

서울정책포커스

2007. 11. 5 제49호

저소득층 주거안정을 위한 재개발 임대주택정책 개선방안

장영희(서울시장개발연구원 선임연구위원)

박은철(서울시장개발연구원 부연구위원)

< 목 차 >

요약

1. 문제의 제기
2. 재개발임대주택 현황
3. 공급 및 관리 개선방안
4. 시설 개선방안

요 약

재개발임대주택은 그동안 서울시 공공주택정책에서 중심적 역할을 담당해 왔다. 서울시에서는 1989년부터 주택재개발사업 추진시 세입자용 임대주택 건립을 의무화하여 공공임대주택으로 활용해 왔으며, 재개발임대주택은 현재 서울시 전체 공공임대주택의 40% 정도를 차지하고 있다. 앞으로 재개발임대주택의 비중은 계속 증가할 것으로 예상되는데, 택지부족으로 인해 공공임대주택 공급이 주로 재개발·재건축, 뉴타운사업 등 재정비사업에 의존할 수밖에 없기 때문이다.

현재 재개발임대주택은 재개발사업조합이 건설을 맡고, 서울시에서 건설원가로 매입하여 공급하고 있다. 2005년부터는 「도시 및 주거환경정비법」에서도 재정비사업 추진시 임대주택 공급을 의무화함으로써 재개발사업을 통한 임대주택 공급은 서울시뿐만 아니라 전국적으로 확대 시행되고 있다.

향후 재개발임대주택이 저소득층 주거안정 정책으로 자리잡기 위해서는 입주민의 임대료 부담과 33㎡(10평) 이하의 초소형주택 공급으로 인한 세입자들의 입주 기피, 입주민에 대한 사회적 고립문제 등 건설·공급·관리 전반에 걸쳐 제반 문제점들에 대한 개선이 필요하다.

우선 가구규모에 맞추어 주택면적을 확대할 필요가 있으며, 임대료의 경우 소득 1분위 계층의 임대료 부담이 소득의 60% 이상으로 지나치게 높다는 점에서 임대료 차등 부과를 통해 임대료 부담을 낮출 필요가 있다.

단지계획 측면에서는 차별 방지를 위한 계획기준 등을 마련하여 격리 등으로 인한 사회적 소외와 편의시설 부족문제 등을 개선할 필요가 있다. 특히 부대복리시설은 주민공동체 형성에 중요한 역할을 담당한다는 점에서, 단지규모에 상관없이 최소한의 시설은 설치하는 방향으로 제도 보완이 필요하다. 관리 측면에서는 소규모 위탁관리단지의 경우 앞으로 통합관리형태로 직영관리하도록 관리방식의 전환이 필요하다.

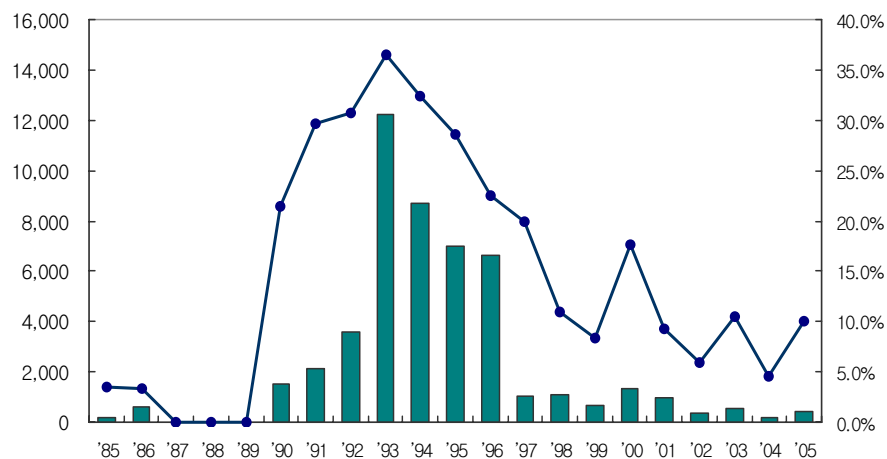
1. 문제의 제기

- 서울시에서는 1989년부터 '서울특별시 주택개량재개발사업 업무지침'에 근거하여 주택재개발사업 추진시 세입자용 임대주택 건립을 의무화하여 공급해 왔음.
- 재개발임대주택은 1990년대 합동재개발사업이 활발하던 시절 재개발구역 내 국공유지의 저가 불하에 따른 반대급부의 성격으로 시행되었으나, 최근에는 세입자 주거안정을 위한 재고 확보와 개발이익 환수의 성격으로 변모됨.
- 그러나 사업지역별로 의무적으로 건립하다보니 소규모 단지가 많아 관리상 어려움이 있고, 주로 40㎡ 이하 초소형주택이 공급됨으로써 세입자들이 입주할 기피하는 원인이 되고 있음. 또한 분양주택과 혼합단지에 위치한 단지의 경우 분양주택의 관리방식에 따라 위탁관리가 이루어짐으로써 세입자들의 의견이 적절히 반영되지 못하고, 주민간 갈등과 사회적 고립이라는 부작용을 초래하고 있음.
- 한편 세입자들의 입주비율이 낮은 것은 재개발임대주택의 임대료 및 관리비가 세입자들의 소득수준에 비해 비싸기 때문으로 입주자 조사결과 소득 대비 임대료비율이 관리비까지 포함할 경우 평균 48%로 매우 높은 것으로 나타남. 대체로 재개발임대주택은 지가가 비싼 지역에 위치하고 있기 때문에 앞으로도 지속적인 임대료 상승이 예상된다는 점에서 대책이 필요한 실정임.
- 최근 사회적으로 문제가 되고 있는 임대주택 입주민의 사회적 고립문제는 외진 곳에 위치하거나 부대복리시설 부족 등 물리적 계획 차원에서 다양한 문제를 발생시키고 있음. 이는 일방적인 시혜의 차원으로 임대주택을 보는 조합의 입장과 공공성 확보에 대한 지방자치단체의 소극적 태도의 결과라는 점에서, 사회통합을 위한 물리적 계획방안과 입주자 관리참여방안 등을 강구할 필요가 있음.

2. 재개발임대주택 현황

○ 공급현황

- 사업시행인가 기준으로 재개발임대주택은 1985년부터 2005년까지 49,287호가 공급됨. 1993년~1996년 동안 가장 많이 공급되었고, 1997년부터 재개발 사업의 부진에 따라 다시 공급이 급격히 감소하는 추세임.
- 재개발임대주택의 건립비율은 1990년~1996년에는 평균 29.8%였으나, 임대주택 건립이 조건부사항으로 완화되면서 1997년~2003년에는 평균 11.4%로 크게 감소함.



주: 1) 왼쪽 축(막대그래프) : 재개발임대주택 건립호수
 2) 오른쪽 축(선그래프) : 주택재개발구역 내의 임대주택 건립비율
 자료: 서울시, 내부자료, 2006.

[그림 1] 주택재개발구역 내의 임대주택 건립 추이(사업시행인가 기준)

○ 단지규모별 현황

- 단지규모별로는 300호 미만의 소형단지가 42.2%로 소형단지의 비율이 높은 실정임. 전체 주택수로 보면 소형단지의 주택비율은 16.4%로 나타남.

<표 1> 재개발임대주택 단지규모 현황

구 분	100호 미 만	200호 미 만	300호 미 만	400호 미 만	500호 미 만	600호 미 만	1,000호 미 만	1,000호 이 상
단지수 (%)	7 (6.86)	21 (20.59)	15 (14.71)	15 (14.71)	13 (12.75)	12 (11.76)	12 (11.76)	7 (6.86)
호 수	499	2,985	3,750	5,466	6,025	6,535	8,942	10,021

자료: SH공사, 내부자료, 2006.

○ 규모별 분포현황

- 재개발임대주택은 30㎡~60㎡(9평~18평)으로 공급하도록 되어 있으나, 실제로는 전용 23㎡~33㎡(7평~10평)이 주로 공급되고 있음(약 98.0%).
- 최저주거기준을 충족하기 위해서는 3인 이하의 가구만이 거주하여야 하나, 가구원수 등에 따라 우선순위가 부여됨으로써 4인 이상 가구가 29.7%나 거주하고 있어 최저주거기준 미달가구가 30.3%에 달함.

<표 2> 서울시 재개발임대주택의 규모별 분포

전용면적	26㎡(8평) 이 하	30㎡(9평) 이 하	33㎡(10평) 이 하	36㎡(11평) 이 하	40㎡(12평) 이 하	계
재고(호)	1,138	4,464	37,727	864	31	44,224
비율(%)	2.57	10.09	85.31	1.95	0.07	100.00

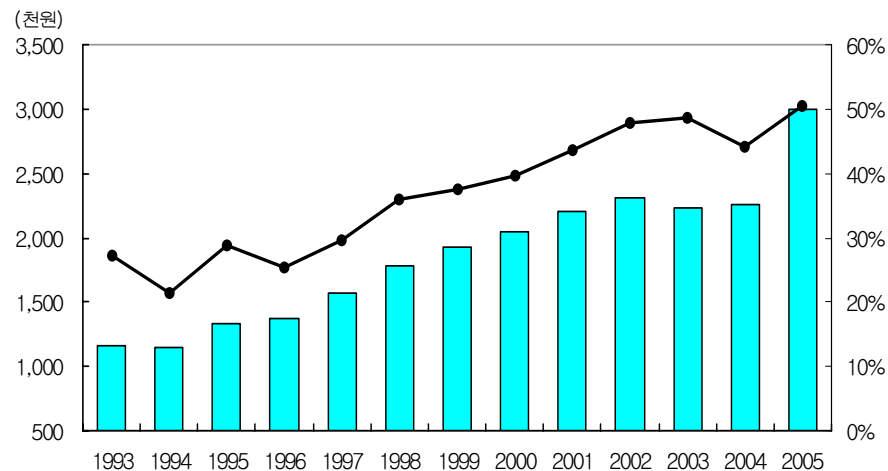
자료: SH공사, 내부자료, 2006.

○ 임대료

- 재개발임대주택의 임대료는 임대주택의 위치와 주변 환경여건, 주변 임대료 등을 고려하지 않고, 건설교통부고시에 의거하여 건설원가(매입계약서 상의 계약가격)에 따라 획일적으로 결정되고 있음. 따라서 동일 생활권 내라도 입주시기 및 건설원가에 따라 임대료 차이가 크고, 특히 임대료는 공급시기에 영향을 많이 받고 있음. 즉, 상대적으로 도심에 가까이 있지만 오래된 주택

보다 외곽에 위치하더라도 신규로 공급된 임대주택의 임대료가 더 높은 것으로 나타남.

- 임대료는 평균적으로 임대보증금 10,911천원에 월임대료 135천원 정도임. 전세가격으로 전환하면 3.3㎡당 1,993천원으로, 시장임대료의 39.1% 수준임.



주: 1) 왼쪽 축(막대그래프) : 재개발임대주택의 3.3㎡당 전세전환가
 2) 오른쪽 축(선그래프) : 시장임대료 대비 재개발임대주택 임대료비율
 자료: SH공사, 내부자료, 2006; 국민은행 홈페이지(www.kbstar.com).

[그림 2] 재개발임대주택의 임대료와 시장임대료 대비 비율

○ 단지배치 유형

- 주택재개발사업 아파트단지의 임대아파트와 분양아파트의 배치를 유형화하면 독립형, 인접형, 단지내 혼합형, 동내 혼합형으로 구분할 수 있으며, 분양아파트와 인접하여 배치된 인접형이 가장 많은 것으로 나타남.

<표 3> 주택재개발사업 아파트단지의 배치 유형화

구 분	독립형	인접형	단지내 혼합형	동내 혼합형	계
단지수	2	89	8	3	102
비율(%)	1.96	87.25	7.84	2.94	100.00

주: 1) 독립형: 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제2호에 의한 주택단지로 임대아파트가 분양아파트와 별도로 건설된 단지
 2) 인접형: 독립형과 같이 「주택건설기준 등에 관한 규정」 상의 별도 주택단지이지만, 임대아파트와 분양아파트가 인접하여 배치되어 있는 단지
 3) 단지내 혼합형: 하나의 단지에 임대주택동과 분양주택동이 혼합배치되어 있는 단지
 4) 동내 혼합형: 하나의 주거동 내에 임대주택과 분양주택을 라인별 또는 층별로 혼합배치한 경우

3. 공급 및 관리 개선방안

1) 공급정책

○ 공급규모

- 향후 도시재정비를 통한 임대주택 공급잠재력은 「도시 및 주거환경정비법 시행령」에 규정된 건립비율 17%를 적용할 경우 최대 106,500호까지 가능함. 그러나 2004년~2005년의 재개발임대주택 건립비율인 8%를 적용하면 50,100호 정도의 공급이 예상됨.

<표 4> 서울시 재개발임대주택 건립가능호수 추정

구 분	총건립가능주택수 (호)	건립가능 임대주택수 (호)	
		건립비율 17% 적용시	건립비율 8% 적용시
주택재개발사업	202,130	34,362	16,170
주거환경개선사업	6,618	1,125	529
도심재개발사업	80,768	13,731	6,461
뉴타운사업	337,015	57,293	26,961
계	626,531	106,510	50,121

자료: 서울특별시, 「2003-2012 서울주택종합계획」, 2005.

○ 주택면적별 공급

- 현재 건설교통부 고시에서는 재개발사업의 임대주택 공급과 관련하여 전용면적 40㎡ 이하 임대주택을 전체 임대주택의 30% 이상 건설하도록 규정하고 있으나, 실제로는 전부 40㎡ 이하로만 공급됨.
- 입주가구의 최저주거기준 충족을 위해서는 임대주택 규모의 확대가 필요하며, 최저주거기준은 최소한의 기준이라는 점에서 실제 공급규모는 조금 더 확대될 필요가 있음.
- 서울시에서는 2007년부터 재정비사업 지침으로 개선방안을 마련하여 시행하고 있는데, 전용면적 40㎡ 이하는 임대주택 세대수의 40%~50%, 40㎡ 초과~50㎡는 40%~50%, 50㎡ 초과는 10%~20%로 건설·공급하는 것으로 개선됨.

<표 5> 주택재개발사업의 임대주택 의무건설비율 개선

전용면적	기 준	⇒	전용면적	임대주택 의무건설 비율 개선
40㎡ 이하	100%		40㎡ 이하	40%~ 50%
			40㎡ 초과~50㎡ 이하	40%~ 50%
			50㎡ 초과	10%~ 20%

2) 입주자격기준

- 2005년부터 국민임대주택과 같이 재정지원이 이루어짐으로써 재개발임대주택도 국민임대주택으로 간주되고 있음. 이는 재개발임대주택의 정책목적이 '철거세입자 주거안정'에서 '저소득서민 주거안정'으로 확대되는 것을 의미하는 것으로, 앞으로 재개발임대주택은 입주자격기준 등에서 국민임대주택과 보조를 맞출 필요가 있음.

- 국민임대주택에서는 소득을 중심으로 입주자격을 정하고 있으며, 규모에 따라 차이가 있으나 60㎡ 이하 주택의 경우 기본적으로 소득 4분위 이하 가구를 대상으로 하고 있음.
- 그동안 재개발임대주택은 주로 철거민과 철거세입자를 대상으로 공급되었으며, 공가가 있을 경우 특별공급대상자와 청약저축대상자까지 입주범위를 확대해 왔음. 그러나 철거민과 철거세입자의 경우 소득 제한없이 입주할 수 있어 국민임대주택 입주대상자와 형평성 측면에서 논란이 예상된다는 점에서, 앞으로는 철거세입자의 경우에도 국민임대주택과 같이 소득 4분위 이하에 대해서만 입주 혜택을 부여하도록 제도를 개선할 필요가 있음.

3) 임대료 차등화 및 주택배분기준

○ 임대료 차등화

- 현재 소득 1분위계층의 소득 대비 임대료부담이 63.2%로 가장 과중하다는 점에서, 임대료 차등화정책을 통해 소득 1분위에 대해서는 임대료 보조를, 소득 5분위에 대해서는 일정액의 할증임대료를 부과할 필요가 있음.
- 아울러 국민기초생활보장 수급자 등 법정영세민의 경우에는 영구임대주택의 임대료를 기준으로 부과할 필요가 있음.
- 법정영세민이 아닌 소득 1분위의 경우에는 소득의 30%~35% 이상 임대료에 대해서, 즉 56,000원~77,000원 정도의 임대료 보조를 할 필요가 있음. 반면 소득 5분위 이상은 소득의 10% 선에서, 즉 65,000원 정도의 임대료 인상이 필요함.
- 임대기간은 「주택임대차보호법」에 명시된 바와 같이 매 2년마다 계약을 갱신하되, 소득을 감안하여 재계약 여부와 임대료 수준을 조정할 필요가 있음.

<표 6> 재개발임대주택 거주가구의 현행 및 임대료 차등에 따른 임대료부담

소득분위	월평균소득 (만원)	현 행		임대료 차등방안	
		월임대료 (만원)	소득 대비 임대료비율 ¹⁾ (%)	월임대료 (만원)	소득 대비 임대료비율 (%)
법정영세민	54.0	21.5	51.5	6.3	11.7
1분위	41.3	20.1	63.2	12.4~14.5	30.0~35.0
2분위	106.5	21.0	20.0	21.0	19.7
3분위	155.6	21.8	14.2	21.8	14.0
4분위	200.0	22.5	11.3	22.5	11.3
5분위 이상	286.5	22.2	8.1	28.7	10.0

주: 1) 현행의 소득 대비 임대료비율은 가구별 평균값임.

2) 월임대료는 보증금을 월임대료로 전환(9.5%/년 적용)한 경우임.

3) 서울시 영구임대주택의 평균 기준임대료는 보증금 211.0만원, 월임대료 4.6만원임.

○ 주택배분기준

- 임대료 보조를 위해서는 가구원수에 따라 평형별 배분기준을 정할 필요가 있음. 평형별 배분은 최저주거기준을 미달하지 않는 범위 내에서 가구원수에 따라 배분하는 것을 원칙으로, 각 평형별 방수를 기준으로 최저주거기준에 맞추어 배분하도록 함.

<표 7> 향후 임대료 보조 대상가구에 대한 임대주택 배분(안)

구 분	현행 최저주거기준		배분기준
	실(방) 구성	총 주거면적(㎡)	
1 인	1K	12 (3.6평)	30㎡
2 인	1DK	20 (6.1평)	30㎡
3 인	2DK	29 (8.8평)	40㎡
4 인	3DK	37 (11.2평)	50㎡
5 인	3DK	41 (12.4평)	50㎡
6 인	4DK	49 (14.8평)	60㎡
7인 이상	4DK	52 (15.8평)	60㎡

주: 전용 30㎡(전용 9평, 14평형) - 방 1개, 부엌

전용 40㎡(전용 12평, 18평형) - 방 2개, 부엌

전용 50㎡(전용 15평, 22평형) - 방 2개, 거실 1개, 부엌

전용 60㎡(전용 18평, 25평형) - 방 3개, 거실 1개, 부엌

4) 관리효율화

○ 통합관리체계 구축

- 분양주택과의 혼합단지에서 소규모로 분포하는 경우 분양주택의 관리방식에 따라 위탁관리가 이루어짐으로써, 임대주택 거주자들의 의견이 적절히 반영되지 못하고 주민간 갈등과 사회적 고립이라는 부작용이 나타나고 있음.
- 위탁관리에 따른 문제점을 최소화하고, 입주민 간의 분쟁 및 갈등을 조정하기 위해 소규모 위탁관리 단지에 대해서는 직영관리로 전환하고, 인근 재개발임대주택 단지와 통합관리를 추진함.
- 통합관리를 통해 대규모 단지의 경우에는 입주민의 일반관리비 부담을 경감시킬 수 있는 등 임대주택 관리비용을 절감할 수 있으며, 중·소규모 단지의 경우에는 임차인대표회의의 기능 강화 및 입주민 커뮤니티 활성화를 통해 개별 단지의 주민자치 기반을 조성할 수 있는 등 입주자 관리참여효과가 기대됨.

○ 임차인 관리참여

- 2005년 말 현재 전체 102개 재개발임대주택 단지 중에 31개 단지만이 임차인대표회의가 구성되어 있음.
- 500세대 이상의 대규모단지 중에서는 14개 단지(45.2%)에서 구성되어 있는데 비해, 150세대 미만의 소규모단지의 경우는 1개 단지(6.7%)에서만 구성되어 있어 소규모 단지의 임차인대표회의 구성이 저조한 실정임.
- 설문조사 결과, 거주가구의 절반 이상이 임차인대표회의 구성 여부에 대해서 모르고 있는 것으로 나타났음. 임차인대표회의가 구성되지 않은 이유에 대해

서는 주민들의 무관심이 53.1%, 혼합단지여서 입주자들 간의 이해관계가 복잡하다는 이유가 31.3%로 나타났고, 관리주체의 무관심도 6.3%를 차지하는 것으로 나타남.

<표 8> 재개발임대주택의 임차인대표회의 구성현황(2005년 12월말 현재)

구 분 \ 단지규모	500세대 이 상	300세대 ~499세대	150세대 ~299세대	150세대 미 만	계
전체 단지수	31	29	27	15	102
임차인대표회의 구성 단지수	14	9	7	1	31
비율(%)	45.16	31.03	25.93	6.67	30.39

자료: SH공사, 내부자료, 2006.

4. 시설 개선방안

1) 배치계획 기본방향

○ 물리적 차별방지를 위한 계획 기준 마련

- 거주자 간의 갈등을 완화하고 임대주택 거주자의 사회적·물리적 고립을 방지하기 위해서는 임대주택과 분양주택의 공간적 분리(도시계획도로, 단지내 도로, 옹벽, 담장 등에 의한 분리)를 지양하고, 디자인 면에서 균형적인 질적 수준을 확보하기 위한 계획기준을 마련할 필요가 있음.

○ 주거환경의 질적 수준 향상

- 임대주택과 분양주택간 부대복리시설의 설치수준과 옥외공간의 질적 수준 등을 동일하게 적용함으로써 주거환경의 질적 격차를 해소하고, 임대주택 거주자들로 하여금 관리에 자발적으로 참여할 수 있도록 함.

○ 거주자 간의 자연스러운 접촉 유도

- 사회통합은 단순히 물리적인 환경의 통합을 통해 실현될 수 있는 것이 아니라 거주자 간의 “동질성”이 형성되어야 하며, 사회적 상호작용을 통해 근린 관계를 형성하는 것이 필요함. 따라서 근린관계 형성에 의한 사회통합을 지속하기 위해서는 거주자 간의 자연스러운 접촉기회를 증대시킬 수 있는 보행공간을 포함한 공간계획이 필요함.

2) 부대복리시설

- 현행 「주택건설기준 등에 관한 규정」에서는 대략 300세대 이상을 부대복리시설 설치기준으로 정하고 있으나, 재개발임대주택 단지 가운데는 단지규모가 300세대 미만인 단지가 42.2%나 되어 부대복리시설이 부족한 단지가 많은 실정임. 부대복리시설은 주민공동체 형성에 중요한 역할을 담당한다는 점에서, 앞으로는 단지규모에 상관없이 최소한의 시설은 설치하도록 제도 개선이 필요함.

○ 주차장

- 주차장을 분양아파트와 공용으로 사용하는 5개 단지를 제외하면, 현재 재개발임대아파트의 총 주차대수는 17.4천대이며, 세대당 평균 0.40대 정도임.
- 재개발임대주택의 세대당 평균 주차대수가 0.4대이고, 세대당 0.5대 미만인 단지가 72.2%인 것을 감안할 때, 향후 건설하는 단지에는 세대당 0.85대나 1.0대로 주차장 설치를 확대할 필요가 있음.
- 또한 주차장 입구에 차단기를 설치하여 외부인의 무단사용, 폐차유기 등 불법행위를 방지할 필요가 있음. 현재 대부분의 분양아파트단지에는 차단기가 설치되어 있는데, 재개발임대주택은 그렇지 않다는 점에서 임대주택 건설시

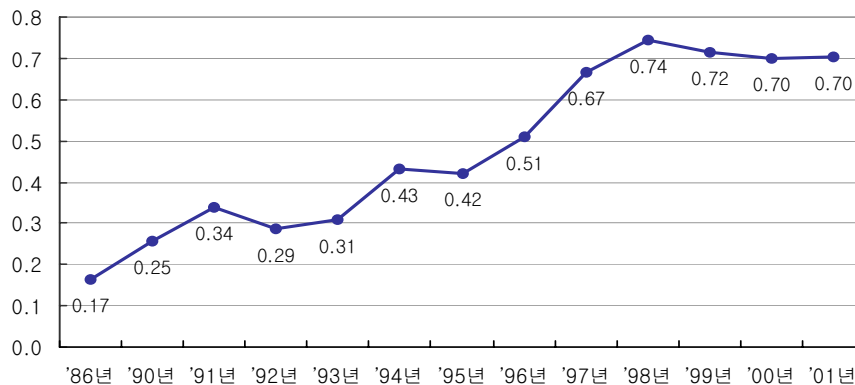
차단기까지 함께 설치할 필요가 있음.

<표 9> 국민임대주택의 주차장 설치기준 제시(안)

(단위 : 대/세대)

구 분	서울특별시	광역시 및 수도권내 시지역	시지역 및 수도권내 군지역	기타 지역
50㎡ 미만	0.85	0.85	0.70	0.70
50㎡ ~ 60㎡	1.00	0.95	0.90	0.85

자료: 교통개발연구원, 「국민임대주택 주차장 설치기준 연구」, 2005, p.80.



자료: SH공사, 내부자료, 2006.

[그림 3] 사업시행인가일 기준 세대당 주차대수

○ 자전거보관소

- 현재 「주택건설기준 등에 관한 규정」에는 자전거보관소에 관한 규정이 없음.
- 「소방시설 설치유지 및 안전관리에 관한 법률」 제10조에서는 공동주택의 계단 및 복도 등 통로에 물건을 적치할 경우 200만원 이하의 과태료를 부과하도록 명시하고 있으나 잘 지켜지지 않고 있음. 통로에 자전거를 방치할 경우 통행에 불편을 줄 뿐만 아니라, 화재 등의 발생시 안전에도 문제가 된다는 점에서 자전거보관소의 필요성이 제기되고 있음.
- 앞으로 재개발임대주택 건설시 주민의 안전과 자전거 이용의 장려 차원에서

입주가구의 1/3~1/2까지 자전거보관소를 설치할 필요가 있으며, 주차장과는 별도로 동선이 편리한 곳에 설치하도록 함.

○ 주민공동시설

- 현재 300세대 이상의 공동주택단지에는 집회소, 공부방, 실내체육실 등의 주민공동시설이 설치되고 있음. 그러나 공간이 충분하게 확보되지 않거나 또는 시설의 운영을 위한 설비, 인력, 재정 등이 확보되지 않아 본래의 설치용도로 사용되지 못하고, 거주자들에게 필요한 다른 용도로 변경·사용되고 있는 실정임.
- 또한 300세대 미만의 단지에는 주민공동시설 설치가 의무화되지 않아서 지하주차장에 조립식 벽을 설치하여 다목적 회의실 등 주민공동시설로 활용하는 경우가 상당수 있음.
- 주민공동시설은 입주민의 교류 및 회의장소가 되는 실내 공용공간으로 비교적 충분한 면적이 확보되어야 함. 따라서 재개발임대주택 단지규모가 300세대 미만인 경우에도 다목적 회의실과 청소년공부방(문고)을 포함한 주민공동시설을 설치하도록 할 필요가 있음.

○ 보육시설

- 현행 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조 제4항에서는 300세대 이상의 공동주택단지인 경우 상시 20인 이상, 500세대 이상인 경우에는 40인 이상의 영·유아를 보육할 수 있는 보육시설을 설치하도록 하고 있음.
- 그러나 1993년 9월 이전에 사업시행인가를 받은 단지와 단지로부터 통행거리 300미터 이내에 보육시설이 있는 경우에는 보육시설 설치가 면제되어 사실상 대부분의 단지에는 보육시설이 없는 실정임.
- 공동주택단지의 규모에 상관없이 최소기준만 명시하고 있는데, 500세대인

단지나 2,000세대인 단지나 40인 이상의 보육시설만 설치하면 문제가 없어
단지내 보육시설이 부족한 문제가 있음.

- 앞으로 300세대 이상의 모든 공공임대주택 단지에는 단지규모에 따라 차등
적으로 보육시설을 설치하도록 기준을 개선할 필요가 있음.

○ 주민운동시설

- 500세대 이상의 주택단지인 경우 300㎡에 500세대를 넘는 200세대마다 150㎡
를 더한 면적 이상의 운동장을 설치하고, 「체육시설의 설치·이용에 관한 법
률 시행령」에 의한 실외체육시설을 1개소 이상 설치하도록 하고 있음.
- 대부분의 아파트단지에는 운동장 면적의 제한으로 씨름장, 배구장, 테니스장,
배드민턴장 등이 주로 설치되어 있으나, 주민 이용률이 낮은 실정임. 게다가
일부 단지의 농구장은 소음이 과도하고, 테니스장은 외부인들이 주로 이용하
고 있는 것으로 나타남.
- 앞으로 '근로자주택 및 영구임대주택의 체육시설 설치기준'에서와 같이 주민
운동시설은 실외운동시설과 실내운동시설을 다같이 설치할 수 있게 하고, 실
내운동시설을 설치할 경우 그 면적을 실외운동시설의 면적에 포함하여 산정
하게 하여 실내운동시설의 설치를 유도할 필요가 있음. 또한 주민운동시설의
종류를 지정하는 것을 지양하고, 입주민의 요구에 따라 다양한 운동시설을
자율적으로 설치할 수 있도록 융통성 있는 설치기준을 마련할 필요가 있음.

장영희 | 서울시정개발연구원 선임연구위원
02-2149-1251
yhjang@sdi.re.kr

박은철 | 서울시정개발연구원 부연구위원
02-2149-1258
parkagfe@sdi.re.kr