단	775	388		387			
6	남원노암	1995-07	임대혼합	영구	공임50		공단	625	447		178			
7	경산백천1	1995-10	임대혼합	영구	공임50		공단	627	388		239			
8	서울강남3단지	2013-11	임대혼합	국민	영구		민간	1,065	192	873				
9	서울서초A3	2013-12	임대혼합	국민	영구	장기	민간	790	100	440				250
10	서울서초A4	2013-12	임대혼합	공임10	분납		민간	424				202	222	
11	논산내동2	2014-03	임대혼합	국민	영구		민간	560	100	460				
12	군포당동2 A1블록	2014-06	임대혼합	국민	영구		민간	504	90	414				
13	군포당동2 A3블록	2014-06	임대혼합	공임10	분납		민간	522				261	261	
14	고양원흥A1	2014-10	임대혼합	국민	영구		민간	1,578	340	1,238				
15	광주호천2 A2	2014-10	임대혼합	국민	영구		민간	922	250	672				
16	인천서창2 1단지	2015-03	임대혼합	국민	영구		민간	2,186	448	1,738				
17	대구목포 2단지	2015-03	임대혼합	국민	영구		민간	1,366	180	1,186				
18	고양원흥A3	2015-05	임대혼합	공임10	분납	장기 전세	민간	1,386				541	461	384
19	서울강남 A5	2015-06	임대혼합	분납	공임10	장기 전세	민간	1,339				419	550	370
20	대전노은3 A3	2015-07	임대혼합	분납	공임10		민간	687				275	412	
21	대전노은3 A1	2015-08	임대혼합	국민	영구		민간	600	260	340				
22	LH웨스턴블루힐	2015-09	임대혼합	분납	공임10		민간	1,243				443	800	
23	논산내동2 A1	2015-11	임대혼합	공임10	분납		민간	538				340	198	
24	하남미사A13	2015-12	임대혼합	국민	영구		민간	2,742	1,152	1,590				
25	창원현동 A1	2015-12	임대혼합	국민	영구		민간	1,124	189	935				
26	화성동탄2 A24	2015-12	임대혼합	국민	영구		민간	2,147	600	1,547				
27	대전관저5지구 1단지	2016-01	임대혼합	국민	영구		민간	1,106	240	866				
28	수원호매실 능실마을22단지	2016-02	임대혼합	영구	국민		민간	712	612	100				
29	양산신도시LH5단지	2016-06	임대혼합	공임10	국민		민간	1,047		472		575		
30	위례35단지	2016-06	임대혼합	국민	영구		민간	2,568	550	2,018				
31	시흥목감LH7단지	2016-06	임대혼합	영구	국민		민간	756	402	354				
32	LH갈매1단지	2016-07	임대혼합	국민	영구		민간	1,546	380	1,166				
33	부여규암 LH 천년나무 1단지	2016-07	임대혼합	국민	영구		민간	396	58	338				
계								36,495	10,327	16,747	2,457	3,056		1,004

- LH 혼합단지의 유형별 공급현황을 정리하면, 전체 77개 단지 중 분양혼합단지가 57.1%(44개), 임대혼합단지는 42.9%(33개) 차지
- 분양임대는 분양+공공임대가 88.6%(39개), 분양+장기임대가 11.4%(5개)로 현재로는 일정기간 임대 후 분양전환되는 공임5년, 공임10년 임대주택과 분양주택의 혼합단지의 공급비율이 월등히 높은 상태
- 임대혼합단지는 같은 유형의 임대주택간 혼합비율이 높아, 장기공공임대+장기공공임대 혼합비율이 75.8%(25개), 공공임대+공공임대 혼합비율이 21.2%(7개)이며, 장기공공임대+공공임대 혼합비율이 3.0%(1개)로 가장 낮음
- 결국 전체적으로는 분양혼합단지 갯수가 임대혼합단지보다 많지만, 분양혼합단지의 88.6%가 5년, 10년 임대 후 분양전환되는 임대주택과 분양주택이 혼합된 상태로, 실질적인 분양혼합단지는 전체 77개 혼합단지의 6.5%(5개) 수준임

[표 2-3] LH 혼합단지 유형별 공급현황(2016.09월 기준)

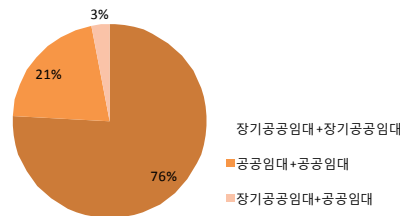
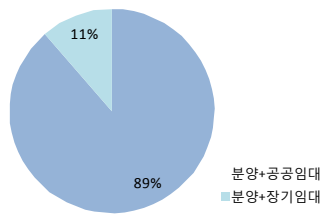
전체 단지수	분양혼합(분양+임대)(44개 단지)		임대혼합(임대+임대)(33개 단지)		
	분양+공공임대	분양+장기임대	장기공공임대+장기공공임대	공공임대+공공임대	장기공공임대+공공임대
77(100%)	38(50.6%)	5(6.5%)	25(32.5%)	7(9.1%)	1(1.3%)



[그림 2-1] LH 혼합단지 유형별 공급현황(2016.09월 기준)

[표 2-4] LH 혼합단지 유형별 공급현황(2016.09월 기준)

전체 단지수	분양혼합(분양+임대)		임대혼합(임대+임대)		
77(100%)	44(57.1%)		33(42.9%)		
	분양+공공임대	분양+장기임대	장기공공임대 +장기공공임대	공공임대 +공공임대	장기공공임대 +공공임대
	39(88.6%)	5(11.4%)	25(75.8%)	7(21.2%)	1(3.0%)



[표 2-5] LH 혼합단지 중 조사대상단지 현황(2016.09월 기준)

계		분양혼합(분양+임대)	임대혼합(임대+임대)
단지수	53개 단지	27개 단지	26개 단지
세대수	55,134호	25,280호	29,854호

※ 공임, 분납은 일정기간 경과 후 분양주택으로 전환되지만, 현재는 임대주택 상태이므로, 임대주택으로 구분

[표 2-6] 조사대상단지 중 분양혼합단지 총괄(2016년 9월 기준, 27개)

구분	단지명	입주 개시일	공급유형			관리	임대주택 관리수					공분
			유형1	유형2	유형3		소계	국민	공임10	공임5	분납	
1	성남판교 백현마을 2단지	2009-12	공임10	공분		민간	772		491			281
2	성남판교 산운마을 13단지	2010-06	공임10	공분		민간	1,396		809			587
3	성남도촌 휴먼시아섬마을 1단지	2010-11	국민	공분		민간	842	210				632
4	울리브힐	2011-08	공임5	공분		민간	804			100		704
5	인천청라LH 4단지	2011-09	국민	공분		민간	1,767	1,255				512
6	광주백운1	2011-10	공임5	공분		민간	838			825		13
7	첫마을3단지	2012-01	공임10	공분		민간	901		214			687
8	대구칠성	2012-02	공임5	공분		민간	1,250			117		1,133
9	센트럴뷰	2012-04	공임5	공분		민간	662			64		598
10	인천항촌휴먼시아2	2012-05	공임5	공분		민간	438			434		4
11	첫마을5단지	2012-06	공임10	공분		민간	1,240		156			1,084
12	첫마을6단지	2012-06	공임10	공분		민간	1,388		224			1,164
13	인천부평2단지	2012-07	공임5	공분		민간	704			120		584
14	성남여수 4단지	2012-11	공임10	공분		민간	456		130			326
15	제주혁신 LH1단지	2014-01	공임10	공분		민간	450		236			214
16	청주탑동	2014-03	공임5	공분		민간	400			86		314
17	군포당동2 S-1	2014-06	공임10	공분		민간	342		96			246
18	서울강남A7	2014-10	공임10	공분		민간	716		680			36
19	울산우정혁신 LH3단지	2014-11	공임10	공분		민간	493		136			357
20	인천간석 1	2014-11	공임5	공분		민간	587			316		271
21	수원세류2	2015-08	공임5	공분		민간	800			585		215
22	충남도청이전 RH7	2015-09	공임10	공분		민간	2127		1,584			543
23	성남여수 A2(2단지)	2015-11	공임10	공분	분납	민간	1,171		380		274	517
24	창원현동 S1	2015-11	공임10	공분		민간	838		138			700
25	목포대성 LH천년나무	2016-02	공임10	공분		민간	1,391		540			851
26	대구대현LH3단지	2016-05	공임5	공분		민간	1,106			376		730
27	대전관저5지구 LH 다온숲 아파트	2016-07	공임10	공분	분납	민간	1,401		342		348	711
계							25,280	1,465	6,156	3,023	622	14,014

* 최종 조사대상단지로 선정된 10개단지는 음영처리함. 이 중 실질적인 분양임대혼합단지는 2개 단지임(성남도촌 섬마을1단지, 인천청라LH4단지)

- 2013년 이후 공급된 임대혼합단지는 총 26개이며, 장기공공임대주택인 국민임대+영구임대 18개 단지(69.2%), 공임10년+분납 5개 단지(19.2%), 공임10년+분납+장기전세 2개 단지(7.7%), 공임10년+국민임대 1개 단지(3.8%)임

[표 2-7] 조사대상단지 중 임대혼합단지 총괄(2016년 9월 기준, 26개)

	단지명	입주일	공급유형			관리	임대주택 관리호수					
			유형1	유형2	유형3		소계	영구	국민	공임10	분납	장기전세
1	서울강남3단지	2013-11	국민	영구		민간	1,065	192	873			
2	서울서초A3	2013-12	국민	영구	장기	민간	790	100	440			250
3	서울서초A4	2013-12	공임10	분납		민간	424			202	222	
4	논산내동2	2014-03	국민	영구		민간	560	100	460			
5	군포당동2 A1블록	2014-06	국민	영구		민간	504	90	414			
6	군포당동2 A3블록	2014-06	공임10	분납		민간	522			261	261	
7	고양원흥A1	2014-10	국민	영구		민간	1,578	340	1,238			
8	광주효천2 A2	2014-10	국민	영구		민간	922	250	672			
9	인천서창2 1단지	2015-03	국민	영구		민간	2,186	448	1,738			
10	대구옥포 2단지	2015-03	국민	영구		민간	1,366	180	1,186			
11	고양원흥A3	2015-05	공임10	분납	장기전세	민간	1,386			541	461	384
12	서울강남 A5(힐스테이트)	2015-06	분납	공임10	장기전세	민간	1,339			419	550	370
13	대전노은3 A3	2015-07	분납	공임10		민간	687			275	412	
14	대전노은3 A1	2015-08	국민	영구		민간	600	260	340			
15	LH웨스턴블루힐 (가정2블록)	2015-09	분납	공임10		민간	1,243			443	800	
16	논산내동2 A1	2015-11	공임10	분납		민간	538			340	198	
17	하남미사A13	2015-12	국민	영구		민간	2,742	1,152	1,590			
18	화성동탄2 A24	2015-12	국민	영구		민간	2,147	600	1,547			
19	창원현동 A1	2015-12	국민	영구		민간	1,124	189	935			
20	대전관저5지구 1단지	2016-01	국민	영구		민간	1,106	240	866			
21	수원호매실 능실마을22단지	2016-02	영구	국민		민간	712	612	100			
22	위례35단지	2016-06	국민	영구		민간	2,568	550	2,018			
23	시흥목감 LH7단지	2016-06	영구	국민		민간	756	402	354			
24	양산신도시LH5 단지	2016-06	공임10	국민		민간	1,047		472	575		
25	LH갈매1단지	2016-07	국민	영구		민간	1,546	380	1,166			
26	부여규암 LH 천년나무 1단지	2016-07	국민	영구		민간	396	58	338			
계							29,854	6143	16,747	3,056	2,904	1,004

* 최종 조사대상단지로 선정된 9개단지는 음영처리함

- 이와 함께 공사는 실제 혼합단지 거주후 평가를 통한 설계개선사항 도출을 위해 2012년 ‘주거계층별 사회통합을 위한 소셜믹스설계 적용추진(안)’ 을 마련하고, 이를 토대로 대전관저5지구에 혼합단지(임대혼합유형, 분양혼합유형 2개 단지) 조성⁶⁾

6) 본 연구는 연구착수시, 대전관저5지구의 2개 단지를 대상으로 혼합단지 POE를 실시코자 하였으나, 대전관저

[표 2-8] 대전 관저5지구 혼합단지 사례 개요

단지명	혼합유형	혼합방식	대지면적(㎡)	공급규모/유형	세대수	평균면적
A-1BL 다운숲?	임대혼합	- 주동혼합방식 - 동별구분방식	37,080	60㎡이하	영구 240	45㎡
					국임 870	60㎡
				합 계	1,110	
S-1BL	분양혼합	- 코어혼합방식	63,903	60㎡이하	공임 360	80㎡
					분납 368	
				60㎡~85㎡	공분 723	105㎡
				합 계	1,451	

		
공분 분납 10년	공분 분납 10년	국임 영구
주동혼합방식	동별구분방식	코어혼합방식
S-1BL(분양혼합)		A-1BL(임대혼합)

[그림 2-4] 대전관저5지구 단지별 혼합방식

	
대전관저5지구	S-1: 다운숲3 A-1:천년나무1

[그림 2-5] 대전관저5지구 및 단지위치

5지구의 임대혼합단지는 2016년 1월 입주, 분양혼합단지는 2016년 7월 입주인 것으로 파악되어, POE를 위한 충분한 거주기간이 경과되지 않은 상태로 판단

- 또한 최근에는 장기공공임대주택인 행복주택⁷⁾의 본격적인 공급으로 기존 국민, 영구임대의 혼합 외에 다양한 유형의 ‘공급유형 혼합단지’ 공급 증가 추세를 고려하여, ‘공급유형 혼합단지 계획기준 개선(안)’⁸⁾을 작성하고 건축설계공모 지침서에 반영토록 한 바 있음

[표 2-9] 연도별 공급유형 혼합단지 신규승인 현황

구분	계 (호)	분양+임대		임대+임대				
		공분+ 5년임대	공분+ 행복	공임+ 10년임대	행복+국민 +영구	행복+국민	행복+ 영구	국민+영구
‘14년	11개 지구 10,588호	1개 887호	1개 1,100호	1개 1,516호	2개 2,003호	—	—	6개 5,082호
‘15년	10개 지구 11,306호	—	1개 372호	—	3개 3,068호	4개 6,074호	—	2개 1,792호
‘16년	18개 지구 6,997호	—	1개 420호	—	1개 150호	6개 3,636호	1개 865호	9개 1,926호

*자료 : LH 내부자료

- 최근 14년 11개 단지, 15년 10개 단지, 16년 18개의 혼합단지가 사업승인 완료된 상태이며, 향후 지속적으로 공급될 것으로 전망

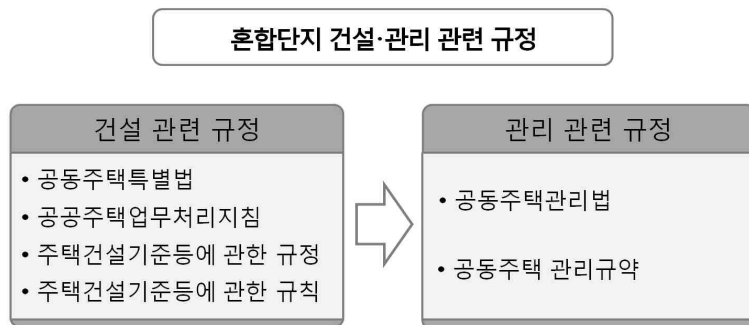
7) 공공주택의 유형은 공공분양주택, 장기공공임대주택(영구임대, 국민임대, 행복), 공공임대주택(10년 임대, 분납 임대, 장기전세, 5년 임대)로 구분

8) 공공주택사업처, 공급유형 혼합단지 계획기준 개선(안), 2015.12.13

2. 혼합단지 관련 법제도

2.1 개요

- 현재 혼합단지는 기존 공동주택 건설 및 관리 관련 법규 내에 마련된 혼합단지 관련 규정을 근거로, 건설 및 관리가 이뤄지고 있음
- 혼합단지 관련 규정은 크게 ‘혼합단지 건설 관련 규정’ 과 ‘혼합단지 관리 관련 규정’ 으로 구분됨
- 건설관련 규정에는 공공주택특별법, 공공주택업무처리지침, 주택건설기준등에 관한 규정, 주택건설기준등에 관한 규칙이 해당됨
- 관리관련 규정은 공동주택관리법, 공동주택 관리규약이 해당됨



[그림 2-6] 혼합단지 건설 및 관리 관련 규정 현황

- 따라서 본 장에서는 각 법규제에서 규정하고 있는 혼합단지 관련 규정 내용을 검토하여, 혼합단지 관련 규정 운영 현황을 파악하고자 함

[표 2-10] 혼합단지 관련 법규정 및 조항

구분	관련법	조항	내용
건설	공공주택특별법 및 시행령	- 법 제37조 공공주택의 건설기준 등 - 영 제31조 공공주택의 건설기준 등	공공주택의 구조·기능 및 설비에 관한 기준과 부대·복리시설의 범위, 설치기준 등에 필요한 사항
	공공주택업무처리 지침	제36조 사회통합형 주택단지	장기임대주택유형 2개 이상 혼합시 부대복리시설 설치에 혼합 건설되는 총세대수를 기준으로 산정
	공동주택건설기준 등에 관한 규정 및 규칙		주택법 ⁹⁾ 에 따라 주택건설사업계획의 승인을 얻어 건설하는 주택, 부대시설 및 복리시설에 적용되는 규정
관리	공동주택관리법	- 법 제10조 혼합주택단지의 관리 - 제7조 혼합주택단지의 관리 - 제 71조 공동주택관리분쟁조정위원회설치	- 입주자 대표화 임대사업자는 혼합단지 관리에 관한 사항을 공동결정하도록 규정 - 혼합단지의 분쟁사항에 대해 공동주택관리분쟁조정위원회에서 심의 조정
	공동주택관리규약 (서울시 기준)	- 제 80조 집수입의 집행 및 회계처리 공개 - 제 99조 혼합주택단지의 관리	- 입주자 및 사용자를 보호하고 주거생활의 질서를 유지하기 위해, 공동주택을 관리 또는 사용하기 위한 준거, 각 시·도지사 준칙으로 제정 - 분양주택은 시·도의 준칙에 의거하여 제정하며, 임대주택의 경우에는 LH는 임대주택 표준관리규약, SH는 임대주택 관리규약/혼합단지 임대주택 관리규약 운영

9) 주택법 제2조제10호 및 법 제15조제1항

2.2 혼합단지 건설 관련 규정

1) 공공주택특별법 및 시행령

- 공공주택의 건설기준은 공공주택특별법 제37조(공공주택의 건설기준) 및 시행령 제 31조(공동주택의 건설기준 등)을 따르고 있으며, 현재 공공에서 혼합단지를 건설할 경우 적용 가능한 별도의 건설기준 규정은 부재
- 공공주택특별법 시행령 제 31조에 따르면, 공공에서 공급하는 공공주택들은 공공주택업무처리지침에서 별도로 규정한 설치기준을 우선 적용받으며, 그 외의 사항은 주택건설기준 규정 및 규칙에서 정하는 규정을 따르고 있음
- 따라서 혼합단지를 건설할 경우에는 일반적인 공동주택단지 건설시 적용받는 규정인 공공주택업무처리지침, 주택건설기준 등에 관한 규정 및 규칙 중 관련 규정들을 적용받고 있음

[표 2-11] 공공주택특별법 및 시행령 중 공공주택 건설기준 관련 규정

조항	내 용
법 제37조 공공주택의 건설기준 등	공공주택의 구조·기능 및 설비에 관한 기준과 부대·복리시설의 범위, 설치기준 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정할 수 있다
시행령 제31조 공공주택의 건설기준 등	① 법 제37조에 따른 공공주택의 구조·기능 및 설비에 관한 기준은 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제2장 및 제3장을 준용하되, 구체적인 기준은 국토교통부장관이 다음 각 호의 사항을 고려하여 정한다. 1. 환경친화적이고 에너지 효율성을 높이는 단열기준 등을 마련할 것 2. 고령자, 장애인, 독신가구 등 입주자별 특성에 따라 주거의 편의를 높일 수 있는 구조 및 설비기준을 마련할 것 ② 법 제37조에 따른 부대시설·복리시설의 범위 및 설치기준은 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제4장 및 제5장을 준용하되, 구체적인 기준은 국토교통부장관이 정하여 고시한다. 이 경우 국토교통부장관은 주택지구의 공공시설 등과 연계하여 지역공동체를 활성화시킬 수 있도록 정하여야 한다. ③ 주택지구에서 공공주택단지 인근에 다음 각 호의 요건을 모두 충족한다고 사업계획 승인권자가 인정하는 시설이 설치되어 있거나 설치계획이 있는

	경우에는 제2항에도 불구하고 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제28조 및 제55조의2를 적용하지 아니한다. 1. 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제28조 및 제55조의2에 따른 부대시설·복리시설에 상응하거나 그 수준을 넘는 규모와 기능을 갖출 것 2. 접근의 용이성과 이용의 효율성 등을 고려할 때 단지 안에 설치하는 경우와 큰 차이가 없을 것
--	--

- 이에 혼합단지 건설기준 관련 규정으로, 공공주택업무처리지침, 주택건설기준 등에 관한 규정 및 규칙을 대상으로 검토코자 함

2) 공공주택업무처리지침

- 공공주택업무처리지침은 국토교통부 훈령으로, ‘공공주택 특별법’, ‘공공주택 특별법 시행령’ 및 ‘공공주택 특별법 시행규칙’에 따라 공공주택사업에 관한 업무를 처리하는 경우에 적용되며, 공공주택 특별법령에서 국토교통부장관이 정하도록 한 사항과 그 밖에 공공주택사업의 추진에 필요한 세부적인 사항을 규정하고 있음
- 이에 공공주택업무처리지침은 제6장 공공주택건설기준에서 공공주택 유형별 특성을 고려한 제28조-39조의 건설기준을 마련하여 운영하고 있음

[표 2-12] 공공주택업무처리지침의 구성 및 건설기준 관련 규정

장구성		내용
1장	총칙	
2장	공공주택지구 지정	
3장	공공주택지구계획	
4장	조성된 토지의 공급 등	
5장	삭제	
6장	공공주택건설기준	제28조 공공주택 건설기준의 적용 등 제29조 단지계획 제30조 옥외공간계획 제31조 진입도로 제32조 주차장 제33조 자전거길이용시설 제34조 사회복지관 제34조 2 주거약자용 주택 제34조 3 장애인 편의증진시설 제34조 4 어린이집 제34조 5 통합부대 복리시설 제34조 6 사회적기업 제34조 7 행복주택의 지역편의시설 등 제34조 8 행복주택의 주민공동시설 특화 등 제35조 정보화 기반시설 <u>제36조 사회통합형 주택단지</u> 제37조 확장형 발코니 제38조 적용의 특례 제39조 직접 시공방법 등
7장	공공주택의 매입	
8장	사업이 중단된 토지의 매입	
9장	공공주택의 운영·관리	

- 이 중 제36조(사회통합형 주택단지) 규정에 따르면, 2가지 이상의 장기공공임대 주택 유형이 혼합된 경우 혼합건설되는 총 세대수를 기준으로 부대복리시설을 설치토록 규정되어 있음

[표 2-13] 공공주택업무처리지침의 사회통합형 주택단지 관련 규정(제36조)

제36조(사회통합형 주택단지) 제4조에¹⁾ 따른 공공주택의 세부유형이 2가지 이상 혼합적으로 건설되는 주택단지의 부대·복리시설의 설치는, 혼합 건설되는 총세대수를 기준으로 산정한다. 다만 주차대수는 각 유형별 설치기준에 따라 산정된 주차대수를 합산하고, 어린이집은 각 유형별 설치기준에 따라 산정된 면적을 합산하여 산정한다. <개정 2016.10.11.>

- 그러나, 이 규정은 장기공공임대주택간의 혼합건설시 적용되는 기준으로, 다른 혼합유형(분양+임대, 공공임대+공공임대, 공공임대+장기공공임대)시 적용가능한 건설기준은 부재한 상황. 따라서 현재 타 유형의 혼합단지는 사업주체가 각 유형별 설치기준을 준용하여 별도의 부대복리시설을 설치하고 있는 상황

3) 공동주택건설기준 등에 관한 규정 및 규칙

- 공동주택건설기준등에 관한 규정(이하 주택건설기준 규정)은 대통령령으로, 주택법¹¹⁾에 따라 주택건설사업계획의 승인을 얻어 건설하는 주택, 부대시설 및 복리시설에 적용되는 규정
- 주택건설기준 규정은 총 9장, 66조로 구성되어 있으며, 주택의 건설기준, 부대시설·복리시설의 범위·설치기준, 대지조성의 기준, 공동주택성능등급의 표시, 공동주택 바닥충격음 차단구조의 성능등급 인정, 공업화주택의 인정절차, 에너지절약형 친환경주택과 건강친화형 주택의 건설기준 및 장수명 주택 등에 관하여 위임된 사항과 그 시행에 관하여 필요한 사항을 규정¹²⁾
- ‘공동주택건설기준 등에 관한 규칙’은 국토교통부령으로, 주택법, 주택건설기준 규정에서 위임된 사항과 시행에 필요한 사항을 규정하고 있음¹³⁾
- 또한 이 규칙은 제2조 적용의 특례조항을 통해, 관련법에 의해서 저소득근로자를 위해서 건설공급되는 주택의 경우에는 규정에도 불구하고 별도의 건설기준과 부대복리시설 설치기준을 정할 수 있도록 규정하고 있음(주택건설기준 규정 제7조 6항 근거)

10) 공공임대주택 특별법 시행령 제2조 1항 중 1호~3호에 해당하는 장기공공임대주택(영구, 국민, 행복주택)

11) 주택법 제2조제10호 및 법 제15조제1항

12) 주택건설기준 등에 관한 규정은 1장 총칙, 2장 시설의 배치 등, 3장 주택의 구조·설비등, 4장 부대시설, 5장 복리시설, 6장 대지의 조성, 7장 공동주택 바닥충격음 차단구조의 성능등급 인정 등, 8장 공업화 주택, 9장 에너지절약형 친환경 주택 등 총 9장으로 구성

13) ‘주택건설기준 등에 관한 규칙’은 1991.4.12. 총 27조로 제정되었으나, 현재까지 28차례 개정을 거쳐 현재 총22개 조항으로 운영되고 있음

- 이에 따라 규칙에서는 별표 1에서 근로자주택, 영구임대주택, 행복주택, 기존주택매입 후 개량주택의 건설기준과 부대복리시설 설치기준을 별도로 정하여, 진입도로, 주택단지안의 도로, 주차장, 100세대 이상의 근로자주택, 영구임대주택의 부대복리시설 설치기준을 규정하고 있음
- 이 외 관련 규정으로는 주택법, 주택건설기준 규정에서 정한 사항과 관련하여 주택의 평면과 각 부위의 치수 및 기준척도, 승강기, 주택단지안의 도로, 주차장의 설비 및 구조 등의 세부기준을 규정하고 있음
- 검토결과, 공동주택업무처리지침의 제36조(사회통합형 주택단지)에서 장기임대주택간 혼합배치할 경우의 부대복리시설 설치기준을 규정한 것 외에, 주택건설기준 등에 관한 규정 및 규칙에서는 혼합단지 건설시 적용가능한 설치기준에 대한 규정은 마련되어 있지 않은 상태

2.3 혼합단지 관리 관련 규정

- 현재 공동주택 관리는 공동주택관리법에 의해 이뤄지고 있으며, 혼합주택의 관리와 관련하여 2개 조항이 관련내용을 규정하고 있음
- 그 외의 사항은 분양, 임대주택의 공급유형별 관련 법 규정을 준수하여 관리하고 있음
- 따라서 공동주택관리 관련법 중에서 혼합단지 관리시 주요 이슈와 연관되는 공동결정방식, 접수입 사용도 관련 규정을 대상으로 검토

1) 공동주택관리법

- 15.8.11 ‘공동주택관리법’ 제정(16.8.12 시행)에 따라 기존 ‘주택법’ 의 혼합주택단지 관련 규정이 ‘공동주택관리법’ 으로 이동
- 공동주택관리법은 공동주택의 관리에 관한 사항을 정함으로써 공동주택을 투명하고 안전하며 효율적으로 관리할 수 있게 하여 국민의 주거수준 향상에 이바지함을 목적으로 제정됨¹⁴⁾
- 공동주택관리법은 총 11장 102조로 구성되어 있으며, 공동주택의 관리방법, 입주자대표회의 및 관리규약, 관리비 및 회계운영, 시설관리 및 행위허가, 하자담보책임 및 하자분쟁조정, 공동주택의 전문관리, 공동주택관리 분쟁조정, 협회의 설립 등에 관한 내용을 담고 있음
- 전체 중 혼합단지 관리 관련 규정은 제10조(혼합주택단지의 관리), 제71조(공동주택관리분쟁조정위원회의설치)가 해당됨
- 제10조(혼합주택단지의 관리)는 효율적인 혼합주택단지 관리를 위하여 입주자대표회의, 임대사업자, 임차인 대표회의의 공동결정의 방법, 절차 등에 관하여 규정하고, 공동으로 결정해야하는 사항에 대해서는 시행령 제7조(혼합주택단지의 관리)에서 규정하고 있음
- 이와 함께 혼합단지 관리 관련 문제 발생시, 제71조(공동주택관리분쟁조정위원회의설치)에 근거하여 공동주택관리 분쟁조정위원회에서 심의 조정토록 규정

14) 공동주택관리법 제1조(목적)

[표 2-14] 공동주택관리법의 구성 및 혼합단지관리 관련 규정

구성		내용
1장	총칙	
2장	공동주택의 관리방법	제5조(공동주택의관리방법) 제6조(자치관리) 제7조(위탁관리) 제8조(공동관리와구분관리) 제9조(공동주택관리기구) <u>제10조(혼합주택단지의 관리)</u> 제11조(관리의이관) 제12조(사업주체의주택관리업자선정) 제13조(관리업무의인계)
3장	입주자대표회의 및 관리규약	제14조(입주자대표회의) 제15조(동별 대표자 등의 선거관리) 제16조(동별 대표자 후보자에 대한 범죄경력) 제17조(입주자대표회의의 구성원 교육) 제18조(관리규약) 제19조(관리규약 등의 신고) 제20조(충간소음의 방지 등) 제21조(공동체 생활의 활성화) 제22조(전자적 방법을 통한 의사결정)
4장	관리비 및 회계운영	
5장	시설관리 및 행위허가	제29조(장기수선계획) 제30조(장기수선충당금의 적립) 제31조(설계도서의 보관 등) 제32조(안전관리계획 및 교육 등) 제33조(안전점검) 제34조(소규모 공동주택의 안전관리) 제35조(행위허가 기준 등)
6장	하자담보책임 및 하자분쟁조정	
7장	공동주택의 전문관리	
8장	공동주택관리분쟁조정	<u>제71조(공동주택관리분쟁조정위원회의설치)</u> 제72조(중앙·지방분쟁조정위원회의업무관할) 제73조(중앙분쟁조정위원회의구성등) 제74조(분쟁조정신청및조정등) 제75조(분쟁조정신청의통지등) 제76조(사실조사·검사등) 제77조(조정거부와중지) 제78조(「민사조정법」 등의준용등) 제79조(중앙분쟁조정위원회의운영및사무처리의위탁) 제80조(지방분쟁조정위원회)
9장	협회	
10장	보칙	
11장	벌칙	

[표 2-15] 공동주택관리법의 혼합단지의 관리 관련 규정

조항	내 용
법 제10조 혼합주택단지의 관리	① 입주자대표회의와 임대사업자는 혼합주택단지의 관리에 관한 사항을 공동으로 결정하여야 한다. 이 경우 임차인대표회의가 구성된 혼합주택단지에서는 임대사업자는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제52조제3항 각 호의 사항을 임차인대표회의와 사전에 협의하여야 한다. <개정 2015.8.28> ② 제항의 공동으로 결정할 관리에 관한 사항과 공동결정의 방법 및 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다
시행령 제7조 혼합주택단지의 관리	① 법 제10조제1항에 따라 혼합주택단지의 입주자대표회의와 임대사업자가 혼합주택단지의 관리에 관하여 공동으로 결정하여야 하는 사항은 다음 각 호와 같다. 1. 법 제5조제1항에 따른 관리방법의 결정 및 변경 2. 주택관리업자의 선정 3. 장기수선계획의 조정 4. 장기수선충당금(법 제30조제1항에 따른 장기수선충당금을 말한다. 이하 같다) 및 특별수선충당금(「민간임대주택에 관한 특별법」 제53조 또는 「공공주택 특별법」 제50조의4에 따른 특별수선충당금을 말한다)을 사용하는 주요시설의 교체 및 보수에 관한 사항 5. 법 제25조 각 호 외의 부분에 따른 관리비등(이하 "관리비등"이라 한다)을 사용하여 시행하는 각종 공사 및 용역에 관한 사항 ② 제항에도 불구하고 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 혼합주택단지에서는 제4항제4호 또는 제5호의 사항을 입주자대표회의와 임대사업자가 각자 결정할 수 있다. 1. 분양을 목적으로 한 공동주택과 임대주택이 별개의 동(棟)으로 배치되는 등의 사유로 구분하여 관리가 가능할 것 2. 입주자대표회의와 임대사업자가 공동으로 결정하지 아니하고 각자 결정하기로 합의하였을 것 ③ 제항 각 호의 사항을 공동으로 결정하기 위한 입주자대표회의와 임대사업자 간의 합의가 이루어지지 아니하는 경우에는 다음 각 호의 구분에 따라 혼합주택단지의 관리에 관한 사항을 결정한다. 1. 제4항제1호 및 제2호의 사항: 해당 혼합주택단지 공급면적의 2분의 1을 초과하는 면적을 관리하는 입주자대표회의 또는 임대사업자가 결정 2. 제4항제3호부터 제5호까지의 사항: 해당 혼합주택단지 공급면적의 3분의 2 이상을 관리하는 입주자대표회의 또는 임대사업자가 결정 ④ 입주자대표회의 또는 임대사업자는 제3항에도 불구하고 혼합주택단지의 관리에 관한 제항 각 호의 사항에 관한 결정이 이루어지지 아니하는 경우에는 법 제71조제1항에 따른 공동주택관리 분쟁조정위원회에 분쟁의 조정을 신청할 수 있다.
법 제71조 공동주택관리 분쟁조정위원회설치	① 공동주택관리 분쟁(제36조 및 제37조에 따른 공동주택의 하자담보책임 및 하자보수 등과 관련한 분쟁을 제외한다. 이하 이 장에서 같다)을 조정하기 위하여 국토교통부에 중앙 공동주택관리 분쟁조정위원회(이하 "중앙분쟁조정위원회"라 한다)를 두고, 시·군·구(자치구를 말하며, 이하 같다)에 지방 공동주택관리 분쟁조정위원회(이하 "지방분쟁조정위원회"라 한다)를 둔다. 다만, 공동주택 비율이 낮은 시·군·구로서 국토교통부장관이

	인정하는 시·군·구의 경우에는 지방분쟁조정위원회를 두지 아니할 수 있다. ② 공동주택관리 분쟁조정위원회는 다음 각 호의 사항을 심의·조정한다. 1. 입주자대표회의의 구성·운영 및 동별 대표자의 자격·선임·해임·임기에 관한 사항 2. 공동주택관리기구의 구성·운영 등에 관한 사항 3. 관리비·사용료 및 장기수선충당금 등의 징수·사용 등에 관한 사항 4. 공동주택(공용부분만 해당한다)의 유지·보수·개량 등에 관한 사항 5. 공동주택의 리모델링에 관한 사항 6. 공동주택의 층간소음에 관한 사항 7. 혼합주택단지에서의 분쟁에 관한 사항 8. 다른 법령에서 공동주택관리 분쟁조정위원회가 분쟁을 심의·조정할 수 있도록 한 사항 9. 그 밖에 공동주택의 관리와 관련하여 분쟁의 심의·조정이 필요하다고 대통령령 또는 시·군·구의 조례(지방분쟁조정위원회에 한정한다)로 정하는 사항
--	--

- 공동주택관리법 시행령 제7조(혼합주택단지의 관리)에서는 혼합주택단지의 입주자대표회의와 임대사업자가 혼합주택단지의 관리에 관하여 5개 사항에 대해 공동으로 결정하도록 규정하고 있음
 - ①관리방법의 결정 및 변경 ②주택관리업자의 선정 ③장기수선계획의 조정 ④장기수선충당금 및 특별수선충당금¹⁵⁾의 사용 ⑤관리비 등을 사용하여 시행하는 각종 공사 및 용역에 관한 사항

2) 공동주택관리규약

- 입주자 및 사용자를 보호하고 주거생활의 질서를 유지하기 위해, 공동주택을 관리 또는 사용하기 위한 준거. 각 시·도지사 준칙으로 제정
- 분양주택은 시·도의 준칙에 의거하여 제정하며, 임대주택의 경우에는 LH는 임대주택 표준관리규약, SH는 임대주택 관리규약/혼합단지 임대주택 관리규약 운영

15) 임대주택의 특별수선충당금 관련사항은 공공주택특별법에서 규정하고 있음

- 서울시는 2013.3 공동주택관리규약을 개정하여 ‘분양임대 혼합단지 관리’ 규정을 신설하고, 혼합단지 공동주택 대표회의의 구성 및 의결사항에 대한 조항을 신설
- 이후 서울시는 2015.2 공동주택관리규약을 개정하여, 기존 ‘혼합단지 공동주택 대표회의 구성 및 의결사항’ 조항은 삭제되고, 제99조 ‘분양·임대 혼합단지 관리’ 조항을 신설하고, 해당 내용은 ‘서울특별시 혼합주택단지 관리에 관한 협약서(안)’에 포함되어 신설
- 또한 관리규약 제80조 ‘잡수입의 집행 및 회계처리의 공개’ 규정을 두어, 분양주택의 잡수입 사용 용도를 2개로 구분
- 즉, 분양주택의 입주자가 적립에 기여하여 발생한 잡수입은 장기수선충당금으로 적립하고, 입주자와 사용자가 함께 적립에 기여한 잡수입은 공동체 활성화와 주민자치활동 촉진을 위해 우선 지출하고, 나머지 지출잔액에 대하여 공동관리비를 차감하도록 규정

[표 2-16] 서울특별시 공동주택관리규약 준칙의 구성(분양주택)

구성		내용
1장	총칙	
2장	입주자들의 권리 의무	
3장	입주자대표회의	
4장	공동체활성화를 위한 단체 및 활동 등	
5장	선거관리위원회	
6장	자치관리로 결정한 경우	
7장	위탁관리로 결정한 경우	
8장	관리주체의 업무 및 책임	
9장	<u>관리비 등</u>	<u>제80조(잡수입의 집행 및 회계처리 공개)</u>
10장	회계처리기준 및 회계감사	
11장	관리책임 및 비용부담	
12장	벌칙	
<u>13장</u>	<u>분양·임대 혼합단지 관리</u>	<u>제99조 혼합주택단지의 관리</u>
14장	규약의 개정	
15장	보칙	

[표 2-17] 서울특별시 공동주택관리규약 준칙 중 잡수입 관련 규정

조항	내 용
제80조 잡수입의 집행 및 회계처리 공개	① 영 제25조제1항제1호나목에 따른 잡수입은 관리비등의 회계처리와 같은 방법으로 처리한다. ② 입주자가 적립에 기여한 다음 각 호의 사항은 장기수선충당금으로 적립한다. 1. 중계기 설치에서 발생한 잡수입 2. 공동주택 어린이집 운영에 따른 임대료 등 잡수입 3. 그 밖에 입주자가 적립에 기여한 잡수입 ③ 입주자와 사용자가 함께 적립에 기여한 다음 각 호의 잡수입에 대하여는 제41조에 따라 공동체 활성화와 주민자치 활동 촉진을 위하여 100분의 30범위에서 필요한 비용으로 우선 지출하고, 나머지 지출잔액에 대하여 100분의 70 이상은 공동관리비로 차감하고, 남은 금액은 관리비 예비비로 적립한다. 1. 재활용품 판매에서 발생한 잡수입 2. 알뜰시장 운영에서 발생한 잡수입 3. 광고판 게시 등에서 발생한 잡수입 4. 주차료, 승강기 사용료, 검침수입 등에서 발생한 잡수입 5. 운동시설운영, 독서실운영, 연체료, 이자수입 등 6. 그 밖에 입주자와 사용자가 적립에 함께 기여한 잡수입 ④ 제3항에 따른 입주자와 사용자가 함께 적립에 기여한 잡수입의 우선 지출항목은 다음 각 호와 같으며, 관리주체는 잡수입을 지출할 경우 입주자대표회의의 의결을 거쳐야 한다. 1. 공동체 활성화 단체 지원비용 2. 주민자치 활동비용(자율방범대 운영, 경로잔치 등) 3. 투표 참여 촉진 비용(온라인투표 등) 4. 전기검침업무 수행자 및 재활용품 분리수거자의 노무인력 지원비용 : 연간 〇만원 5. 소송비용(단, 입주민등의 전체이익에 부합하여야 하며 소송 대상자, 목적, 소요비용, 손익계산 등에 대해 사전 공지 후 입주자등 과반수의 동의를 받은 경우에 한정한다) 6. 기부금, 불우이웃돕기성금, 수재의연금 등 7. 제70조제2항에 따른 제 비용 ⑤ 예비비는 예측할 수 없는 긴급사유 발생시 예산 미책정 및 예산이 부족한 비목에 한하여 사용하되, 관리주체가 예비비를 집행하고자 할 때에는 관리비의 지출비목지출사유금액 등을 작성하여 입주자대표회의의 의결을 얻어야 하며, 예비비를 사용한 때에는 그 금액을 관리비 부과명세서에 별도로 기재하고 게시판, 통합정보마당에 공개하여야 한다. ⑥ 관리주체는 잡수입의 발생현황, 사용명세 및 잔액을 다음달 말일까지 통합정보마당에 공개하여야 하며 그에 따른 영수증 및 증빙자료를 5년간 관리 보관하여야 한다.

[표 2-18] 서울특별시 공동주택관리규약 준칙 중 분양·임대혼합단지 관리 규정

조항	내 용
제99조 혼합주택단지의 관리	입주자대표회의는 혼합주택단지의 관리에 관한 사항을 임대사업자와 공동으로 결정하여야 하며, 영 제7조에 정하지 않은 공동결정에 관한 사항, 그 방법 및 절차에 대하여는 [별첨 6]을 참조하여 입주자대표회의, 임차인대표회의, 임대사업자가 별도의 협약서로 정한다.

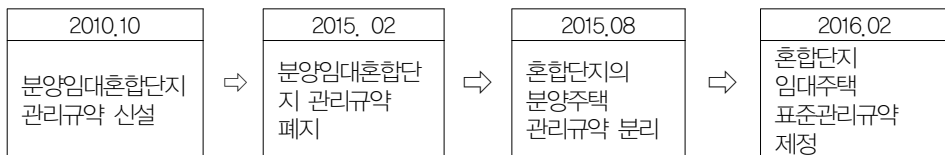
[표 2-19] 서울특별시 혼합주택단지 관리에 관한 협약서(안)(2016.10.5 기준)

조항	내 용
제1조(목적)	이 협약은 공동주택관리법(이하 “법” 이라 합니다) 제10조 같은법 시행령(이하 “영” 이라 합니다)제7에 따라 서울특별시 〇〇구 〇〇로 〇〇아파트 관리에 관하여 입주자대표회의와 임대사업자가 공동으로 결정하여야 할 사항을 정하여 입주자와 사용자, 임대사업자 및 임차인의 공동이익을 증진하고 양호한 주거환경을 확보함을 그 목적으로 한다.
제2조 (입주자대표회 의와 임대사업자 공동결정)	① 입주자대표회의와 임대사업자는 각 호의 사항을 공동으로 결정하여야 한다. 1. 법 제5조제1항에 따른 관리방법의 결정 및 변경 2. 주택관리업자의 선정 3. 장기수선계획의 조정 4. 법 제51조에 따른 장기수선충당금 및 「민간임대에 관한 특별법」 제53조 또는 「공동주택 특별법」 제50조의4에 따른 특별수선충당금을 사용하는 주요 시설의 교체 및 보수에 관한 사항 5. 법 제25조에 따른 관리비등을 사용하여 시행하는 각종 공사 및 용역에 관한 사항 ② 제항 각 호의 사항을 공동으로 결정하기 위한 입주자대표회의와 임대사업자 간의 합의가 이루어지지 아니하는 경우에는 다음 각 호의 구분에 따라 혼합주택단지의 관리에 관한 사항을 결정한다. 1. 제항제1호 및 제2호의 사항 : 해당 혼합주택단지 공급면적의 2분의 1을 초과하는 면적을 관리하는 입주자대표회의 또는 임대사업자가 결정 2. 제항제3호부터 제5호까지의 사항 : 해당 혼합주택단지 공급면적의 3분의 2 이상을 관리하는 입주자대표회의 또는 임대사업자가 결정 ③ 입주자대표회의 또는 임대사업자는 제2항에도 불구하고 혼합주택단지의 관리에 관한 제항 각 호의 사항에 관한 결정이 이루어지지 아니하는 경우에는 법 제71조제1항에 따른 공동주택관리 분쟁조정위원회에 분쟁의 조정을 신청할 수 있다.
제3조(관리비등 의 부담 및 공동주택단지에 서 발생하는 수입의 배분)	① 법 제23조 제1항 및 「민간임대에 관한 특별법」 제51조제5항의 관리비등의 부담은 [별표 6-1]을 참조하여 정한다. ② 영 제23조제8항에 따라 잠수입(공동주택을 관리하면서 부수적으로 발생하는 수입)의 배분은 [별표 6-2]를 참조하여 정한다.
제4조(공동대표 회의의 구성)	① 입주자대표회의, 임대사업자, 임차인대표회의는 제5조에서 정한 사항을 결정하기 위하여 면적이나 세대수를 고려하여 공동대표회의를 구성한다 ② 공동대표회의 구성원은 입주자대표회의의 구성원, 임차인대표회의의

	구성원 및 임대사업자로 다음 각 호와 같이 구성한다. 1. 입주자대표회의 : 〇명 2. 임차인대표회의 : 〇명 3. 임대사업자 임직원 : 1명 ③ 공동대표회의의 원활한 진행을 위하여 회장을 호선으로 선출할 수 있다. 다만 회장의 권한은 다른 공동대표회의 구성원의 권한과 다르지 아니한다.
제5조 (공동대표회의의 의결사항 등)	① 법 제10조 및 「민간임대에 관한 특별법」 제52조에 따라 공동대표회의는 그 구성원 과반수의 찬성으로 다음 각 호의 사항을 의결한다. 1. 공동주택의 공용부분부대시설 및 복리시설의 유지보수 2. 공동체 생활의 활성화 및 질서유지에 관한 사항 3. 공동주택의 관리에 관하여 임대사업자와 임차인대표회의가 합의한 사항 ② 공동대표회의는 필요시 그 구성원이 서로 협의하여 개최한다. ③ 공동대표회의에서 그 회의를 개최한 때에는 회의진행상황을 녹화 또는 녹음하여야 하며 회의록을 작성하여 관리주체에게 보관하게 하고, 관리주체는 혼합주택단지 입주자등과 임차인이 회의록, 녹화 또는 녹음물의 열람을 청구하거나 자기의 비용으로 복사를 요구하는 때에는 이에 응하여야 한다.
제6조(준용)	이 규약에 정하지 아니한 사항은 공동주택관리법령, 〇〇아파트 관리규약, 〇〇아파트 임대주택관리규약을 준용한다.
제7조(협약의 변경 및 효력)	본 협약은 입주자대표회의, 임대사업자, 임차인대표회의가 요청 할 경우 협의하여 변경할 수 있으며, 협약의 효력은 서명일로부터 발생한다.

3. SH 혼합단지 관련 규정

- SH는 서울시의 적극적인 분양혼합단지 공급 정책 추진으로 지속적으로 대규모 서울 마곡, 강일지구 등 분양혼합단지 공급 중
- 합리적인 분양혼합단지 관리를 위해 2010년 분양임대혼합단지 관리규약 제정하고, 공동대표회의(입주자대표회+임차인대표회+임대사업자) 운영토록 규정. 그러나 재산권을 행사하려는 입주자와 사용권의 권리를 주장하는 임차인 갈등이 지속적으로 발생
- 이에 2015년 2월 분양임대혼합단지 관리규약을 폐지하고, 현재 SH 분양혼합단지는 공동대표회의 해체하고, 입주자 대표회의만 운영 중이며, 임차인 대표회의는 단지 여건에 따라 자율 운영토록 함
 - 2015.08 혼합단지의 분양주택 관리규약 분리 운영 확정(주택법 근거)
 - 2016.02 혼합단지 임대주택 표준관리규약 제정



[그림 2-7] SH 분양임대 혼합단지 관리규약 변천 과정

4. LH 혼합단지 관련 규정

- LH는 혼합단지 관리를 위한 관리규약을 제정하지 않고, 분양혼합단지는 분양세대는 공동주택 관리규약, 임대세대는 임대주택 관리규약을 구분하여 적용. 임대혼합단지는 LH임대주택 표준관리규약으로 운영 중
- LH는 ‘16년 12월 LH 임대주택 표준관리규약 개정을 통해 제8조(혼합주택단지의 관리) 규정을 신설하고, ’ 혼합단지 관리에 관한 협약서 ‘마련
- 혼합단지의 경우 공동주택관리법 시행령에 정하지 않은 사항에 대해서 입주자대표회의, 임차인대표회의, 임대사업자가 별도의 협약을 작성하여 운영할 수 있음
- 이 협약서의 목적은 입주자대표회의와 임대사업자가 공동으로 결정하여야 할 사항을 정하는 것으로, 이때 혼합단지의 입주자(분양주택 소유자)와 사용자(분양주택의 임차인), 임대사업자(LH) 및 임차인(임대주택 입주자)의 공동이익을 증진하고 양호한 주거환경을 확보토록 하고 있음
- LH임대주택 표준관리규약에서 잡수입은 전체 임차인의 공평한 이익을 위하여 공동관리비 차감을 위해 우선 집행하는 것을 원칙으로 규정하고 있음

[표 2-21] LH 임대주택 표준관리규약의 구성

구성		내용
1장	총칙	
2장	임차인 등의 권리와 의무	
3장	임차인대표회의	
4장	선거관리위원회	
5장	공동체(커뮤니티) 활성화를 위한 자생단체 및 활동 등	
6장	관리주체의 업무 및 책임	
7장	회 계	
8장	관리비 등	
9장	잡수입금 운영	제54조 운영 기본사항 제55조 사업자 선정 등 제56조 잡수입의 사용 제57조 회계처리 등 제58조 잡수입의 공개
10장	공용부분 등의 관리책임	
11장	공동생활의 질서유지	
12장	규약의 제정 및 개정	
13장	혼합주택단지의 관리	제68조 혼합주택단지의 관리 제69조 어린이집의 선정
14장	보 칙	

[표 2-22] LH 임대주택 표준관리규약 중 혼합주택단지의 관리

조항	내 용
제13장 혼합주택단 지의 관리 -제68조 혼합주택단 지의 관리	혼합주택단지의 관리에 관한 사항은 「공동주택관리법 시행령」 제7조에 따라 임대사업자와 공동으로 결정하며, 영 제7조에 정하지 않은 공동결정에 관한 사항, 그 방법 및 절차에 대하여는 [별첨 2]을 참조하여 입주자대표회의,임차인대표회의,임대사업자가 별도의 협약서를 작성하여 운영할 수 있다.

[표 2-23] LH 혼합단지관리에 관한 협약서

조항	내 용
제1조(목적)	이 협약은 공동주택관리법 제10조에 따라 ○○도 ○○시(군) ○○구 ○○동(읍,면) ○○로 건물번호 ○○아파트 관리에 관하여 입주자대표회의와 임대사업자가 공동으로 결정하여야 할 사항을 정하여 입주자와 사용자, 임대사업자 및 임차인의 공동이익을 증진하고 양호한 주거환경을 확보함을 그 목적으로 한다.
제2조 (입주자대표회 의와 임대사업자 공동결정)	① 입주자대표회의와 임대사업자는 각 호의 사항을 공동으로 결정하여야 한다. 1. 법 제5조제1항에 따른 관리방법의 결정 및 변경 2. 주택관리업자의 선정 3. 장기수선계획의 조정

	4. 장기수선충당금(법 제30조제1항에 따른 장기수선충당금을 말한다. 이하 같다) 및 특별수선충당금(「민간임대주택에 관한 특별법」 제53조 또는 「공공주택 특별법」 제50조의4에 따른 특별수선충당금을 말한다)을 사용하는 주요시설의 교체 및 보수에 관한 사항 5. 법 제25조 각 호 외의 부분에 따른 관리비등(이하 "관리비등"이라 한다)을 사용하여 시행하는 각종 공사 및 용역에 관한 사항 ② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 혼합주택단지에서는 제1항제4호 또는 제5호의 사항을 입주자대표회의와 임대사업자가 각자 결정할 수 있다. 1. 분양을 목적으로 한 공동주택과 임대주택이 별개의 동(棟)으로 배치되는 등의 사유로 구분하여 관리가 가능할 것 2. 입주자대표회의와 임대사업자가 공동으로 결정하지 아니하고 각자 결정하기로 합의하였을 것 ③ 제1항 각 호의 사항을 공동으로 결정하기 위한 입주자대표회의와 임대사업자 간의 합의가 이루어지지 아니하는 경우에는 다음 각 호의 구분에 따라 혼합주택단지의 관리에 관한 사항을 결정한다. 1. 제1항제1호 및 제2호의 사항 해당 혼합주택단지 공급면적의 2분의 1을 초과하는 면적을 관리하는 입주자대표회의 또는 임대사업자가 결정 2. 제1항제3호부터 제5호까지의 사항 해당 혼합주택단지 공급면적의 3분의 2 이상을 관리하는 입주자대표회의 또는 임대사업자가 결정 ④ 입주자대표회의 또는 임대사업자는 제3항에도 불구하고 혼합주택단지의 관리에 관한 제1항 각 호의 사항에 관한 결정이 이루어지지 아니하는 경우에는 법 제71조제1항에 따른 공동주택관리 분쟁조정위원회에 분쟁의 조정을 신청할 수 있다.
제3조 (관리비 등의 부담 및 공동주택단지에서 발생하는 수입의 배분)	① 공공주택특별법 제50조, 민간임대주택법 제51조제5항의 관리비 및 공동사용료 부담액 산정방법은 [붙임 2-1]을 참조하여 정한다. ② 공동주택관리법 제25조에 따라 공동주택단지에서 발생하는 수입의 배분은 [붙임 2-2]를 참조하여 정한다.
제4조 (공동대표회의의 구성)	① 입주자대표회의, 임대사업자, 임차인대표회의는 제5조에서 정한 사항을 결정하기 위하여 면적이나 세대수를 고려하여 공동대표회의를 구성한다 ② 공동대표회의의 구성원은 입주자대표회의의 구성원, 임차인대표회의의 구성원 및 임대사업자로 다음 각 호와 같이 구성한다. 1. 입주자대표회의 : 0명 2. 임차인대표회의 : 0명 3. 임대사업자 임직원 : 1명 ③ 공동대표회의의 원활한 진행을 위하여 회장을 호선으로 선출할 수 있다. 다만 회장의 권한은 다른 공동대표회의의 구성원의 권한과 다르지 아니한다.
제5조 (공동대표회의의 의결사항 등)	① 공공주택특별법 제50조, 민간임대주택법 제52조 3항에 따라 공동대표회의는 그 구성원 과반수의 찬성으로 다음 각 호의 사항을 의결한다. 1. 공동주택의 공용부분부대시설 및 복리시설의 유지보수 2. 공동체 생활의 활성화 및 질서유지에 관한 사항 3. 공동주택의 관리에 관하여 임대사업자와 임차인대표회의가 합의한 사항 ② 공동대표회의는 필요시 그 구성원이 서로 협의하여 개최한다. ③ 공동대표회의에서 그 회의를 개최한 때에는 회의진행상황을 녹화 또는 녹음하여야 하며 회의록을 작성하여 관리주체에게 보관하게 하고,

	관리주체는 혼합주택단지 입주자 등과 임차인이 회의록, 녹화 또는 녹음물의 열람을 청구하거나 자기의 비용으로 복사를 요구하는 때에는 이에 응하여야 한다.
제6조(준용)	이 협약서에 정하지 아니한 사항은 공동주택관리법령, 〇〇아파트 관리규약 등을 준용한다.
제7조(협약의 변경 및 효력)	본 협약은 입주자대표회의, 임대사업자, 임차인대표회의가 요청시 협의하여 변경할 수 있으며, 협약의 효력은 서명일로부터 발생한다.

[표 2-24] LH 임대주택의 잡수입 관련 규정

조항	내 용
제68조 혼합주택단지의 관리	제54조 【운영 기본사항】 ① 관리비와 사용료의 단지내 부대복리시설 등을 활용한 수입금은 잡수입으로 적립해야 한다. ② “잡수입”은 공공부문부대시설을 활용한 장소임대재활용품(한옷 등을 포함한다) 매각알뜰시장 운영 수입 및 관리비 연체료 수입, 전기료카드납부 할인금액, 검침수당 등을 말한다. 단, 공동 전기료 지자체 지원액, 수도료 감면액, 오물수거료 감면액 등 용도가 정해진 지원금과 감면액은 제외한다. ③ 잡수입에 관한 사항은 관리규약으로 정하여 시행하여야 한다. ④ 관리주체는 잡수입의 투명하고 효율적인 운영을 위하여 관계법령이 정하는 바에 따라 사업자 선정, 계약, 수입금관리, 회계처리, 증빙보관, 입주민 정보공개 업무를 수행하여야 한다.
제55조 사업자 선정 등	잡수입 등을 위한 사업자 선정은 제49조를 준용한다.
제56조 잡수입의 사용	① 잡수입은 전체 임차인의 공평한 이익을 위하여 공동 관리비에서 차감하는 것을 원칙으로 한다. ② 관리비용과 관련된 관리비 연체료, 전기료카드납부 추가할인금 등은 당월 수입금을 익월 관리비에서 차감한다. ③ 제4항에도 불구하고 잡수입중 다음 각 호와 같이 입주민 복리증진이나 관리업무 지원 등에 적합하게 사용할 수 있다. 단 제4호부터 제4호까지의 입주민 복리증진 지원은 잡수입의 40% 범위내(단, 세대당 연간 1만원을 초과하지 못한다)에서 사용하여야 한다. 1. 임차인대표회의 회의비 연간 〇〇원 [회의횟수 × 구성원수 × 3만원 이내] 2. 자생단체 운영비 연간 〇〇원 [회의횟수 × 구성원수 × 3만원 이내] 3. 선거관리위원회 운영경비 연간 〇〇원 [제35조의 운영경비] 4. 커뮤니티 활동 및 복리증진 목적 사업비(공동체 활성화, 자율방범대 운영, 경로잔치, 층간소음 관리위원회 지원 등) 연간 〇〇원 5. 전가수도검침 업무수행자 및 재활용품 분리수거자의 노무인력지원에 대한 지원 비용 연간 〇〇원 6. 보험가입 비용 연간 〇〇원 ☞ 임대사업자가 가입하는 화재보험 외 가재도구 보상특약, 어린이놀이시설 무과실책임보험, 공용시설영업배상책임보험 등 임차인 등의 피해보상을 위한 보험가입 비용)

	7. 잡수입은 임차인대표회의 임원의 업무추진비 및 식대로 사용하지 못한다. ④ 제2항 및 제3항의 금액을 제외한 잡수입의 70%이상을 의무적으로 공동관리비에서 차감하고, 나머지 잔액은 관리비 예비비로 적립하여야 한다. 단, 관리비 차감시 잡수입에서 직접 상계 처리하지 않고 관리비로 발생시킨 후 잡수입에서 차감하여야 한다. ⑤ 제3항의 사용금액 변경은 제64조에 따라 관리규약을 개정한 후 시행하여야 한다. ⑥ 잡수입금의 수납은 관리비 수납계좌와 별도의 관리사무소 명의의 은행계좌에 입금하여야 하고 제3항의 지원금은 정기적 또는 필요시 관리주체가 지원 대상 단체장에게 계좌 입금함을 원칙으로 한다. ⑦ 제3항제2호 내지 제4호의 잡수입을 지원받은 단체의 대표자는 임차인 등의 복리증진 등 사용목적에 적합하게 사용하여야 하며, 매년 11월 말까지 예산운영계획을 관리주체와 협의하여야 한다. 단, 최초로 지원을 받는 경우에는 관리주체와 협의하여 지원받고자 하는 날의 1월전에 제출하여야 한다. ⑧ 관리주체와 임차인대표회의는 잡수입 사업의 종료 등으로 수입금의 변동이 있을 경우에는 협의하여 제3항의 지원금을 축소 또는 중단할 수 있다. ⑨ 관리주체는 제3항의 잡수입에 대하여 1년 단위로 수입 및 지출계획을 수립하여 집행하여야 한다.
--	---

5. 소결

5.1 혼합단지 공급현황

- 공사는 지금까지 총 77개의 혼합단지 공급(분양임대혼합 44개, 임대혼합 33개, 2016. 9 월 기준). 분양임대는 일정기간 임대 후 분양전환되는 임대주택과 분양주택의 혼합단지의 공급비율이 월등히 높은 상태(분양+공공임대 88.6%(39개), 분양+장기임대 11.4%(5개))
- 임대혼합단지는 같은 유형 임대주택간 혼합비율이 높아, 장기공공임대+장기공공임대 75.8%(25개), 공공임대+공공임대 21.2%(7개)이며, 장기공공임대+공공임대 3.0%(1개)로 가장 낮음
- 결국 전체적으로는 분양혼합단지가 임대혼합단지보다 많지만, 분양혼합단지의 88.6%가 5년, 10년 임대 후 분양전환되는 임대주택과 분양주택이 혼합된 상태로, 실질적인 분양임대 혼합단지는 전체 77개 혼합단지 중 6.5%(5개) 수준임

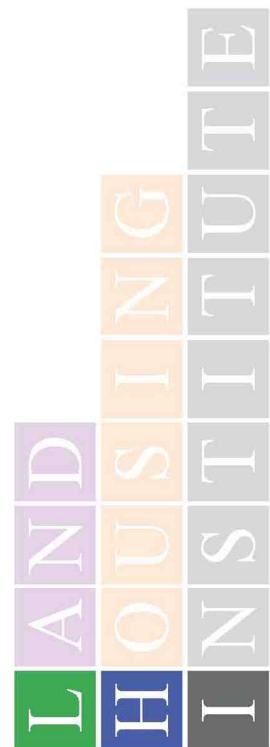
5.2 혼합단지 관련 규정 검토

- 혼합단지는 기존 공동주택 관리 관련 법규 중 혼합단지 관련 규정을 근거로, 건설 및 관리가 이뤄지고 있음
- 현재 혼합단지 건설 관련 규정은 공공주택업무처리지침에서 장기임대주택 혼합 배치시 총 세대수 기준으로 부대복리시설을 설치하도록 규정한 것(제36조 사회통합형 주택단지) 외에는 혼합단지를 위한 별도의 건설기준은 부재
- 혼합단지 관리 규정은 공동주택관리법 및 시행령에서 혼합단지의 입주자대표회의와 임대사업자가 공동으로 결정해야하는 사항을 규정하고, 분쟁 발생시 공공주택관리분쟁조정위원회에 심의 조정하도록 규정하고 있음(제10조 및 시행령 제7조 혼합주택단지의 관리, 법 제 71조 공동주택관리분쟁조정위원회의설치)

- 그러나 현재 LH 혼합단지의 분양주택은 공동주택관리규약, 임대주택은 LH임대주택 표준관리규약에 의해서 운영되면서, 한 단지에 2개 관리규약이 분리 운영 중
- 이에 따라 LH는 '16년 12월 임대주택 표준관리규약을 개정하여, 혼합단지의 관리에 관한 협약서를 마련
- 그러나, 혼합단지 공동결정사항에 대한 탄력적인 의사결정을 위해 공동대표회의 운영방식 개선을 통한 입주자 대표회의와 임차인대표회의 갈등 발생 최소화 필요
- 또한 분양주택과 임대주택의 관리규약 중 잡수입 사용용도에 대한 규정이 상이하여, 입주자 대표회의와 임차인 대표회의 의견 차이에 따른 갈등 발생
- 임대주택은 잡수입 발생시 임차인의 관리비 차감이 우선 원칙이고, 분양주택은 잡수입의 발생 원인에 따라서 장기수선충당금으로 적립하거나 공동체 활성화 및 주민자치활동 촉진비용에 우선 사용하도록 규정하고 있음
- 따라서 혼합단지의 경우에는 잡수입 관련 규정의 개선이 필요
- 이와 함께 임대단지 환경 개선 및 임차인 주거만족도 제고를 위해, 임대단지의 어린이집 등의 시설물 임대를 통해 발생하는 잡수입을 해당단지 공용시설물 개선 보수 등의 용도로 사용가능하도록 관련 규정 개선 검토 필요

제 3 장

내 공급유형 혼합단지 현장조사



&

제 3 장 내 공급유형 혼합단지 현장조사

1. 1차 후보단지 선정 및 LH 혼합단지 유형

- LH가 건설공급한 77개 혼합단지 중, 1차 후보단지로 53개 단지 선정¹⁶⁾
- 최근 혼합단지 계획적 특성을 보기 위해 2010년 이후 준공된 단지를 중심으로 입주 후 6개월 이상 경과하여 단지 내 커뮤니티 활동이 예상되는 단지 선정

[표 3-1] 1차 후보단지 53개소 혼합유형

구분		NO	혼합유형			단지규모	해당단지수		총계
			유형1	유형2	유형3				
분양혼합		1	분양	공공임대 5	－	중규모	6	10	27
						대규모	4		
		2	분양	공공임대 10	－	중규모	5	13	
						대규모	8		
		3	분양	공공임대 10	분납임대	대규모	2	2	
	4	분양	국민임대	－	대규모	2	2		
임대 혼합	장기 공공 임대	1	국민임대	영구임대	장기전세	중규모	1	1	26
		2	국민임대	영구임대	－	중규모	7	17	
						대규모	10		
	3	국민임대	공공임대 10	－	대규모	1	1		
	공공 임대	4	공공임대 10	분납임대	－	중규모	4	5	
						대규모	1		
	5	공공임대 10	분납임대	장기전세	대규모	2	2		
총계									53

16) 분양혼합단지 중 현재 공급되지 않는 유형 2개(분양 + 공공임대(50), 분양 + 영구임대)와 임대혼합단지 중 현재 공급되지 않는 유형(공공임대(50) + 영구임대) 1개를 제외

- 1차 후보단지는 혼합유형에 따라 분양혼합단지 4개, 임대혼합단지 5개로 유형화할 수 있으며, 1,000세대 기준으로 대규모, 중규모로 구분(표 3-1 참조)
- 1차 후보단지에 선정된 LH 분양혼합단지와 임대혼합단지의 특징을 정리하면 다음과 같음

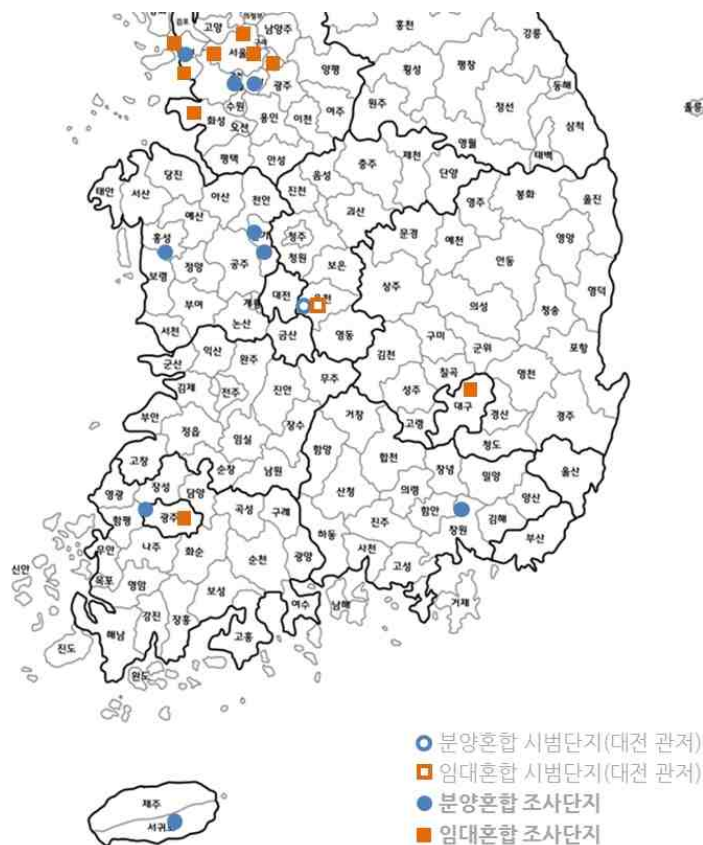
[표 3-2] 1차 후보단지 53개소 혼합단지 유형별 비율

분양혼합단지(27)		임대혼합단지(26)		
51%		49%		
분양+공공임대 (25)	분양+장기공공임대 (2)	장기공공임대간 혼합(18)	공공임대간 혼합(7)	장기공공임대+공공 임대(1)
93%	7%	69%	27%	4%

- LH 분양혼합단지의 대표적 유형은 분양주택과 함께 일정기간(5년 또는 10년) 임대 후 분양 전환되는 임대주택을 혼합하는 방식으로 전체 분양혼합단지의 93%를 차지
- 분양주택과 장기공공임대주택(국민임대 영구임대)이 혼합된 단지는 분양혼합 27개 단지 중 2개 단지
- LH 임대혼합단지는 가급적 유사한 임대주택유형들을 혼합하여, 국민임대주택, 영구임대주택과 같은 장기공공임대주택간 혼합단지와 향후 분양전환되는 한시적 임대주택간 혼합단지로 구분 가능
- 장기공공임대주택간 혼합단지는 전체 임대혼합단지 26개 단지 중 18개 단지로 69%를 차지하고 있어 LH 임대혼합단지의 대표적 유형
- 또한 2가지 주택유형이 혼합된 단지가 전체 혼합단지 중 48개소로 91%를 차지하고 있으며, 3가지 이상 유형이 혼합된 단지는 5개소

2. 최종 조사단지 개요

- 최종 조사단지는 혼합방식, 세대비율, 단지규모, 지역, 실무부서 의견 등을 종합적으로 고려하여, 혼합단지 시범사업으로 추진한 대전 관저5지구의 2개 단지를 포함한 19개 단지 선정(분양혼합단지 10개소, 임대혼합단지 9개소)¹⁷⁾
- 시범사업 단지 2개소를 제외한 17개 단지는 수도권(서울, 경기도) 9개 단지, 충청권 5개 단지, 호남권 2개 단지, 경상권 2개 단지, 제주도 1개 단지로 구성



[그림 3-1] 지역별 최종 조사대상단지 위치

17) 2장 1.공사 혼합단지 공급현황 참조(21-22쪽)

- 또한 입주계층 비율이 혼합단지 관리에서 중요한 요인이 될 것으로 판단되어, 다양한 혼합비율에 대한 조사가 이루어질 수 있도록 최종 조사단지 선정¹⁸⁾

[표 3-3] 최종 조사단지 17개소 기본정보

no	혼합방식	단지 규모	지역	단지명	총세 대수	공급유형 및 세대수	입주일
0	분양혼합 (분양 5 : 임대 5)	大	대전	대전 관저 다운숲 3단지	1,451	분양(723)+공공임대10(360)+ 분납임대(368)	2016.07.22
1	분양혼합 (분양 8 : 임대 2)	大	세종	첫마을 6단지 힐스테이트	1,388	분양(1,164)+공공임대10(224)	2012.06.29
2	분양혼합 (분양 8 : 임대 2)	中	창원	현동 LH 그림품애	838	분양(700)+공공임대10(138)	2015.11.01
3	분양혼합 (분양 7 : 임대 3)	中	성남	도촌 섬마을 휴먼시아 1단지	842	분양(632)+국민임대(210)	2010.11.29
4	분양혼합 (분양 7 : 임대 3)	中	세종	첫마을 3단지 퍼스트프라임	901	분양(687)+공공임대10(214)	2012.01.12
5	분양혼합 (분양 5 : 임대 5)	中	제주	서귀포 혁신도시 LH 1단지 아파트	450	분양(214)+공공임대10(236)	2014.01.23
6	분양혼합 (분양 4 : 임대 6)	大	성남	여수 산들마을 2단지	1,171	분양(517)+공공임대10(380)+ 분납임대(274)	2015.11.10
7	분양혼합 (분양 3 : 임대 7)	大	홍성	LH 스타힐스 아파트	2,127	분양(543)+공공임대10(1,584)	2015.09.15
8	분양혼합 (분양 3 : 임대 7)	大	인천	청라 LH 아파트	1,767	분양(512)+국민임대(1,255)	2011.09.30
9	분양혼합 (분양 1 : 임대 9)	中	광주	백운 휴먼시아 1단지 아파트	838	분양(13)+공공임대5(838)	2011.10.27
0	임대혼합 (국민 8 : 영구 2)	大	대전	대전 관저 천년나무 1단지	1,101	국민임대(861)+영구임대(240)	2016.01.12
1	임대혼합 (국민 9 : 영구 1)	大	대구	옥포 천년나무 2단지	1,366	국민임대(1,186)+영구임대(180)	2015.03.11
2	임대혼합 (국민 7 : 영구 3)	大	화성	동탄2 LH 4단지	2,147	국민임대(1,547)+영구임대(600)	2015.12.28
3	임대혼합 (국민 7 : 영구 3)	中	광주	효천 LH 천년나무 1단지	922	국민임대(672)+영구임대(250)	2014.10.31
4	임대혼합 (국민 5 : 영구 5)	大	하남	미사 강변도시 13단지 아파트	2,742	국민임대(1,590)+영구임대(1,152)	2015.12.15
5	임대혼합 (국민 6 : 영구 1 : 기타 3)	中	서울	LH 서초 3단지	790	국민임대(440)+영구임대(100) +장기전세(250)	2013.12.07
6	임대혼합	大	인천	LH 웨스턴 블루힐 아파트	1,243	공공임대10(800)+분납임대(443)	2015.09.11
7	임대혼합	中	서울	LH 서초 4단지	424	공공임대10(202)+분납임대(222)	2013.12.18
8	임대혼합	大	서울	LH 강남 힐스테이트	1,339	공공임대10(419)+ 분납임대(550)+장기전세(370)	2015.06.26

18) 2. 연구착안점 참조(5-6쪽)

3. 조사단지 조사결과

3.1 분양혼합단지

0)대전 관저 다운숲 3단지

[표 3-4] 대전 관저 다운숲 3단지

단지명	대전 관저 다운숲 3단지		
주소	대전광역시 서구 구봉산북로 165(대전광역시 서구 관저동 1584)		
공급유형	분양혼합	분양임대비율	분양 : 임대=5:5
단지규모	1,000세대 이상(대규모)	입주개시일	2016-07-22
입주자대표회의	○	임차인대표회의	×
주택유형	분양	공공임대10	분납임대
세대수(비율)	723(49.8)	360(24.8)	368(25.4)
세대평형(m ²)	74/84	51/59	51/59



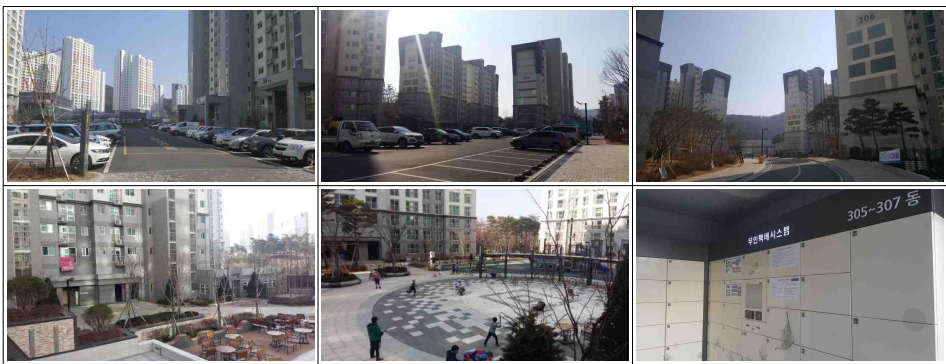
※지도출처 : 2D지도(다음지도), 항공지도(2015, 다음지도)

① 계획적 특징

- 1,451세대의 대규모 분양혼합단지로 분양세대와 임대세대가 동일한 비율(분양:임대=5:5)로 계획되었으며, 주동구분방식과 주동혼합방식을 함께 사용하여 조성
- LH가 2011년 보금자리주택 공급 시, 향후 준공 후 혼합단지 POE를 통한 설계 개선사항 도출을 위해 추진한 분양혼합단지¹⁹⁾

② 관리자 의견²⁰⁾

- 분양주택과 임대주택이 혼합된 단지의 경우, 통상 임대세대 내 시설물 수선 및 관리를 관리사무소가 직접 해주고 있으므로 오히려 분양과 임대세대가 동일한 수준의 서비스를 받지 못하고 혼합단지 분양세대들이 역차별을 받고 있는 상황이라 할 수 있음
- 따라서, 혼합단지 내 시설물 수선 및 유지관리에 대한 관리사무소의 관리범위와 역할을 명확히 하고, 임대주택 세대 내 시설의 수선 및 관리는 외부의 별도 전담조직에게 위탁하거나, 거주자가 직접 수선하는 의무시설을 지정할 필요 있음



[그림 3-2] 대전 관저 다운숲 3단지 현장사진

19) 현장조사 시점에서 혼합단지에 대한 POE를 시행하기에는 실제 거주기간이 짧아 관리자 인터뷰만 실시함

20) 관리자 의견 : 해당단지 관리소장 인터뷰 결과를 정리한 부분으로 해당단지에 국한된 상황이나 의견임

1) 세종 첫마을 6단지 힐스테이트

[표 3-5] 세종 첫마을 6단지 힐스테이트

단지명	첫마을 6단지 힐스테이트		
주소	세종특별자치시 누리로 28(세종특별자치시 한솔동 28)		
공급유형	분양혼합	분양임대비율	분양 : 임대=8:2
단지규모	1,000세대 이상(대규모)	입주개시일	2012-06-29
입주자대표회의	○	임차인대표회의	○
주택유형	분양	공공임대10	
세대수(비율)	1,164(83.9)	224(16.1)	
세대평형(m²)	84/101/114/149	59	



※지도출처 : 2D지도(다음지도), 3D지도(브이월드)

① 계획적 특징

- 1,388세대의 대규모 분양혼합단지로 분양세대가 임대세대보다 높은 비율(분양:임대=8:2)로 계획되었으며, 주동구분방식으로 조성
- 단지 중앙을 자동차 도로가 관통하고 있어 임대세대와 대다수 분양세대간 단지 내 인위적 공간 분리 발생

② 관리자 의견

- 분양, 임대세대간 갈등을 예방하기 위해 입주자대표회의, 임차인대표회의와는 별도로 입주자대표 11인, 임차인대표 2인으로 구성된 대표회의 운영 중
- 첫마을단지는 세종시의 시범단지로 추진되어 동일규모 일반 단지보다 17배 정도 넓은 면적의 주민공동시설이 설치하였으나, 낮은 이용률, 유지관리가 문제점으로 대두. 이를 해결하기 위해 ‘아파트 주민공동시설 이웃단지’ 공동사용 시스템을 도입하여 관리의 효율화 및 단지별 특성 부여
- 단지 하자보수는 LH 세종특별본부 자산관리부에서 직접 시행 중



[그림 3-3] 세종 첫마을 6단지 힐스테이트 현장사진

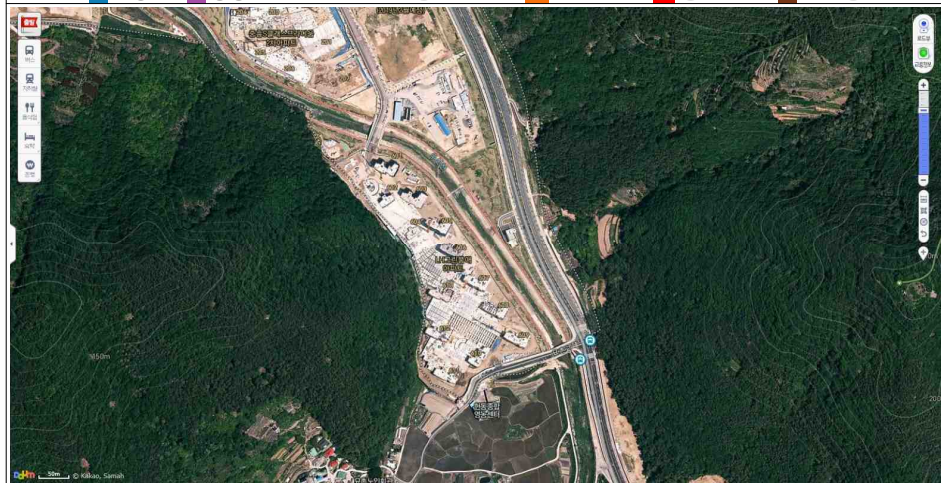
2) 경남 창원 현동 LH 그린품에

[표 3-6] 경남 창원 현동 LH 그린품에

단지명	경남 창원 현동 LH 그린품에		
주소	경남 창원시 마산합포구 묘촌 1길 28		
공급유형	분양혼합	분양임대비율	분양 : 임대=8:2
단지규모	300~1,000세대(중규모)	입주개시일	2015-11-01
입주자대표회의	○	임차인대표회의	×
주택유형	분양	공공임대10	
세대수(비율)	700(83.5)	138(16.5)	
세대평형(m ²)	59/74/84	74	



• 범례 : ■ 분양 ■ 공공임대 10/분남임대/장기전세 ■ 국민임대 ■ 영구임대 ■ 국만영구 혼합



※지도출처 : 2D지도(다음지도), 항공지도(2015, 다음지도)

① 계획적 특징

- 838세대의 중규모 분양혼합단지로 분양세대가 임대세대보다 높은 비율(분양:임대=8:2)로 계획되었으며, 12동은 주동구분방식, 1동만 주동혼합방식으로 조성
- 임대세대를 한 곳에 집중시키지 않고 단지 내 분산배치 시키고, 동일한 입면디자인을 적용하여 외형상 차별 없음

② 관리자 의견

- 입주자대표회의만 운영하고 있으나, 임차인대표 1인을 참여시켜 공동의결 사항 결정
- 현재는 분양주택 관리규약에 근거하여 관리하고 있으나, 혼합단지는 공동주택관리법 시행령 제7조 ‘혼합단지의 관리’ 내용이 관리규약에 반영될 필요 있음
- 주민공동시설 중 도서관, 휘트니스 센터는 입주자가 자체적으로 아르바이트생 등을 고용하여 관리 중



[그림 3-4] 경남 창원 현동 LH 그린홈에 현장사진

3) 성남 도촌 섬마을 휴먼시아 1단지

[표 3-7] 성남 도촌 섬마을 휴먼시아 1단지

단지명	성남 도촌 섬마을 휴먼시아 1단지		
주소	경기도 성남시 중원구 도촌남로 22 섬마을 휴먼시아 1단지		
공급유형	분양혼합	분양임대비율	분양 : 임대=7:3
단지규모	300~1,000세대(중규모)	입주개시일	2015~11~10
입주자대표회의	○	임차인대표회의	×
주택유형	분양		국민임대
세대수(비율)	632(75.1)		210(24.9)
세대평형(m²)	74/84		59

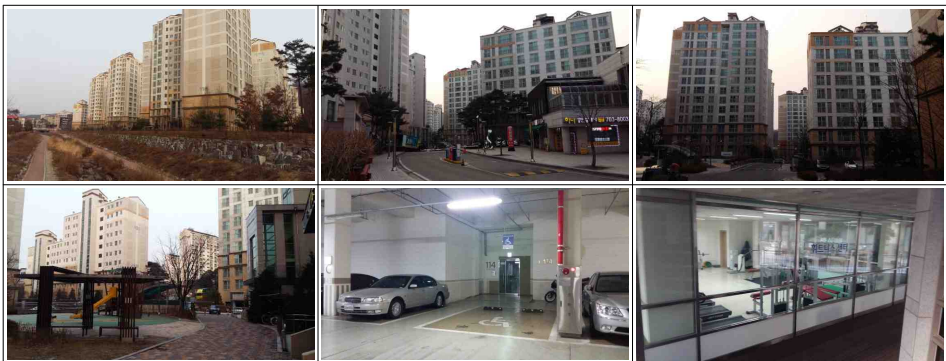


① 계획적 특징

- 842세대의 중규모 분양혼합단지로 분양세대가 임대세대보다 높은 비율(분양:임대=7:3)로 계획되었으며, 주동구분방식으로만 조성
- 분양주택과 장기공공임대주택(국민임대)가 혼합된 분양혼합단지

② 관리자 의견

- 입주자대표회의만 구성되어 있으며, 분양주택 관리규약에 근거하여 관리 중
- 하자발생 처리 시 임대세대는 LH에 하자보수 요청 절차를 거쳐야하므로, 분양세대 보다 관리사무소 업무량 증가
- 관리업체 계약 시 분양세대 단가로 계약하나, 실제로는 임대세대 관리업무량이 분양세대에 비해 월등히 높음. 분양과 임대세대 위탁수수료 차등 적용 검토 필요
- 주차장은 법정대수를 충족하지만, 현재 180대 정도 부족한 상태로 2대 이상 주차하는 세대에 대해서는 단지 내 별도의 운영지침을 만들어 주차비 추가 징수

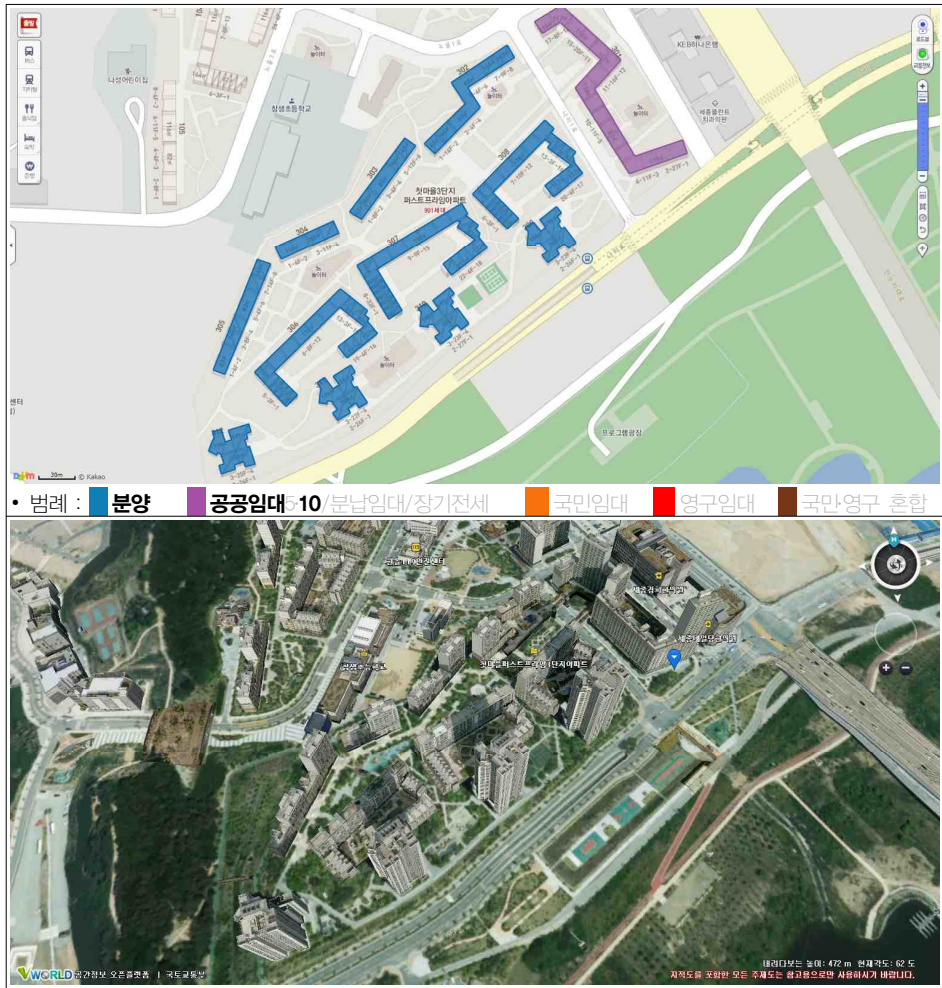


[그림 3-5] 성남 도촌 섬마을 휴먼시아 1단지 현장사진

4) 세종 첫마을 3단지 퍼스트프라임

[표 3-8] 세종 첫마을 3단지 퍼스트프라임

단지명	첫마을 3단지 퍼스트프라임		
주소	세종특별자치시 나라로 16(세종특별자치시 한솔동 947)		
공급유형	분양혼합	분양임대비율	분양 : 임대=7:3
단지규모	300~1,000세대(중규모)	입주개시일	2012-01-12
입주자대표회의	○	임차인대표회의	임차인대표 1인 선출
주택유형	분양	공공임대10	
세대수(비율)	687(76.2)	214(23.8)	
세대평형(m ²)	59/84/102/119/140/149	49	

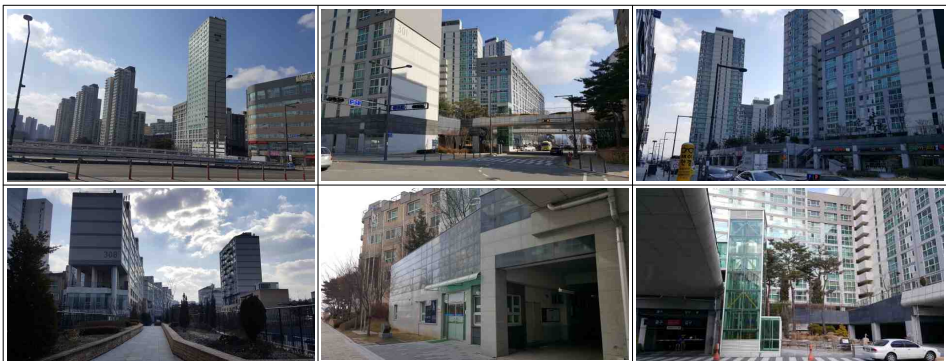


① 계획적 특징

- 901세대의 중규모 분양혼합단지로 분양세대가 임대세대보다 높은 비율(분양:임대=7:3)로 계획되었으며, 주동구분방식으로만 조성
- 분양혼합단지이지만 전체 세대가 임대주택으로 구성된 임대주택동 1개와 나머지 분양주택동 사이를 자동차 도로가 관통하고 있어, 영역적으로 명확하게 분리됨

② 관리자 의견

- 현재는 입주자대표회의에 임차인대표 1명이 참관인 자격으로 참여하여 임대세대의 의견 등 제시(임차인대표는 의결권 없음)
- 혼합단지는 입주자대표회의와 임차인대표회의를 분리 운영하는 것이 바람직하며, 통합운영을 한다면 LH 참여가 필요
- 관리업무 효율성을 고려한다면 분양세대와 임대세대 별도의 관리사무소를 설치 운영하고, 분양 전환 후 단지 내 입주계층의 속성이 동일해지면 관리사무소를 통합운영하는 것이 혼합단지에는 적합한 방식으로 판단됨



[그림 3-6] 세종 첫마을 3단지 퍼스트프라임 현장사진

5) 제주 서귀포 혁신도시 LH 1단지

[표 3-9] 제주 서귀포 혁신도시 LH 1단지

단지명	제주 서귀포 혁신도시 LH 1단지		
주소	제주특별자치도 서귀포시 서호남로 92-15		
공급유형	분양혼합	분양임대비율	분양 : 임대=5:5
단지규모	300~1,000세대(중규모)	입주개시일	2014-01-23
입주자대표회의	○	임차인대표회의	○
주택유형	분양	공공임대10	
세대수(비율)	214(47.6)	236(52.4)	
세대평형(m ²)	74/84	59	



※지도출처 : 2D지도(다음지도), 항공지도(2015, 다음지도)

① 계획적 특징

- 450세대의 중규모 분양혼합단지로 분양세대와 임대세대가 같은 비율(분양:임대=5:5)로 계획되었으며, 주동구분방식으로만 조성

② 관리자 의견

- 관리측면에서 보면, 혼합단지는 협의 절차가 많아 관리업무가 단일 속성 입주자로 구성된 단지보다 업무량 증가(임대세대 내 보수도 관리사무소가 담당)
- 통신사 중계기 설치 수입 등으로 연간 2,000만원 정도의 잡수입이 발생하나, 사용용도를 두고 분양임대간 문제 발생 소지가 있어 가급적 사용하지 않는 상황
- 기본적으로 혼합단지 조성에 반대입장이나, 불가피하게 조성한다면 분양세대 비율을 임대세대보다 높게 할 필요가 있음
- 분양세대가 임대세대로 인해 피해를 본다는 생각을 가지고 배타적 관계가 형성되지 않도록 분양세대의 의식교육도 중요

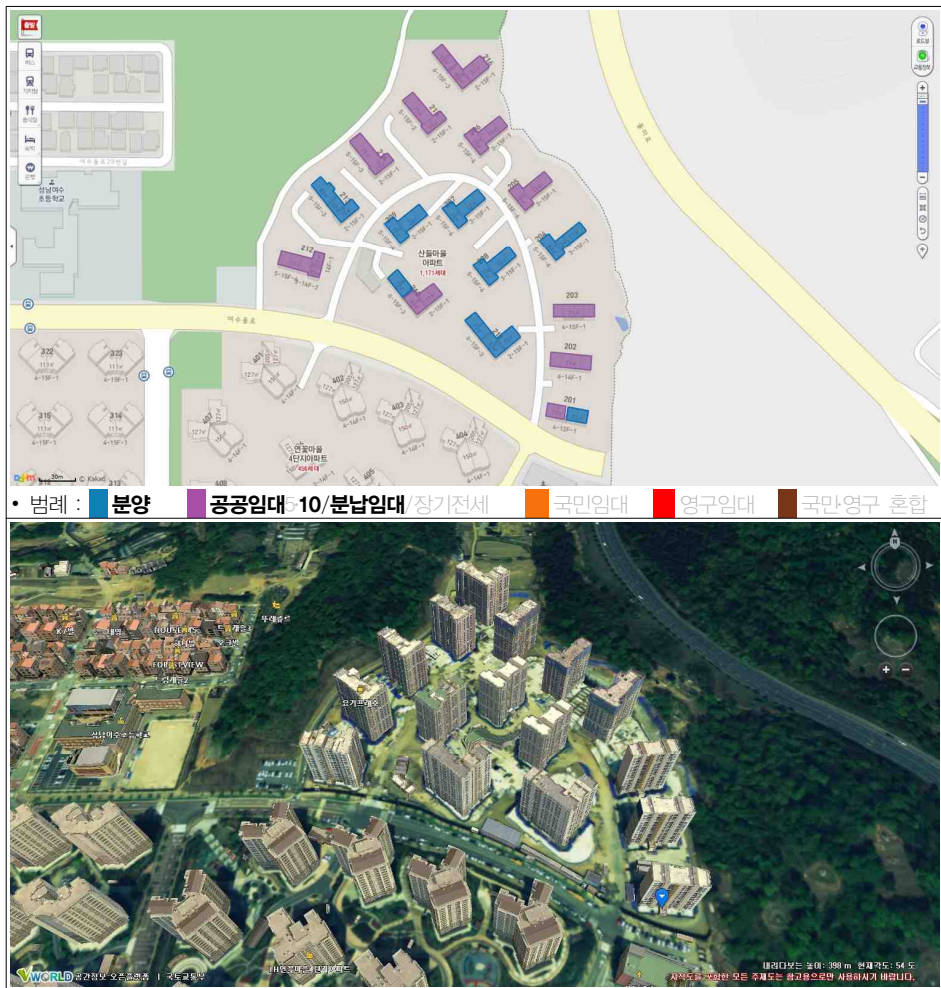


[그림 3-7] 제주 서귀포 혁신도시 LH 1단지 현장사진

6) 성남 여수 산들마을 2단지

[표 3-10] 성남 여수 산들마을 2단지

단지명	성남 여수 산들마을 2단지		
주소	경기도 성남시 중원구 여수울로 51 산들마을 2단지		
공급유형	분양혼합	분양임대비율	분양 : 임대=4:6
단지규모	1,000세대 이상(대규모)	입주개시일	2015-11-10
입주자대표회의	○	임차인대표회의	○
주택유형	분양	공공임대0	분납임대
세대수(비율)	517(44.2)	380(32.5)	274(23.3)
세대평형(m²)	51/59	51/59	51/59

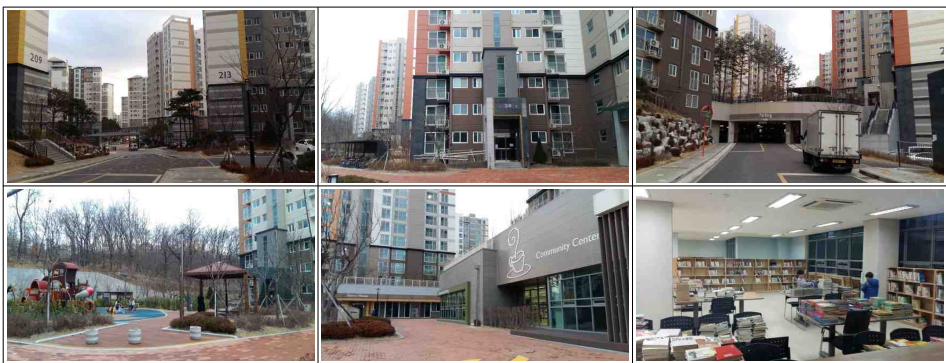


① 계획적 특징

- 1,171세대의 대규모 분양혼합단지로 분양, 공공임대10, 분납임대의 3개 유형 혼합 사례. 분양세대와 임대세대의 세대규모가 동일하며(51/59㎡), 전체 세대 중 분양세대보다 임대세대 비율 높음(분양 :임대=4:6)
- 주동구분방식 14동, 주동혼합방식 2동으로 구성되었으며, 루프형 단지 내 도로를 중심으로 주거동 배치

② 관리자 의견

- 잡수입 사용 용도에 대한 분양세대와 임대세대간 의견 차이, 주차공간 부족, 커뮤니티 시설 미운영이 가장 문제시 되는 상황
- 입주자대표회의, 임차인대표회의를 구상운영 중이나, 의결권이 없는 임대세대 비율이 높아 의사결정에 애로사항이 많음. 혼합단지는 분양세대 비율을 높게 구성하는 것이 바람직함
- 주민공동시설 중 작은 도서관만 운영 준비단계이며, 나머지 시설은 내부 비품, 시설 미설치로 운영하지 못하고 있음



[그림 3-8] 성남 여수 산들마을 2단지 현장사진

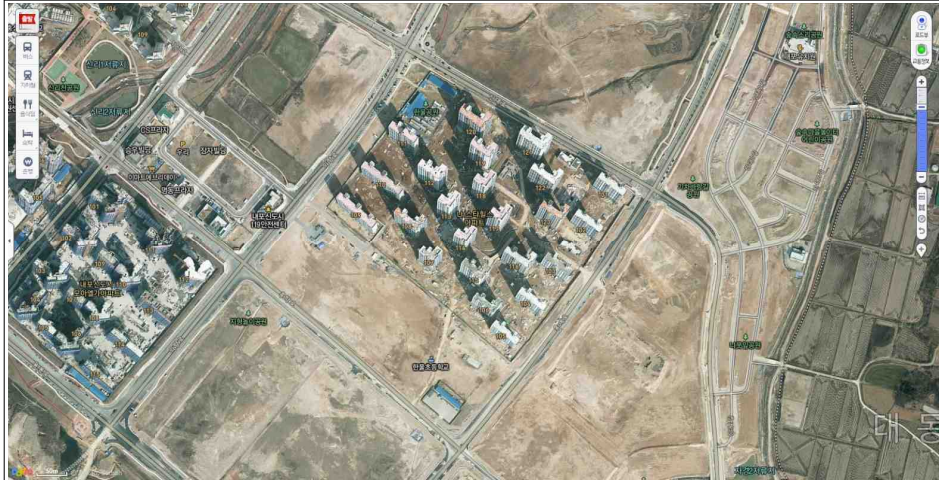
7) 충남 홍성 LH 스타힐스

[표 3-11] 충남 홍성 LH 스타힐스

단지명	LH 스타힐스		
주소	충청남도 홍성군 홍북면 신경리 1204		
공급유형	분양혼합	분양임대비율	분양 : 임대=3:7
단지규모	1,000세대(대규모)	입주개시일	2015-09-15
입주자대표회의	○	임차인대표회의	○
주택유형	분양	공공임대10	
세대수(비율)	543(25.5)	1,584(74.5)	
세대평형(m ²)	84	59/74/84	



• 범례 : ■ 분양 ■ 공공임대 10/분남임대/장기전세 ■ 국민임대 ■ 영구임대 ■ 국민영구 혼합



※지도출처 : 2D지도(다음지도), 항공지도(2015, 다음지도)

① 계획적 특징

- 2,127세대의 대규모 분양혼합단지로 분양세대보다 임대세대 비율이 높고(분양:임대=3:7), 분양 6동, 임대 17동으로 구성되었으며, 모두 주동구분방식으로 구성됨

② 관리자 의견

- 임대세대 비율이 높기 때문에 분양세대의 결정사항에 대해서 이의 제기가 빈번한 상황(잡수입 집행, 공동체 활성화 지원, 보육시설 업자 선정 등)
- 잡수입은 분양임대 관리규약에서 각각 사용처를 상이하게 규정하고 있어 운영상 혼선이 발생하므로 관리규약 상 사용처의 조정 및 정리가 필요
- 휘트니스 센터 내 운동시설 설치비용 건으로 현재 주민간 갈등이 심화된 상태로, 분양세대는 잡수입을 활용하길 원하지만, 임대세대는 잡수입 지출의사 없음
- 이와 같은 갈등은 임대세대 비율이 높은 혼합단지의 경우, 의사결정권은 분양세대가 갖고 있으나, 실제 거주자 비율은 임대세대가 높기 때문에 발생하는 현상. 실제 결정권을 갖고 있는 임대사업자가 입주자대표회와 협의하여 의사결정을 내리기 어려운 상황

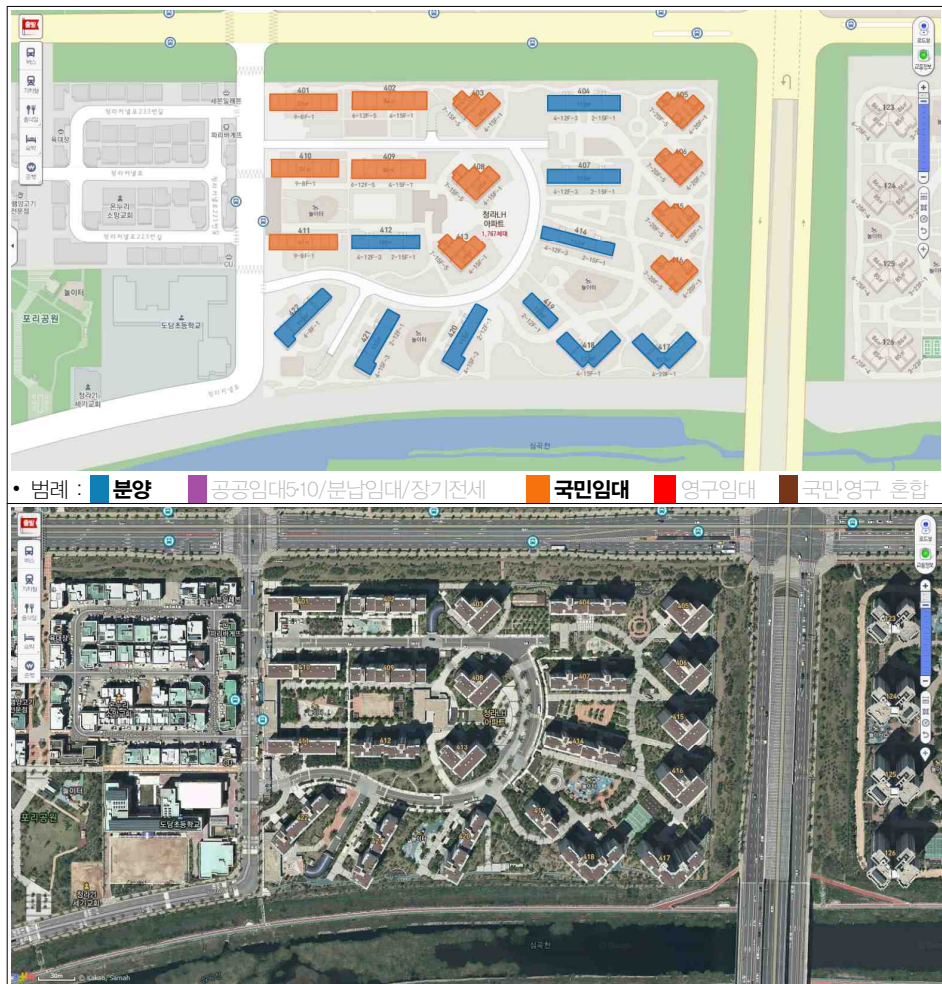


[그림 3-9] 충남 홍성 내 스타힐스 현장사진

8) 인천 청라 휴먼시아 4단지

[표 3-12] 인천 청라 휴먼시아 4단지

단지명	인천 청라 휴먼시아 4단지		
주소	인천광역시 서구 청라커널로 232		
공급유형	분양혼합	분양임대비율	분양 : 임대=3:7
단지규모	1,000세대(대규모)	입주개시일	2011-09-30
입주자대표회의	○	임차인대표회의	○
주택유형	분양		국민임대
세대수(비율)	512(29.0)		1,255(71.0)
세대평형(m ²)	74/84		36/46/59



※지도출처 : 2D지도(다음지도), 항공지도(2015, 다음지도)

① 계획적 특징

- 1,767세대의 대규모 분양혼합단지로 분양세대보다 임대세대 비율이 높고(분양:임대=3:7), 모든 주거동이 주동구분방식으로 조성
- 모든 주차구획은 주차장 내부 배치하여, 단지내 순환도로에서 지하 주차장, 실 내지상주차장으로 진입 가능. 순환도로 후면의 단지공간은 데크 상부공간을 보행전용공간으로 조성하여 주민운동공간, 어린이 놀이터, 휴게공간 등 조성

② 관리자 의견

- 국민임대 거주자는 주택 소유의식이 강하므로, 혼합단지의 경우 임차인도 의사결정과정에 참여가능한 합리적인 의사결정방식 구축을 위한 관련법 개정 필요
- 휘트니스 센터는 시설 마련이 자체적으로 여의치 않아 외부업체 5년 무상임대 조건으로 위탁운영 중(외부인도 이용 가능)
- 임대주택 거주자 소유의 화물차량이 20-30대 있으나, 화물차량용 주차공간이 없어서 단지 내부 도로변에 주차하면서 주민간 갈등 발생. 현재는 지상실내주차장에 화물차 전용주차구획 마련하여 운영 중



[그림 3-10] 인천 청라 휴먼시아 4단지 현장사진

9) 광주 백운 휴먼시아 1단지

[표 3-13] 광주 백운 휴먼시아 1단지

단지명	광주 백운 휴먼시아 1단지		
주소	광주광역시 남구 독립로 80번길 7		
공급유형	분양혼합	분양임대비율	분양 : 임대=2:8
단지규모	300~1,000세대(중규모)	입주개시일	2011-10-27
입주자대표회의	—	임차인대표회의	○
주택유형	분양		공공임대5
세대수(비율)	13(1.6)		825(98.4)
세대평형(m²)	74/84/115		74/84/115



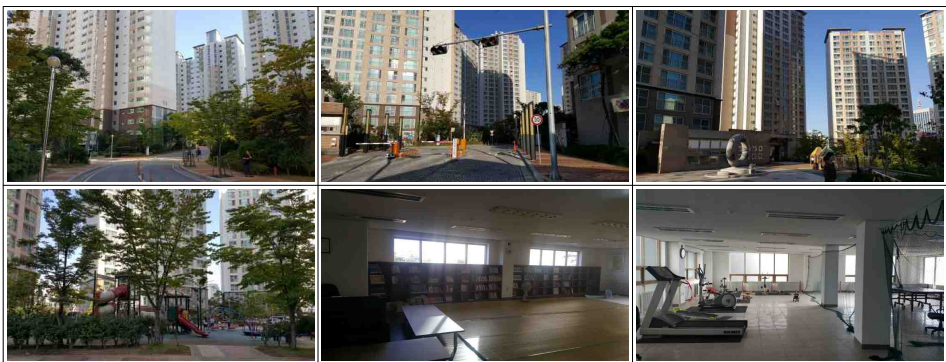
※지도출처 : 2D지도(다음지도), 3D지도(브이월드)

① 계획적 특징

- 838세대의 중규모 분양혼합단지로 분양세대보다 임대세대의 비율이 높음(분양:임대=1:9)
- 당초 분양 아파트로 공급했으나 분양이 안되어서 공공임대 5년으로 전환한 사례로, 원주민을 위한 분양주택 13세대 이외에는 공공임대 5년으로 구성

② 관리자 의견

- 5년 후 분양전환되는 임대주택이지만 현재는 임차인이기 때문에 임대주택 거주자로서 받을 수 있는 혜택이나 지원은 최대한 받으려는 경향이 강함
- 따라서 잡수입이 발생하면 관리비 차감 용도로 사용하기 원하기 때문에 다른 용도로 사용이 어려운 상황
- 임대주택 관리규약에서는 많은 부분을 임차인과 협의를 통해 결정하도록 규정하고 있으나, 원활한 관리업무 추진을 위해 최소화 검토 필요



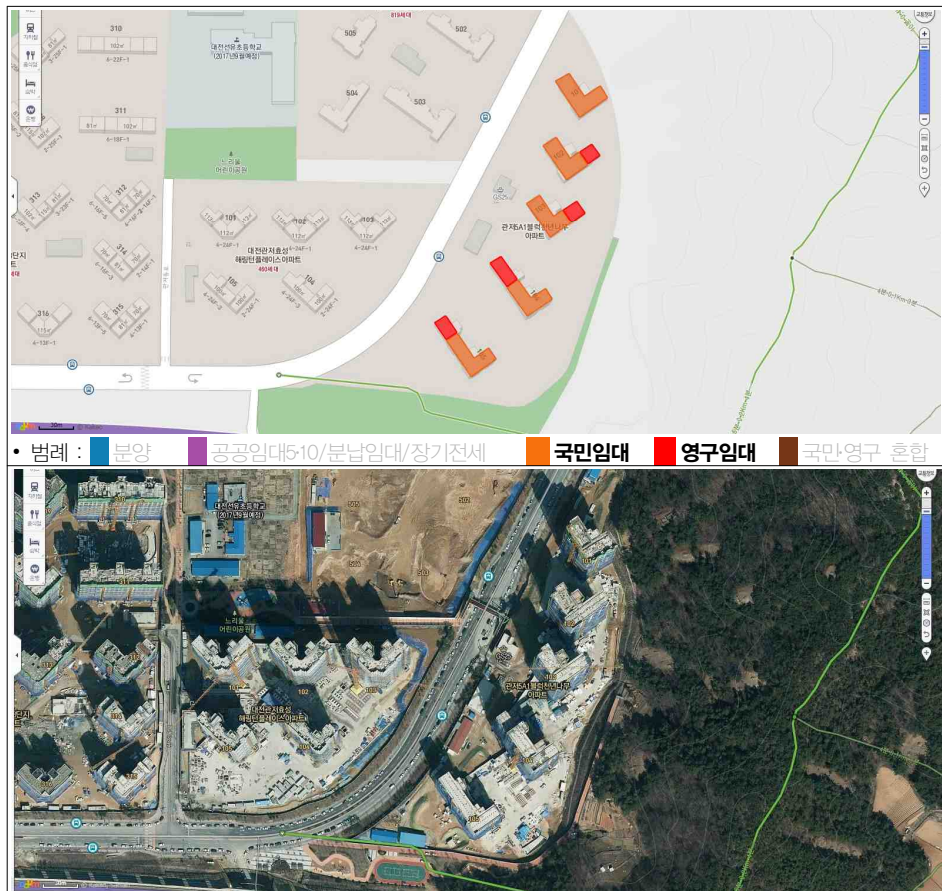
[그림 3-11] 광주 백운 휴먼시아 1단지 현장사진

3.2 임대혼합단지

0) 대전 관저 천년나무 1단지

[표 3-14] 대전 관저 천년나무 1단지

단지명	대전 관저 천년나무 1단지		
주소	대전광역시 서구 구봉산북로 212(대전광역시 서구 관저동 1599)		
공급유형	분양혼합	분양임대비율	분양 : 임대=5:5
단지규모	1,000세대 이상(대규모)	입주개시일	2016-01-12
입주자대표회의	X	임차인대표회의	O
주택유형	국민임대		영구임대
세대수(비율)	861(78.2)		240(21.8)
세대평형(m ²)	36/46		21/26



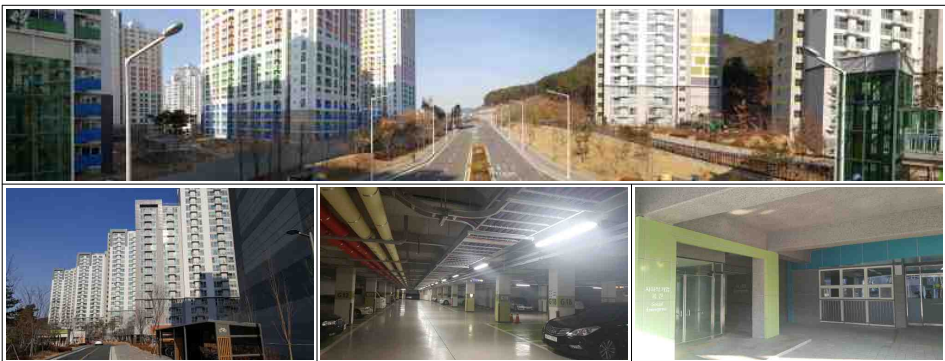
※지도출처 : 2D지도(다음지도), 항공지도(2015, 다음지도)

① 계획적 특징

- 1,101세대의 대규모 임대혼합단지로 국민임대가 영구임대보다 비율이 높고(국민:영구=8:2), 5개동 중 4개동은 주동혼합방식, 1개동은 주동구분방식으로 조성
- LH의 혼합단지 계획기법 적용결과에 대한 POE를 고려하여 설계된 사례로, 주차장, 주민공동시설 등을 1층부에 연속적으로 배치하면서 단지를 하나로 연결하고, 상부에 인공데크를 조성하여 보차분리가 이루어지도록 계획

② 관리자 의견

- 현재 국민임대 거주자와 영구임대 거주자간 갈등은 심하지 않으며, 주동혼합방식에 대해서 긍정적으로 평가
- 다만, 영구임대 거주자 중 60~70%는 아파트 거주경험이 없어, 아파트 문화에 대한 이해가 낮아 층간소음 등으로 인한 민원 발생이 빈번하므로, 이에 대한 지속적인 교육 프로그램 및 퇴거기준 마련 필요
- 전체 세대 중 영구임대 공기율이 높으며(국민 3%, 영구 20%), 방끗수 부족, 통학 불편 등의 사유로 입주 취소 사례 있음

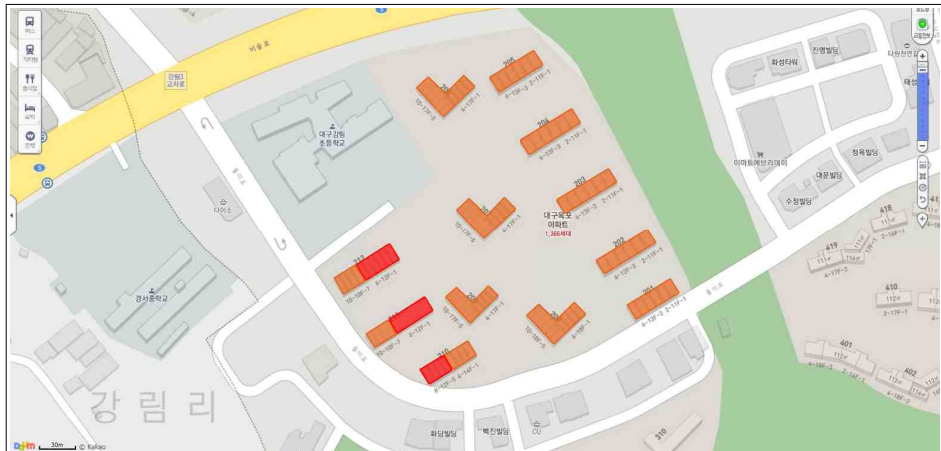


[그림 3-12] 대전 관저 천년나무 1단지 현장사진

1) 대구 옥포 천년나무 2단지

[표 3-15] 대구 옥포 천년나무 2단지

단지명	대구 옥포 천년나무 2단지		
주소	대구광역시 달성군 옥포면 돌미로 51		
공급유형	임대혼합	분양임대비율	—
단지규모	300~1,000세대(중규모)	입주개시일	2015-03-11
입주자대표회의	—	임차인대표회의	○
주택유형	국민임대		영구임대
세대수(비율)	1,186		180
세대평형(m ²)	29/36/46		26



※지도출처 : 2D지도(다음지도), 항공지도(2015, 다음지도)

① 계획적 특징

- 1,366세대의 대규모 임대혼합단지로 국민임대가 영구임대보다 비율이 높고(국민:영구=9:1), 12개동 중 3개동은 주동혼합방식, 9개동은 주동구분방식으로 조성

② 관리자 의견

- 영구임대세대가 전체 10% 밖에 안되지만, 전체 민원의 60%가 영구임대세대에서 발생(고령자, 장애인이 비율이 높아 관리사무소 직원이 개별세대에 직접 찾아가 민원을 해결하는 경우가 많음)
- 주동혼합방식에서는 국민임대 거주자의 층간소음 관련 민원이 가장 많음(영구임대세대의 보행용 목발, 전동차 사용시 발생 소음)
- 향후 단지 관리 효율성을 고려한다면 혼합단지보다는 별도의 단지로 조성하는 것이 바람직하지만, 혼합단지를 조성해야할 경우에는 주동구분방식이 바람직
- 영구임대 세대가 배치된 주거동은 전동차 사용자를 고려하여 복도 폭을 넓게 계획할 필요가 있으며, 전동차 사용자는 저층 우선 배치 필요

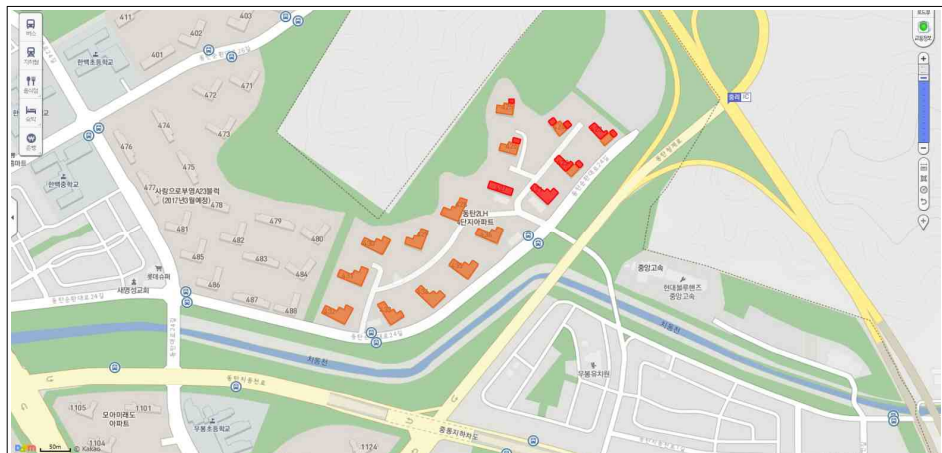


[그림 3-13] 대구 옥포 천년나무 2단지 현장사진

2) 화성 동탄2 LH 4단지

[표 3-16] 화성 동탄2 LH 4단지

단지명	동탄2 LH 4단지		
주소	경기도 화성시 동탄순환대로 24길 101		
공급유형	임대혼합	분양임대비율	—
단지규모	1,000세대 이상(대규모)	입주개시일	2015-12-01
입주자대표회의	—	임차인대표회의	○
주택유형	국민임대		영구임대
세대수(비율)	1,547		600
세대평형(m ²)	33/36/46/51		26



※지도출처 : 2D지도(다음지도), 항공지도(2015, 다음지도)

① 계획적 특징

- 2,147세대의 대규모 임대혼합단지로 국민임대세대수가 영구임대보다 많고(국민:영구=7:3), 16개동 중 5개동은 주동혼합방식, 11개동은 주동구분방식으로 조성
- 주출입구 중심으로 단지 좌측 전면에는 국민임대, 우측 후면에는 영구임대세대가 주로 배치되었으나, 단지 후면부의 대지경사로 인해 영구임대세대의 고령자, 장애자 진출입시 불편. 대로변에 배치된 주동은 입면디자인 강화함

② 관리자 의견

- 영구임대 600세대가 공급되면서 화성시의 전체 최저소득계층이 한 단지에 집결된 상황. 최저소득계층이 1개 단지에 집중 거주하면서 오히려 복지혜택 수혜가 어려워지고, 관리사무소가 지자체의 복지업무를 지원하는 상황 발생
- 전체 민원의 50% 이상이 영구임대세대에서 발생. 대규모 영구임대세대와 혼합되면서 오히려 국민임대세대가 상대적인 피해를 보는 상황(영구임대에 대해 관리업무 집중, 음주 후 고성방가 등으로 인한 갈등)
- 영구임대를 타 주택유형과 혼합할 경우에는 소규모 세대수로 혼합배치가 바람직



[그림 3-14] 화성 동탄2 LH 4단지 현장사진

3) 광주 효천 LH 천년나무 1단지

[표 3-17] 광주 효천 LH 천년나무 1단지

단지명	광주 효천 LH 천년나무 1단지		
주소	광주광역시 남구 효우로 262		
공급유형	임대혼합	분양임대비율	
단지규모	300~1,000세대(중규모)	입주개시일	2014-10-31
입주자대표회의	-	임차인대표회의	임차인협의체 구성
주택유형	국민임대		영구임대
세대수(비율)	672		250
세대평형(㎡)	36/46		23



※지도출처 : 2D지도(다음지도), 항공지도(2015, 다음지도)

① 계획적 특징

- 922세대의 중규모 임대혼합단지로 국민임대가 영구임대보다 많고(국민:영구=7:3), 6개동 중 3개동은 주동혼합방식, 3개동은 주동구분방식으로 조성
- 단지 주출입구의 우측에 국민임대와 영구임대 혼합동을 배치하고, 좌측에 국민임대 주거동 배치

② 관리자 의견

- 임차인대표회의를 구성하지 않고(임차인대표회의 구성은 법적 의무사항 아님), ‘임차인 협의체’를 구성하여 임차인 의견 반영하는 방식으로 운영 중
- 영구임대세대가 250세대 있지만 사회복지관이 설치되지 않은 상태. 현재 관리사무소가 적극적으로 지자체 공모사업에 지원해서 재원을 마련하거나, 광주 남구청 등 다양한 기관과 연계하여 다양한 복지프로그램을 제공하고 있음
- 국민임대와 영구임대 거주자간의 의식수준 차이가 확인하게 존재하여, 영구임대로만 구성된 단지를 건설할 경우에 단지 슬럼화가 우려되므로, 타 임대주택유형과 혼합하는 것이 바람직함



[그림 3-15] 광주 효천 LH 천년나무 1단지 현장사진

4) 하남 미사 강변도시 13단지

[표 3-18] 하남 미사 강변도시 13단지

단지명	하남 미사 강변도시 13단지		
주소	경기도 하남시 아리수로 530		
공급유형	임대혼합	분양임대비율	—
단지규모	1,000세대 이상(대규모)	입주개시일	2015-12-01
입주자대표회의	—	임차인대표회의	○
주택유형	국민임대		영구임대
세대수(비율)	1,590		1,152
세대평형(m ²)	29/36/46		21/26



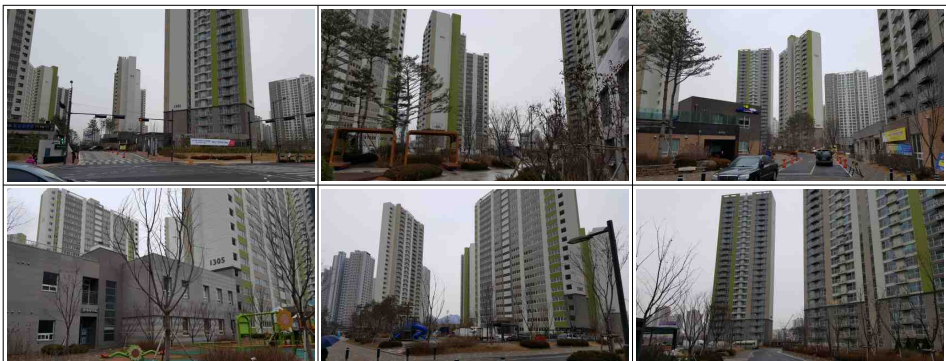
※지도출처 : 2D지도(다음지도), 항공지도(2015, 다음지도)

① 계획적 특징

- 2,742세대의 대규모 임대혼합단지로 국민임대와 영구임대가 같은 비율(국민:영구=5:5)로 계획되었으며, 11개 주거동 모두 주동구분방식(국민 7동, 영구 4동)으로 조성

② 관리자 의견

- 1,152세대의 영구임대세대와 1,590세대의 국민임대가 혼합된 대규모 임대혼합단지로, 원래 하남시 전역에 흩어져서 거주하던 최저수급계층을 대거 이전시킨 집단 거주지가 되어버린 상황
- 영구임대세대는 고령자, 정신지체자, 알콜중독자 비율이 높아, 세대 내에 설치된 기기 조작에 미숙한 경우가 많음. 관리사무소에서 직접 방문하여 관련 민원의 대부분을 처리하고 있기 때문에 영구임대세대의 관리업무 증가로 오히려 국민임대세대 관리업무가 소홀해지는 경향
- 하남시에서는 지역협의체를 조직하여 3개월 이상 장기연체세대는 지자체 예산으로 임대료 지원(심사 후 지원세대 선정)하고 있음

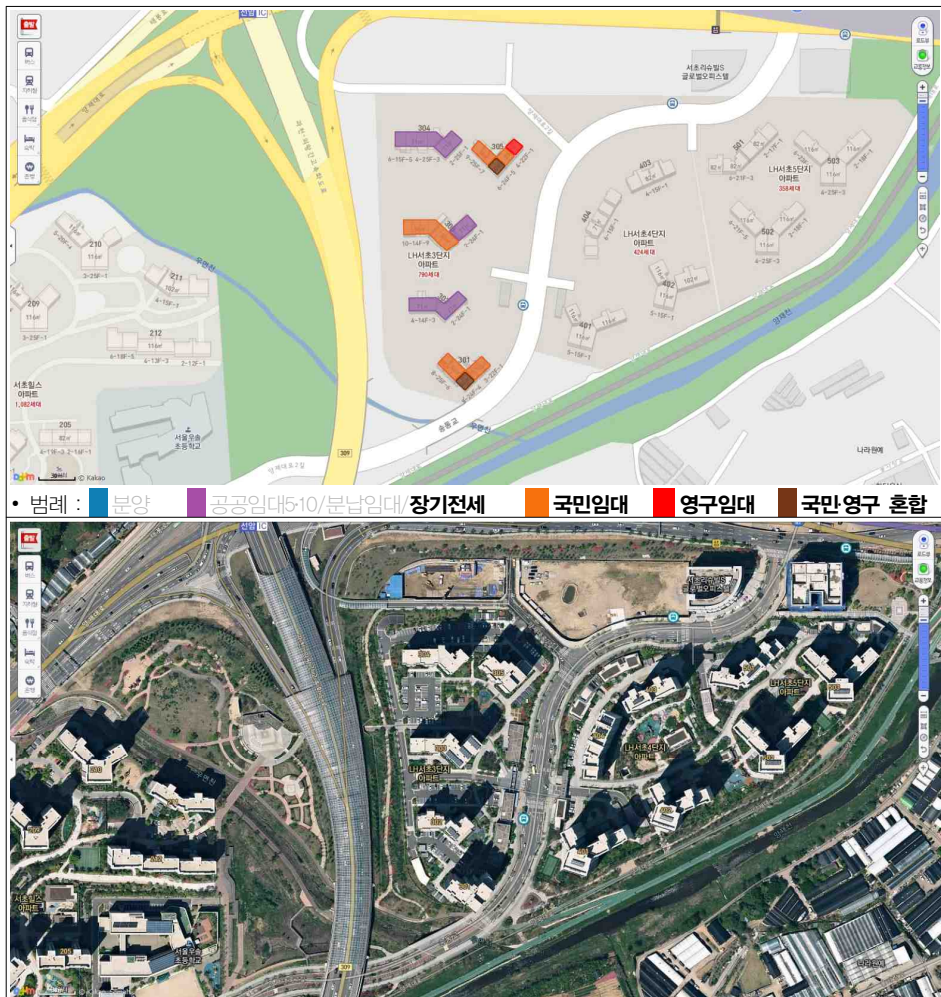


[그림 3-16] 하남 미사 강변도시 13단지 현장사진

5) LH 서초 3단지

[표 3-19] LH 서초 3단지

단지명	LH 서초 3단지		
주소	서울 서초구 양재대로2길 34		
공급유형	임대혼합	분양임대비율	—
단지규모	300~1,000세대(중규모)	입주개시일	2015-06-26
입주자대표회의	○	임차인대표회의	
주택유형	국민임대	장기전세	영구임대
세대수(비율)	440	250	100
세대평형(m ²)	60m ² 이하	60m ² 이하	60m ² 이하

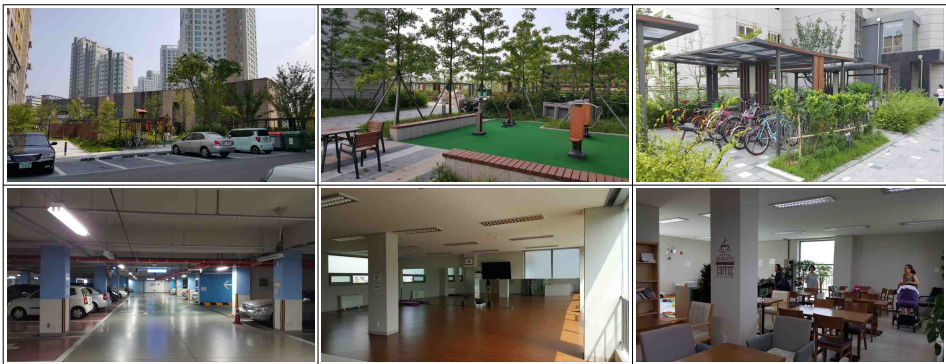


① 계획적 특징

- 790세대의 중규모 임대혼합단지로 국민임대, 영구임대, 장기전세(국민:영구:장기전세=6:1:3)의 3가지 임대주택 유형이 혼합된 단지

② 관리자 의견

- 3개 임대주택 유형이 혼합되어 있지만, 실제로 주민간 접촉이 거의 없기 때문에 주민간 갈등 문제가 발생하지는 않음
- 임대혼합단지에서 발생하는 문제라기 보다는 영구임대세대에서 발생하는 문제가 많은 상황이지만, 영구임대로만 구성된 독립단지 공급에 대해서는 부정적 의견
- 오히려 영구임대세대는 혼합단지에 속해있기 때문에 알뜰시장에서 발생하는 잡수입의 혜택을 받고 있는 상황임(현재 알뜰시장은 국민, 장기전세 때문에 유지)
- 현재 단지 규모는 혼합단지 관리 측면에서는 적당한 규모로 판단됨

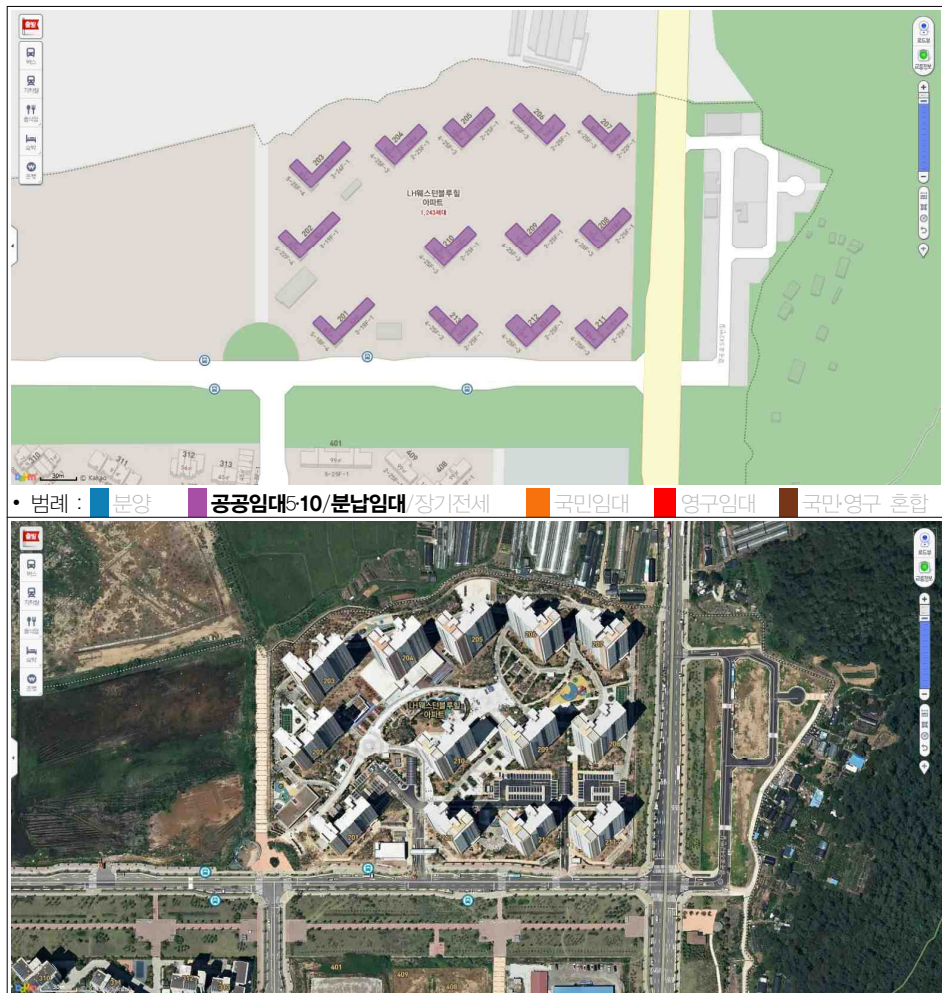


[그림 3-17] LH 서초 3단지 현장사진

6) 인천 LH 웨스턴 블루힐

[표 3-20] 인천 LH 웨스턴 블루힐

단지명	LH 웨스턴 블루힐		
주소	인천광역시 서구 봉오재 2로 37		
공급유형	임대혼합	분양임대비율	
단지규모	1,000세대(대규모)	입주개시일	2015-09-11
입주자대표회의	—	임차인대표회의	○
주택유형	공공임대10	분납임대	
세대수(비율)	443	800	
세대평형(㎡)	59/74/84	59/74/84	



① 계획적 특징

- 1,243세대의 대규모 임대혼합단지로, 공공임대10, 분납임대로 구성된 혼합단지. 임대기간이 경과하면 분양단지로 전환 예정임

② 관리자 의견

- 분납임대세대 비율이 높은 임대혼합단지로 거주자간 큰 갈등문제는 없으며, 임차인대표회의는 10명으로 운영 중(분납임대 7명, 공공임대 3명)
- 임차인대표회의는 주택 소유의식이 높아서 지역활동에 적극적으로 참여하고 있는 상황(공원학교 유치, 도로개설 요청 등)
- 잡수입 발생시 관리비 차감을 최우선으로 하고 있으며, 시설물 광고, 전단지, 재 활용품 판매, 어린이집 임대료(2,000만원/년)에서 잡수입 발생
- 그러나 어린이집 임대료 등 LH 시설물을 사용해서 발생하는 잡수입은 LH로 귀속시켜 해당단지 시설보수에 사용할 수 있도록 하는 규정 도입 필요

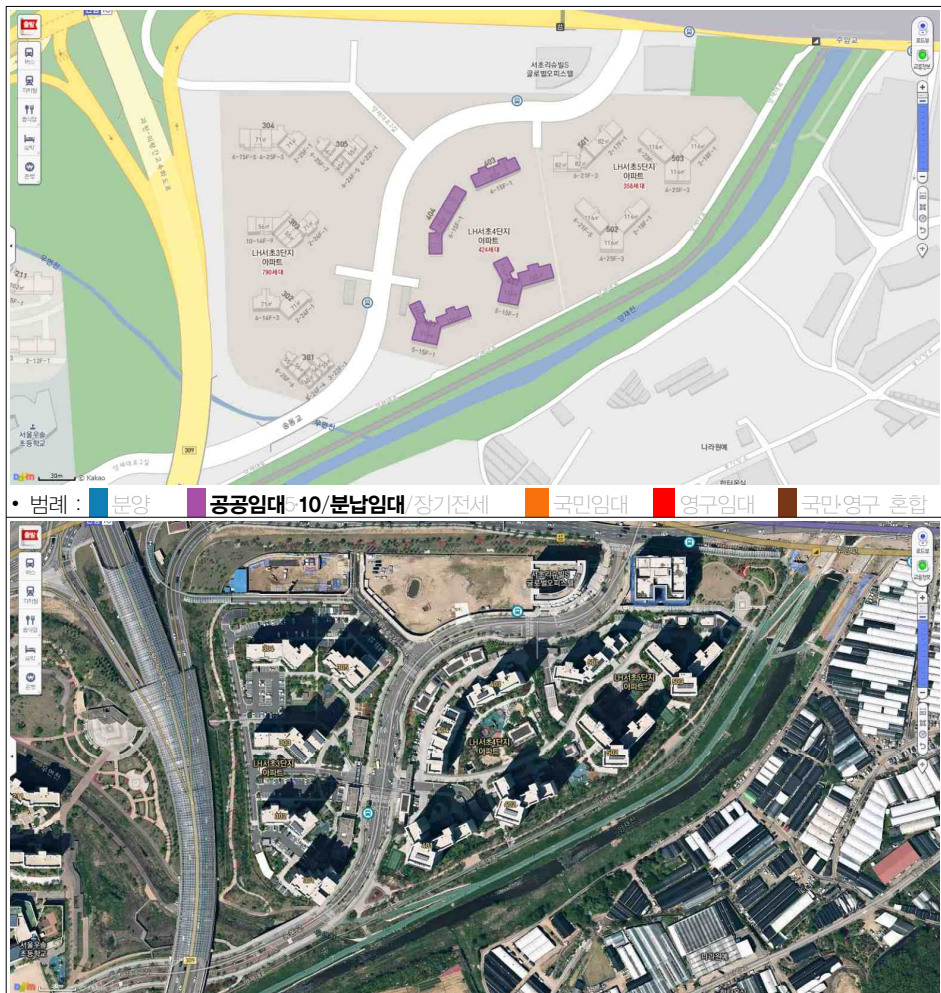


[그림 3-18] 인천 LH 웨스턴 블루힐 현장사진

7) LH 서초 4단지

[표 3-21] LH 서초 4단지

단지명	LH 서초 4단지		
주소	서울특별시 서초구 양재대로 2길 33		
공급유형	임대혼합	분양임대비율	—
단지규모	300~1,000세대(중규모)	입주개시일	2013~12~18
입주자대표회의	—	임차인대표회의	○
주택유형	공공임대 10		분납임대
세대수(비율)	202		222
세대평형(m ²)	51/59		74/84



① 계획적 특징

- 424세대의 중규모 임대혼합단지로 공공임대10, 분납임대로 구성된 혼합단지로 일정 기간이 지나면 분양단지로 전환

② 관리자 의견

- 임차인대표 4인과 단지 자체적으로 구성한 주민공동시설위원회 8인이 단지내 관라운영에 관해 관리사무소와 협의
- 잡수입 발생시 50%는 적립, 50%는 관리비 탕감으로 단지 관리규약 규정
- 차량 2대 이상 소유세대의 주차비 추가 납부 건이 가장 의견 조율이 어려웠던 문제였으나, 2015년 6월부터 시행 중(2대 : 15,000원, 3대 :30,000원 부과)
- 임대단지여도 임대혼합보다는 단일임대주택 유형으로 공급되는 것이 갈등발생 소지 작음²¹⁾



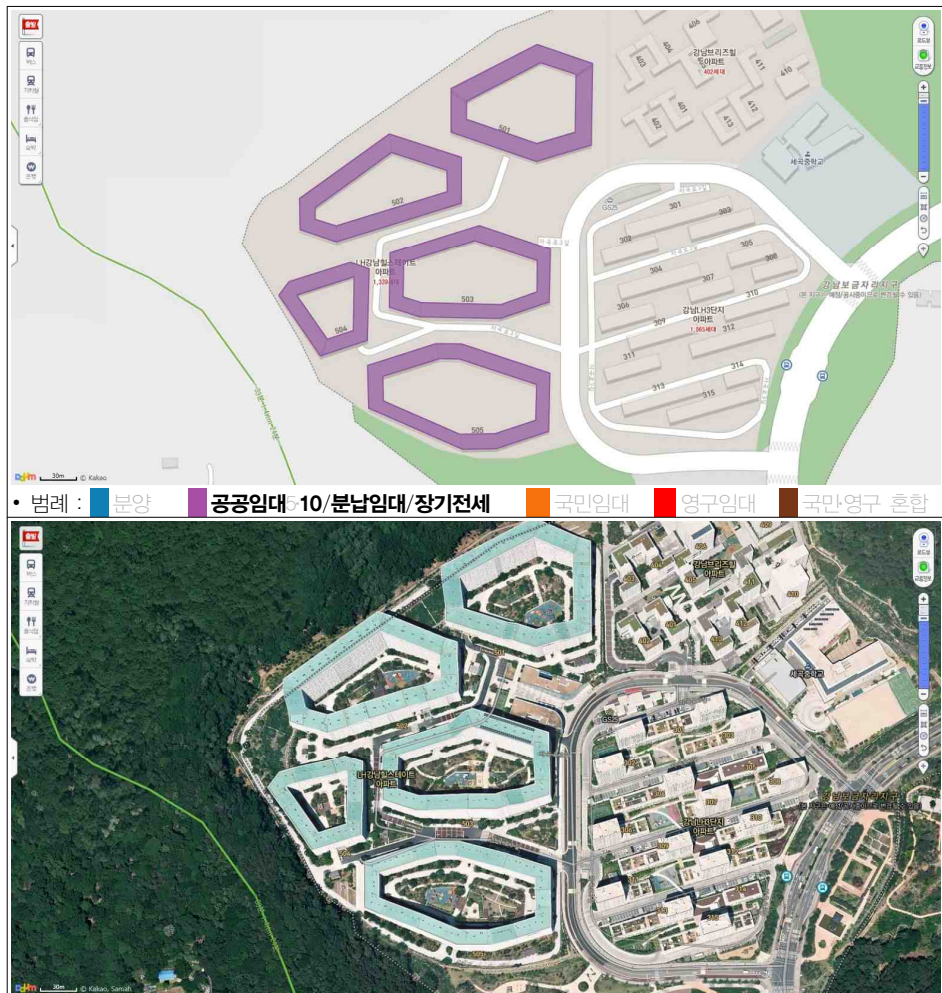
[그림 3-19] LH 서초 4단지 현장사진

21) 예를 들어, 현재 인접 단지 신축공사로 발생하는 분진, 소음발생으로 받은 보상비 사용처에 대해 분납임대는 주민공동시설 투자, 공공임대는 개별세대 지급을 원하고 있어 의견차이 발생

8) LH 강남 힐스테이트

[표 3-22] LH 강남 힐스테이트

단지명	LH 강남 힐스테이트		
주소	서울특별시 강남구 자곡로 3길 21		
공급유형	임대혼합	분양임대비율	—
단지규모	1,000세대 이상(대규모)	입주개시일	2015-06-26
입주자대표회의	—	임차인대표회의	○
주택유형	공공임대 10	분납임대	장기전세
세대수(비율)	419	550	370
세대평형(m ²)	51/59	74/84	23/46/51/59



① 계획적 특징

- 1,339세대의 대규모 임대혼합단지로 공공임대10, 분납임대, 장기전세 3가지 임대주택 유형으로 구성된 혼합단지이며, 일부 유형은 일정기간 후 분양 전환
- 국제공모전 당선된 네덜란드 건축가 프리츠 반 동겐(Frits van Dongen)이 설계하였으며, 유럽식 중정을 도입한 블록형 주택단지로 조성

② 관리자 의견

- 임대혼합단지로서 발생하는 문제는 아직 나타나지 않은 상황이지만, 주택유형별로 의식차이는 존재하는 것으로 보임
- 현재 입주 후 1년이 지난 시점이기 때문에 세대간 갈등 문제보다는 입주 후 하자보수 처리 문제 해결이 더 시급한 상황
- 단지 전체가 경사지형으로 지상주차공간이 전혀 없고, 전체 차량이 건물하부에 주차하도록 계획되어 화물차 주차공간이 여의치 않음



[그림 3-20] LH 강남 힐스테이트 현장사진

4. 소 결

4.1 분양혼합단지

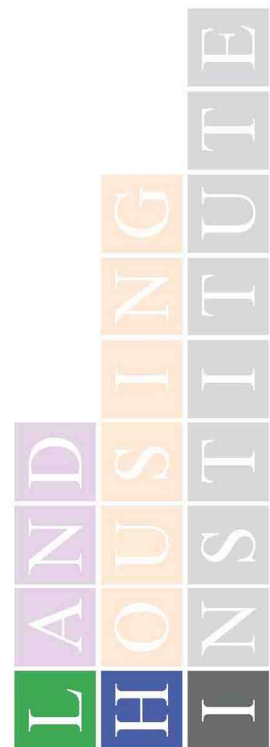
- 분양혼합단지의 주민갈등의 주요 쟁점은 분양세대와 임대세대간 의식차이로 인해 발생
- 현재 LH 분양혼합단지는 분양세대는 지자체 준칙에 의한 공동주택관리규약에 의해, 임대세대는 LH 임대주택 표준관리규약에 의해 관리되기 때문에, 동일단지에서 2개 관리규약을 운영하고 있는 실정
- 특히 분양주택과 임대주택의 관리규약의 접수입 사용관련 규정이 상이하여, 분양세대는 접수입을 사용하여 단지 내 시설개선 및 주거환경개선을 원하는 반면, 임대세대는 임차인으로서 관리비 차감 우선을 원하고 있어 협의과정에서 갈등 발생하고 있으므로, 접수입 관련 규정의 개선이 필요함
- 이와 함께, 혼합단지는 일반 단지와 달리 의결권을 갖는 분양세대 입주자와 임대사업자(LH), 임차인간의 원활한 협의를 통해 단지관리와 관련된 공동의사결정이 진행되어야함
- 그러나, 분양세대보다 임대세대 비율이 높은 단지의 경우에는 주민간 갈등 조정이 어려운 상황으로 파악되어, 초기 혼합단지계획단계에서부터 입주 후 효율적인 관리업무추진을 고려한 분양, 임대세대수의 비율 조정이 중요한 것으로 판단됨

4.2 임대혼합단지

- 현재 LH의 임대혼합단지는 장기공공임대주택간의 혼합유형(국민+영구임대)이 75.8%로 가장 높은 비율 차지하고 있는 상황
- 임대혼합단지는 분양혼합단지보다 상대적으로 다른 임대주택유형 입주자간 갈등 문제가 많이 나타나지 않는 것으로 파악됨
- 관리자 인터뷰 결과, 임대혼합단지 관리상 가장 큰 애로사항은 임대혼합단지 입주자간 갈등문제 보다는, 영구임대세대의 민원 대응 관련 업무 수행임
- 영구임대주택의 경우 고령자, 정신지체자, 알콜중독자 등 지원이 필요한 거주자 비율이 높아, 실제로 이들 세대의 시설물 수선, 보수업무까지도 관리사무소가 직접 처리하기 때문에 다른 임대세대에 대한 관리업무가 상대적으로 소홀해질 우려가 있으므로 대응방안 마련 필요
- 최근 많은 세대의 영구임대와 혼합되는 대규모 임대혼합단지를 공급하면서, 해당지역의 저소득계층이나 취약계층들을 모두 같은 단지로 강제 이주시키고 있음
- 그러나 이러한 계획방식은 영구임대세대의 집단 거주에 따른 비효율적인 지자체 복지예산 운영, 기존 생활권으로부터 이주에 따른 영구임대세대의 생계활동의 어려움 등 부작용이 우려됨
- 또한 공사의 임대혼합단지의 시설물 임대를 통해 발생하는 잡수입은 관리비 차감 뿐만 아니라, 단지 내 시설물 유지관리에 사용할 수 있도록 관련 규정의 보완 필요

제 4 장

혼합단지 계획기준 및 관리 개선방안

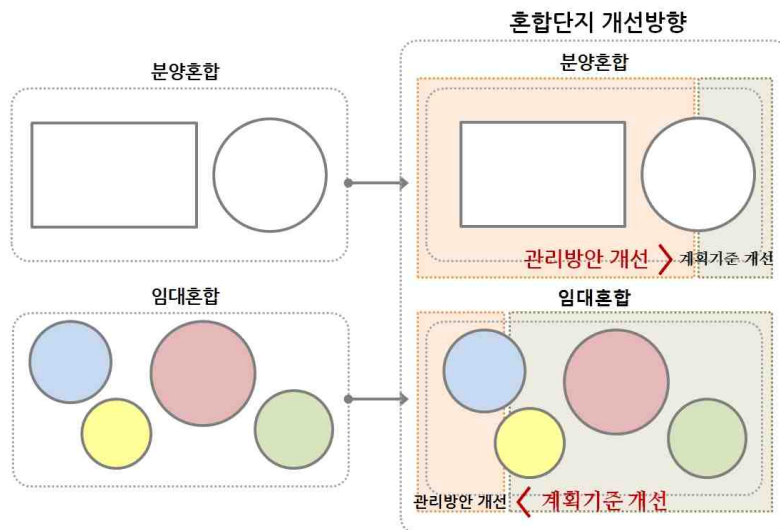


&

제 4 장 혼합단지 계획기준 및 관리 개선방안

1. 개선방향

- 분양혼합단지는 분양세대와 임대세대간의 의식차이로 인한 갈등문제가 갈등의 주요 원인이므로, 거주자 갈등 발생 최소화를 위한 관리방안 개선이 우선
- 임대혼합단지는 세대규모, 임대기간이 다른 유형의 임대주택 혼합시 발생가능한 문제점을 최소화하고, 효율적 시설관리를 위한 계획기준 개선이 우선



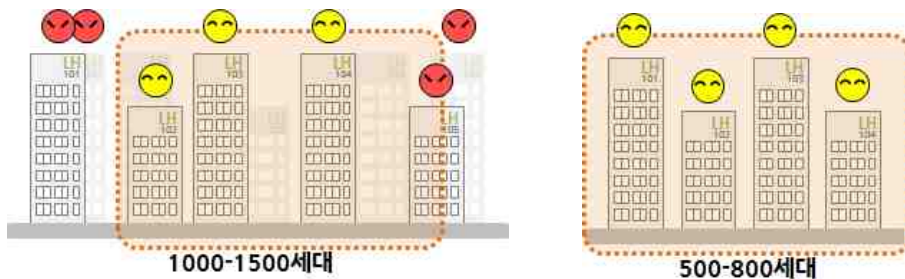
[그림 4-1] 혼합단지 유형별 개선 방향

2. 계획기준 개선

2.1 공통사항

1) 단지규모

- 다양한 계층의 거주자들이 함께 거주하는 혼합단지는 일반 단지에 비해서 다양한 유형의 관리업무 수행, 민원 대응, 거주자 생활지원 등의 업무로 인해 관리 업무량 증가
- 따라서 혼합단지 특성으로 인해 발생하는 관리자의 업무량 증가, 주택유형별 다양한 거주계층별 업무 대응, 다양한 계층의 주민의견 수렴 효율성 등을 고려하여 500-800세대 규모로 계획 권장



[그림 4-2] 혼합단지 적정 단지규모

2) 부대복리시설

- 임대혼합단지(장기공공임대간 혼합)의 부대복리시설은 총 세대수 기준으로 산정²²⁾

22) 공공주택 업무처리지침의 제 36조 사회통합형 주택단지 규정 준용

- 분양혼합단지는 각 설치기준에 따라 부대복리시설을 설치하되, 계층별 혼합, 공간 이용의 효율화, 효과적인 사업비 집행을 위해 통합설치 권장

3) 외관마감재

- 외관은 단지 전체 통일성을 유지하되, 마감재는 ‘연도별 주요 마감재 설계기준’ 준용(주택개발단 기준)

2.2 분양혼합단지

1) 세대비율

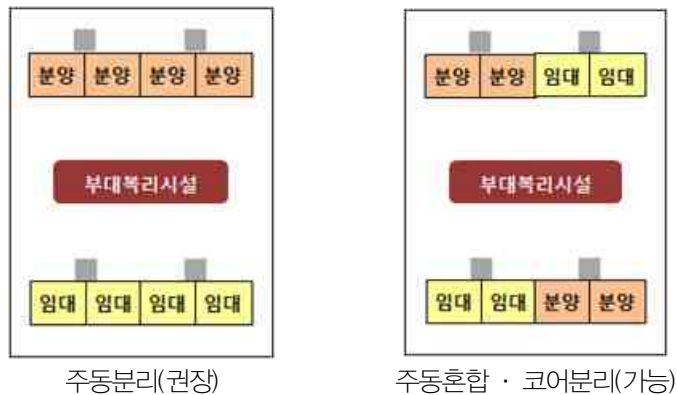
- 혼합단지 주민갈등의 주요 원인은 공동결정사항의 의결권을 소유한 입주자와 의결권은 없으나 실제 단지에서 거주하고 있는 임차인의 의식 차이에서 발생
- 따라서 혼합단지의 공동결정사항에 대한 의결권을 소유한 입주자 대표회의와 임대사업자의 원활한 의사결정이 가능한 구조의 혼합단지 조성이 필요
- 혼합단지 주민갈등 최소화를 위해 전체 세대 중 분양세대 비율을 가급적 높이는 것이 바람직하므로, 전체 세대 중 분양세대를 3분의 2 이상 계획 권장



[그림 4-3] 분양혼합단지 세대비율

2) 세대배치

- 점차 개인화되고 있는 생활관습 등으로 물리적 인접배치가 주민교류에 긍정적 영향을 미친다고 보기 어렵고, 분양세대와 임대세대가 동일 승강기 사용 시 주민갈등 발생 가능성 및 관리업무량 증가
- 분양세대와 임대세대의 주동 진출입을 분리할 수 있도록 ‘주동혼합·코어분리’ 까지 계획 가능하나, ‘주동분리’ 권장



[그림 4-4] 분양혼합단지 세대배치방식

2.3 임대혼합단지

1) 유형혼합

- 임대주택 유형별 임대료 체계가 상이하여 유사 평형 혼합배치시 민원이 예상되므로, 동일 입주계층 및 동일 규모의 이형(異型)임대주택 혼합 지양
- 부득이한 경우 계층별 조화 및 임대료 민원을 고려하여 유형별로 규모 차이가 있도록 계획



[그림 4-5] 임대혼합단지 유형별 평형조합

2) 세대배치

- 임대혼합은 거주자간 큰 갈등은 없으므로 ‘층별혼합’ 까지 계획 가능하나, 효율적 관리를 위해 ‘리인별 혼합’ 권장
- 분양전환되는 공공임대가 혼합되어 있는 단지는 향후 분양전환될 것을 고려하여 분양혼합과 동일하게 ‘주동혼합·코어분리’ 까지 계획 가능하나, ‘주동분리’ 권장

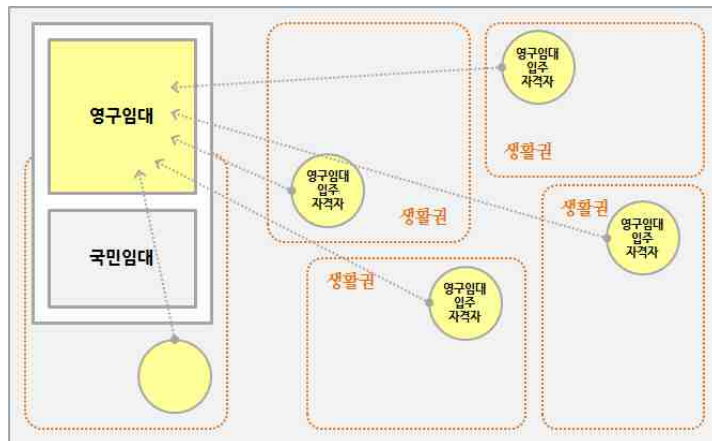


[그림 4-6] 임대혼합단지 세대배치방식

2.4 영구임대주택 혼합

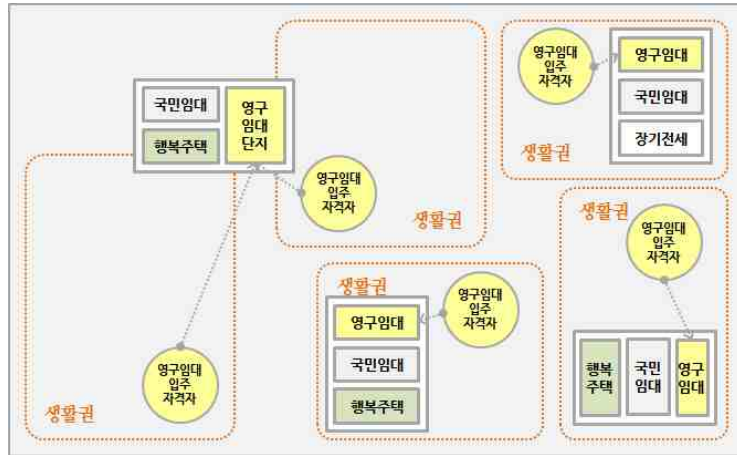
1) 단지배치

- 현재 영구임대단지 배치방식은 동일지역에서 1개 단지로 집중 배치되고 있음
- 그러나 특정단지 내에 대규모 영구임대세대 집중배치 시 ㉠효율적인 자자체 복지에 산 운영 어려움, ㉡타 지역 강제 이주로 인한 생활 불편사항 발생(취업, 친교 등), ㉢관리사무소의 영구임대세대의 생활지원을 위한 관리업무량 증가 등 현상 발생



[그림 4-7] 현재 영구임대단지 배치방식

- 따라서 영구임대 거주자의 기존 생활권 유지가 가능하도록, 동일 지역내 단지별 소규모 분산 배치 권장



[그림 4-8] 영구임대단지 배치방식 제안

2) 유형혼합

- 영구임대주택은 독립단지로 공급 시, 슬럼화 및 부정적 인식이 심화될 수 있으므로, 2개 이상의 임대주택 유형과 혼합공급방식 권장



[그림 4-9] 유형혼합방식 제안

3) 세대비율

- 영구임대세대 거주계층은 타 임대주택 거주 계층에 비해서 고령자 비율이 높고 아파트 거주경험이 적어, 아파트 생활문화에 대한 이해가 낮은 경우가 많음
- 이로 인해 층간소음, 고성방가 등으로 인한 민원발생, 세대내 단순 시설 보수, 기기 작동 관련 지원 업무가 많은 상황
- 영구임대주택과 타 임대주택을 혼합할 경우에는 집단적 슬럼화 방지 및 생활업무지원 관리업무량 증가를 고려하여, 영구임대세대 비율은 전체 세대수의 15% 이하(최대 200세대)로 계획 권장

4) 세대배치

- 영구임대주택은 협소한 세대규모 때문에 복도 등 공용공간의 개인물건 적재, 현관문을 개방한 채로 생활하거나, 세대내 전동차 사용으로 인한 층간소음이 발생
- 따라서 영구임대세대 혼합배치에 따른 거주자간 갈등 최소화 및 효율적 관리를 위해 ‘주동분리’ 권장 및 전동차 거주자를 위한 세대는 저층 배치



[그림 4-10] 영구임대
세대배치 - 주동분리

3. 관리방안 개선

3.1 잡수입 관련 규정

1) 분양혼합단지

- 잡수익 사용 관련하여 분양아파트와 임대아파트의 관리규약을 비교해보면, 양측의 잡수입 사용 규정의 기본 전제가 상이하기 때문에 분양혼합단지의 경우 거주자 갈등 발생의 주요 원인으로 작용하고 있음
- 분양아파트는 잡수익을 공동체 활성화, 주민자치활동 촉진 관련 비용으로 우선 지출가능하도록 규정한 반면, 임대아파트는 잡수입 발생시 거주자의 경제적 부담 감소를 위하여 공동관리비 차감을 위해 사용하는 것을 원칙으로 규정

[표 4-1] 유형별 잡수입 사용 관련 관리규약 조항 비교

구분	분양아파트	임대아파트
관련 규정	분양주택 관리규약(예)내포신도시 LH 스타힐스)	임대주택 표준관리규약(내공사)
내용	제66조[잡수입의 집행 및 회계처리] ②관리주체는 입주자대표회의의 의결을 거쳐 잡수입을 공동체 활성화와 주민자치활동 촉진을 위하여 필요한 비용을 우선 지출할 수 있다.	제 56조[잡수입의 사용] ①잡수입은 전체 임차인의 공평한 이익을 위하여 공동관리비에서 차감하는 것을 원칙으로 한다.
목적	아파트 거주자 공동체 활성화 활동 장려	임차인의 주거비 부담 경감을 우선시

* 실제 운영 중인 잡수입 사용관련 관리규약 비교를 위해 내포신도시 LH스타힐스의 관리규약을 비교, 현재 LH의 분양혼합주택단지는 분양주택은 해당 지자체 준칙에 따른 공동주택관리규약과 내임대주택 표준관리규약에 의해서 운영되고 있음.

- 또한 공동주택관리규약과 임대주택 관리규약에는 구체적으로 잡수입 발생항목별 사용용도를 규정하고 있는데, 분양주택은 잡수입 발생항목의 특성에 따라 사용용도를 구분

- 분양주택의 소유자인 입주자가 적립에 기여하여 발생한 잡수익은 장기수선충당금으로 사용하도록 규정하고, 입주자와 사용자(분양주택의 세입자)가 함께 적립에 기여하여 발생한 잡수익은 공동체 활성화 및 주민자치활동 촉진비용으로 우선 사용하고, 나머지 잔액의 70/100 이상은 공동관리비로 차감하고, 남은 금액은 관리비 예비비로 적립하도록 규정하고 있음
- 반면, 임대주택은 잡수입 발생항목별 구분 없이, 모든 잡수입은 관리비 차감에 우선 사용할 것을 원칙으로 규정하고 있으며, 임대아파트는 시설수선비용을 임대사업자가 특별수선충당금²³⁾을 적립하여 부담하도록 규정

[표 4-2] 유형별 잡수입 발생시 사용용도 비교

구분	분양		임대
잡수입 발생 항목	• <u>입주자가 적립에 기여한 항목</u> - 중계기 설치에서 발생한 잡수입 - 공동주택 어린이집 운영에 따른 임대료 등 - 그 밖에 입주자가 적립에 기여한 잡수입	• <u>입주자와 사용자가 함께 적립에 기여한 항목</u> - 재활용품 판매 - 알뜰시장 운영 - 광고판 게시 등 - 주차료, 승강기 사용료, 검침수입 등 - 운동시설운영, 독서실 운영 - 연체료, 이자수입 등 - 그 밖에 입주자, 사용자가 적립에 함께 기여한 잡수입	• 공용부문부대시설을 활용한 장소임대 · 재활용품 매각 · 알뜰시장 운영 수입 및 관리비 연체료 수입, 전기료카드납부 할인금액, 검침수당 등
사용 용도	• <u>장기수선충당금으로 적립</u>	• <u>공동체 활성화 및 주민자치활동 촉진비용 집행 후 잔액에 대해 공동관리비 차감 및 관리비 예비비로 적립</u>	• <u>관리비 차감 원칙</u> • 입주인 복리증진, 관리업무 지원 사용가능 (전체 잡수입의 40% 범위 내, 세대당 연간 1만원 이내)

* 서울시 분양주택 관리규약 제 80조(2016.10.5) 및 LH임대주택표준관리규약 참조

- 따라서 분양혼합단지는 잡수입의 집행과 관련하여 거주자들간 갈등의 원인을 없애기 위해서는 분양, 임대아파트 구분 없이 동일한 잡수의 집행 규정의 적용 필요함

23) 특별수선충당금은 사용검사일부터 1년이 지난 달부터 매달 표준건축비의 1만분의 4적립(공공주택특별법 시행령 제57조)

2) 임대혼합단지

- 임대혼합단지는 현재 LH 임대주택의 수선유지비 규정에 따라 임대단지의 입주자 편의를 위한 시설개선 비용은 주민이 부담하도록 규정되어 있으나²⁴⁾, 단지 내 수익사업이 어려운 단지의 경우에는 실제 사용가능한 비용이 부족한 상황
- 현재 LH의 임대혼합단지의 어린이집 임차인 선정기준은 단지유형별 상이하며, 특히 국민임대가 포함된 경우에는 국공립어린이집 설치가 원칙²⁵⁾
- 특히, '05.10월 이후 신규입주 국민임대단지는 여성가족부와 국가 또는 지자체에 20년 무상제공하기로 협약체결' (05.08.26)한 상태이며, 국공립 어린이집 설치가 어려운 경우 민간 어린이집 유치토록 하고 있음
- 그러나, 잡수입 발생이 어려운 임대단지의 경우에는 공사의 시설물인 어린이집에 따른 임대료 수익을 공사 수익으로 귀속시켜 해당 단지의 환경개선비용으로 사용할 수 있도록 관련 규정 검토 필요
- 특히, 국민임대의 경우 어린이집 임대료 수익확보를 위해서는 국·공립어린이집 무상제공 협약체결 내용에 대한 재검토가 필요한 상황

[표 4-3] LH 공동주택단지의 어린이집 선정 관련 내부 규정

구분	내용
어린이집 임차인 선정	국민임대의 경우 국공립 어린이집으로 운영하고, 그 외 단지는 공사에서 민간 임차인 선정
국공립 어린이집	'05.10월 이후 신규입주하는 국민임대 단지내 어린이집은 여성가족부와 협약하여 국가 또는 지자체에 20년간 무상제공 ※ '05.08.26 여성가족부와 어린이집 무상제공 협약체결
민간 어린이집	국공립 어린이집 설치가 불가한 임대단지(유형불문), 분양 및 혼합주택단지의 어린이집은 공사에서 선정 ※ 주택관리규정 시행세칙 제23조

24) LH 주택관리규정 시행세칙 제 11조(임대주택의 유지·보수) ①항 관련

- 주택의 공용부분과 그 부대시설의 유지·보수에 소요되는 소모적 지출에 해당하는 비용은 임차인이 부담

25) 어린이집 운영기준 개선방안('15.12, 주거복지사업체)

3) 개선방안

- 현재 임대주택 관리규약은 임차인의 경제적 부담 감소를 위하여, 잡수입 발생 시 공동관리비를 우선적으로 차감하도록 규정하고 있음
- 그러나 분양혼합단지 경우에는 입주자, 사용자, 임차인이 모두 거주하는 상황
이므로, 가급적 거주자들의 갈등을 최소화 및 교류를 지원하고, 쾌적한 주거환경 관리를 지원할 수 있도록 관리규약의 개선이 바람직한 상황
- 또한 임대주택단지의 어린이집의 임대료 수익을 공사 수익으로 귀속시켜 해당 단지의 환경개선비용으로 사용할 수 있도록 관련 규정 개선이 필요
- 따라서 동일 단지내에서 2개 규약을 구분 운영하기 보다는, 혼합단지 특성을 고려한 단일 관리규약을 근거로 전체 단지 관리가 이뤄지는 것이 타당
- 임대주택의 어린이집 임대료 수익의 사용, 거주자 공동체 및 주민자치활동 지원 필요성을 고려할 때, 다음과 같은 개선안의 제시 가능

[표 4-4] LH 임대주택 표준관리규약 및 혼합주택단지 관리에 관한 협약서 개정(안)

구분	현재 규약	개정(안)
LH 임대주택 표준관리규약 개정(안) - 제56조 [잡수입의 사용]	①잡수입은 전체 임차인의 공평한 이익을 위하여 공동관리비에서 차감하는 것을 원칙으로 한다.	①잡수입은 전체 임차인의 공평한 이익을 위하여 공동관리비에서 차감하는 것을 원칙으로 한다. <u>단, 임대주택의 공용부분부대시설을 활용한 임대료의 잡수입은 해당단지의 환경개선을 위한 용도로 사용할 수 있다.</u>
LH임대주택 표준관리규약 별첨2(제68조 관련) -혼합주택단 지 관리에 관한 협약서 제3조	제3조(관리비 등의 부담 및 공동주택단지에서 발생하는 수입의 배분) ① 공공주택특별법 제50조, 민간임대주택법 제51조제5항의 관리비 및 공동사용료 부담액 산정방법은 [붙임 2-1]을 참조하여 정한다.	제3조(관리비 등의 부담 및 공동주택단지에서 발생되는 수입의 배분 및 사용) ① 공공주택특별법 제50조, 민간임대주택법 제51조제5항의 관리비 및 공동사용료 부담액 산정방법은 [붙임 2-1]을 참조하여 정한다. ② 공동주택관리법 제25조에 따라 공동주택단지에서 발생하는 수입의 배분은 [붙임 2-2]를 참조하여 정한다.

	② 공동주택관리법 제25조에 따라 공동주택단지에서 발생하는 수입의 배분은 [붙임 2-2]를 참조하여 정한다.	③ <u>혼합단지의 임대주택에서 발생하는 잡수입은 관리규약 제56조에 따라 해당단지의 환경개선을 위하여 [붙임 2-3]을 참조하여 적립할 수 있다.</u>									
혼합주택단지 관리에 관한 협약서 붙임 2-3	-	(신설) ○임대주택 잡수입 발생항목별 사용용도 <table> <tr> <th>대 상</th><th>잡수입 발생 항목</th><th>사용용도</th></tr> <tr> <td></td><td> · 중계기 설치에서 발생한 잡수입 · 공동주택 어린이집 운영에 따른 임대료 등 잡수입 · 그 밖에 임대사업자가 적립에 기여한 잡수입 </td><td>· 특별수선충당금 으로 적립</td></tr> <tr> <td>임대 주택</td><td> · 재활용품 판매 · 알뜰시장 운영 · 광고판 게시 등 · 주차료, 승강기 사용료, 검침수입 등 · 운동시설운영, 독서실 운영 연체료, 이자수입 등 · 그 밖에 임차인이 적립에 함께 기여한 잡수입 </td><td>· 관리비 차감 및 관리비 예비비로 적립</td></tr> </table>	대 상	잡수입 발생 항목	사용용도		· 중계기 설치에서 발생한 잡수입 · 공동주택 어린이집 운영에 따른 임대료 등 잡수입 · 그 밖에 임대사업자가 적립에 기여한 잡수입	· 특별수선충당금 으로 적립	임대 주택	· 재활용품 판매 · 알뜰시장 운영 · 광고판 게시 등 · 주차료, 승강기 사용료, 검침수입 등 · 운동시설운영, 독서실 운영 연체료, 이자수입 등 · 그 밖에 임차인이 적립에 함께 기여한 잡수입	· 관리비 차감 및 관리비 예비비로 적립
대 상	잡수입 발생 항목	사용용도									
	· 중계기 설치에서 발생한 잡수입 · 공동주택 어린이집 운영에 따른 임대료 등 잡수입 · 그 밖에 임대사업자가 적립에 기여한 잡수입	· 특별수선충당금 으로 적립									
임대 주택	· 재활용품 판매 · 알뜰시장 운영 · 광고판 게시 등 · 주차료, 승강기 사용료, 검침수입 등 · 운동시설운영, 독서실 운영 연체료, 이자수입 등 · 그 밖에 임차인이 적립에 함께 기여한 잡수입	· 관리비 차감 및 관리비 예비비로 적립									

3.2 의사결정체계 관련 규정

- 금번 LH의 혼합단지 관련 개정(안)은 혼합단지 공통 안건 결정을 위한 ‘공동대표회의’ 구성하며, 구성원은 ‘입주자대표회의 구성원+임차인대표회의 구성원+임대사업자(LH) 임직원’ 으로 구성토록 규정하고 있음(혼합단지 관리에 대한 협약서 제4조 관련)
- 이와 함께 혼합단지 관리 관련 문제 발생시, 공동주택관리법 제71조(공동주택 관리분쟁조정위원회의설치)에 근거하여 ‘공동주택관리분쟁조정위원회’ 에서 심의 조정토록 규정
- 그러나, 단지별 여건에 따라 임차인대표회의가 없을 경우, 입주자 갈등이 심한 경우 등에는 일률적으로 공동대표회의 구성이 어려울 수 있음
- 따라서, 현재 협약서 내 단일 방식의 공동대표회의 구성보다는 단지 여건에 따라 탄력적으로 구성될 수 있도록 다양한 방식을 제시할 필요가 있음
- 회의 참여권 과 안건 결정권 을 명확하게 하여, 참여권은 3자 모두에게 부여하고, 결정권은 입주자와 LH에게만 부여하는 것이 갈등 최소화의 출발점
- 분양혼합단지의 원활한 관리를 위하여 의사결정구조 개선 필요
- 의사결정시 참여권은 3자(입주자, LH, 임차인) 모두에게 부여하고, 결정권은 입주자와 LH에게만 부여하도록 공동대표회의 구성방식 개선 제안(혼합단지 관리에 관한 협약서 제 4조)

[표 4-5] LH 혼합단지 공동대표회의 구성방식 개선(안)

	현재	alt_01	alt_02
구성 방식			
개요	임차인대표회의를 먼저 구성하고, 그 구성원이 참여하여 3자가 공동대표회의 구성	임차인대표회의의 구성없이 임차인 대표 자격자가 참여하여 3자가 공동대표회의 구성	- 공동대표회의는 입주자대표회의와 LH 양자간 구성 - 임차인대표회의 (or 임차인 대표자격자)와 LH 간 협의회를 별도로 구성하여 사전에 의견조율
장점	혼합단지 내 거주자에게 동등한 참여자격 부여	임차인 대표회의 미구성시에도 공동대표회의 구성이 가능하여 의사결정 가능	- 주택 실소유자간 대표회의로 신속한 의사결정 가능 - 실제 임대주택 소유자인 LH와 거주자인 임차인간 협의로 임차인의 의사전달 과정도 확보 - 입주자 대표와 임차인 대표간의 직접 협의과정 생략
단점	- 임차인 대표회의 미구성시 공동대표회의 구성 불확실 - 입주자와 임차인 이견 발생 시 계층간 갈등문제로 확대	입주자와 임차인 이견 발생 시 계층간 갈등문제로 확대	LH 업무량 증가

[표 4-6] 혼합단지의 공동대표회의의 구성 관련 규정 개선(안)

	현재 규약	개선안 alt_01	개선안 alt_02
임대주택 표준 관리 규약	제68조 (혼합주택단지의 관리) 혼합주택단지의 관리에 관한 사항은 「공동주택관리법 시행령」 제7조에 따라 임대사업자와 공동으로 결정하며, 영 제7조에 정하지 않은 공동결정에 관한 사항 그 방법 및 절차에 대하여는 [별첨 2]을 참조하여 입주자대표회의, 임차인대표회의, 임대사업자가 별도의 합약서를 작성하여 운영할 수 있다.	제68조 (혼합주택단지의 관리) 혼합주택단지의 관리에 관한 사항은 「공동주택관리법 시행령」 제7조에 따라 임대사업자와 공동으로 결정하며, 영 제7조에 정하지 않은 공동결정에 관한 사항 그 방법 및 절차에 대하여는 [별첨 2]을 참조하여 입주자대표회의, <u>임차인대표자</u> 격자, 임대사업자가 별도의 합약서를 작성하여 운영할 수 있다.	제68조 (혼합주택단지의 관리) 혼합주택단지의 관리에 관한 사항은 「공동주택관리법 시행령」 제7조에 따라 임대사업자와 공동으로 결정하며, 영 제7조에 정하지 않은 공동결정에 관한 사항 그 방법 및 절차에 대하여는 [별첨 2]을 참조하여 입주자대표회의, <u>(삭제)</u> , 임대사업자가 별도의 합약서를 작성하여 운영할 수 있다. 단, <u>임대사업자는 임차인대표 자격자와 사전 협의를 거쳐야 한다.</u>
혼합 단지 관리 에 관한 협약서 제4조 (임대 주택 표준 관리 규약 별첨2)	제4조(공동대표회의의 구성) ① 입주자대표회의, 임대사업자, 임차인대표회의는 제5조에서 정한 사항을 결정하기 위하여 면적이나 세대수를 고려하여 공동대표회의를 구성한다. ② 공동대표회의의 구성원은 입주자대표회의의 구성원, 임차인대표회의의 구성원 및 임대사업자로 다음 각 호와 같이 구성한다. 1. 입주자대표회의 : 0명 2. 임차인대표회의 : 0명 3. 임대사업자 임직원 : 1명 ③ 공동대표회의의 원활한 진행을 위하여 회장을 호선으로 선출할 수 있다. 다만 회장의 권한은 다른 공동대표회의의 구성원의 권한과 다르지 아니한다.	제4조(공동대표회의의 구성) ① 입주자대표회의, 임대사업자, <u>임차인대표자</u> 격자는 제5조에서 정한 사항을 결정하기 위하여 면적이나 세대수를 고려하여 공동대표회의를 구성한다. ② 공동대표회의의 구성원은 입주자대표회의의 구성원, <u>임차인대표자</u> 격자 및 임대사업자로 다음 각 호와 같이 구성한다. 1. 입주자대표회의 : 0명 2. <u>임차인대표자</u> 격자 : 0명 3. 임대사업자 임직원 : 1명 ③ 공동대표회의의 원활한 진행을 위하여 회장을 호선으로 선출할 수 있다. 다만 회장의 권한은 다른 공동대표회의의 구성원의 권한과 다르지 아니한다.	제4조(공동대표회의의 구성) ① 입주자대표회의, 임대사업자, <u>임차인대표회의는</u> 제5조에서 정한 사항을 결정하기 위하여 면적이나 세대수를 고려하여 공동대표회의를 구성한다. ② 공동대표회의의 구성원은 입주자대표회의의 구성원, <u>임차인대표회의의</u> 구성원 및 임대사업자로 다음 각 호와 같이 구성한다. 1. 입주자대표회의 : 0명 2. <u>임차인대표회의</u> : 0명 2. 임대사업자 임직원 : 1명 ③ 공동대표회의의 원활한 진행을 위하여 회장을 호선으로 선출할 수 있다. 다만 회장의 권한은 다른 공동대표회의의 구성원의 권한과 다르지 아니한다.

제 5 장

결 론

LANDSLIDING INSTITUTE

&

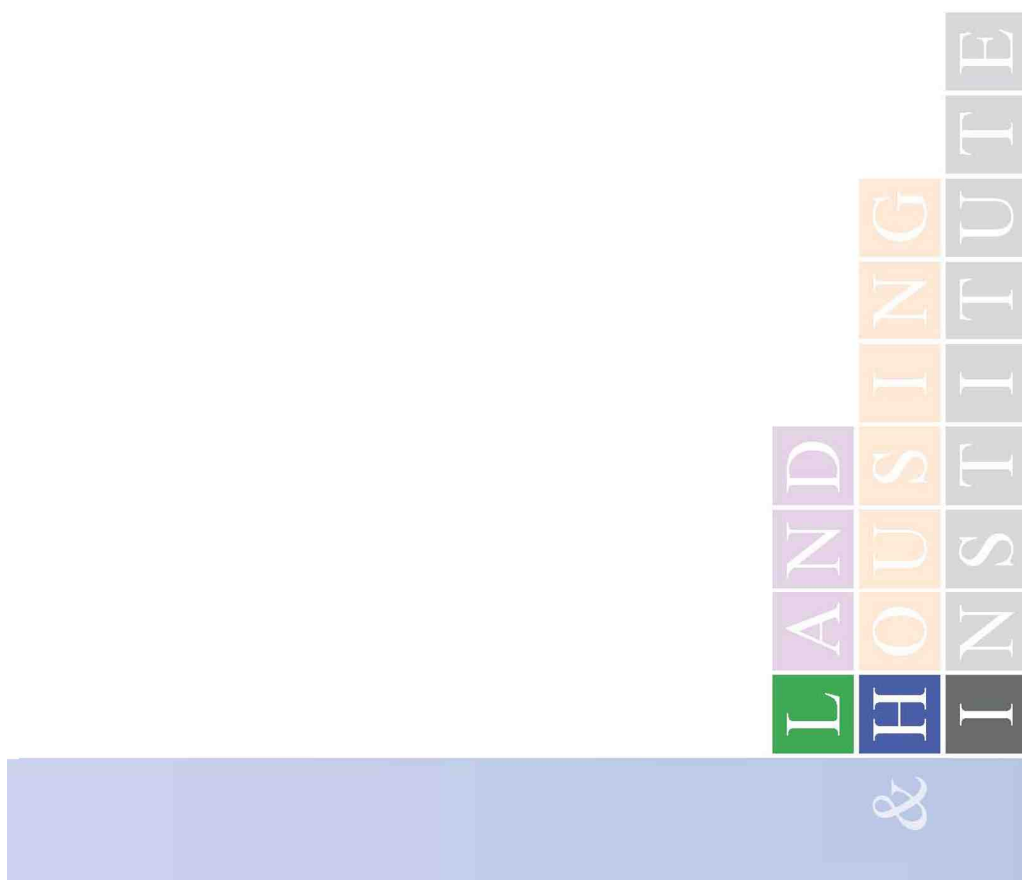
제5장 결 론

- 정부는 임대주택에 대한 부정적인 사회적 인식을 없애고, 궁극적으로는 사회적 통합을 위해서 분양 임대주택을 혼합하는 혼합주택단지 공급을 추진해오고 있음
- 과거 90년 중반 LH는 일부 단지를 대상으로 임대혼합단지(영구+공공임대50)를 공급한 바 있으며²⁶⁾, 2009년부터 다시 혼합단지 공급을 시작하여 현재까지 지속적으로 공급하고 있음
- 반면, SH는 서울시의 강력한 혼합단지 공급정책 추진에 따라 2000년대 중반 이 후부터 적극적으로 대규모의 분양혼합단지를 공급해오고 있는 상황임
- 그러나, 혼합단지 거주자 갈등문제 해결을 위한 합리적 대안 마련보다 혼합단지 공급 확산에 주력하면서, 입주 후 발생 가능한 문제에 대한 충분한 고민 없이 진행된 혼합단지 공급은 오히려 혼합단지에 대해 부정적인 인식 형성을 초래
- 향후 임대주택유형 다양화 및 공공임대주택 공급량 증가에 따라 다양한 유형의 분양혼합, 임대혼합단지의 지속적인 공급 예상
- 혼합주택단지의 거주자 갈등문제는 대부분 주택의 소유권자인 입주자와 실제 주택의 거주권자인 임차인간의 의견 차이에서 발생
- 따라서 혼합단지 공급시, 소유권자의 주택에 대한 권리와 거주권자의 주거권 보호 지원을 위한 합리적인 관리방안 마련이 선결과제인 것으로 판단됨

26) 최초 분양혼합단지 사례는 1992년 강원삼척의 소규모 분양혼합단지(분양주택 130세대와 영구임대 360세대)

- 관리적 측면에서 볼 때, 혼합단지의 주민의사결정방식 개선을 위하여 임대사업자의 적극적인 참여가 가능한 공동대표회의구성방식 및 의사결정체계 개선, 분양, 임대주택의 동일한 입주입 집행 규정의 마련, 임대단지 시설개선을 위한 입주입 사용 규정 개선 필요
- 계획적 측면에서 볼 때, 혼합단지의 계획은 강도 높은 혼합배치보다는 입주 후 관리, 거주자 갈등 최소화를 고려하여, 단지규모, 세대비율, 세대배치, 유형혼합 측면에서 현실적인 계획기준 적용 필요
- 또한 영구임대세대는 거주계층의 특성을 감안할 때, 별도의 독립된 단지보다는 2개 유형 이상의 다른 임대주택유형과 혼합배치하고, 1개 단지 내 대규모 세대를 집중 공급하기 보다는 지역 내 200세대 이하로 분산배치하는 것을 권장함
- 금번 연구에서는 향후 혼합단지의 효율적인 관리를 위한 설비계획 부분에 대해서는 다루지 못하였으나, 향후 지속적으로 다양한 유형의 혼합단지 공급이 예상되므로, 혼합단지의 설비계획 및 기준에 대한 후속 연구가 필요할 것으로 판단됨

참 고 문 헌



참고문헌

- 정동훈, 이규인, 제해성(2004), 사회적 혼합을 위한 공동주택 주거지 평형혼합에 관한 연구영향에 대한 탐색적 연구 - 평촌 신도시 목련마을을 중심으로 -, 대한건축학회논문집 학술발표대회 논문집 계획계24(1), 대한건축학회
- 서수정, 김주진, 정경일, 설정임(2004). 국민임대주택의 사회통합적 계획방안 연구, 토지주택연구원
- 백혜선, 김주진, 조원경(2010), 보금자리주택단지의 사회적 통합을 위한 계획방안 연구, 토지주택연구원
- 박근석, 박은규, 권치홍, 남원석(2011), Social-Mix 단지에서의 입주자 참여 및 갈등이 주거만족에 미치는 영향에 대한 탐색적 연구, LHI Journal 2(3), 토지주택연구원
- 이주현(2012), 분양·임대 아파트 혼합주거단지의 공간구성과 사회적 혼합 -하남풍산지구와 시흥 능곡지구 비교 연구- 지리학논집 제58호
- 천현숙(2012), 사회통합을 위한 공공임대주택단지의 사회적 혼합방안, 국토정책 Brief 제371호, 국토연구원
- 오정석, 이현림(2013), 서울시 혼합단지의 갈등사례 및 인식조사 연구 : 공공임대주택과 분양주택 입주민을 중심으로, 분쟁해결연구 제11권 제3호
- 김은석(2014), 분양·임대 혼합단지 관리현황 및 특성분석에 관한 연구, 서경대학교 석사학위논문
- 이종훈(2015), 혼합주택단지에 대한 법적 연구, 법학연구 18(3), 인하대학교 법학연구소
- 남상호, 김갑열, 허강수(2014), 사회적 혼합주거단지 갈등관리, 한국지역개발학회지 26(5), 한국지역개발학회
- 홍상훈(2015), 분양·임대 혼합단지내 공용 공간의 계획요소 및 특성에 관한 연구, - 2007년 이후 공급된 SH공사 아파트를 중심으로 -, 아주대학교 석사학위논문

