2010

서울시 장기공공임대주택 리모델링을 위한 전략도출 및 모델개발

Strategies and Models for the Remodeling of Long-Term Public Rental Housing in Seoul

이 성 창 · 박 현 찬

서울시정개발연구원
Seoul Development Institute

서울시 장기공공임대주택 리모델링을 위한 전략도출 및 모델개발

Strategies and Models for the Remodeling of Long-Term Public Rental Housing in Seoul

2010

서울시정개발연구원
SEOUL DEVELOPMENT INSTITUTE

연구진

연구책임	이 성 창 • 주택도시설계연구실 연구위원	외부 연구진	김 도 년 • 성균관대학교 건축학과 교수
	박 현 찬 • 주택도시설계연구실 실장		민 승 현 • 토문엔지니어링 도시설계본부장
연 구 진	정 상 혁 • 주택도시설계연구실 초빙부연구위원		강 경 남 • 토문엔지니어링 도시설계본부
	서 주 옥 • 주택도시설계연구실 위촉연구원		이 준 형 • 토문엔지니어링 도시설계본부
정 리 원	오 지 연 • 성균관대학교 건축학과		

이 보고서의 내용은 연구진의 견해로서
서울특별시의 정책과는 다를 수도 있습니다.

요약 및 정책건의

1. 연구의 개요

1) 연구의 배경 및 목적

(1) 연구의 배경

- 공공주택은 1989년 영세민 주거안정을 위해 도입되었고, 유지 보수 미흡 및 관리소홀 등으로 인한 빠른 노후화가 진행됨에 따라 개선이 요구되고 있음.
- 리모델링은 공공이 아닌 민간 위주로 진행되어 수직층축과 세대증축, 총량제 등 다양한 방안이 모색되나, 아직 정책적 방향이 정해지지 않아 활성화되지 못함.
- 최근 공공주택의 리모델링은 2010년 '장기공공임대주택 주거환경 개선을 위한 장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법'(이하 '삶의 질 법') 제정을 통해 리모델링 및 재건축이 가능해짐.
- 따라서 민간의 방안 활용과 삶의 질 법을 적용한 서울시 장기공공임대주택 리모델링을 위한 정책적 방향과 전략이 필요함.

(2) 연구의 목적

- 이 연구에서는 공공주택 중 리모델링 시기가 도래한 장기공공임대주택 리모델링의 활성화 방안을 모색하고자 함.
- 이를 위해서 민간과는 다른 공공임대주택의 특성에 부합하는 리모델링 전략과 모델을 개발하여, 향후 서울시 장기공공임대주택 리모델링을 위한 정책수립에 기여하고자 함.

2. 주요 연구결과

1) 장기공공임대주택의 문제점 및 리모델링의 필요성

(1) 장기공공임대주택의 문제점

○ 주거공간적 측면

- 2004년 최저주거기준이 고시된 이후, 생활수준 향상에 따른 기준면적의 증가 등을 반영

하여 기존 주호의 면적 조정이 필요함. 또한 세대별 가족구성원 수에 해당하는 최소주거 면적을 고려하면 기존에 공급된 평형비율의 조정도 필요함.

- 또한 장기공공임대주택에서 고령인구 및 장애인구 비율은 매우 높은 편이나 무장애 계획 등 계획적 배려는 미흡함.

○ 단지환경적 측면

- 자동차, 자전거 등의 증가로 주차공간, 자전거 보관소 등 주민 편의시설이 부족하여 운동장, 단지 내 도로 등을 점유하고 있음.
- 단지 내 상가는 수요부족으로 공실이 발생하는 등 저이용되거나 관리소홀로 방치되는 경우가 많음. 또한 복지시설은 주로 주민생활, 복지시설로 국한되어 있으며, 자활시설이나 주민교류시설은 부족함.
- 획일적이고 무표정한 입면은 공공임대단지의 부정적인 이미지를 형성하는 주요 요인으로 작용함.

○ 단지관리적 측면

- 저렴한 건설비로 건축된 공공임대주택 특성상 빠른 노후화가 나타나며, 입주자 특성상 관리 소홀과 충분한 유지보수가 이루어지지 못함.

○ 지역 커뮤니티 측면

- 기초생활수급자 등 저소득층 위주의 주민구성으로 인해 주변지역과의 물리적 단절과 심리적 소외로 지역사회의 일원으로 역할을 하지 못함.

○ 정책적 측면

- 임대주택은 지속적으로 증가하고 있으나, 2000년 이후 저소득층을 대상으로 하는 영구임대주택 및 공공임대주택 공급이 저조하여 공급부족 현상이 지속됨.

(2) 장기공공임대주택 리모델링의 필요성

- 이상의 문제점을 바탕으로 장기공공임대주택 리모델링의 필요성을 주민생활 측면, 공공 측면, 시대적 수요 측면, 법제도적 측면으로 나누어 다음과 같이 정리할 수 있음.

〈표 1〉 장기공공임대주택 리모델링의 필요성

구분	필요성	
주민 생활 측면	- 거주면적 부족 - 노후화로 인한 성능 저하 - 단지 이미지 개선	- 획일적이고 무표정한 입면 - 생활시설 부족 (주차장 등의 생활편의시설) - 치안 · 안전
공공 측면	- 추가 공급의 한계 - 노후화에 따른 관리 필요성 증대 - 전면철거정비에서 주거환경관리로 전환	- 소형임대주택 공급필요 - 시프트위주의 정책 (저소득층이 아닌 서민위주)
시대적 수요 측면	- 도시 경관 중시 - 친환경 · 에코 · 재생	- 지원형 복지가 아닌 재활형 복지로 - 소셜 믹스
법제도 측면	- 삶의 질법으로 인한 공공지원(규제완화) - 최저주거기준 상향	- 영구임대주택 복리시설 기준삭제(병원, 약국 등)

2) 장기공공임대주택 리모델링 전략

- 서울시 장기공공임대주택 리모델링의 기본방향은 「사회경제적 여건변화에 부합하는 거주환경을 확보하고, 편견 없는 새로운 이미지로 지역사회와 건강하게 융합하며 주택정책과 연계한 저비용 고효율적 리모델링」으로 설정함.
- 이를 실현하기 위한 전략을 다음과 같이 설정함.

(1) 거주자의 특성을 고려한 주거환경개선 (거주환경측면)

○ 전략1 : 거주자 맞춤형 주거 공급

- 거주자의 가구구성에 따라 면적의 확대나 축소가 필요한 가구는 추가동이나 복합동에 적합한 주거를 공급하며, 기존 주호는 해당 주거기준에 적합한 세대에 추가 공급함.
- 노인 · 장애인가구는 생활과 이동의 편의성을 위해 저층에 무장애로 계획하여 공급함.

○ 전략2 : 시설복합화를 통한 단지환경 개선

- 단지 내 상가 등 기존시설을 증축 복합화하여 저층부는 기존시설로 이용하고, 추가 확보된 공간은 주거나 부족한 시설로 이용함.
- 기존시설의 저이용층은 주거로 변경하여 1~2인 주택이나 도시형생활주택을 도입함.

○ 전략3 : 정주안정성 확보를 위한 순환식 사업 추진

- 추가동 설치 또는 시설복합화를 통해 추가 주거동을 건립하고, 기존 주거동은 주민이 이주한 후 리모델링함.

- 리모델링한 주거동에 기존 주민을 재이주시키고 타 주거동도 동일한 방식으로 리모델링 하는 순환식 리모델링 사업을 추진함.

(2) 이미지 개선을 통한 지역과의 융합 (지역/커뮤니티 측면)

○ 전략4 : 디자인 개선을 통한 공공임대주택의 부정적 이미지 극복

- 기존의 단조로운 입면을 다양한 디자인 요소를 적용하여 입면을 개선함으로써, 공공임대주택 단지의 부정적인 이미지를 극복함.

○ 전략5 : 폐쇄형에서 개방형 단지로 지역사회 일원화

- 단지 내에 위치한 상가시설 등은 가로변으로 이전 또는 증축하고, 담장 허물기 등을 통해 단지를 개방하여 물리적 단절을 극복하고 주변지역 주민의 이용을 높임으로써 지역사회의 일원화를 도모함.

○ 전략6 : 지역필요시설 도입을 통한 지역사회 거점화

- 지역차원에서 필요한 도서관, 어린이도서관 등을 단지에 확보하여 주변지역 주민의 이용을 늘림으로써 지역적 고립 해소에 기여함.
- 단지 내의 자활기능과 연계한 복지·커뮤니티 시설을 설치하여 단지 및 지역차원의 커뮤니티를 활성화함.

(3) 기존 스톡의 저비용 · 고효율화 (주택정책)

○ 전략7 : 공급이 부족한 공공임대주택의 추가공급

- 민간공동주택에 비해 개발밀도의 여유가 있는 공공임대주택 단지에 새로운 임대주택을 추가 공급함.

○ 전략8 : 새로운 계층에 맞는 주거유형 도입으로 사회적 계층 혼합

- 싱글형 시프트 도입 : 1~2인 가구에 적합한 소형임대의 공공주택을 공급함.
- 서민주택 공급 : 서민계층을 위한 저렴하고 안정적인 주거를 도입함.

○ 전략9 : 체계적 유지관리 시스템을 통한 장수명화

- 공공임대주택의 관리 기본계획을 마련하여 10년 단위의 종합정밀진단을 통해 수선(설비 성능개선 등)/리모델링/재건축 여부를 판단하여 지속적으로 유지 관리함.

3) 리모델링 시범단지 모델 개발

(1) 시범단지 선정

- 영구임대주택과 50년 공공임대주택 중 밀도, 노후도, 규모, 단지시설 유무, 단지배치별 선정기준을 정함.
- 이에 따라 영구임대주택인 방화2-1단지, 중계3(목련)아파트와 공공임대주택인 중계4단지를 선정함.
- 이 중 임대주택 유형과 지역적 형평성을 고려하여 공공임대주택인 중계4단지와 영구임대주택인 방화2-1단지로 최종 선정함.

〈표 2〉 장기공공임대주택 시범단지 선정기준

구분	방향	선정기준	대상단지
밀도	추가 주택 및 시설확보	용적률 190%, 건폐율 20% 이하	가양4단지, 대치1단지, 면목아파트, 방화11단지, ***방화2-1단지***, 수서1-1단지, 신내10단지, 신내9단지(임대), 월계사슴1단지, ***중계3(목련)아파트, 중계4단지***
노후도	노후한 단지 우선적 시행	1993년 이전 건설	가양4단지, 가양5단지, 가양8단지, 가양9단지, 대치1단지, 면목아파트, ***방화2-1단지***, 성산아파트, 수서1-1단지, 수서6단지, ***중계3(목련)아파트, 중계4단지***, 하계5단지
규모	일정규모 이상의 단지 선정	1,500세대 이상	가양4단지, 가양5단지, 대치1단지, ***방화2-1단지***, 성산아파트, 수서1-1단지, 수서6단지, 신정양천아파트, ***중계3(목련)아파트, 중계4단지***
단지시설 유무	시설확보 및 시설 입체복합화	필지분리 여부	가양9단지, 공릉1단지, 대치1단지, 면목아파트, 방화11단지, ***방화2-1단지,*** 방화6단지, 성산아파트, 수서6단지, 신내10단지, 신내12단지, 신내9단지 신정양천아파트, 월계사슴1단지, 월계사슴2단지, ***중계3(목련)아파트, 중계4단지***, 하계5단지
단지 배치	추가동 설치 및 단지시설 활성화	여유부지 및 단지시설 위치	가양8단지, 가양9단지, 공릉1단지, 방화11단지, ***방화2-1단지***, 방화6단지 수서1-1단지, 수서6단지, 신내10단지, 신정양천아파트, 월계사슴1단지 ***중계3(목련)아파트, 중계4단지***

〈그림 1〉 중계4단지 항공사진
출처 : http://map.naver.com

〈그림 2〉 방화2-1단지 항공사진
출처 : http://map.naver.com

(2) 공공임대주택 중계4단지 리모델링 계획

○ 기본구상 : 이웃과 함께하는 커뮤니티 단지 만들기

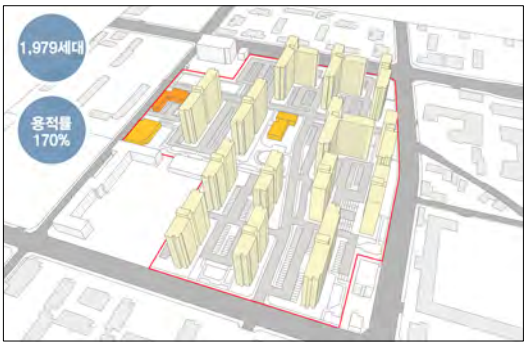
- 단지의 중심인 생활가로를 중심으로 주변지역과 연계한 개방형 커뮤니티 단지 조성
- 소형임대주택 추가공급을 통하여 다양한 계층 간 혼합 유도

○ 실현방안

- 복합주차타워 및 입체주차 도입을 통한 주차대수 확보
- 단지 경계부 개방성 확보를 통한 지역 커뮤니티 창출
- 외부공간과 연계된 단지 커뮤니티 광장 조성
- 단지 남측 진출입구의 입구성 부여
- 유휴부지를 활용한 추가동 건립

〈표 3〉 중계4단지 리모델링 전후 비교

구분	기 존		리모델링 후		비 고
용적률	170%		200%		-
건폐율	16%		24%		-
세대 수	1,979세대		2,281세대		302세대 증가
평형	-	-	24㎡	302세대 (13.2%)	기존 주민 세대구성 비율 1인 22.6% 2인 22.2% 3인 22.4% 4인 이상 32.7%
	32㎡	390세대 (19.7%)	32㎡	390세대 (17.15%)	
	39㎡	875세대 (44.2%)	39㎡	875세대 (38.45%)	
	49㎡	714세대 (36.1%)	49㎡	714세대 (31.3%)	
주차대수	528대		최소 1,088대 ~ 최대 1,518대 (차량등록현황) (법정기준대수)		차량등록현황 : 1,073대 법정주차대수 : 1,386대 · 건설당시 기준 : 전용면적 160㎡당 1대 · 현재 기준 : 전용면적 75㎡당 1대, 세대당 0.7대
부대복리 시설	근린상가	1,100㎡	근린상가	1,600㎡	단지커뮤니티 1,300㎡ 추가확보 보건소 등 지역시설 1,000㎡ 추가확보
	단지시설	2,500㎡	단지시설	3,800㎡	
	지역시설	-	지역시설	1,000㎡	



〈그림 3〉 중계4단지 리모델링 전 조감도

〈그림 4〉 중계4단지 리모델링 후 조감도

(3) 영구임대주택 방화2-1단지 리모델링 계획

○ 기본구상 : 사회적 경계 없이 하나 되는 단지 만들기

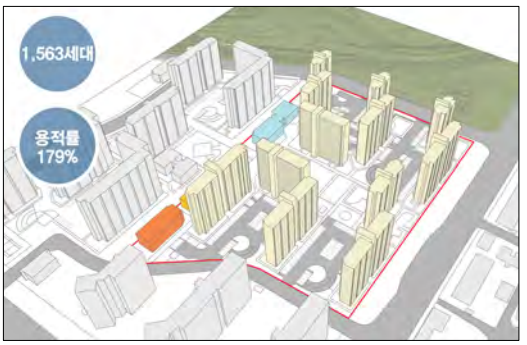
- 분양단지와 인접한 단지로 두 단지를 경계로 사회적·심리적 경계 존재
- 두 단지 경계에 공동 커뮤니티 가로 조성 및 활성화를 통한 경계 허물기

○ 실현방안

- 임대·분양단지 공동 커뮤니티 가로 조성
- 외부공간과 연계한 커뮤니티 운동마당 조성
- 단지 남쪽 입구 보행광장 조성 및 주변과 연계한 가로대응형 상가 조성
- 단지 경계부 개방성 확보 및 주변 공원과의 연계 강화
- 유후부지를 활용한 추가동 건립

〈표 4〉 방화2-1단지 리모델링 전후 비교

구분	기 존		리모델링 후		비 고
용적률	179%		215%		-
건폐율	18%		25%		-
세대 수	1,563세대		1,719세대		156세대 증가
평형	24㎡	1,178세대 (75.4%)	24㎡	1,154세대 (67.1%)	기존 주민 세대구성 비율 1인 23.3% 2인 31.0% 3인 24.2% 4인 이상 21.3%
	30㎡	239세대 (15.3%)	30㎡	239세대 (13.9%)	
	39㎡	146세대 (9.3%)	39㎡	276세대 (16.1%)	
	-	-	49㎡	50세대 (2.9%)	
주차대수	384대		384대 현행 유지 (법정대수와 차량등록대수 충족)		차량등록현황 : 303대 법정주차대수 : 259대 · 건설당시 기준 : 전용면적 160㎡당 1대 · 건설당시 기준 유효함
부대복리 시설	근린상가	1,200㎡	근린상가	2,400㎡	근린상가 1,200㎡ 추가확보 단지커뮤니티 300㎡ 추가확보 보건소 등 지역시설 800㎡ 확보
	단지시설	2,400㎡	단지시설	2,700㎡	
	지역시설	-	지역시설	800㎡	



〈그림 5〉 방화2-1단지 리모델링 전 조감도

〈그림 6〉 방화2-1단지 리모델링 후 조감도

3. 정책건의

1) 사업추진방안

○ 장기공공임대주택 리모델링 계획의 원칙

- 거주환경 개선 측면 : 기존 임대주택 거주민의 요구반영 및 문제해결
- 공공성 확보 측면 : 임대주택의 추가 확보
- 삶의 질 향상 측면 : 거주민의 삶의 질 향상을 위한 커뮤니티 강화

○ 리모델링 계획 요소의 우선순위 설정

- 리모델링 계획원칙에 따른 다양한 계획요소의 적용이 가능하나 재정적 한계, 시급성, 사업효과 등을 감안하여 단계적으로 추진함.
- 1순위는 거주환경이나 추가공급과 관련된 요소들로 구성하며, 2순위는 단지환경개선 측면, 3순위는 도시경관, 에너지, 커뮤니티 측면의 요소로 구성함.
- 순위별 방향 및 계획요소는 다음과 같음.

〈표 5〉 리모델링 1순위 계획요소

방향	계획요소
세대 내 성능 개선	○ 세대 내부장애 공간 구현(출입구, 욕실, 주방 등) ○ 세대 간 소음 저감 확보 ○ 단열 성능 개선 ○ 노후설비 교체
부족한 주차공간 확보	○ 복합형 주차타워 설치 ○ 단지 내 구획재정비를 통한 추가 확보
단지 내 치안확보	○ CCTV 등 보안장치 설치 ○ 우범예상지대 가로등 설치 ○ 사각지대의 시야 확보
추가 임대주택 확보	○ 유휴부지 내 추가동 설치 ○ 기존 복지동/상가동을 활용한 일체형 복지동 설치 ○ 기존 주동 수평증축

〈표 6〉 리모델링 2순위 계획요소

방향	계획요소
자전거/전동휠체어 보관소 확충	○ 보관장소 입체화 ○ 여유부지 내 추가공간 확보
적치물 보관장소 확보	○ 주동별 지하공간 확보 ○ 확폭 등을 통한 복도 활용
쓰레기수거함 개선	○ 외관 디자인 개선 ○ 수전시설 설치
지하주차장 환경개선	○ 자연채광 유입 ○ 보행 진출입부 개선
복도유효공간 확보	○ 복도 적정 위치에 알코브 설치
커뮤니티공간 확보	○ 주동과 주동 사이 유휴지 활용 ○ 주동 저층부 활용
다양한 가구유형 수용 (Social Mix)	○ 서민주거(SHift) 추가확보를 통한 공급 ○ 학생 등 1~2인 가구를 위한 원룸형 평면 도입 ○ 다문화 가정을 위한 임대주택 공급

〈표 7〉 리모델링 3순위 계획요소

방향	계획요소
노후상가 및 부대복리시설 개선	○ 신축을 통한 복합화 ○ 증축을 통한 시설확충 ○ 전면 가로공간 개선
단조로운 주동입면 개선	○ 색채 및 재료 다양화 ○ 발코니 추가 설치 ○ 최상층 특화를 통한 주동상부 변형
단지/주동 진입부 개선	○ 외관 디자인 개선 ○ 인지성 및 상징성 부여
단지 내 에너지효율 개선	○ 태양광/태양열 시설 설치 ○ 고효율 LED 조명 설치
커뮤니티 연계 및 강화	○ 시설위치 재배치 (가로대응형 지향) ○ 프로그램과 외부공간 연계 ○ 주민소모임, 취미실, 동회의실 등 다양한 프로그램 도입 ○ 자활을 위한 생활부업실 등 공간 및 프로그램 도입
접지층/최상층 특화	○ 1층 세대 전용 마당 조성 ○ 최상층 세대 다락/메조넷(복층) 등 특화

2) 제도개선 방안

○ 장기공공임대주택의 종합정밀진단 시스템 구축

공공임대주택은 특성상 관리소홀 및 빠른 노후화가 초래되므로 지속적인 유지・관리가 필요함. 이를 위해 기존의 설비나 단지시설만의 일괄적인 개선에서 벗어나, 10년 단위의 정밀진단을 통해 수선, 리모델링, 재건축 여부를 결정할 수 있는 종합정밀진단제도 마련이 필요함.

○ 장기공공임대주택 관리기본계획 마련

공공임대주택 전체에 대한 종합진단 및 평가를 통해 단지별로 리모델링, 재건축, 유지관리 등 관리유형을 설정하고 사업시기, 사업물량, 소요예산 등을 주요 내용으로 하는 공공임대주택 기본계획을 수립하여 체계적으로 관리하도록 함.

○ 장기공공임대주택 리모델링 자금 마련 방안

장기공공임대주택의 리모델링, 재건축을 위한 사업비와 유지관리를 위해 기존 단지별 '공동주택 수선충당금'을 모아 기금으로 조성하는 것이 필요함.

기존단지의 리모델링을 통한 임대주택 추가 공급이 가능하므로 기존의 국민주택기금이나 정부, 지자체의 임대주택 공급 지원금 사용을 고려할 필요가 있음.

목 차

제1장 연구의 개요 ····· 3

제1절 연구의 배경 및 목적 ····· 3

1. 연구의 배경 ····· 3
2. 연구의 목적 ····· 8

제2절 연구의 범위 및 방법 ····· 9

1. 연구의 범위 ····· 9
2. 연구의 방법 ····· 9

제2장 관련제도 검토 및 연구대상 선정 ····· 13

제1절 공공임대주택 제도 ····· 13

1. 공공에서 공급한 임대주택 ····· 14
2. 민간에서 공급한 임대주택 ····· 18

제2절 연구대상 선정 ····· 20

1. 대상 선정 과정 ····· 20
2. 연구대상 설정 ····· 21

제3절 관련제도 검토 ····· 22

1. 일반공동주택 관련 법제도 ····· 22
2. 공공임대주택 관련 제도 ····· 23

제3장 장기공공임대주택의 현황 및 문제점 ····· 27

제1절 공공임대주택의 현황 ····· 27

1. 주택제고 및 연도별 공급현황 ····· 27
2. 지역적 분포 ····· 28
3. 입주자 특성 ····· 30
4. 노후주택 증가 추이 ····· 31

제2절 장기공공임대주택 현황 ····· 32

1. 분석대상 단지 ····· 32
2. 지역적 분포 ····· 32
3. 분석대상 단지의 유형별 특성 ····· 33

제3절 장기공공임대주택의 문제점 ····· 40
1. 주거공간 측면의 문제 ····· 40
2. 단지환경 측면의 문제 ····· 44
3. 단지관리 측면의 문제 ····· 47
4. 지역 커뮤니티 측면의 문제 ····· 49
5. 정책적 측면의 문제 ····· 50
제4절 장기공공임대주택 리모델링의 필요성 및 방향 ····· 52
1. 장기공공임대주택 리모델링의 필요성 ····· 52
2. 장기공공임대주택 리모델링의 방향 ····· 53

제4장 장기공공임대주택 리모델링 전략 도출 ····· 59
제1절 전략의 기본방향 ····· 59
1. 거주환경 ····· 59
2. 지역·커뮤니티 ····· 59
3. 주택정책 ····· 60
제2절 거주환경 측면 전략 ····· 61
1. 전략1 | 거주자 맞춤형 주거 공급 ····· 61
2. 전략2 | 시설복합화를 통한 단지환경 개선 ····· 62
3. 전략3 | 정주안정성 확보를 위한 순환식 사업 추진 ····· 64
제3절 지역 · 커뮤니티 측면 전략 ····· 66
1. 전략4 | 디자인 개선을 통한 부정적 이미지 극복 ····· 66
2. 전략5 | 폐쇄형에서 개방형 단지로 지역사회 일원화 ····· 68
3. 전략6 | 시설 도입을 통한 지역사회 거점화 ····· 69
제4절 주택정책 측면 전략 ····· 71
1. 전략7 | 공급이 부족한 공공임대주택의 추가공급 ····· 71
2. 전략8 | 새로운 계층의 주거 도입을 통한 소셜믹스 ····· 73
3. 전략9 | 체계적 유지관리 시스템을 통한 장수명화 ····· 74

제5장 장기공공임대주택 리모델링 모델 개발 ····· **77**
제1절 시범단지 선정 ····· 77
1. 선정기준 ····· 77
2. 시범단지 선정 ····· 78
제2절 공공임대주택 중계4단지 리모델링 계획 ····· 79
1. 현황분석 ····· 79
2. 리모델링 기본구상 ····· 81
3. 리모델링 계획안 ····· 82
4. 리모델링 부문별 계획 ····· 85
5. 리모델링 전후 비교 ····· 90
제3절 영구임대주택 방화2-1단지 리모델링 계획 ····· 91
1. 현황분석 ····· 91
2. 리모델링 기본구상 ····· 93
3. 리모델링 계획안 ····· 94
4. 리모델링 부문별 계획 ····· 97
5. 리모델링 전후 비교 ····· 102

제6장 실현화방안 및 정책건의 ····· **105**
1. 여건을 고려한 실현화방안 ····· 105
2. 제도개선 방안 ····· 108

참고문헌 ····· **111**
부 록 ····· **115**
영문요약 ····· **147**

표 목 차

〈표 1.1〉 리모델링 제도 관련 이슈 ····· 4
〈표 1.2〉 공공주택 시기별 공급 현황 ····· 6
〈표 2.1〉 공공임대주택 유형 구분 ····· 13
〈표 2.2〉 공공임대주택 유형 ····· 19
〈표 3.1〉 공공임대주택 유형별 세대수 ····· 27
〈표 3.2〉 공공임대주택 유형별 자치구 분포현황 ····· 29
〈표 3.3〉 공공임대주택 유형별 입주자 현황 ····· 30
〈표 3.4〉 분석대상 단지의 유형 ····· 32
〈표 3.5〉 분석대상 유형별 자치구 세대수 현황 ····· 33
〈표 3.6〉 분석대상 유형별 단지 세대수 ····· 34
〈표 3.7〉 분석대상 유형별 단지면적 현황 ····· 35
〈표 3.8〉 분석대상 유형별 단지 층수 ····· 36
〈표 3.9〉 분석대상 유형별 평형대 세대수 ····· 36
〈표 3.10〉 분석대상 유형별 단지 건폐율 ····· 37
〈표 3.11〉 분석대상 유형별 단지 용적률 ····· 38
〈표 3.12〉 분석대상 유형별 단지시설 현황 ····· 39
〈표 3.13〉 최저주거기준 변화 ····· 40
〈표 3.14〉 단지별 복지관 시설 현황 ····· 46
〈표 3.15〉 SH공사 연도별 공공임대주택 공급현황 ····· 51
〈표 4.1〉 주호 및 가구구성 비율 ····· 61
〈표 4.2〉 임대주택별 독거노인세대 비율 ····· 61
〈표 5.1〉 장기공공임대주택 시범단지 선정기준 ····· 77
〈표 5.2〉 중계4단지 개요 ····· 78
〈표 5.3〉 방화2-1단지 개요 ····· 78
〈표 5.4〉 중계4단지 일반현황 ····· 79
〈표 5.5〉 중계4단지 리모델링 계획안 개요 ····· 82
〈표 5.6〉 중계4단지 리모델링 전후 비교 ····· 90
〈표 5.7〉 방화2-1단지 일반현황 ····· 91

〈표 5.8〉 방화2-1단지 리모델링 계획안 개요 ····· 94
〈표 5.9〉 방화2-1단지 리모델링 전후 비교 ····· 102
〈표 6.1〉 리모델링 1순위 계획요소 ····· 106
〈표 6.2〉 리모델링 2순위 계획요소 ····· 107
〈표 6.3〉 리모델링 3순위 계획요소 ····· 107

그림목차

〈그림 2.1〉 아파트형 공공주택의 유형 중 연구대상 ····· 20
〈그림 2.2〉 연구대상 한정 ····· 21
〈그림 3.1〉 연도별 공공임대주택 공급 누적추이 ····· 28
〈그림 3.2〉 서울시 공공임대주택 유형별 지역 분포 ····· 29
〈그림 3.3〉 공공임대주택 유형별 입주자 현황 ····· 30
〈그림 3.4〉 연도별 공공임대주택 리모델링 및 재건축대상 누적 ····· 31
〈그림 3.5〉 분석대상 단지의 구별 분포 ····· 33
〈그림 3.6〉 분석대상 유형별 단지 세대수 현황 ····· 34
〈그림 3.7〉 분석대상 유형별 단지면적 현황 ····· 35
〈그림 3.8〉 분석대상 유형별 단지 층수 ····· 36
〈그림 3.9〉 분석대상 유형별 평형대 세대수 ····· 37
〈그림 3.10〉 분석대상 유형별 단지 건폐율 ····· 37
〈그림 3.11〉 분석대상 유형별 단지 용적률 ····· 38
〈그림 3.12〉 중앙집중형 배치 ····· 39
〈그림 3.13〉 분산형 배치 ····· 39
〈그림 3.14〉 가로대응형 배치 ····· 39
〈그림 3.15〉 SH공사의 영구임대, 공공임대단지 세대별 인구 비율 ····· 41
〈그림 3.16〉 SH공사의 영구임대, 공공임대단지 평형대별 비율 ····· 41
〈그림 3.17〉 협소한 복도 ····· 42
〈그림 3.18〉 계단으로 주호진입 ····· 42
〈그림 3.19〉 임의로 램프 설치한 모습 ····· 42
〈그림 3.20〉 영구임대주택의 고령 · 장애인구 비율 ····· 42
〈그림 3.21〉 영구임대주택의 장애가구 비율 ····· 42
〈그림 3.22〉 영구임대주택의 주거개선이 필요한 사항 ····· 43
〈그림 3.23〉 노후화된 배관 ····· 43
〈그림 3.24〉 누수로 인한 벽지손상 ····· 43
〈그림 3.25〉 주차장의 부족 ····· 44
〈그림 3.26〉 자전거 거치대 부족 ····· 44

〈그림 3.27〉 운동장 주차장으로 전용 ····· 44
〈그림 3.28〉 영구임대주택의 단지 내 부족한 시설 ····· 44
〈그림 3.29〉 1층 상가의 공실 ····· 45
〈그림 3.30〉 지하층 관리부족 ····· 45
〈그림 3.31〉 2층 창고로 사용 ····· 45
〈그림 3.32〉 장기공공임대아파트의 단조로운 입면 ····· 46
〈그림 3.33〉 관리가 소홀한 주동입구 ····· 47
〈그림 3.34〉 관리가 소홀한 상가지하 ····· 47
〈그림 3.35〉 훼손된 계단 ····· 47
〈그림 3.36〉 1층 무장애 리모델링 중인 모습 ····· 48
〈그림 3.37〉 무장애 리모델링 주호 모습 ····· 48
〈그림 3.38〉 무장애 리모델링 개선 전(좌) 후(우) 평면 ····· 48
〈그림 3.39〉 무장애 리모델링 배선 및 벽체 모습 ····· 48
〈그림 3.40〉 영구임대주택의 직업별 인구(좌)와 영구임대주택의 기초생활수급대상자 비율(우) ····· 49
〈그림 3.41〉 영구임대주택의 주민 모습 ····· 49
〈그림 3.42〉 장기공공임대주택 단지와 민간아파트 단지와의 단절된 모습 ····· 50
〈그림 3.43〉 SH공사 연도별 공공아파트 누적현황 ····· 51
〈그림 3.44〉 장기공공임대주택 리모델링의 필요성 ····· 53
〈그림 4.1〉 장기공공임대주택 리모델링의 기본방향과 전략 ····· 60
〈그림 4.2〉 주호면적 및 가구구성 비율 ····· 61
〈그림 4.3〉 거주특성에 적합한 주거 공급 ····· 62
〈그림 4.4〉 기존시설의 증축 복합화 ····· 63
〈그림 4.5〉 주차장과 근린생활시설, 문화시설 등 복합화 ····· 63
〈그림 4.6〉 기존시설의 저이용층 활용 ····· 64
〈그림 4.7〉 순환식 리모델링 사업추진의 단계 ····· 65
〈그림 4.8〉 Harbour Isle Apartments, Lundgaard & Tranberg Arkitektfirma, 2008, 덴마크 ····· 66
〈그림 4.9〉 현대 I-Park City, 수원 ····· 66
〈그림 4.10〉 현대엠코 아파트 입면디자인 예시 ····· 66

〈그림 4.11〉 CHARLOTTEHAVEN, Lundgaard & Tranberg Arkitektfirma, 2001, 덴마크 ·····66
〈그림 4.12〉 디자인 개선방안 ·····67
〈그림 4.13〉 단지 개방성 확보 ·····68
〈그림 4.14〉 자활시설(공방) 설치 예시 : 방화9단지 ·····69
〈그림 4.15〉 커뮤니티시설(SH북카페) 설치 예시 : 방화5단지 ·····69
〈그림 4.16〉 주동저층부 용도변경 또는 측면 증축을 통한 공간 확보 ·····70
〈그림 4.17〉 주동 배면을 활용한 공간 확보 ·····70
〈그림 4.18〉 주동과 주동 사이의 저층부 연결을 통한 공간 확보 ·····70
〈그림 4.19〉 공공아파트의 용적률 ·····71
〈그림 4.20〉 공공아파트의 건폐율 ·····71
〈그림 4.21〉 리모델링 단지의 임대주택 추가 공급 ·····71
〈그림 4.22〉 유휴부지 내 추가동 설치 ·····72
〈그림 4.23〉 추가동 설치 가능 부지 : 신내10단지 ·····72
〈그림 4.24〉 수평증축을 통한 임대주택 추가 확보 ·····72
〈그림 4.25〉 수평증축 부지 : 방화2단지 ·····72
〈그림 4.26〉 공공아파트와 민간아파트의 리모델링 및 재건축 주기 ·····74
〈그림 5.1〉 중계4단지 항공사진 ·····78
〈그림 5.2〉 방화2-1단지 항공사진 ·····78
〈그림 5.3〉 중계4단지 위치도 ·····79
〈그림 5.4〉 중계4단지 현황도 ·····80
〈그림 5.5〉 중계4단지 단지시설 현황 ·····80
〈그림 5.6〉 중계4단지 외부공간 현황 ·····80
〈그림 5.7〉 중계4단지 기본구상도 ·····81
〈그림 5.8〉 중계4단지 리모델링 전 배치도 ·····83
〈그림 5.9〉 중계4단지 리모델링 후 배치도 ·····83
〈그림 5.10〉 중계4단지 리모델링 전 조감도 ·····84
〈그림 5.11〉 중계4단지 리모델링 후 조감도 ·····84
〈그림 5.12〉 중계4단지 단지개방감 확보 예시도 ·····85

〈그림 5.13〉 중계4단지 가로대응형 주민공동시설 및 가로활성화 예시도 ·····86
〈그림 5.14〉 중계4단지 복합화 및 단지입구 상징성 부여 예시도 ·····87
〈그림 5.15〉 중계4단지 보행중심 외부공간 조성 및 주동입면 다양화 예시도 ·····88
〈그림 5.16〉 중계4단지 유휴부지를 활용한 입체주차계획 예시도 ·····89
〈그림 5.17〉 방화2-1단지 위치도 ·····91
〈그림 5.18〉 방화2-1단지 현황도 ·····92
〈그림 5.19〉 방화2-1단지 단지시설 현황 ·····92
〈그림 5.20〉 방화2-1단지 단지시설 현황 ·····92
〈그림 5.21〉 방화2-1단지 기본구상도 ·····93
〈그림 5.22〉 방화2-1단지 리모델링 전 배치도 ·····95
〈그림 5.23〉 방화2-1단지 리모델링 후 배치도 ·····95
〈그림 5.24〉 방화2-1단지 리모델링 전 조감도 ·····96
〈그림 5.25〉 방화2-1단지 리모델링 후 조감도 ·····96
〈그림 5.26〉 방화2-1단지 단지 진입광장 및 연도형 상가 예시도 ·····97
〈그림 5.27〉 방화2-1단지 단지경계부 개방감 확보 및 지역 커뮤니티 공간 예시도 ·····98
〈그림 5.28〉 방화2-1단지 공동커뮤니티가로 조성 및 시설복합화 예시도 ·····99
〈그림 5.29〉 방화2-1단지 외부공간과 연계한 실내운동시설 및 일체형 복지동 예시도 ·····100
〈그림 5.30〉 방화2-1단지 주변 공원과 연계성 강화 예시도 ·····101
〈그림 6.1〉 리모델링 우선순위 방향 ·····106

제1장 연구의 개요

제1절 연구의 배경 및 목적
제2절 연구의 범위 및 방법

제1장 연구의 개요

제1절 연구의 배경 및 목적

1. 연구의 배경

1) 리모델링 제도화 추진 현황

1990년 후반부터 노후공동주택 재건축이라는 전면철거방식의 대안으로 리모델링의 필요성이 대두되기 시작하여, 2001년 9월 리모델링지구 신설 등 리모델링 제도의 기틀을 마련함. 그러나 리모델링 허용 외에 구체적인 지원방안이나 정책이 제시되지 않아 본격적인 사업 추진단계까지 이르지는 못하였음. 이후 2005년 8월 리모델링 시 전용면적 30% 증가[1]를 허용하는 등 리모델링 활성화를 목적으로 한 규제완화 조치가 있었으나, 대부분 재건축에 비해 큰 주민부담으로 인해 사업이 제대로 시행되지 못하고 있음.

이러한 상황에서 서울뿐 아니라 1기 신도시 공동주택들의 리모델링 연한이 도래하고, 민간에서는 사업성 확보를 위하여 리모델링 사업에서도 수직증축과 세대분양의 허용이 이슈로 대두되고 있음. 2009년 말에는 한국리모델링협회와 리모델링 추진단지를 중심으로 정부에 수직증축과 세대분양을 위한 법적 기준 마련을 요구함.

이에 따라 2010년 3월 국토해양부는 토지주택연구원에 '공동주택 리모델링 세대증축 등의 타당성 연구'를 의뢰하였으며, 세대증축 및 세대분양에 대한 부정적 연구결과(증축 시 구조안전의 우려, 세대분양 허용 시 과도한 개발이익의 발생 등)를 토대로 국토해양부는 수직증축과 세대분양을 불허하기로 방침을 정함.

---

1) 주택법 시행령 제4조의2

그러나 한국리모델링협회를 비롯하여 관련 민간단체 등의 반발로 인하여 2011년 1월 국토해양부는 수직증축 및 세대분양 허용에 대하여 전면 재검토하겠다는 입장을 밝힘. 이러한 상황에서 민간에서는 리모델링 시 추가할 수 있는 전용면적 30% 내에서 수직증축과 세대분양을 허용하는 '총량제' 도입을 주장하고, 현재 정부는 '리모델링 태스크포스'를 구성하여 이러한 의견을 수렴하여 방안을 모색 중임.

〈표 1.1〉 리모델링 제도 관련 이슈

시기	내용
2001.09	리모델링 요구에 따른 제도화
2005.08	활성화를 위한 법적 방안 마련 - 전용면적 30% 증가 등 주민부담이 높아 사업 미시행 다수
2009.말	수직증축 및 세대분양 요구 발생
2010.03	공동주택 리모델링 시 세대증축 등의 타당성 연구 수행 - 건축물 구조상의 문제와 세대분양 허용 시 과도한 이익 발생 등을 사유로 부적절로 판단
2010.12	수직증축과 세대분양 불허 방침 결정
2011.01	민간의 반발로 정부 전면 재검토 착수
2011.02	민간에서 대안으로 총량제 도입 제안

2) 공공주택의 공급 현황

우리나라에서 1989년 영세민의 주거안정을 위해 영구임대주택인 '하계5단지'가 최초로 공공임대주택으로 공급됨. 영구임대주택은 1989년에서 1993년 사이에 건설되었으며, 1992년부터는 영구임대주택의 대체 목적으로 공공임대주택이 공급되기 시작함.

초기 공급된 공공임대주택은 대부분 임대시기가 50년인 장기공공임대주택[2)]이었으며 이후에는 5~10년 임대 후 분양으로 전환되는 10년(5년) 공공임대주택이 공급됨. 1994년 이후 영세민을 위한 장기공공임대주택의 건설은 사실상 중단됨. 이후, 2003년 국민임대주택 100만호 건설 사업이 실시되면서 기존 공공임대주택을 대체하게 됨.[3)]

2) 30년 또는 50년 이상 장기간 임대할 목적으로 공공에서 건설하거나 매입하여 임대하는 주택

3) 국민임대주택백서, 주택도시연구원, 2006

장기공공임대주택의 공급 중단과 더불어 기존에 건설된 주택들이 시간이 흐름에 따라 노후화되어 시설개선의 필요성이 제기되면서, 최초의 영구임대주택인 '하계5단지'가 건설된 지 20년 만인 2008년부터 노후 시설 교체를 위한 '공공임대주택 업그레이드'가 실시됨.

'공동임대주택 업그레이드' 사업은, 주호개선과 단지시설 개선 위주의 사업이었으며 주요 내용은 다음과 같음.[4)]

- 예산 : 서울시(490억원)와 SH공사(1,605억원)의 예산 총 2,095억 원
- 주호개선 : 벽지, 장판, 조명, 싱크대 등 교체
- 단지시설 : 주민운동시설 및 공부방 설치, 어린이놀이터 포장재 교체

이 외에도 2009년부터는 영구임대주택 17개 단지의 1층을 대상으로 장애인과 노인을 위한 '무장애 리모델링'을 추진하였으며 주요 내용은 다음과 같음.[5)]

- 사업내용 : 영구임대주택 17개 단지 1층 1,556호 중 771호를 무장애주택으로 리모델링
- 추진기간 : 2009년 ~ 2011년 (현재 진행 중)
- 추진실적 : 2009년 310세대 완료, 2010년 6월 310세대 완료
- 사업비 : 101억 원 (국비 50%, 시비 10%, SH공사 40%)

이러한 상황에서 장기공공임대주택의 지속적인 유지 및 관리의 필요성이 대두되어 이를 위한 방안 마련을 모색함. 그 결과 2010년 7월 장기공공임대주택 주거환경 개선을 위한 '장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법'(이하 '삶의 질 법')이 제정됨.

'삶의 질 법'에서는 장기공공임대주택을 30년, 50년 이상 임대를 목적으로 공공에서 건설한 주택[6)]으로 정하고 있으며, 이 법에 따르면 영구임대주택, 50년 공공임대주택, 국민임대주택 등이 이에 속함. 또한 장기공공임대주택의 리모델링과 재건축에 대한 법적 근거를 마련하고 건축규제 완화 등을 통해 리모델링 및 재건축 사업에 대한 건축규제를 완화하였음.

---

4) 업무현황 2011, 서울특별시 SH공사, 2011.02

5) 업무현황 2011, 서울특별시 SH공사, 2011.02

6) '장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법' 제2조 1
1. "장기공공임대주택"이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택을 말한다.
가. 30년 이상 임대할 목적으로 국가 또는 지방자치단체의 재정 및 「주택법」 제60조에 따른 국민주택기금(이하 "국민주택기금"이라 한다)을 지원받아 건설 또는 매입한 임대주택
나. 50년 이상 임대할 목적으로 국가 또는 지방자치단체의 재정이나 국민주택기금을 지원받아 건설한 임대주택

이와 더불어 2010년 12월 LH공사에서 기존의 복지동에 복지동과 주거동을 결합한 일체형 주거복지동 추진을 발표함. 이는 거동이 불편한 노인이나 장애인 등을 위해 저층부 단지시설, 고층부 주거를 결합하여 이용이 편리하도록 계획한 것으로 현재 가양7단지를 시범단지로 선정하여 사업을 추진 중임.

〈표 1.2〉 공공주택 시기별 공급 현황

시기	내용
1989~1995	영세민 주거안정을 위한 영구임대주택 건설
1992~1994	영구임대주택 대체 목적으로 50년 공공임대주택 건설
2003~	국민임대주택 100만호 건설 사업 실시
2008~2010	노후시설 교체를 위한 '공공임대주택 업그레이드' 실시
2010.07	장기공공임대주택 주거환경 개선을 위한 장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법 제정 ※ 장기공공임대주택은 30년, 50년 이상 임대 목적으로 공공에서 건설한 주택 (영구임대, 50년 공공임대, 국민임대 등)
2010.12	복지동과 주거가 결합된 일체형 복지동 건설 추진 - 현재 가양7단지를 대상으로 추진 중

3) 공공주택의 리모델링 필요성

(1) 리모델링 연한 도래

서울시의 공공주택은 1989년 하계5단지(영구임대) 건설로 시작되어 대부분 1989년~1996년 사이 건설되었음. 최근 들어 국민임대주택과 장기전세주택(SHift) 등이 건설되기 시작하였으나 이는 대부분 2000년 이후 건설됨.

리모델링 연한이 15년임을 감안하면 서울의 초기 장기공공임대주택은 대부분 리모델링 시기가 도래하였으나, 민간공동주택 리모델링과는 달리 공공주택에 대한 리모델링 방안은 논의가 미흡하였음. 따라서 장기공공임대주택의 리모델링에 대한 방향, 원칙 등 정책적 결정이 필요한 시기임.

(2) ‘삶의 질 법’ 제정

2010년 관련 규제완화와 공공의 지원을 주요 내용으로 하는 ‘삶의 질 법’ 제정을 통해, 장기공공임대주택의 재건축사업 및 리모델링 사업을 위한 대략적인 틀을 마련하였음.

그러나 이 법에 근거한 사업이 시행된 적이 없으며, 현재는 LH공사에서 일체형 복지동을 추진하고 있음.

따라서 서울시는 장기공공임대주택의 리모델링을 위한 기본방향과 원칙을 우선 설정하고 이에 따른 전략을 마련하여 본격적 사업추진에 대비할 필요가 있음.

(3) 리모델링을 통한 가치의 향상

리모델링의 우선적 목적은 노후단지의 시설을 개선하는 것이나, 리모델링을 통한 공공자산 가치의 향상을 가져올 수 있음.

리모델링 대상이 되는 장기공공임대주택 단지는 대부분 역세권에 위치하고 있어 토지의 가치가 높은 편이나, 노후화된 공공임대주택으로 건축물의 가치는 낮음. 따라서 장기공공임대주택의 리모델링을 통해 성능개선이나 건축물 디자인하여 건축물의 가치를 높임으로써 SH공사나 LH공사의 자산 가치를 높일 수 있는 방안으로 활용될 수 있음.

또한 유후부지에 신축 및 기존시설의 입체복합화를 통해 주차장 등과 같은 부족한 생활편의시설이나 임대주택 추가 공급 등이 가능하며, 이러한 다양한 방안들을 장기공공임대주택의 리모델링에 활용하여 공공자원의 효율적 이용을 극대화하는 것이 필요함.

2. 연구의 목적

이 연구에서는 공공주택 중 리모델링 시기가 도래한 장기공공임대주택의 리모델링의 활성화 방안을 모색하고자 함.

이를 위해서 장기공공임대주택의 리모델링 요소 및 전략을 모색하고, 시범대상지의 구체적인 계획을 통해 리모델링 모델을 개발하고자 함.

1) 장기공공임대주택 리모델링 요소 개발

장기공공임대주택은 공공주택이라는 물리적 특성과 임대라는 비물리적 특성이 건축 및 단지계획에서 나타나고 있음. 이러한 특성을 고려하여 민간공동주택과 다른 리모델링 요소를 개발하고자 함.

2) 장기공공임대주택 리모델링 전략 도출

리모델링 요소들을 장기공공임대주택에 적용하기 위해서는 보다 효과적인 방안의 모색이 필요함. 더불어 공공 정책적 측면에서 장기공공임대주택의 장기적이고 지속적인 관리 및 유지를 위한 전략을 수립할 필요가 있음.

장기공공임대주택의 리모델링 전략은 임대주택의 문제점을 면밀히 파악하고 실질적으로 해결하고자 함. 또한 도출된 전략이 향후 임대주택의 리모델링 정책을 이끌어 갈 수 있도록 함으로써 서울시 공공임대주택의 미래상을 제시하고자 함.

3) 장기공공임대주택 리모델링 모델 개발

앞에서 개발한 리모델링 요소의 적용과 전략 실현화를 위하여 실제로 구체적인 단지설계를 통해 실효성이 있는지 검토하여야 함. 따라서 장기공공임대주택 단지 중 시범대상지를 선정하여 계획요소를 실제 단지계획에 적용함.

시범단지 계획을 통해 타 단지에도 적용가능한지 그 가능성을 검토하고, 이후 시범사업 추진을 유도하고자 함.

제2절 연구의 범위 및 방법

1. 연구의 범위

○ 연구대상의 범위 : 장기공공임대주택

현재 민간공동주택의 경우에는 앞에서 살펴본 바와 같이 리모델링이 도래한 아파트가 많으나 아직 실질적 방안이 구체적으로 마련되지 못하여 리모델링 계획 수립에 어려움이 있음.

그러나 공공아파트의 경우에는 2010년 '삶의 질 법' 제정을 통해 아직 구체적이지는 않지만 리모델링할 수 있는 토대가 마련됨. 이러한 방향에서 연구대상은 공공주택인 장기공공임대주택으로 한정함.

○ 연구내용의 범위 : 리모델링 전략 수립 및 단지계획

연구내용은 서울시의 장기공공임대주택에 적합한 리모델링 방안으로서 기본방향과 전략을 제시하는 기본구상 단계의 정책연구로 한정함. 이에 따라 이 연구는 리모델링 방안의 실현성 검토를 위하여 사례지역 선정 및 단지계획을 통한 적용연구를 수행하고 그 결과를 제시함.

보다 구체적 실현화를 위해서는 사업성 분석, 재원마련, 제도개선 등을 주요 내용으로 하는 관련 후속연구가 필요함.

2. 연구의 방법

1) 관련제도 검토 및 연구대상 선정

공공임대주택 중 장기공공임대주택으로 연구대상을 한정하고, 그 중 관리주체, 리모델링 연한 등을 분석 및 리모델링 대상 단지를 선정함.

일반공동주택 리모델링 관련 법제도와 공공임대주택 리모델링 관련 법제도를 검토함.

2) 장기공공임대주택 현황 및 문제점 파악

장기공공임대주택의 현황을 살펴보고, 현장조사와 문헌조사를 통해 장기공공임대주택의 문제점과 리모델링 필요성을 도출함. 이러한 문제점과 필요성을 고려하여 리모델링 방향을 설정하고자 함.

3) 리모델링을 위한 전략 도출

이러한 방향에 따라 리모델링 계획요소를 개발하고, 이를 적용하기 위하여 장기공공임대주택의 특성에 부합하는 전략을 수립하여 요소별 적용방안을 모색하고자 함.

4) 시범단지 모델 개발

리모델링 계획요소와 전략 실현화의 구체적인 검토를 위하여 연구대상 단지 중 시범단지를 선정하여 실제 리모델링 단지계획을 통해 실효성 여부를 검토하고 추후 시범사업의 추진을 유도하고자 함.

5) 실현화 방안 모색

앞서 개발한 리모델링 계획요소와 전략을 각 단지의 여건과 특성에 대한 고려 없어 적용하는 것이 현실적으로 어려움. 리모델링 계획 시 우선되어야 할 요소와 그렇지 않은 요소들의 순위를 설정하여 그에 따른 실현화 방안을 모색하고자 함.

제2장 관련제도 검토 및 연구대상 선정

제1절 공공임대주택 제도
제2절 연구대상 선정
제3절 관련제도 검토

제2장 관련제도 검토 및 연구대상 선정

제1절 공공임대주택 제도[7)]

SH공사에서 관리하는 공공임대주택을 살펴보면 크게, 신규로 공급되는 아파트 형태와 기존 주택을 이용하는 형태의 2개 유형으로 나누어 볼 수 있음.

신규로 공급하는 아파트 형태의 임대주택에는 공공에서 공급하는 영구임대주택, 공공임대주택, 국민임대주택, 장기전세주택 등이 있으며, 민간의 개발사업에 의해 공급되는 재개발임대주택과 주거환경임대주택이 있음. 기존 주택을 이용하는 형태에는 다가구 주택을 매입하여 임대하는 다가구임대주택과 기존 주택을 SH공사에서 전세로 임대하여 입주자에게 저렴하게 재임대하는 전세임대주택 등이 있음.

이 연구에서는 리모델링을 위한 공동주택을 대상으로 하므로, 공동주택 형태의 유형인 영구임대, 공공임대, 국민임대, 재개발임대, 주거환경임대, 장기전세 위주로 살펴보고자 함.

〈표 2.1〉 공공임대주택 유형 구분

구분	신규 공급 주택		기존 주택	
	공공 공급	민간 공급	매입	전세
유형	영구임대 공공임대 국민임대 장기전세	재개발임대 주거환경임대	다가구임대	전세임대

7) SH공사 홈페이지 참조

1. 공공에서 공급한 임대주택

1) 영구임대주택

영구임대주택은 저소득층 주거안정을 위해 1989년 국내 최초로 시도된 사회복지적 성격의 임대주택으로 정부의 재정보조를 받아 건설함. 전용면적 42.68㎡ 이하 규모로 19만여호(SH공사 14만여호)가 건설되어 기초생활수급자 등과 같은 저소득층에게 저렴한 임대료로 공급함.

임대기간은 영구이며 임대조건은 시세의 30% 수준임.

(1) 입주자격[8)]

입주자격은 국민기초생활보장법의 수급권자 / 저소득 국가유공자 / 일군위안부 / 저소득 한부모 가족 / 북한이탈주민 / 장애인 / 65세 이상 직계존속을 부양하는 자로서 수급권자 선정기준의 소득평가액 이하인 자 / 시장이 인정하는 자 / 아동복지시설 퇴소자 / 청약저축 가입자로 한정하고 있음.

(2) 공급시기

영구임대주택은 1989년 건설하기 시작하여 1996년 이후 공급이 중단됨.

2) 공공임대주택

(1) 50년 공공임대주택

영구임대주택을 대체할 목적으로 주택기금 등을 지원받아 공급한 주택으로 한국토지주택공사 또는 지자체가 건설・공급하며, 분양전환은 되지 않고 임대기간은 50년임.

○ 입주자격[9)]

입주자격은 택지개발철거 세입자 / 도시계획철거세입자 / 임시이주자 / 시의 승인을 받은 기타 공급대상자(국가유공자, 북한이탈주민 등) 중 청약저축 가입자로 한정하고 있으며, 대체적으로 저소득층을 대상으로 임대함.

---

8) 주택공급에 관한 규칙 제31조 참조

9) 임대주택법 시행령 제2조 제1호 참조

○ 공급시기

공급시기는 1992년부터 2003년 사이에 주로 공급되었고, 2003년 이후에는 국민임대주택으로 대체됨.

(2) 10년 공공임대주택

50년 공공임대와 달리 분양전환하는 주택으로 5년 또는 10년의 임대기간 종료 후에는 입주자에게 우선 분양함. 청약저축가입자를 우선으로 하고 임대방식은 분납임대 방식을 취함. 분납임대란 공사 등 공공기관이 건설・임대(임대기간 10년)하는 주택에 대해 입주자가 집값의 일부만을 초기지분금(30%)으로 납부하고 입주 후 단계적으로 잔여지분금을 납부하는 방식임.

○ 입주자격

대상은 50년 공공임대와 동일하나, 추후 분양전환하기 때문에 50년 공공임대의 입주자보다는 소득수준이 높은 편임.

○ 공급시기

10년 공공임대주택은 1995년부터 시작하여 주로 1995년~2006년 사이에 공급됨.

3) 국민임대주택

국민임대주택은 소득 1~4분위 계층의 무주택 저소득층의 주거안정을 도모하기 위해 국가재정과 국민주택기금을 지원받아 건설하는 주택임.

국가·지방자치단체·한국토지주택공사 또는 지방공사가 건설・공급하여 저렴한 임대료로 장기간(30년) 임대하는 주택으로 5~10년 공공임대와는 달리 분양전환되지 않음. 임대조건은 시중 시세의 50~80% 수준의 임대료로 임대하며 평형은 전용면적 50㎡ 미만임.

(1) 입주자격[10)]

입주자격은 무주택세대주로서 당해 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 중 가구당 월평균소득의 70% 이하인 자이며, 단 월평균소득의 50% 이하인 자에게 먼저 공급함. 공급순위를

10) 임대주택 법 시행령 제2조 1호 참조

살펴보면 다음과 같음.

- 1순위 : 당해 주택 건설지역 거주자
- 2순위 : 사업주체가 인정하는 인접주택지역 거주자
- 3순위 : 제 1, 2 순위에 해당하지 않는 자

이 중 우선공급 대상자를 정하고 있는데 이는 다음과 같음.

- 공공사업으로 인하여 철거되는 주택의 소유자 및 세입자
- 입주자모집공고일 현재 65세 이상의 직계존속을 1년 이상 부양하고 있는 자
- 장애인, 국가유공자(유족) 및 5·18 유공자(유족)
- 북한이탈주민, 중소기업근로자, 3인 이상 다자녀 가정
- 모·부자 가정, 소년 및 소녀가장
- 영구임대주택 입주자 중 자격상실자

(2) 공급시기

국민임대주택은 2003년부터 시작하여 현재까지 공급 중임.

4) 장기전세주택

장기전세주택은 월세형태의 기존 임대방식에 대한 낮은 수요를 보완하고자 무주택자를 위해 서울시에서 추진한 임대주택으로 주변 전세시세의 80% 이하로 임대하는 전세주택임. 또한 전세금은 주택임대차보호법 및 동법 시행령에 따라 보장되며, 전세금 인상은 5% 이내로 제한함. 국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사 또는 「지방공기업법」 제49조에 따라 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사가 임대할 목적으로 건설 또는 매입하는 주택으로 20년의 범위에서 전세계약의 방식으로 임대함.

(1) 입주자격[11)]

입주자격은 자체건설분과 재건축 매입분을 구분하여 정해지며 평형에 따라 달라짐.

○ 자체건설분 59㎡

일반공급

1순위 : 청약저축 가입 2년 경과, 월 불입액 24회 이상 납입한 자

11) 임대주택법 시행령 제2조 1호 참조

2순위 : 청약저축 가입 6개월 경과, 월 불입액 6회 이상 납입한 자
3순위 : 1순위 및 2순위가 아닌 자

우선공급

① 노부모부양자 ② 장애인
③ 장기복무 제대군인 ④ 북한이탈주민
⑤ 중소기업 근로자 ⑥ 3자녀 이상 가구
⑦ 한부모 가족 ⑧ 소년소녀가정
⑨ 아동보호·조부모 또는 친인척 ⑩ 65세 이상 고령자
⑪ 영구임대주택 입주자 중 자격 상실자
⑫ 비닐간이공작물 거주자 등 ⑬ 국가유공자 등
⑭ 신혼부부(혼인기간이 5년 이내이고 청약저축 6회 이상 납입한 자)

○ 자체건설분 84㎡

일반공급

1순위 : 청약저축 가입 2년 경과, 월 불입액 24회 이상 납입한 자
2순위 : 청약저축 가입 6개월 경과, 월 불입액 6회 이상 납입한 자
3순위 : 1순위 및 2순위가 아닌 자

우선공급

노부모부양자, 3자녀 이상 가구

○ 자체건설분 114㎡

일반공급

1순위 : 청약예금(1,000만원) 2년 경과자
2순위 : 청약예금(1,000만원) 6개월 경과자
3순위 : 1순위 및 2순위가 아닌 자
※ 주택의 면적을 늘리기 위하여 예치금액을 변경한 경우에는 1년간 해당평형 신청불가

특별공급

3자녀 이상 가구, 4자녀 이상 가구

○ 재건축 매입분

일반공급

1순위 : 무주택기간과 서울시에 거주한 기간이 각각 1년 이상인 자

2순위 : 무주택 서울시 거주자

우선공급

① 노부모부양자 ② 3자녀 이상 세대

③ 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 70% 이하인 자(60㎡ 이하만)

특별공급

- 신혼부부〔혼인기간이 5년 이내인 무주택세대주로서 전년도 도시근로자 가구 월평균소득의 100%(맞벌이는 120%) 이하인 자이고 청약저축(예금,부금) 6개월 이상 경과한 자(60㎡ 이하만 해당)〕

(2) 공급시기

비교적 최근에 도입된 유형으로 2007년부터 현재까지 공급되고 있음.

2. 민간에서 공급한 임대주택[12)]

1) 재개발임대주택

도시 및 주거환경정비법상 주택재개발사업, 도시계획사업에 따른 무주택세대주인 철거민에게 특별공급하는 주택으로서 분양전환되지 않음. 초기에는 소득제한 등이 없었으나 최근 청약저축에 가입한 저소득층으로 제한함.

(1) 입주자격[13)]

- 당해 재개발사업지구 철거세입자
- 타 재개발사업지구 철거세입자
- 당해 재개발사업지구 토지 등 소유자로서 분양포기자
- 인접 도시계획사업 철거민
- 그 밖의 규칙이 정하는 자

(2) 공급시기

도시 및 주거환경정비법상의 개발사업이 시행되었을 때 공급되는 주택이므로 사업이 시행된 시기에 주로 공급됨. 1996년부터 2002년 사이에 급격히 증가하였고 최근 줄어드는 추세임.

---

12) SH공사 홈페이지 참조

13) 도시및주거환경정비법 시행령 제54조 제2항, 서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 제32조 참조

2) 주거환경임대주택

도시 및 주거환경정비법상 주거환경개선사업 시행 시 주거환경개선사업지구 내의 세입자를 위한 주택이므로 지구 내 세입자에게 우선 임대하고 잔여분은 일반에게 임대함.

(1) 입주자격

대도시 및 주거환경정비법 시행령 제54조 제1항 관련 별표2에 의해 다음과 같이 정함.

- 1순위 : 당해 주거환경개선사업지구 세입자
- 2순위 : 다른 주거환경개선사업지구 세입자
- 3순위 : 청약저축 가입자(일반공급 등)

(2) 공급시기

재개발임대와 마찬가지로 사업이 시행되었을 때 공급되는 주택으로 1995년부터 1999년 사이에 주로 공급됨.

〈표 2.2〉 공공임대주택 유형

유형		특징	대상	공급시기
영구임대		저소득층에게 임대, 사회복지적 주택	기초수급대상, 장애인 등 임대기간 : 영구	1989년~1996년
공공임대	50년	영구임대 대체, 국민주택기금으로 건설	청약저축 가입 저소득층	1992년~2003년
	10년	임대기간 종료 후 입주자에게 우선분양	청약저축 가입 철거민, 탈북자 등	
국민임대		무주택자의 주거안정 도모	청약저축 가입 도시평균소득 70% 이하 임대기간 : 30년	2003년 ~현재
재개발임대		재개발사업지구의 철거세입자를 위한 주택	청약저축 가입 철거민 (초기엔 소득제한 없음) 청약저축 가입 저소득층	
주거환경임대		주거환경개선사업지구의 세입자를 위한 주택	청약저축 가입 세입자	
장기전세		20년 범위의 전세방식의 임대주택	월평균소득 150% 이하 임대기간 : 20년 이내	2007년~현재

제2절 연구대상 선정

1. 대상 선정 과정

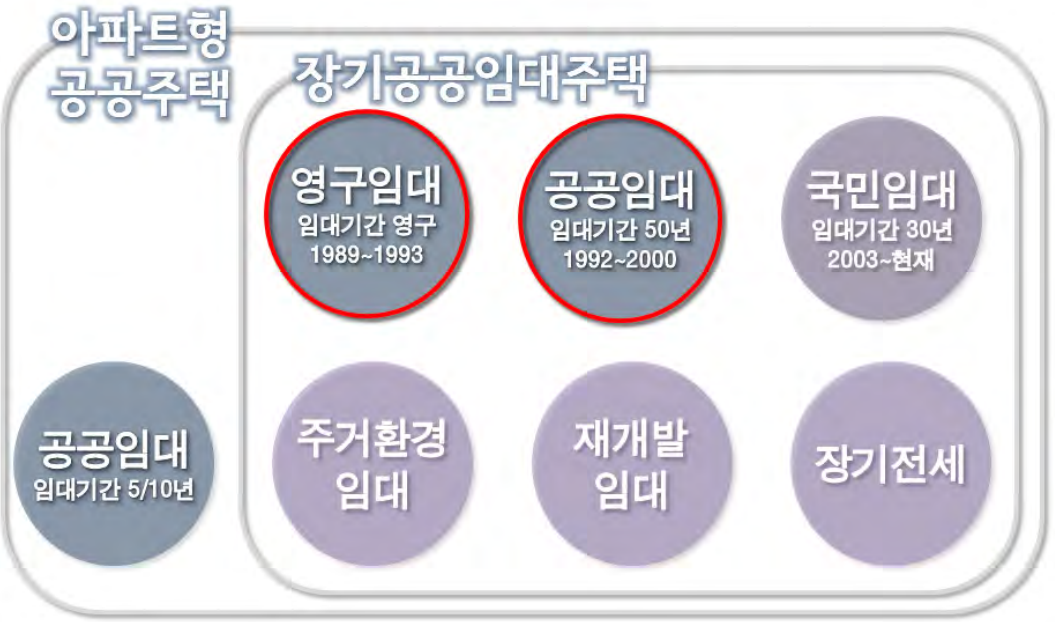
○ 공공임대주택 중 '삶의 질 법'의 장기공공임대주택으로 한정

앞에서 살펴본 바와 같이 공공임대주택의 유형은 매우 다양하며, 이 중 임대기간이 5년~10년인 공공임대주택은 임대기간 종료 후 분양으로 전환하는 주택이므로 연구대상으로 적합하지 않고, 장기간 임대하는 장기공공임대주택으로 연구대상을 한정하는 것이 바람직함.

○ 최근 도입된 임대유형 제외 : 국민임대주택, 장기전세주택 등

현재 시점에서 리모델링이 가능한 연한을 고려하면, 최근 도입된 유형은 제외하는 것이 합리적임. 국민임대주택과 장기전세주택의 경우 국민임대는 2003년, 장기전세는 2007년에 공급되었기 때문에 리모델링 대상 단지가 없고, 주거환경임대주택과 재개발임대주택은 단지형태가 아니므로 연구대상으로 부적합함.

이외의 영구임대주택은 1989년부터, 공공임대주택은 1992년부터 공급되어 많은 단지가 리모델링 연한이 도래하므로 연구 대상으로 적합함.



〈그림 2.1〉 아파트형 공공주택의 유형 중 연구대상

○ 영구임대주택, 50년 공공임대주택 단지 중 리모델링 연한에 의한 대상 선정

영구임대주택은 1989년~1993년 사이에 공급된 주택으로 2011년 현재를 기준으로 리모델링 연한인 1996년 이전에 건설된 단지는 31개 단지임.

공공임대주택(50년)은 대부분은 1992년 이후 건설된 단지로 리모델링이 가능한 단지는 9개 단지임.

2. 연구대상 설정 : 15년 경과한 SH공사의 영구임대주택, 50년 공공임대주택

○ 리모델링 사업추진이 용이한 SH공사 관리 대상 선정

이상의 과정을 걸쳐 이 연구의 대상은 SH공사의 15년이 경과한 영구임대주택, 50년 공공임대 단지로 설정하여 영구임대단지 16개, 공공임대단지 7개 등 총 23개 단지를 대상으로 함.

리모델링이 가능한 영구임대주택 단지 중 SH공사에서 관리하는 16개 단지로 대상을 한정함. 16개 단지는 가양4단지, 가양5단지, 공릉1단지, 대치1단지, 면목아파트, 방화11단지, 방화2-1단지, 방화6단지, 성산아파트, 수서1-1단지, 수서6단지, 신내10단지, 신내12단지, 월계사슴1단지, 중계3(목련)아파트, 하계5단지임.

또한 리모델링이 가능한 50년 공공임대주택 단지 중 SH공사에서 관리하는 7개 단지를 대상으로 한정함. 7개 단지는 가양8단지, 가양9단지, 신내9단지(임대), 신정양천아파트, 월계사슴2단지, 방화9단지, 중계4단지임.[14)]

〈그림 2.2〉 연구대상 한정

14) 이 중 방화6단지와 수서1-1단지, 신내 10단지는 영구임대주택과 공공임대주택이 혼합된 단지이나 대부분이 영구임대주택이므로 영구임대주택으로 분류함.

제3절 관련제도 검토

장기공공임대주택은 공동주택에 속하며 건축법과 주택법에 따라 건설되므로 일반공동주택과 장기공공임대주택의 두 가지 측면에서 법·제도적 검토가 필요함.

일반공동주택은 건축법과 주택법을 중심으로, 장기공공임대주택은 '삶의 질 법'을 중심으로 살펴봄.

1. 일반공동주택 관련 법제도

1) 건축법 및 주택법 검토

○ 전용부분 30% 이내 증축[15)]

주택법 시행령 제4조의 2에 의하면 사용승인일로부터 15년 경과한 공동주택은 리모델링이 가능하며 각 세대의 전용면적부분을 30% 이내에서 증축하는 행위로 정함.

이 경우 기능향상을 위해 공용부분에 대해서는 별도 증축이 가능함.

○ 수직증축 불허[16)]

주택법 시행령 제47조 별표3에 의하면 수직증축의 경우에는 저층부를 필로티로 전용하면 최상층 상부에 증축할 수 있도록 함. 그러나 최근 증축 가능한 층수에 대한 논란이 있음. 대체적으로 1개층이었으나 최근 마포구의 '강변호수아파트'에 일부 2개층 필로티를 통한 증축을 허가하여 논란의 대상이 되기도 하였음.

---

15) 주택법 시행령 제4조의2(증축범위) 법 제2조제15호에서 "대통령령으로 정하는 범위에서 증축을 하는 행위"란 법 제29조에 따른 사용검사일(주택단지 안의 공동주택 전부에 대하여 임시사용승인을 받은 경우에는 그 임시사용승인일을 말한다) 또는 「건축법」 제22조에 따른 사용승인일부터 15년{15년 이상 20년 미만의 연수 중 특별시·광역시·도 또는 특별자치도(이하 "시·도"라 한다)의 조례로 정하는 경우 그 연수}이 경과된 공동주택을 각 세대의 주거전용면적(「건축법」 제38조에 따른 건축물대장 중 집합건축물대장의 전유부분의 면적을 말한다)의 10분의 3 이내에서 전유부분을 증축하는 행위를 말한다. 이 경우 공동주택의 기능향상 등을 위하여 공용부분에 대해서도 별도로 증축할 수 있다. <개정 2007.3.16, 2008.10.29, 2009.3.18, 2009.4.21, 2010.4.20> [본조신설 2005.9.16]

16) 주택법 시행령 제47조(행위허가 등의 기준 등) ① 법 제42조제2항 각 호의 행위에 대한 허가 또는 신고의 기준은 별표 3과 같다.
별표 3의 7.리모델링 공동주택
공동주택을 동 또는 주택단지 단위로 전체 소유자의 동의를 얻은 경우로서 다음 각 목의 사항을 충족하는 때
가. 별도의 동의 증축 등에 의하여 세대를 증가시키거나 복리시설을 분양하기 위한 것이 아닐 것. 다만, 세대의 일부 또는 전부를 부대시설 및 복리시설 등으로 이용하기 위하여 피로티 구조로 전용하면서 최상층 상부에 증축하는 경우에는 그러하지 아니하다.
나. 내력벽의 철거에 의하여 세대를 합치는 행위가 아닐 것

○ 세대분양 및 세대 증가 불허[17]

건축법 시행령 제6조에 의하면 리모델링을 통해 세대수를 늘리거나 분양하는 행위는 불허함.

2. 공공임대주택 관련 제도

1) '삶의 질 법' 검토

'장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법'은 장기공공임대주택의 시설개선을 통한 장기공공임대주택 입주자의 주거환경개선 및 주거복지증진을 위하여 필요한 사항을 지원하여 삶의 질 향상에 기여함을 목적으로 함.[18]

이러한 측면에서 크게 물리적인 규제완화 측면과 복지측면으로 나누어 볼 수 있음.

(1) 규제완화 측면

○ 별도의 동 신·증축 허용[19]

단지 내 공지나 단지시설 철거 후, 별도의 동을 신축 또는 증축할 수 있도록 허용함.

○ 세대증축 및 세대분양 허용

세대증축과 세대분양은 일반공동주택에서는 불허하고 있으나 장기공공임대주택에서는 이를 허용하며, 추가적인 분양 주택 건설 시에는 보금자리주택 건설법에 따라 건설한 후 분양하도록 정함.

○ 재건축・리모델링 건축기준 완화[20]

---

17) 건축법 시행령 제6조(적용의 완화) ② 허가권자는 법 제5조제2항에 따라 완화 여부 및 적용 범위를 결정할 때에는 다음 각 호의 기준을 지켜야 한다. <개정 2009.7.16, 2010.2.18, 2010.7.6, 2010.12.13>
2. 제1항제6호의 경우
가. 제1호 각 목의 기준에 적합할 것
나. 증축은 기능향상 등을 고려하여 국토해양부령으로 정하는 규모와 범위에서 할 것
다. 「주택법」 제16조에 따른 사업계획승인 대상인 공동주택(「주택법 시행령」 제3조제1항에 따른 원룸형 주택으로 변경되는 부분은 제외한다)의 리모델링은 세대수를 늘리거나 복리시설을 분양하기 위한 것이 아닐 것

18) '장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법' 제1조(목적)

19) 삶의 질 법 시행령 제8조(장기공공임대주택 단지의 증축) 법 제10조의2제1항에 따라 사업주체는 장기공공임대주택 단지 내 공지(空地)에 별도의 동(棟)을 증축하거나 기존 부대시설·복리시설을 철거한 후 별도의 동을 증축하여 「보금자리주택건설 등에 관한 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택을 건설·공급할 수 있다.[본조신설 2010.7.15]

20) 삶의 질 법 시행령 제7조(건폐율 등의 완화비율) 법 제10조제1항에 따라 건폐율·용적률·높이제한은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「건축법」에 따른 기준의 100분의 120으로 완화한다. 다만, 지역별 특성 등을 고려하여 지방자치단체의 조례로 정하는 기준에 따라 그 건폐율·용적률·높이제한을 강화할 수 있다.

재건축과 리모델링 시 건축기준을 완화할 수 있으며, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 건축법에 따른 건폐율, 용적률, 높이기준의 120%까지 완화할 수 있도록 함. 다만, 지역적 특성에 따른 지자체 조례로 정하는 기준에 따라 강화할 수도 있다고 정함.

(2) 복지 측면

○ 임대료 지원[21)]

장기공공임대주택의 임대료는 국가가 예산범위 내에서 지원하도록 하고 있으며 소득수준별로 임대료를 차등 지원하도록 정함.

○ 커뮤니티 활성화 지원[22)]

'삶의 질 법' 시행령 제2조에서 복지서비스시설의 종류·규모 및 설치 기준을 따로 정하고 있으며, 이에 따라 시설의 설치 및 운용에 대해서도 정하고 있음. 더불어 동법 시행령 제3조에서는 입주자의 주거복지를 위하여 필요한 사업을 정하고 이를 지원하기 위하여 매년 예산을 편성하여 진행하도록 함.[23)]

위 법령 내용들을 보면 주로 커뮤니티 활성화 프로그램 지원, 노인·장애인을 위한 시설 유지보수 및 기능향상 지원을 목적으로 함.

---

21) 삶의 질 법 제5조(임대료에 대한 국가지원) 국가는 사업주체가 「임대주택법」 제20조제3항에 따라 소득수준별로 임대료를 차등 부과할 경우 예산의 범위에서 표준 임대조건을 적용하여 산출한 임대료 총액과 입주자에게 차등 부과한 임대료 총액의 차액을 사업주체에게 대통령령으로 정하는 바에 따라 지원할 수 있다.

22) 삶의 질 법 시행령 제2조(복지서비스시설 종류·규모 및 설치) ① 「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법」(이하 "법"이라 한다) 제2조제4호에 따른 복지서비스시설의 종류는 다음 각 호와 같다.
1. 「주택법」 제2조제8호에 따른 부대시설
2. 「주택법」 제2조제9호에 따른 복리시설
3. 「국민기초생활 보장법」 제16조에 따른 지역자활센터 등 장기공공임대주택 입주자(이하 "입주자"라 한다)의 자활과 고용을 위한 활동을 촉진하기 위한 시설
4. 「지역보건법」 제7조에 따른 보건소, 같은 법 제10조에 따른 보건지소, 「정신보건법」 제13조의2에 따른 정신보건센터 등 보건의료 및 건강증진을 위한 시설
5. 「사회복지사업법」 제2조제1호에 따른 사회복지사업 등을 위한 시설 중 국토해양부령으로 정하는 시설

② 사업주체는 입주자를 위한 「사회복지사업법」 제2조제3호의2에 따른 사회복지관을 신축·증축·대수선하는 경우에는 해당 사회복지관에 제1항제3호부터 제5호까지의 시설이 설치되도록 노력하여야 하며, 시설설치에 대한 우선순위와 규모 등에 대해서는 사업주체가 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장과 협의하여 정한다.

③ 제1항제3호부터 제5호까지의 시설물을 설치·운용하는 데에 소요되는 비용은 관련 법령에 따라 업무를 담당하는 주체가 각각 부담한다

23) 삶의 질 법 시행령 제3조(삶의 질 향상을 위한 국가 등의 지원) 국가 및 지방자치단체는 입주자의 삶의 질 향상을 위하여 다음 각 호의 지원을 실시하여야 한다.
1. 입주자의 커뮤니티 활성화를 위한 프로그램 개발 및 재정 지원
2. 노약자·장애인을 위한 승강기 등 편의시설 설치 및 보수비용 지원
3. 시설물 노후화 등으로 인한 유지보수 및 기능 향상에 필요한 비용 지원
4. 그 밖에 입주자의 주거복지증진을 위하여 필요한 사업으로서 대통령령으로 정하는 사항

제3장 장기공공임대주택의 현황 및 문제점

제1절 공공임대주택의 현황
제2절 장기공공임대주택 현황
제3절 장기공공임대주택의 문제점
제4절 장기공공임대주택 리모델링의 필요성 및 방향

제3장 장기공공임대주택의 현황 및 문제점

제1절 공공임대주택의 현황

1. 주택재고 및 연도별 공급현황

1) 주택재고

서울시의 공공임대주택은 총 164,581세대로 유형별 세대수를 살펴보면, 재개발임대주택이 50,097세대로 가장 많으며 이어 영구임대주택이 45,998세대, 50년 공공임대주택이 20,495세대, 국민임대주택은 14,609세대 순으로 나타남.[24)]

〈표 3.1〉 공공임대주택 유형별 세대수

구분	영구임대	매입/전세임대	국민임대	50년 공공임대	재개발 임대	주거환경 임대	SHift	총계
세대수	45,998	16,175	14,609	20,495	50,097	1,963	15,244	164,581

2) 연도별 공급현황

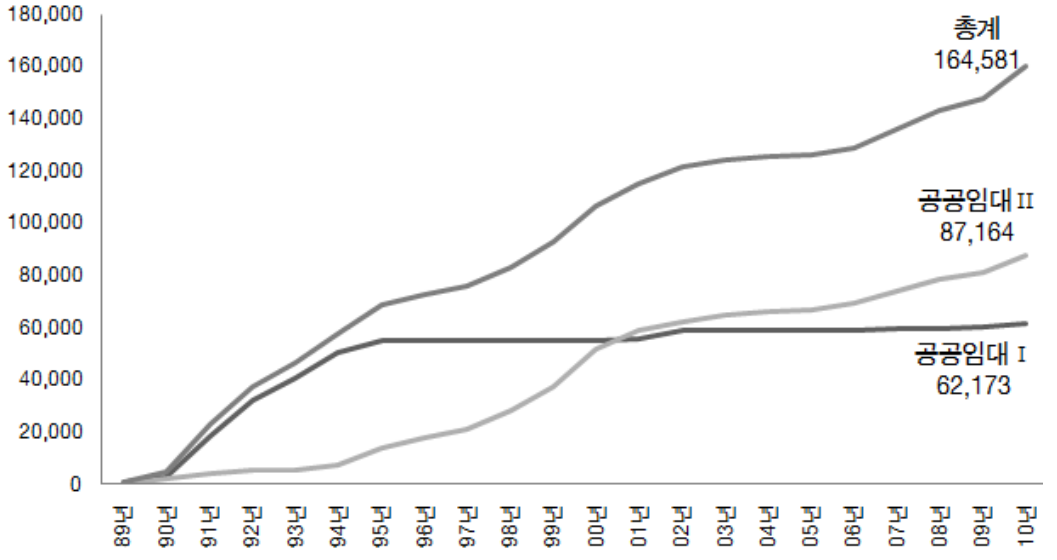
서울시의 공공임대주택은 5/10년 공공임대주택을 제외하고 대부분이 영구적으로 임대하는 것을 목적으로 공급됨. 공공임대주택은 저소득계층을 대상으로 하는 공공임대 I형, 소득 4분위 이하를 대상으로 하는 공공임대 II형, 소득 8분위 이하를 대상으로 하는 공공임대 Ⅲ형으로 구분됨. 공공임대 I형은 영구임대주택과 다세대다가구 임대주택 등이 속하며,[25)] 공공임대 II형은

24) 2020 서울주택종합계획, 서울특별시, 2011
25) 2020 서울주택종합계획, 서울특별시, 2011

국민임대주택과 재개발임대주택, 주거환경임대주택이, 공공임대 Ⅲ형은 장기전세주택(SHift)이 해당함.

공공임대 I형은 기초생활수급자와 차상위계층을 대상으로 하고 주로 1989년부터 1995년 사이에 집중적으로 공급되었으며, 총 62,173세대로 전체 공공임대주택의 38%를 차지함.

공공임대 II형은 청약저축가입자와 4분위 이하 소득자를 대상으로 하고 1990년 이후 지속적으로 공급되었으며, 총 87,164세대로 공공임대주택의 53.0%를 차지함. 이 중 재개발임대주택은 공공임대 II형의 57.5%를 차지하여 높은 비율을 보임.



〈그림 3.1〉 연도별 공공임대주택 공급 누적추이 (2020 서울주택종합계획, 2011 참조)

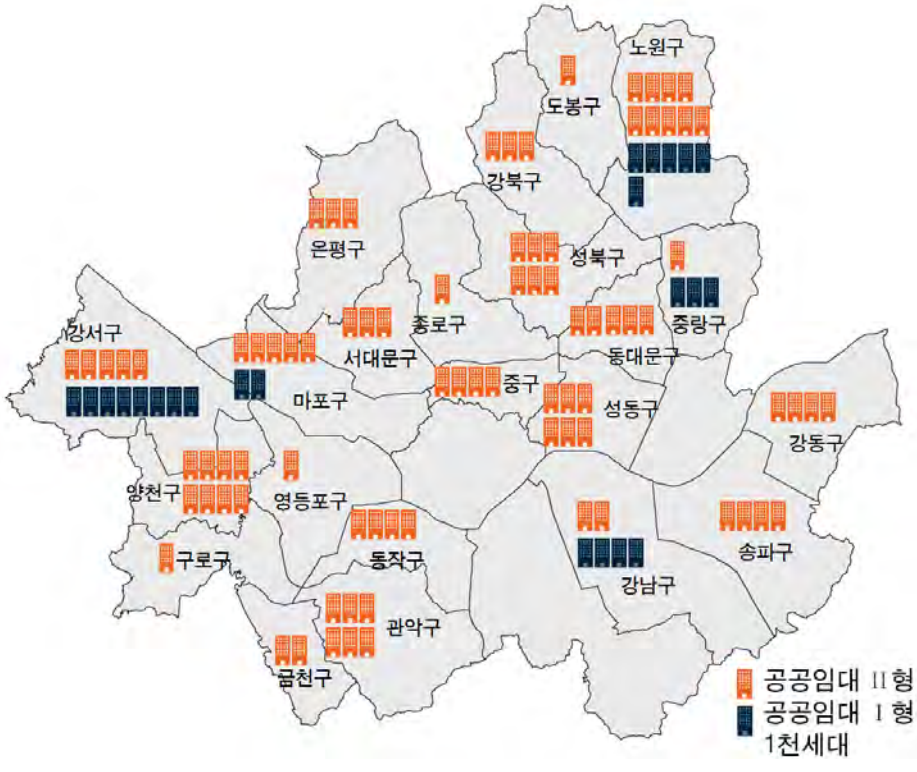
2. 지역적 분포

공공임대주택은 주로 노원구와 강서구에 집중되어 있으며, 노원구는 13%인 15,823세대, 강서구는 11%인 13,654세대를 차지함.

공공임대 I형은 54.5%(14,211세대)가 강서구와 노원구에 편중되어 있으며, 강서구는 30.3% (7,907세대), 노원구는 24.2% (6,304세대)가 분포되어 있음. 공공임대 II형은 노원구에 11% (9,129세대), 양천구에는 10% (8,137세대)가 분포되어 있으며, 노원구, 양천구, 성동구 등 과거 택지개발사업, 재개발사업 등이 이루어졌던 지역에서 주로 나타나 공공임대 I형보다는 지역적 편중 현상이 적음.

〈표 3.2〉 공공임대주택 유형별 자치구 분포현황

자치구	공공임대 I	공공임대 II	공공임대 III	전체	자치구	공공임대 I	공공임대 II	공공임대 III	전체
총 계	26,081	83,581	15,244	124,906	양천구	292	8,137	1,241	9,670
종로구	48	550	-	598	강서구	7,907	4,844	903	13,654
중 구	20	3,965	-	3,985	구로구	106	1,251	95	1,452
용산구	41	897	-	938	영등포구	28	757	11	796
성동구	49	5,842	108	5,999	동작구	66	3,518	-	3,584
동대문구	35	4,805	33	4,873	관악구	140	5,716	2	5,858
중랑구	2,872	887	959	4,718	서초구	57	81	774	912
성북구	292	6,319	23	6,634	강남구	4,180	1,899	716	6,795
도봉구	285	779	-	1,064	송파구	178	3,935	1,478	5,591
노원구	6,304	9,129	390	15,823	강동구	150	3,680	3,821	7,651
은평구	451	2,828	3,371	6,650	광진구	131	-	3	134
서대문구	109	3,047	-	3,156	강북구	245	3,337	-	3,582
마포구	2,053	5,421	1,307	8,781	금천구	42	1,957	9	2,008



〈그림 3.2〉 서울시 공공임대주택 유형별 지역 분포 (SH공사, 2011 참조)

3. 입주자 특성

○ 대부분의 입주자는 4분위 이하 가구, 노인가구가 다수

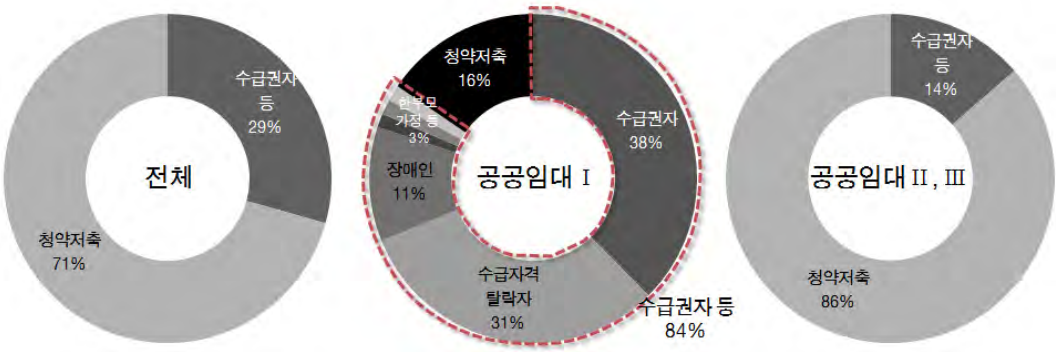
공공임대주택의 입주자는 71%가 청약저축자이며, 29%가 수급권자 등의 저소득층임.

공공임대 I형은 수급권자, 수급권탈락자, 장애인 등의 저소득층이 84%로 대다수를 차지하고 청약저축자는 16%인 반면, 공공임대 II형은 청약저축자가 86%, 수급권자 등 14%로 입주자 구성이 매우 상이함.

청약저축자를 제외한 수급권자 등의 구성을 살펴보면, 공공임대 I형은 상대적으로 수급권자(9,118세대)와 수급자격탈락자(7,581세대), 장애인(2,728세대) 세대가 많이 입주하고 있으며, 공공임대 II, III형은 새터민(2,413세대)이 다수 입주하고 있음.

〈표 3.3〉 공공임대주택 유형별 입주자 현황

입주자	수급권자 등									청약저축 등	입주세대
	수급 권자	수급 자격 탈락자	국가 유공자	국가 유공자 탈락자	한부모 가정	모자 가정 탈락자	장애인	새터민	소계		
공공임대 I	9,118	7,581	331	71	361	381	2,728	16	20,587	3,765	24,352
공공임대 II,III	5,340	339	976	2	630	18	1,922	2,413	11,640	73,715	85,355
전체	14,458	7,920	1,307	73	991	399	4,650	2,429	32,227	77,480	109,707



〈그림 3.3〉 공공임대주택 유형별 입주자 현황 (2011 업무현황, SH공사, 재구성)

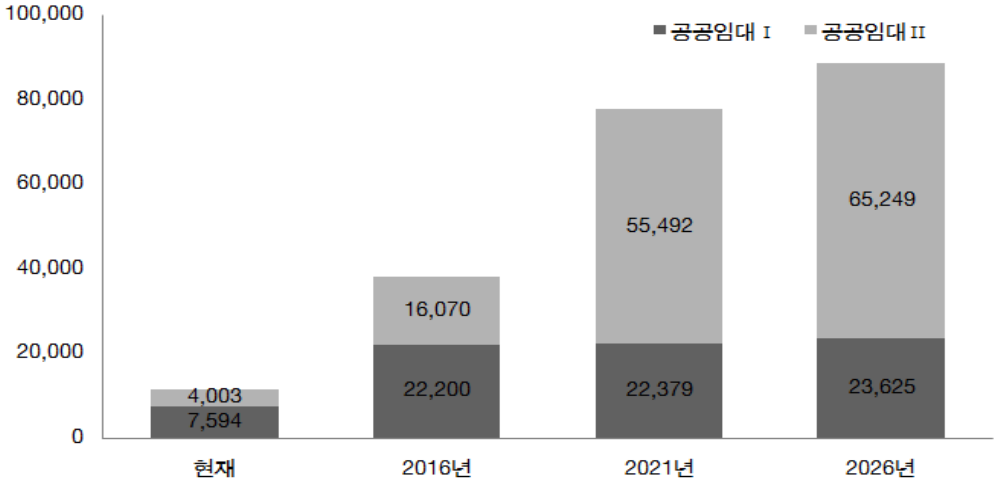
4. 노후주택 증가 추이

○ 노후 공공임대주택은 10년안에 62.3%로 급증

리모델링 또는 재건축 대상이 공공임대 I형은 향후 5년 안에 급증하며, 공공임대 II형은 향후 10년 내에 급격하게 증가하여, 10년 안에 노후 공공임대주택은 62.3.%에 달하게 됨.

이를 시기별로 보면, 공공임대 I형은 20년 이상 노후주택이 현재 29.1%(7,594세대)이나, 2016년에는 노후주택이 85.1%(22,200세대)를 차지하여 리모델링 또는 재건축 대상이 급증함.

공공임대 II형은 20년 이상 노후주택이 현재 4.9%(4,003세대)이고, 2016년에는 19.2%(16,070세대), 2021년에는 66.4%, 2026년에는 78.1%로 급증함.



〈그림 3.4〉 연도별 공공임대주택 리모델링 및 재건축대상 누적 (2010.12 기준, SH공사 보유분)

제2절 장기공공임대주택 현황

1. 분석대상 단지

서울시 대부분의 공공임대주택이 장기공공임대주택이며, 이 연구에서는 리모델링 연한이 도래한 장기공공임대주택 단지를 분석대상으로 선정하여 단지별 현황 및 특성을 살펴보고자 함. 장기공공임대주택 중 영구임대주택과 50년 공공임대주택의 대부분이 1980년 후반부터 1990년 초반에 공급되어 리모델링 연한이 도래함

리모델링 대상이 되는 공공임대주택을 단지를 기준으로 보면, 서울시내에 위치한 영구임대주택과 50년 공공임대주택은 총 53개 단지로 리모델링 연한에 도래하는 단지는 40개 단지임. 이 중 SH공사에서 관리하고 있는 23개 단지를 분석대상으로 선정함.

이 가운데 영구임대주택과 공공임대주택이 혼합되어 있는 단지는 방화6단지, 수서 1-1단지, 신내 10단지 등 3개 단지이며, 영구임대단지는 13개 단지, 공공임대단지는 7개 단지임.

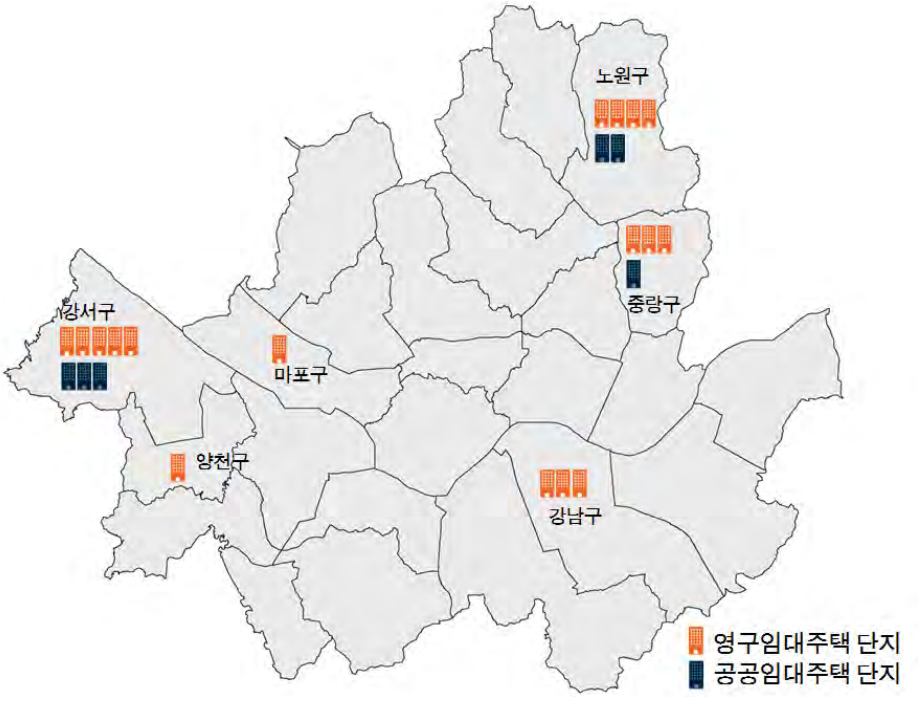
〈표 3.4〉 분석대상 단지의 유형

구분	영구임대	공공임대	혼합단지(영구+공공)
단지명	중계3(목련)아파트, 월계사슴1단지, 공릉1단지, 방화11단지, 방화2-1단지, 수서6단지, 가양4단지, 가양5단지, 대치1단지, 면목아파트, 성산아파트, 하계5단지, 신내12단지, 수서1-1단지, 신내10단지, 방화6단지	신정양천아파트, 가양8단지, 가양9단지, 중계4단지, 신내9단지, 방화9단지, 월계사슴2단지	방화6단지, 수서1-1단지, 신내10단지

2. 지역적 분포[26)]

23개 분석대상 단지의 자치구 분포를 살펴보면, 영구임대주택 단지(혼합단지 포함)는 강서구가 5개 단지로 가장 많으며, 이어 노원구 4개 단지, 중랑구와 강남구 각각 3개 단지, 마포구 1개 단지 순으로 분포되어 있음. 공공임대주택 단지는 강서구 3개 단지, 노원구 2개 단지, 중랑구와 양천구 각각 1개 단지가 분포하여 강서구와 노원구가 영구임대주택과 공공임대주택 단지의 분포가 높은 것으로 나타남.

26) 업무현황 2011, 서울특별시 SH공사, 2011.02



〈그림 3.5〉 분석대상 단지의 구별 분포

자치구별 세대수 현황을 살펴보면, 강서구가 9,997세대로 가장 많고 노원구가 8,780세대로 뒤를 잇는 것을 알 수 있음.

영구임대주택은 강서구가 8,037세대로 가장 많고, 이어 노원구가 6,026세대, 강남구가 5,345세대 순으로 나타남. 공공임대주택은 양천구가 2,998세대로 가장 많고, 이어 노원구가 2,754세대, 강서구가 1,960세대 순으로 나타남.

〈표 3.5〉 분석대상 유형별 자치구 세대수 현황

구분	강남구	강서구	노원구	마포구	양천구	중랑구	합계
영구임대	5,345	8,037	6,026	1,807	-	2,811	24,026
공공임대	-	1,960	2,754	-	2,998	335	8,047
전체	5,345	9,997	8,780	1,807	2,998	3,146	32,073

3. 분석대상 단지의 유형별 특성

임대주택 유형별 입주대상의 차이로 인해, 영구임대주택과 공공임대주택은 단지 주호의 세대구성, 주차장 대수 등 물리적 부분에서 다소 차이가 나타남. 혼합단지의 경우에 공공임대주

택은 1~2개 동 정도가 포함되어 있어 대부분이 영구임대주택으로 구성되어 있음.

따라서 이러한 물리적 차이를 감안하여 영구임대주택과 공공임대주택 단지로 구분하여 살펴보고자 함.

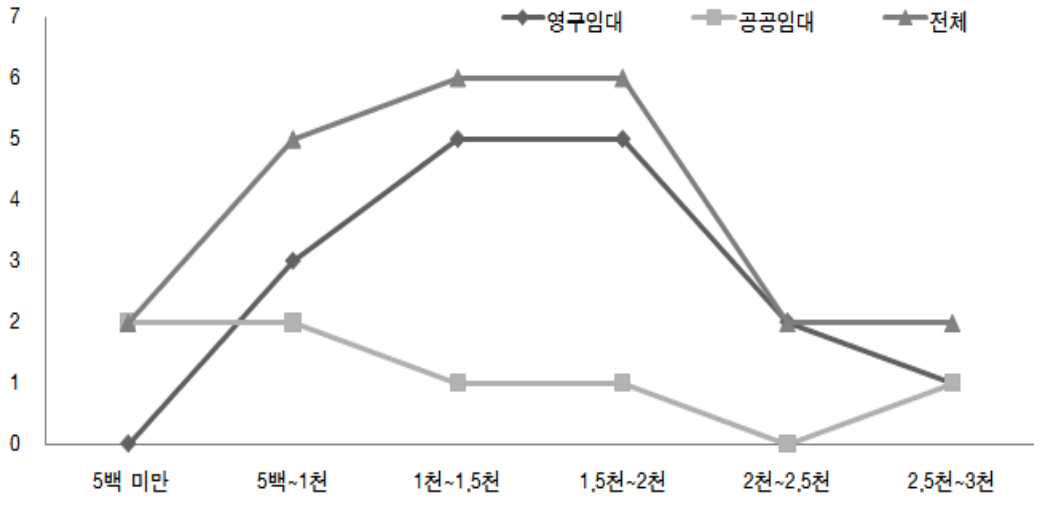
1) 세대수

분석대상 23개 단지의 총 세대수는 32,073세대로, 영구임대주택 단지와 혼합단지(16개 단지)는 24,026세대, 공공임대주택 단지(7개 단지)는 8,047세대임.

단지유형별로 세대수 현황을 보면 영구임대주택 단지는 1천 세대 ~ 2천 세대의 단지가 많으며(10개 단지), 공공임대주택 단지는 1천 세대 이하의 단지가 가장 많으나(4개 단지) 세대수별 단지 수에 큰 차이는 없음. 전체적으로는 영구임대주택 단지가 공공임대주택 단지에 비해 단지 규모가 큰 편임.

〈표 3.6〉 분석대상 유형별 단지 세대수

세대수	5백 미만	5백~1천	1천~1.5천	1.5천~2천	2천~2.5천	2.5천~3천	합계
영구임대	0	3	5	5	2	1	16
공공임대	2	2	1	1	0	1	7
전체	2	5	6	6	2	2	23



〈그림 3.6〉 분석대상 유형별 단지 세대수 현황

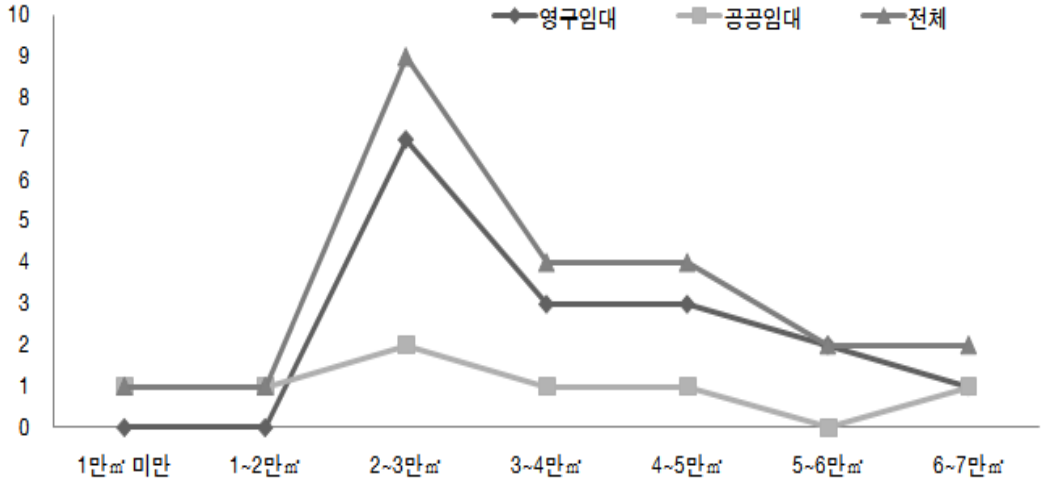
2) 단지면적

전체 단지의 평균 대지면적은 36,153㎡이며, 영구임대주택 단지는 평균 36,880㎡, 공공임대주택 단지는 평균 34,489㎡로 영구임대주택의 면적이 공공임대주택보다 큰 것으로 나타남.

대지면적별 분포를 보면 영구임대주택 단지는 2~3만㎡가 7개 단지로 가장 많으며, 공공임대주택은 1만㎡부터 7만㎡까지 산재되어 있음.

〈표 3.7〉 분석대상 유형별 단지면적 현황

대지면적	1만㎡ 미만	1~2만㎡	2~3만㎡	3~4만㎡	4~5만㎡	5~6만㎡	6~7만㎡	합계
영구임대	0	0	7	3	3	2	1	16
공공임대	1	1	2	1	1	0	1	7
전체	1	1	9	4	4	2	2	23



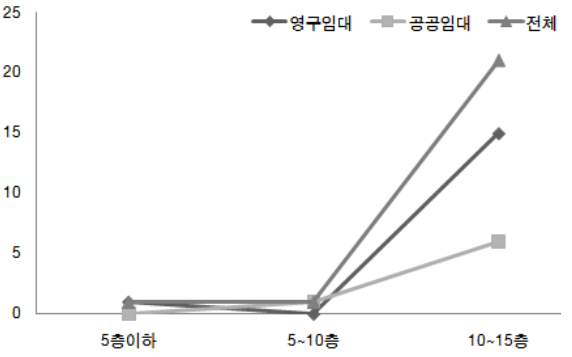
〈그림 3.7〉 분석대상 유형별 단지면적 현황

3) 층수

층수는 대부분 10 ~ 15층의 중층으로 23개 단지 중 20개 단지가 15층으로 나타남. 영구임대주택은 5층 이하 1개 단지, 15층 15개 단지로 분포되어 있으며, 공공임대주택은 9층 1개 단지, 15층 6개 단지로 영구임대주택만 5층 이하의 저층 단지가 1개 단지(하계5단지)로 나타남.

〈표 3.8〉 분석대상 유형별 단지 층수

층수	5층 이하	5~10층	10~15층	합계
영구임대	1	0	15	16
공공임대	0	1	6	7
전체	1	1	21	23



〈그림 3.8〉 분석대상 유형별 단지 층수

4) 주호 평형

전체 단지의 면적별 주호 비율을 살펴보면, 25㎡ 이하는 전체의 42.4%(13,608세대)로 가장 높은 비율을 차지하며, 35~45㎡는 26.1%(8,359세대), 25~35㎡는 25.7%(7,938세대)를 차지함.

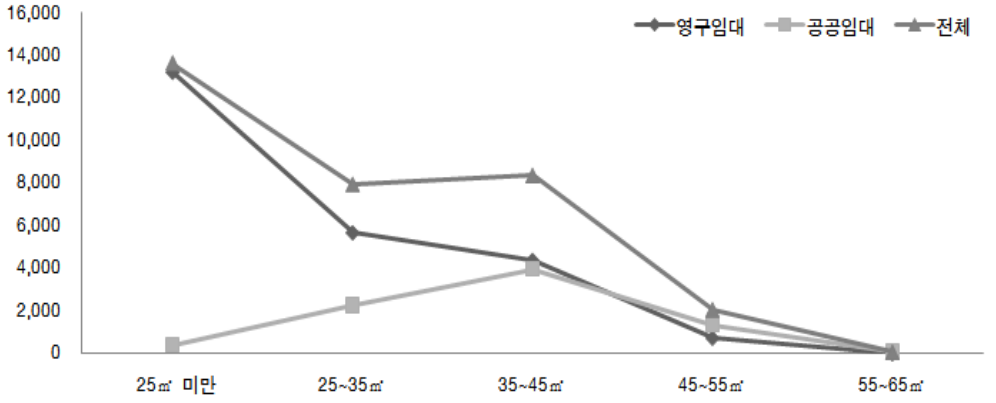
영구임대주택 단지는 25㎡ 이하가 60.4%(13,220세대)로 가장 많으며, 25~35㎡는 23.6%(5,682세대)이며, 35~45㎡는 18.3%(4,389세대)를 차지함.

공공임대주택 단지는 35~45㎡가 49.3%(3,970세대)로 가장 많으며, 25~35㎡는 28.0%(2,256세대), 45~55㎡는 16.7%(1,343세대)를 차지함.

영구임대주택 단지의 주호면적은 대부분 25㎡ 이하이며, 공공임대주택 단지는 35~45㎡ 위주로 영구임대주택에 비해 면적이 조금 더 넓은 것으로 나타남.

〈표 3.9〉 분석대상 유형별 평형대 세대수

구분	25㎡ 이하	25~35㎡	35~45㎡	45~55㎡	55~65㎡	합계
영구임대	13,220 (60.4%)	5,682 (23.6%)	4,389 (18.3%)	73 (3.1%)	-	24,026 (100%)
공공임대	388 (4.8%)	2,256 (28.0%)	3,970 (49.3%)	1,343 (16.7%)	90 (1.1%)	8,047 (100%)
전체	13,608 (42.4%)	7,938 (25.7%)	8,359 (26.1%)	2,078 (6.5%)	90 (0.3)%	32,073 (100%)



〈그림 3.9〉 분석대상 유형별 평형대 세대수

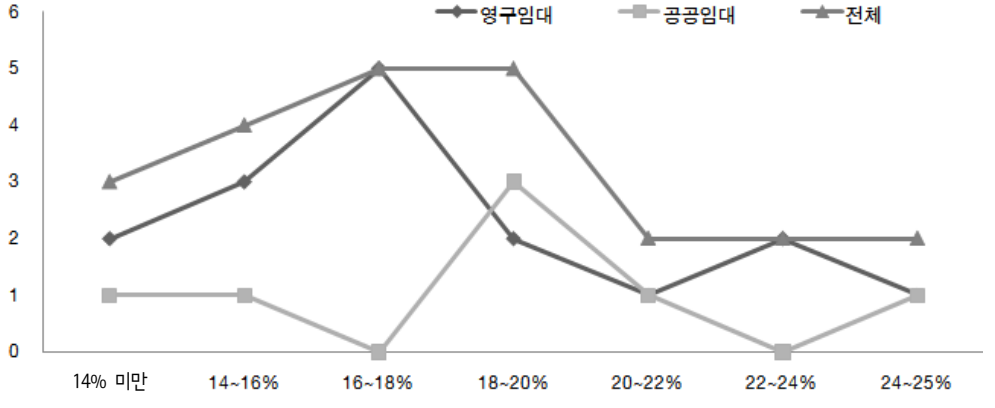
5) 건폐율

전체 단지의 평균 건폐율은 18%이며, 건폐율 16~18%와 18~20% 구간의 단지수가 각각 5개 단지로 가장 높은 비율을 차지하나 대체적으로는 구간별로 고른 분포를 보이고 있음.

영구임대주택은 16~18% 구간이 5개 단지로 가장 많으며, 14~16% 구간이 3개 단지로 그 뒤를 이음. 공공임대주택은 18~20% 구간이 3개 단지로 가장 많으며 나머지는 유사한 분포로 나타나 영구임대주택 단지가 공공임대주택 단지에 비해 건폐율이 낮은 것으로 나타남.

〈표 3.10〉 분석대상 유형별 단지 건폐율

건폐율	14% 미만	14~16%	16~18%	18~20%	20~22%	22~24%	24~25%	합계
영구임대	2	3	5	2	1	2	1	16
공공임대	1	1	-	3	1	-	1	7
전체	3	4	5	5	2	2	2	23



〈그림 3.10〉 분석대상 유형별 단지 건폐율

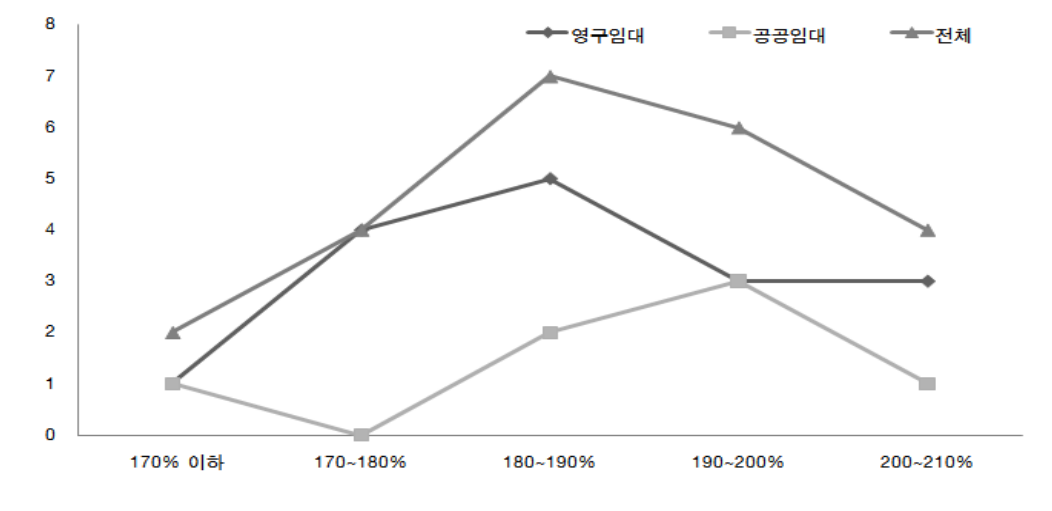
6) 용적률

용적률은 180~190%가 7개 단지로 가장 많으며, 이어 190~200%가 6개 단지, 170~180%와 200~210%가 각각 4개 단지로 나타남. 평균 용적률은 184.5%로 현재 민간아파트 용적률이 200% 이상임을 고려하면 낮은 편임.

용적률을 유형별로 보면 영구임대주택은 180~190%가 5개 단지로 가장 많으며, 이어 170~180% 4개 단지, 190~200%와 200~210% 각각 3개 단지로 구간별로 고른 분포를 나타냄. 공공임대주택은 190~200% 4개 단지, 180~190% 2개 단지 순으로 나타나, 영구임대주택 용적률이 공공임대주택 용적률보다 낮은 편임을 알 수 있음. 영구임대주택 단지 중 하계5단지의 용적률이 95%로 가장 낮은 밀도를 보임.

〈표 3.11〉 분석대상 유형별 단지 용적률

용적률	170% 이하	170~180%	180~190%	190~200%	200~210%	합계
영구임대	1	4	5	3	3	16
공공임대	1	0	2	3	1	7
전체	2	4	7	6	4	23



〈그림 3.11〉 분석대상 유형별 단지 용적률

7) 단지시설

분석대상의 단지시설 중 상가와 복지시설을 중심으로 현황을 분석함.

상가가 있는 단지는 18개 단지, 복지시설이 있는 단지는 15개 단지이며, 상가와 복지시설 모두 있는 단지는 14개 단지, 모두 없는 단지는 4개 단지임.

단지 내 상가의 경우 영구임대주택은 1개 단지를 제외한 15개 단지에 있음. 공공임대주택 단지의 경우 상가가 있는 단지는 3개 단지이며 나머지 4개 단지는 상가가 없는 것으로 나타남. 이는 상가가 추후 필지분할을 통한 분양이 이루어진 경우로 집계되지 않았기 때문임.

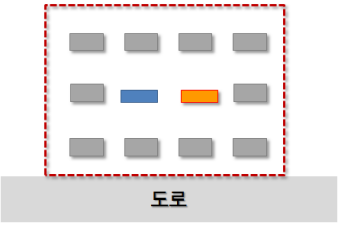
복지시설의 경우 영구임대단지는 하계5단지를 제외하면 모두 설치되어 있으나, 공공임대단지는 복지시설이 설치되어 있지 않음.

〈표 3.12〉 분석대상 유형별 단지시설 현황

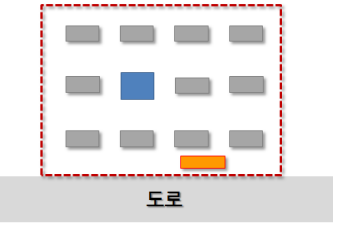
구분	상가 있음	복지시설 있음	둘 다 없음	둘 다 있음
영구임대 (16개 단지)	15	15	-	14
공공임대 (7개 단지)	3	-	4	-
합계	18	15	4	14

8) 단지배치

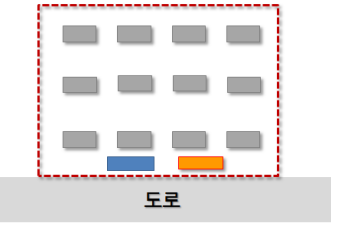
상가와 복지시설의 위치를 살펴보면 중앙집중형, 분산형, 가로대응형의 3개 유형으로 구분할 수 있음. 단지 내부에 집중 설치되어 있는 중앙집중형은 전체 23개 단지 중 5개 단지, 각 시설이 단지 내부와 가로변에 분산 설치되어 있는 분산형은 8개 단지, 각 시설이 단지경계도로변에 배치되어 있는 가로대응형은 9개 단지로 나타남.



〈그림 3.12〉 중앙집중형 배치



〈그림 3.13〉 분산형 배치



〈그림 3.14〉 가로대응형 배치

제3절 장기공공임대주택의 문제점

장기공공임대주택의 문제를 물리적 요소에 중점을 둔 주거공간과 단지환경 측면, 물리적 환경의 지속적 유지관리를 위한 단지관리 측면, 주변지역과의 연계를 위한 지역 · 커뮤니티 측면, 그리고 공공주택이라는 특성상 주거정책 측면으로 나누어 살펴보고자 함.

1. 주거공간 측면의 문제

○ 최저주거기준의 증가

주택법 제5조의2[27]에 따르면 국토해양부장관은 국민이 쾌적하고 살기 좋은 생활을 하기 위하여 필요한 최저주거기준을 설정·공고하도록 함. 이에 따라 2004년 건교부(현 국토해양부)가 최저주거기준을 고시함.[28] 이후 생활수준이 높아짐에 따라 최저주거기준의 확대가 요구되고 있음. 이에 2010년 국토연구원에서 최저주거기준 관련 연구를 수행하였고, 그 결과에 따라 국토해양부는 2011년 최저주거기준을 고시할 예정임.

이 기준에 따르면 전체적으로 2004년 대비 12~40% 상향 조정되었음. 특히 2인 기준은 30~40%, 3인 기준은 21~31%로 큰 폭으로 증가함.

〈표 3.13〉 최저주거기준 변화

가구구성	1인	2인	3인	4인	5인	6인
2004년	12㎡	20㎡	29㎡	37㎡	41㎡	49㎡
2011년 (고시예정)	14㎡	26~28㎡	36~38㎡	43~45㎡	46~48㎡	55~58㎡
증가율	17%	30~40%	21~31%	16~21%	12~17%	12~18%

27) 주택법 제5조의2(최저주거기준의 설정 등)
① 국토해양부장관은 국민이 쾌적하고 살기 좋은 생활을 하기 위하여 필요한 최저주거기준을 설정·공고하여야 한다.
② 제1항에 따라 국토해양부장관이 최저주거기준을 설정·공고하려는 경우에는 미리 관계 중앙행정기관의 장과 협의한 후 제84조에 따른 주택정책심의위원회(이하 "주택정책심의위원회"라 한다)의 심의를 거쳐야 한다. 공고된 최저주거기준을 변경하려는 경우에도 또한 같다.
③ 최저주거기준에는 주거면적, 용도별 방의 개수, 주택의 구조·설비·성능 및 환경요소 등 대통령령으로 정하는 사항이 포함되어야 하며, 사회적·경제적인 여건의 변화에 따라 그 적정성이 유지되어야 한다.

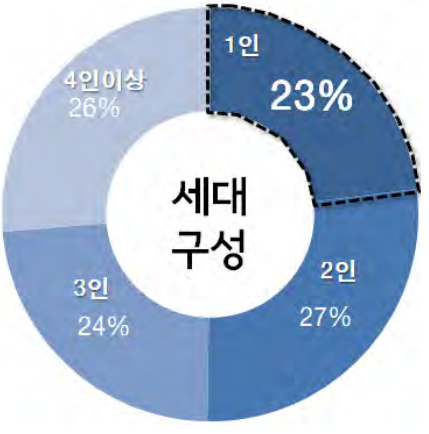
28) 건설교통부 고시 2000-260호

○ 공급평형과 거주자 세대구성 간의 불일치

SH공사에서 관리하는 영구임대주택과 공공임대주택의 세대별 인구를 살펴보면, 1인 가구가 전체의 23%, 2인 가구는 27%, 3인 가구는 24%, 4인 가구는 26%를 차지함.

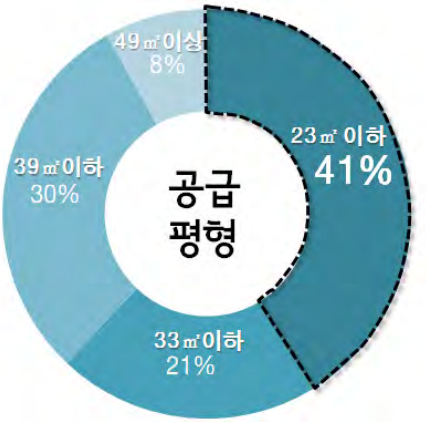
평형대별로 보면, 23㎡ 이하는 41%, 33㎡ 이하는 21%, 39㎡ 이하는 30%, 49㎡ 이상은 8%로 23㎡ 이하가 가장 높은 비율을 차지함.

이를 최저주거기준에 따라 살펴보면, 1인 가구에 적합한 23㎡ 이하의 평형이 41%를 차지하는데 비해 실제 1인 가구는 23%에 불과함. 2인, 3인 가구의 경우에는 세대 비율과 공급평형 비율이 유사하나 4인 이상 가구의 평형은 매우 부족한 것으로 나타남.



〈그림 3.15〉 SH공사의 영구임대, 공공임대 단지 세대별 인구 비율

2011 업무현황, SH공사



〈그림 3.16〉 SH공사의 영구임대, 공공임대 단지 평형대별 비율

2011 업무현황, SH공사

○ 노인, 장애인에 대한 계획적 배려 미흡

장기공공임대주택 대부분은 복도식 아파트로 복도의 폭이 1.2m~1.8m 정도에 불과하여 휠체어, 전동차 등이 진입하기에는 협소함. 특히 주호 내 공간부족으로 휠체어나 전동차를 대부분 복도에 보관하고 있어 복도 공간의 협소에 따른 통행불편이 가중됨.

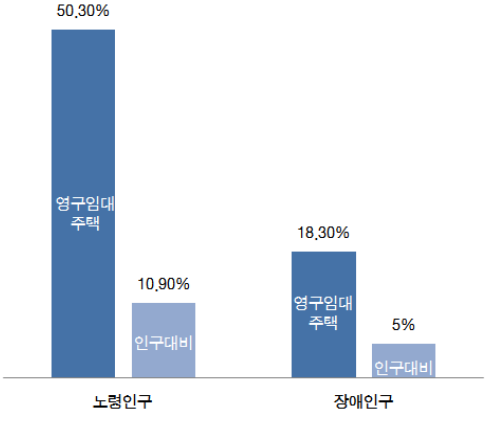
또한 주동 현관부에 경사로 설치가 미흡하거나 복도가 길어 휠체어나 전동차 이용이 불편한 경우가 많음. 특히 1층부에서는 주호에서 직접 출입하기 위한 시설을 주민이 직접 설치하는 경우도 있음(하계5단지의 경우 베란다에 계단을 설치하거나 임의로 램프를 설치, <그림 3.19> 참조).

〈그림 3.17〉 협소한 복도

〈그림 3.18〉 계단으로 주호진입

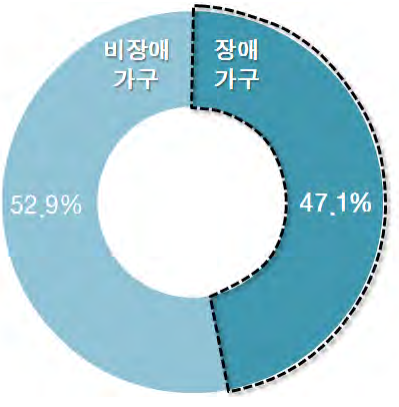
〈그림 3.19〉 임의로 램프 설치한 모습

장기공공임대주택의 경우에는 노인 장애인 비율이 일반아파트보다 매우 높음. 전체인구 대비 고령인구 비율은 10.9% 수준이나 영구임대주택의 경우에는 50.3%로 5배 정도 높으며, 장애인 비율은 전체 인구대비 5%인데 영구임대주택은 18.3%로 3배~4배 높은 수준임. 특히 가구구성원 중 장애인이 있는 장애가구는 47.1%에 달함.



〈그림 3.20〉 영구임대주택의 고령 · 장애인구 비율

※ 영구임대주택 주거실태조사(2005, 건설교통부) 참조



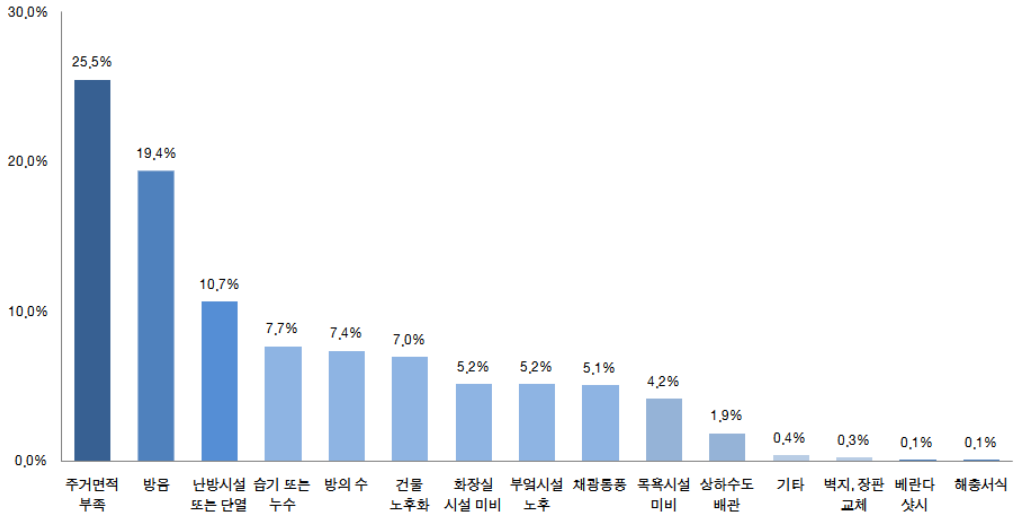
〈그림 3.21〉 영구임대주택의 장애가구 비율

※ 영구임대주택 주거실태조사(2005, 건설교통부) 참조

○ 주거공간의 성능 저하

임대주택은 대부분 주거면적이 절대적으로 부족하여 많은 주호들이 베란다를 물건 적재를 위한 창고 용도로 사용함. 또한 배관의 부식, 누수 등 설비가 노후화되거나 벽지장판 손상 등 문제들이 발생함.

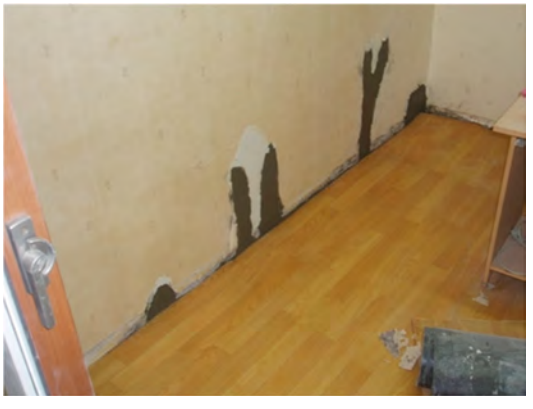
2005년 영구임대주택 주거실태조사에 따르면, 주거개선이 필요한 사항으로 주거면적 부족 25.5%, 방음 19.5%, 난방시설 또는 단열 10.7% 순으로 응답하여 전반적인 주거 성능 개선이 요구됨.



〈그림 3.22〉 영구임대주택의 주거개선이 필요한 사항

※ 영구임대주택 주거실태조사(2005, 건설교통부) 참조

〈그림 3.23〉 노후화된 배관



〈그림 3.24〉 누수로 인한 벽지손상

2. 단지환경 측면의 문제

○ 주민생활편의시설의 부족

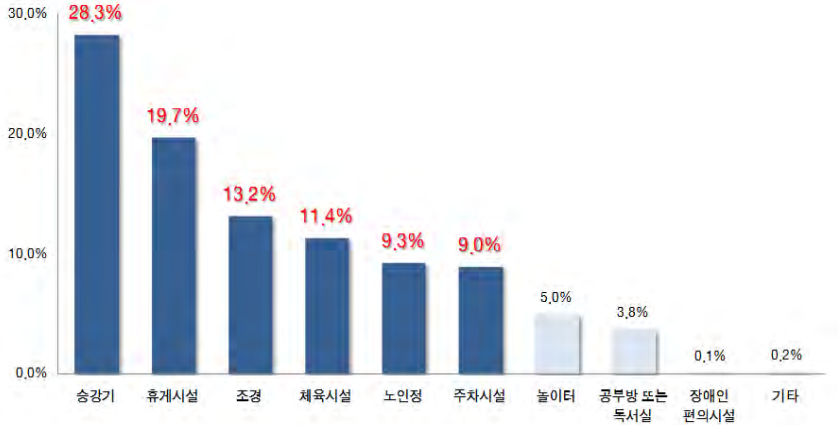
장기공공임대주택은 대부분 주차장이 부족한 실정임. 건설 당시 법적 기준은 전용면적 160㎡당 1대였으나 최근 법적 기준은 75㎡당 1대 또는 세대당 0.7대로 규정함. 실제 단지 내 차량등록 현황을 살펴보면 50% 이상의 세대가 차량을 보유하고 있으며, 건설당시 주차면수는 차량등록현황의 1/2, 법정주차대수 대비 1/3 수준임. 이처럼 주차공간이 부족하여 운동공간을 주차공간으로 전용하는 경우도 있음. 주요 이동수단으로 자전거를 이용하는 경우가 많아, 주자장 외에도 자전거 거치대 등 보관시설도 부족한 상황임.

영구임대주택 주거실태조사(건교부, 2005년)에서는 단지 내 부족한 시설로 승강기 28.3%, 휴게시설 19.7%, 조경 13.2%, 체육시설 11.4%, 노인정 9.3%, 주차시설 9% 등의 순으로 나타나, 주차장, 자전거 보관소 외에도 다양한 주민생활편의시설 확충의 필요성을 알 수 있음.

〈그림 3.25〉 주차장의 부족

〈그림 3.26〉 자전거 거치대 부족

〈그림 3.27〉 운동장 주차장으로 전용



〈그림 3.28〉 영구임대주택의 단지 내 부족한 시설

※ 영구임대주택 주거실태조사(2005, 건설교통부) 참조

○ 단지 내 상가의 미이용·저이용

장기공공임대주택 단지 내 상가는 단지 내 수요부족으로 상가 유지가 어려워 공실이 발생하여 방치되거나 창고로 이용하는 사례도 보임.

특히 접근성이 상대적으로 떨어지는 2층 이상과 지하층에서 공실이 발생하는 경우가 많으며, 지하층의 경우에는 공실 발생 외에 유지관리 미흡으로 상가 노후화가 빠르게 진행되어 지하공간 전체가 미이용되는 사례도 나타남.

〈그림 3.29〉 1층 상가의 공실

〈그림 3.30〉 지하층 관리부족

〈그림 3.31〉 2층 창고로 사용

○ 입주자 특성을 고려하지 못한 주민복지시설

대부분의 단지가 '주택건설기준 등에 관한 규정'에 의한 획일적인 주민복지시설 설치로 인해 프로그램 또한 천편일률적임.

이중 복지관은 영구임대주택 조성 시 의무적으로 설치하여야 하므로 공공임대주택에는 설치되어 있지 않고 영구임대주택에만 설치되어 있음. 16개 영구임대아파트 중 1개 단지에는 복지관이 없으며 나머지 15개 단지 중 3개 복지관은 ○○구 종합복지관 등 단지 내 시설이 아닌 지역차원시설로 사용되고 있음.

단지 내 복지관으로 이용되는 12개 복지관의 시설을 살펴보면, 크게 주민생활시설, 복지시설, 자활시설, 주민교류시설로 구분할 수 있음. 시설유형별 설치현황을 보면 다음과 같음.

주민생활시설(방과후 교실, 노인정, 어린이집, 체력단련실 등) 중 방과후 교실은 모든 단지에 설치되어 있으며, 노인정은 1개 단지를 제외한 11개 단지, 어린이집은 10개 단지, 체력단련실은 7개 단지에 설치되어 있음. 복지시설(데이케어센터, 장애인보호시설, 아동상담시설, 급식소, 보건소 등) 중 데이케어센터는 6개 단지, 장애인보호시설은 4개 단지, 아동상담시설은 4개 단지, 급식소는 7개 단지, 보건소 2개 단지에 설치되어 있음.

자활시설로는 직업자활시설, 평생학습실, 결혼이민자 지원시설 등이 있는데, 시설별로 1개 단지에만 설치되어 있음. 주민교류시설인 사랑방은 1개 단지에만 설치되어 있음.

이를 종합하면 단지 내 복지시설은 노인·장애인, 어린이 위주의 생활복지시설 위주로 설치되어 있으며, 자활과 관련된 사회적응자립시설이나 주민교류시설은 부족한 편으로 나타남.

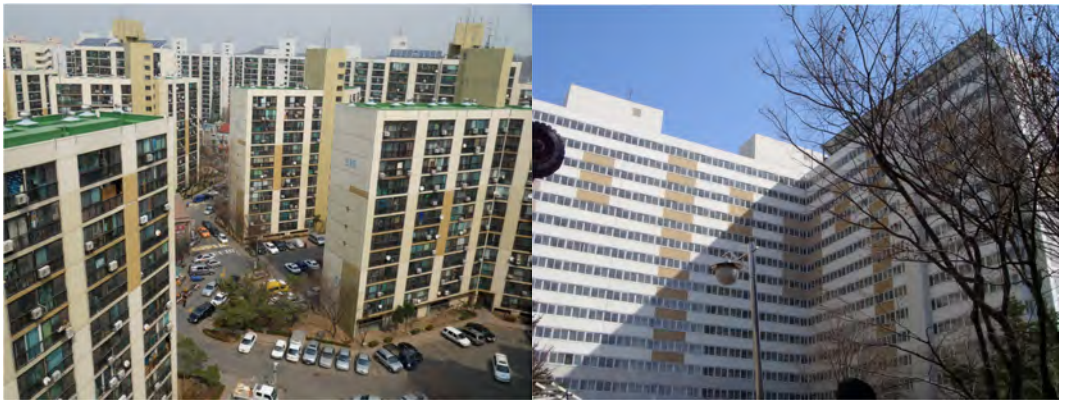
〈표 3.14〉 단지별 복지관 시설 현황

단지	주민생활				복지					자활			주민교류
	방과후 교실	노인정	어린이집	체력 단련실	데이케어 센터	장애인 보호시설	아동 상담시설	급식소	보건소	직업 자활시설	평생 학습실	결혼이민자 지원시설	사랑방
신내12단지	O	O		O	O	O		O	O	O			
성산아파트	O	O	O		O								
가양5단지	O	O	O	O	O			O			O		
수서6단지	O	O	O				O	O					
가양4단지	O	O	O				O						
방화11단지	O	O	O	O		O							
수서1-1단지	O	O	O										
월계사슴1단지	O	O	O	O	O	O	O						
대치1단지	O	O	O	O	O		O	O					
중계3단지	O	O			O	O		O	O			O	O
방화2-1단지	O	O	O	O				O					
면목아파트	O		O	O				O					

○ 부정적인 이미지를 형성하는 획일적이고 무표정한 단지 경관

공공임대주택은 대부분 15층의 편복도식 형태로 건축되었고 설계 및 마감재 등 디자인의 질 또한 높지 않아 주변과 비교하여 확연히 구분됨. 특히 주동이 긴 장벽을 형성함으로써 단지 내 공간에는 폐쇄감과 압박감을 주며 단지외부에는 단조로운 가로경관을 형성하고 있음.

특히 주동 전면과 후면 디자인이 평면적이고 단조로워 획일적이고 무표정한 입면을 형성하고 있음. 이는 일반분양주택과 달리 부정적 이미지 형성의 한 요인으로도 작용함.



〈그림 3.32〉 장기공공임대아파트의 단조로운 입면

3. 단지관리 측면의 문제

○ 유지관리의 부족

서울시의 장기공공임대주택은 건축한 지 15년 정도 경과했음에도 불구하고 저렴한 건축비로 지어져 민간아파트보다 노후가 빨리 진행되는 경향이 있음. 또한 임대주택이라는 특성상 동일한 저소득층 임차인이 장기간 거주하므로 관리소홀 및 유지보수가 미흡함. 초기 입주 이후 도배나 장판의 교체가 한 번도 이루어지지 않는 경우도 많은 실정임.

특히 주동의 현관, 계단 등 공유공간도 훼손 시 보수나 유지관리가 즉시 이루어지지 않아 단지환경을 저해하는 경우도 나타남.

〈그림 3.33〉 관리가 소홀한 주동입구

〈그림 3.34〉 관리가 소홀한 상가지하

〈그림 3.35〉 훼손된 계단

○ 체계적이지 못한 시설 개선 사업

서울시와 SH공사는 노후 장기공공임대주택 개선을 위하여 '공공임대주택 업그레이드'를 실시하고 있음. 총 2,095억원의 예산(서울시 490억원, SH공사 1,605억원)으로 벽지, 장판, 조명, 싱크대 등 낡은 시설을 교체하는 주호개선과 함께 주민운동시설 · 공부방 설치, 어린이놀이터 포장재 교체 등 단지시설도 개선함.

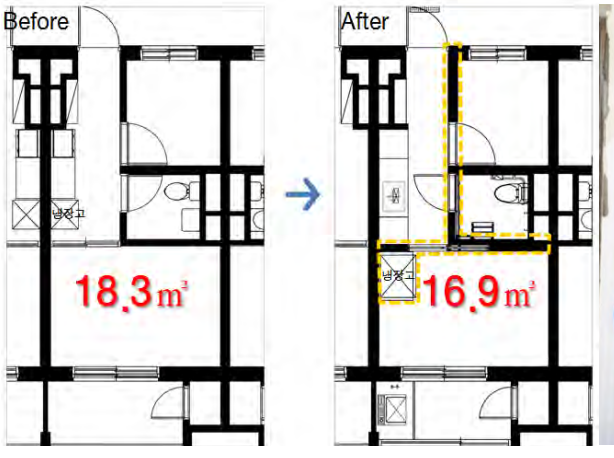
이 외에도 2010년 SH공사가 영구임대주택 1층을 대상으로 한 '무장애주택' 리모델링을 시행하고 있으나, 주민 특성을 충분히 고려하지 못하여 주민으로부터 환영받지 못하는 사례가 나타남.

대표적으로, 배선이나 설비를 기존 벽 위에 설치하여 벽 두께 증가로 인해 실제 면적이 축소되는 경우인데, 신규 입주세대는 개선된 주호를 선호하지만, 기존 주민은 줄어든 면적으로 인해 기존 가구의 수납문제 등으로 부정적 반응을 나타내는 경우가 있음.

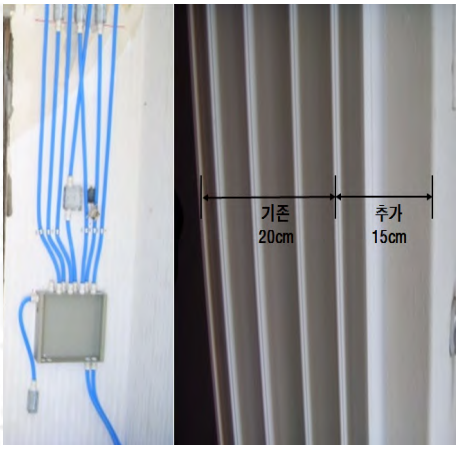
또한, 공사기간 동안 타 지역으로 이주해야 하는 불편함과 다시 재입주가 어려울지 모른다는 불안감으로 리모델링을 반대하는 경우도 나타남.

〈그림 3.36〉 1층 무장애 리모델링 중인 모습

〈그림 3.37〉 무장애 리모델링 주호 모습



〈그림 3.38〉 무장애 리모델링 개선 전(좌) 후(우) 평면



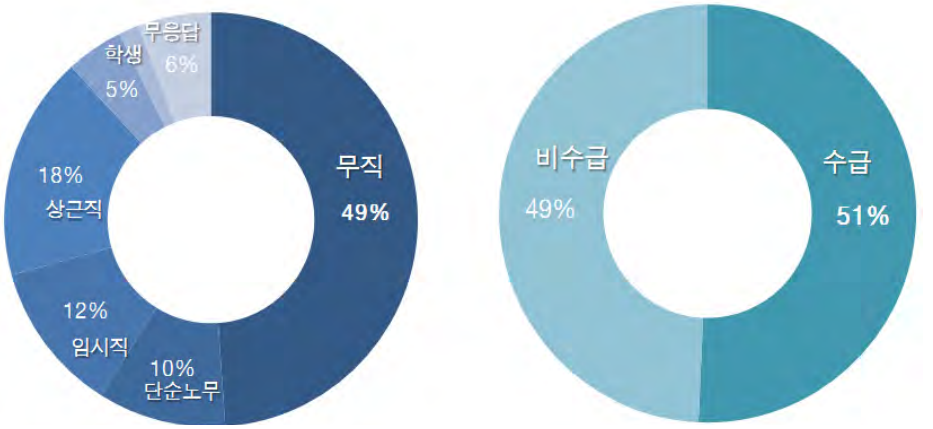
〈그림 3.39〉 무장애 리모델링 배선 및 벽체 모습

4. 지역 커뮤니티 측면의 문제

○ 주민구성에 따른 지역경제 침체 및 불안감 조성

영구임대주택 주거실태조사(2005, 건설교통부)에 따르면, 단지 내 거주하는 주민의 49%가 무직이며 단순노무직 10%, 임시직 12%, 상근직 18%로 대다수가 비정규직으로 안정적인 직업을 가진 주민이 매우 적을 뿐 아니라, 주민의 51%가 기초생활수급대상자에 해당함.

특히 경제활동행위를 하지 않는 주민비율이 높을 경우 단지 내에서 여러 형태의 일탈행위로 이어져 치안문제가 발생하거나 불안감이 고조되어 건강한 지역 커뮤니티 형성을 저해함.



〈그림 3.40〉 영구임대주택의 직업별 인구(좌)와 영구임대주택의 기초생활수급대상자 비율(우)

※ 영구임대주택 주거실태조사(2005, 건설교통부) 참조

〈그림 3.41〉 영구임대주택의 주민 모습

○ 지역적 소외에 따른 주변지역과의 단절

단지의 경제적 침체와 장기공공임대주택이라는 편견으로 인한 지역적 소외에 따른 주변지역과의 단절이 발생함. 또한 폐쇄적인 단지로 인해 주변지역과의 지역적 차원의 공공시설의 공유가 어려워 주민 간의 교류가 이루어지지 않음.

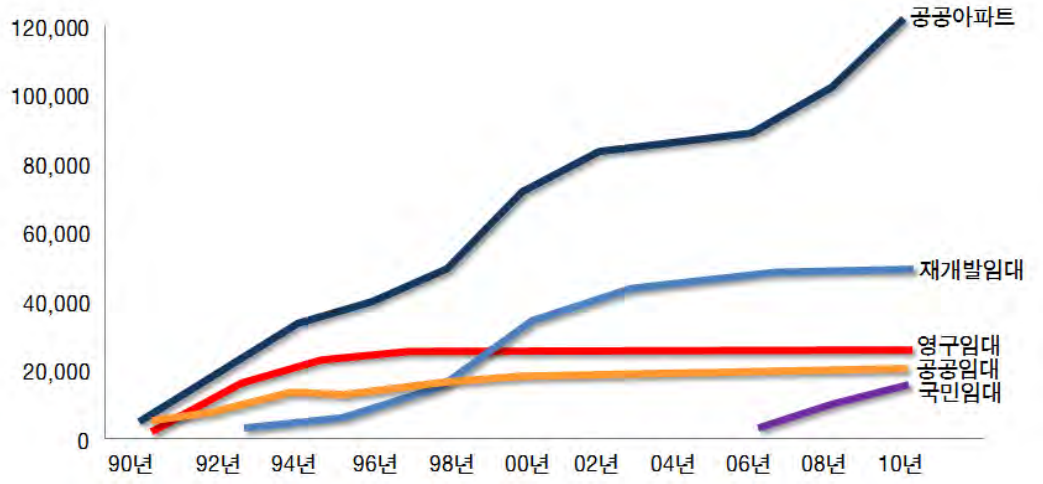
〈그림 3.42〉 장기공공임대주택 단지와 민간아파트 단지와의 단절된 모습

5. 정책적 측면의 문제

○ 저소득층 대상의 임대주택 부족

서울시내 SH공사의 임대주택은 2010년 기준 총 119,232세대로 1989년 이후 지속적으로 증가하였음. 그러나 저소득층 대상인 영구임대주택과 공공임대주택이 22,370세대와 17,432세대로 영구임대주택은 1995년 이후 공급이 중단되었으며, 공공임대주택은 2000년 이후 공급이 미미함.

1993년부터 주택재개발로 인해 공급되기 시작한 재개발임대주택이 1998년과 2000년 사이에 급속하게 증가한 이후 2010년까지 지속적으로 증가하나 최근 재건축 물량이 축소됨에 따라 점진적으로 증가폭이 둔화됨. 그리고 2006년 이후의 공공아파트는 주로 서민계층을 위한 국민임대주택이 공급되면서 증가하게 됨.



〈그림 3.43〉 SH공사 연도별 공공아파트 누적현황(호수),(업무현황 2011, SH공사, 2010.12 참조)

〈표 3.15〉 SH공사 연도별 공공임대주택 공급현황 (업무현황 2011, SH공사, 2010.12 참조)

연도	영구임대	공공임대	재개발임대	국민임대	장기전세
89년	640	1,979			
90년	-	2,024			
91년	6,954	1,230			
92년	4,490	-			
93년	5,039	1,621	317		
94년	3,171	3,859	150		
95년	1,906	660	953		
96년	-	-	2,365		
97년	-	2,047	3,185		
98년	-	691	5,039		
99년	-	2,306	8,299		
00년	-	-	10,892		
01년	170	-	6,065		
02년	-	820	3,186		
03년	-	-	1,835		
04년	-	195	1,199		
05년	-	-	739		
06년	-	-	1,129	654	
07년	-	-	537	4,453	2,016
08년	-	-	1,118	3,227	2,625
09년	-	-	791	1,675	3,243
10년	-	-	2,040	4,338	7,360
합계	22,370	17,432	49,839	14,347	15,244

제4절 장기공공임대주택 리모델링의 필요성 및 방향

이상에서 살펴본 문제점을 검토·분석하여 거주민의 요구를 반영, 공공성을 확보하고 시대적, 법적·제도적 변화를 반영하기 위하여 주민과 공공, 시대적 수요, 그리고 법제도 측면에서 요구되는 사항을 살펴봄. 이에 따라 장기공공임대주택 리모델링의 필요성을 정리하고 서울시에 적합한 리모델링을 위한 기본방향을 도출하고자 함.

1. 장기공공임대주택 리모델링의 필요성

○ 주민 측면

기존 장기공공임대주택의 주호면적 확대는 거주민이 가장 선호하는 요구사항이며, 최저주거기준도 상향 조정되는 등 주호면적 확대는 우선적으로 다루어져야 할 과제임. 또한 공공임대주택의 특성상 빠른 노후화로 저하된 성능 개선 역시 시급히 개선되어야 할 과제로 판단됨. 기타 개선이 필요한 물리적 환경으로 획일적 디자인, 생활편의시설의 부족 등을 들 수 있음.

이러한 물리적 환경 외에 공공임대주택이 가지는 부정적 이미지는 주변지역과의 단절, 고립 등 다양한 사회문제를 야기하고 있으므로 개선방안 마련 시 중요한 과제로 다루어져야 함.

○ 공공 측면

서울시는 공공임대주택 공급확대를 중요한 당면과제로 인식하나 부지가 부족하여 장기공공임대주택의 추가공급은 용이하지 않은 실정임. 또한 기존 공공임대주택은 건설 후 15년이 경과하면서 노후화에 따른 관리 필요성이 증대하고 있음.

한편 서울시의 주거정비 정책기조는 그간의 전면철거에 의한 정비에서 주거환경관리로 전환되고 있음. 따라서 공공임대주택의 정비 역시 전면철거에 의한 재건축 일변도보다는 기존 주택의 유지관리와 재이용을 통한 주거환경관리 방식의 적용이 요구됨.

최근 주택공급정책은 시프트 등 저소득층보다 서민주거문제 완화를 위한 시책을 집중적으로 추진하고 있으므로 주거수요의 변화에 대응하여 다양한 유형의 소형 임대주택 공급에 비중을 둘 필요가 있음.

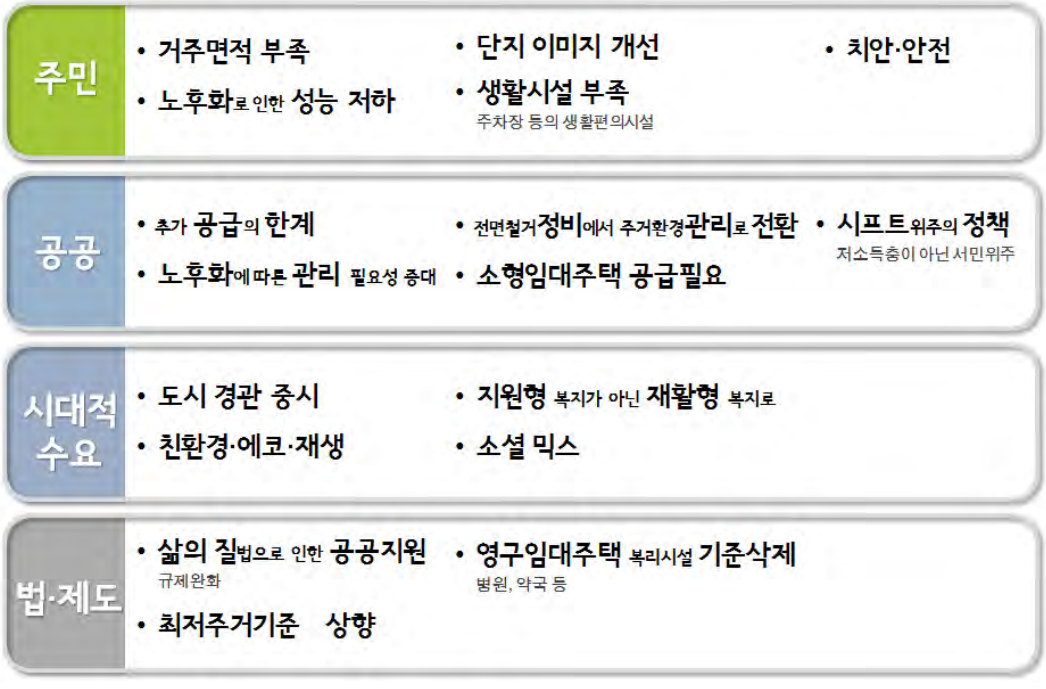
○ 시대적 수요 측면

친환경 및 도시재생이라는 큰 이슈와 함께 개발에서 관리로 서울시의 주거 패러다임은 본격적으로 전환되고 있음. 또한 양적 성장, 공급 위주의 정책기조가 도시경관 및 도시디자인 관리로 전환되며 기존 커뮤니티의 보존, 자원의 효율적 재이용 등을 통해 도시와 시민생활의 질적 향상을 도모하는 시대적 수요가 발생함.

주민복지차원에서는 단순 지원형 복지에서 빈곤의 악순환을 벗어나기 위한 근본적인 대책으로 사회경제적 자립을 가능하게 하는 재활형 복지로 전환되고 있음. 사회적 고립과 단절을 억제하고 사회적 융합을 도모하는 소셜믹스 정책 또한 지속적으로 추진되어야 할 중요한 정책임.

○ 법제도 측면

장기공공임대주택 리모델링 및 재건축 기준완화 및 지원근거 마련, 최저주거기준의 상향 등 법제도적으로는 저소득층 주거환경 개선을 위한 공공지원이 강화되었음. 영구임대주택의 경우 건설이 중단되면서 관련 복리시설기준을 폐지하는 등 관련기준이 변화하고 있음.



〈그림 3.44〉 장기공공임대주택 리모델링의 필요성

2. 장기공공임대주택 리모델링의 방향

1) 정책적 방향

공공임대주택과 관련한 네 가지 측면에서의 이슈를 토대로 서울시 장기공공임대주택의 리모델링 방향을 다음과 같이 설정함.

○ 사회경제적 여건변화에 부합하는 거주환경을 확보하고

○ 편견 없는 새로운 이미지로 지역사회와 건강하게 융합하며

○ 주택정책과 연계한 저비용 고효율적 리모델링 지향

2) 계획적 방향

환경이 열악하고 현 기준에 적합하지 않는 단지는 리모델링이 시급하므로 이러한 단지의 선정 기준이 필요함. 앞에서 살펴본 현황 중 보다 심도있게 살펴보고 방향을 설정하여 리모델링 대상 선정 기준을 제시하고자 함.

(1) 주호 평형

○ 방향

최저주거기준 면적 확보

대부분의 주호가 당시의 최저주거기준으로 건립되어 현재 고시예정인 기준에 맞지 않으므로 주거면적을 확대할 필요가 있음.

기존에는 2인 가구 기준 20㎡으로 23㎡ 주호를 중심으로 계획하였으나, 현재 2인 가구 기준이 26~28㎡로 변경되었으므로 이를 반영하여 설계하여야 함.

세대구성에 적합한 주호 개선

현황을 살펴보면 1인 가구에 적합한 25㎡ 이하 주호는 전체의 42.4%에 달하지만 4인 이상 가구에 적합한 45㎡ 이상의 주호는 6.8%에 불과하여 1인 가구에 적합한 주호의 수는 축소가 필요하고 4인 이상 가구의 주호의 수는 확대가 필요함.

다양한 가구 수의 세대가 거주하고 있음에도 불구하고 단일 평형으로 구성되어 있는 단지들이 있으며 이러한 단지는 세대원 수에 적합한 다양한 평형 구성이 필요함.

○ 대상 선정 기준

주호 평형은 세대면적의 증가가 꼭 필요한 단지 선정이 필요함. 25㎡ 미만의 주호가 50% 이상이어서 최저주거기준에 부합하지 않는 주호가 많은 단지부터 우선적으로 리모델링을 하여야 함. 그리고 거주민 세대구성과 주호평형 구성 비율이 맞지 않을 경우에는 면밀한 검토가 필요함.

(2) 밀도

○ 방향

주거 추가 공급을 고려한 저밀 단지

리모델링 시 연면적의 확대를 동반하므로 고밀단지보다는 저밀단지가 리모델링이 유리하며 이러한 방향에서 여유대지 및 추가 연면적 확보가 가능한 단지를 선정하여야 함. 따라서 단지의 건폐율과 용적률을 고려하여야 함.

○ 대상 선정 기준

건폐율 20% **이하**

영구임대단지와 공공임대단지의 현재 건폐율을 살펴보면 16%~20% 단지가 가장 많음. 민간 재개발・재건축아파트의 건폐율이 대체적으로 25% 내외임을 감안하면 추가동 건축이 가능함.

용적률 190% **이하**

영구임대주택과 공공임대주택의 현재 용적률은 대부분 180%~190%로 이는 3종일반주거지역의 기준용적률이 210%임을 감안할 때 추가적으로 개발이 가능함. 민간 재개발・재건축아파트의 경우 230% ~ 250%로 개발되므로, 추후의 개발 가능성을 고려하여 190% 이하를 우선적으로 선정하나 기준 용적률인 210% 이하 단지는 리모델링이 가능한 것으로 검토됨.

(3) 단지시설

○ 방향

복지시설, 상가 증축 및 복합화

단지시설은 저이용되는 시설을 이용하여 추가 주택공급 및 주민필요시설 확보 등을 위해 증축 및 복합화를 통한 시설의 고도이용이 필요함.

○ 대상 선정 기준

단지 내 시설을 이용하여 증축 및 복합화하여야 하기 때문에 복지시설, 상가가 없는 단지와 시설이 개별필지로 분리된 단지는 대상에서 제외함.

(4) 단지배치

○ 방향

시설의 이전 증축 복합화

단지 내에 위치한 상가 및 복지시설을 가로변으로 배치하여 가로 활성화 및 단지활성화를 도모함.

증축 복합화

기로변에 기존시설이 위치하고 있다면, 증축 복합화를 통하여 시설 이용을 활성화하고 주변 지역 주민의 이용 확대를 도모함.

○ 대상 선정 기준

시설의 이전 증축 복합화

기존시설이 단지 내부에 위치하는 중앙집중형이나, 분산되어 있는 분산형을 대상으로 선정하여 가로변으로 이전 증축 복합화하도록 함.

이 경우 단지에 접하는 가로의 위계나 특성을 감안하여 이전의 위치를 검토하여야 함.

증축 복합화

기존시설이 가로변 위치를 전제로 하여 증축 복합화하는 것이므로 가로대응형 단지를 선정하도록 함.

제4장 장기공공임대주택 리모델링 전략 도출

제1절 전략의 기본방향
제2절 거주환경 측면 전략
제3절 지역 · 커뮤니티 측면 전략
제4절 주택정책 측면 전략

제4장 장기공공임대주택 리모델링 전략 도출

제1절 전략의 기본방향

앞 장의 장기공공임대주택의 문제점과 필요성을 바탕으로 거주환경, 지역 · 커뮤니티, 주택 정책적 측면에서 각각의 리모델링 기본방향을 설정하고 이에 따른 전략을 도출함.

1. 거주환경

거주환경 측면에서는 '거주자의 특성을 고려한 주거환경개선'을 기본방향으로 설정하고 다음 3가지 전략을 도출함.

○ 전략1 | 거주자 맞춤형 주거공급
○ 전략2 | 시설복합화를 통한 단지환경 개선
○ 전략3 | 정주안정성 확보를 위한 순환식 사업 추진

2. 지역·커뮤니티

지역 · 커뮤니티 측면에서는 '이미지 개선을 통한 지역과의 융합'을 기본방향으로 설정하고 다음 3가지 전략을 도출함.

○ 전략4 | 디자인 개선을 통한 부정적 이미지 극복
○ 전략5 | 폐쇄형에서 개방형 단지로 지역사회 일원화
○ 전략6 | 지역필요시설 도입을 통한 지역사회 거점화

3. 주택정책

주택정책적 측면에서는 '기존 스톡의 저비용 · 고효율적 최대활용'을 기본방향으로 설정하고 다음 3가지 전략을 도출함.

- ○ 전략7 | 공급이 부족한 공공임대주택의 추가공급
- ○ 전략8 | 새로운 계층의 주거 도입을 통한 소셜믹스
- ○ 전략9 | 체계적 유지관리 시스템을 통한 장수명화

〈그림 4.1〉 장기공공임대주택 리모델링의 기본방향과 전략

제2절 거주환경 측면 전략

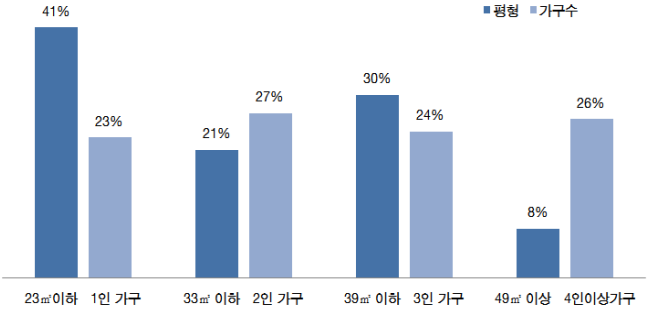
1. 전략1 | 거주자 맞춤형 주거 공급

1) 거주자 특성 및 가구구성에 적합한 주거 공급

노인인구·장애인가구 등과 같은 거주자의 특성과 가구 구성원수 및 가구구성을 고려하여 이에 적합한 주거를 공급하도록 함.

(1) 주호 확대·축소 필요 가구

기존단지의 주호를 살펴보면 1인 가구에 적합한 23㎡ 이하 주호는 41%에 달하지만 실제 거주하는 1인 가구의 비율은 23%에 불과함. 특히 4인 이상 가구에 적합한 49㎡는 8%인데 비해 4인 이상 가구의 비율은 26%로 단지의 주호구성과 가구 구성이 맞지 않음.



〈그림 4.2〉 주호면적 및 가구구성 비율

〈표 4.1〉 주호 및 가구구성 비율

구성	주호비율	가구비율
23㎡ 이하 1인 가구	41%	23%
33㎡ 이하 2인 가구	21%	27%
39㎡ 이하 3인 가구	30%	24%
49㎡ 이상 4인 이상 가구	8%	26%

영구임대주택과 공공임대주택의 독거노인세대 수를 살펴보면 영구임대주택은 2,738세대로 전체 영구임대주택의 12%, 공공임대주택은 1,286세대로 전체 공공임대주택의 7%를 차지하는 등 높은 비율을 보임. 독거노인세대는 대부분이 23㎡ 주호에 거주하고 있으며, 수입이 일정하지 않아 관리비 납부에 어려움을 겪고 있음.

〈표 4.2〉 임대주택별 독거노인세대 비율 (업무현황 2011, SH공사)

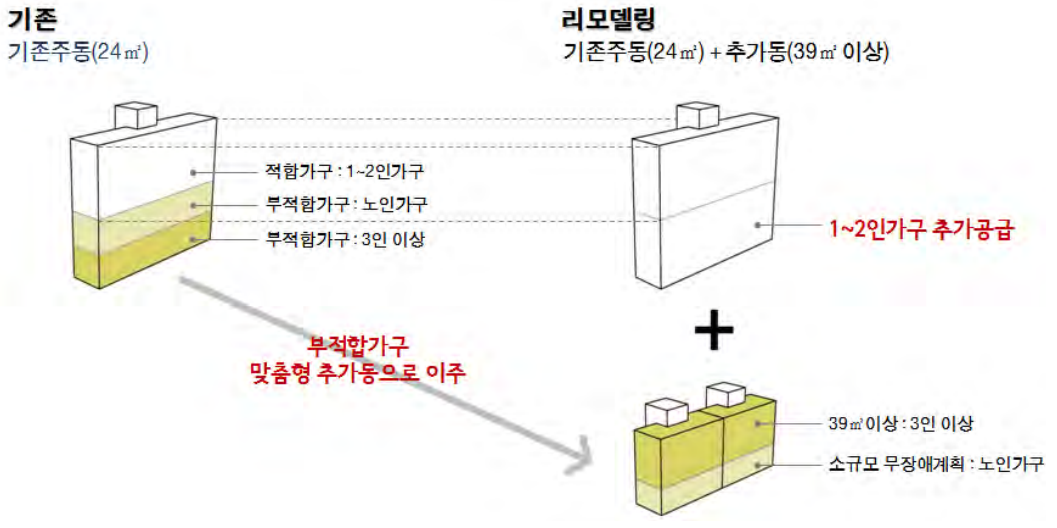
구분	독거노인세대	독거노인세대비율	총세대수
영구임대	2,738	12%	23,701
공공임대	1,286	7%	17,432

이상에서 보면 모든 각 세대의 특징에 따라 가구원 수가 많아 주거 면적이 부족한 세대는 주호면적의 확대가 필요하고, 독거노인세대와 같은 1인 세대는 주호면적의 축소가 필요함.

주호면적의 확대 또는 축소 등 조정이 필요한 세대를 수용하기 위해 기존 주호를 통합 또는 분할하는 것은 현실적인 어려움이 있으므로, 기존 주호의 평면을 변경하기보다는 단지 내에 추가동이나 복합동을 건립하여 적합한 주호를 공급하고, 기존 주호는 그 주호에 적합한 세대를 입주시키도록 함.

(2) 노인 · 장애인 가구

영구임대주택의 경우 노인 · 장애인의 비율이 매우 높은데 비해 단지뿐 아니라 각 개별 주호에서도 이를 배려한 계획이 미흡함. 노인 · 장애인의 이동이 편리하도록 주호와 단지 내 시설을 베리어프리로 계획하며 주호는 1층에 집중 배치하도록 함.



〈그림 4.3〉 거주특성에 적합한 주거 공급

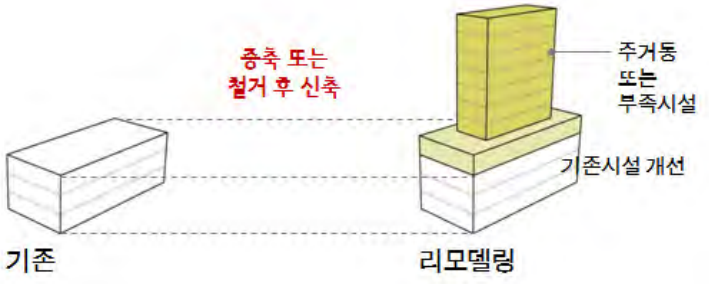
2. 전략2 | 시설복합화를 통한 단지환경 개선

1) 기존시설 증축 및 저이용공간 활용

부족한 공간을 기존시설의 증축 및 신축을 통해 확보하고, 단일용도로만 사용하던 건물의 용도를 복합화함으로써 활용도를 높이도록 함.

(1) 복합화를 통한 주택추가 공급

기존시설을 증축 또는 신축 복합화하여, 저층부는 기존시설을 개선하거나 새로운 시설을 도입하고, 고층부는 주택을 추가 공급함.



〈그림 4.4〉 기존시설의 증축 복합화

(2) 주차 및 문화시설의 복합화

주차장의 경우 대부분의 단지가 1층에 평면적으로만 설치되어 있어 부족한 상황임. 이를 해결하기 위한 지하 주차장의 설치에는 막대한 비용이 소모됨. 따라서 지하주차장보다는 상대적으로 비용 소모가 적은 입체주차장을 설치하고, 1층은 상가 및 편의시설로 이용하며 상층부는 시간대별로 프로그램 주차를 통해 주민의 다양한 문화 및 커뮤니티 활동공간으로 계획하여 활용도를 높이도록 함.

〈그림 4.5〉 주차장과 근린생활시설, 문화시설 등 복합화
복합형 주차타워 예시 : Parking Garage in Miami, Herzog (출처 : 건축잡지 MARK 26)

2) 용도변경을 통한 저이용층 활용

저이용되는 상가의 상층부(3층 이상)는 기존 상가시설을 주거시설로 변경하여 사용함. 용도가 변경된 주택은 기존 장기공공임대주택보다 새로운 계층의 유입을 위해 1~2인 가구를 대상으로 하는 소형 임대주택으로 대학생이나 신혼부부 등에 적합한 소형저렴주택 유형으로 공급함.

〈그림 4.6〉 기존시설의 저이용층 활용

3. 전략3 | 정주안정성 확보를 위한 순환식 사업 추진

1) 추가동 설치를 통한 이주 주택 활용

주민들 사이에는 리모델링 시 일시적으로 타 지역으로 이주하는 것에 대한 불안감과 이주 후 재입주가 불가능할지 모른다는 심리적 불안감이 크게 형성되어 있음.

추가동을 설치하거나 기존시설의 복합화를 통해 확보된 주택을 이주주택으로 이용함으로써 주민의 이러한 불안감을 해소하고 공공측면에서는 이주비용을 최소화할 수 있음.

2) 순환식 리모델링 사업 추진 단계

○ 1단계 : 추가동 건립(또는 시설복합화)

- 추가동 건립이나 시설 복합화를 통해 주택 추가분을 확보

○ 2단계 : 추가동으로 이주 후 리모델링

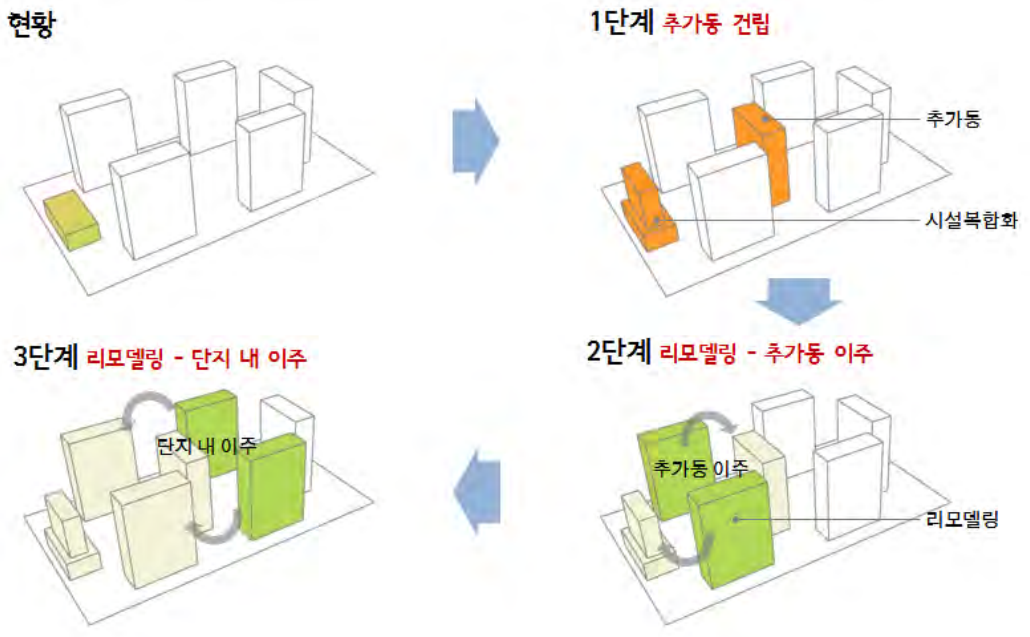
- 추가 확보된 동으로 기존 주거동 주민이 이주하고, 이후 기존 주거동을 리모델링

○ 3단계 : 단지 내 이주 후 리모델링

- 리모델링이 완료된 기존 주거동에 타 주거동 주민 이주 후 리모델링을 하는 순차적 리모델링 실시

○ 4단계 : 주민 특성에 적합한 주호로 재입주

- 단지 전체 리모델링이 완료되면, 구성원의 특성에 적합한 주호 평형으로 재입주



〈그림 4.7〉 순환식 리모델링 사업추진의 단계

제3절 지역 · 커뮤니티 측면 전략

1. 전략4 | 디자인 개선을 통한 부정적 이미지 극복

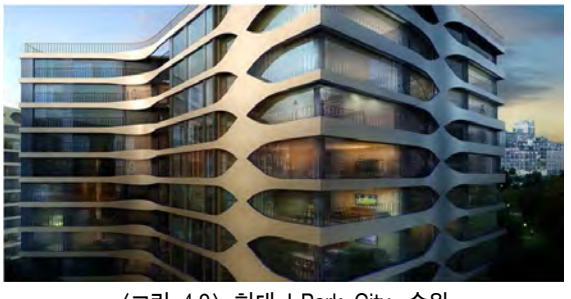
1) 공공임대주택의 디자인 개선

기존 공공아파트는 노인 · 장애인 및 저소득층이 거주하고 있어 주변지역 주민들로부터 보이지 않는 차별과 소외를 받음. 특히 민간아파트에 비해 시설이나 디자인 등이 낙후되어 있다는 점은 단지의 부정적 이미지 형성의 한 요인이 되고 있음.

공공임대주택의 건립 당시에는 주택 공급 측면에만 치중하여 경관을 고려하지 않아 대부분의 아파트가 판상형을 이루고 있음. 이렇게 단조롭고 긴 입면은 경관적 문제뿐 아니라 공공아파트 특유의 입면적 특성을 보이고 있음.

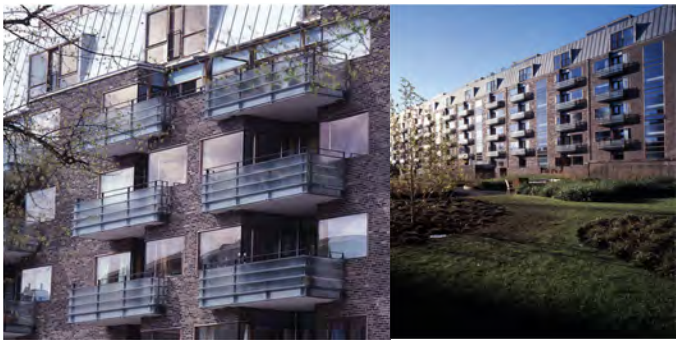
공공임대주택의 부정적 이미지를 디자인 개선을 통해 극복하여 지역사회의 일원으로 융합하고자 함. 더 나아가 민간아파트보다 나은 디자인을 통해 지역의 경관적 요소로 자리매김할 수 있도록 함.

〈그림 4.8〉 Harbour Isle Apartments, Lundgaard & Tranberg Arkitektfirma, 2008, 덴마크
출처 : http://www.ltarkitekter.dk



〈그림 4.9〉 현대 I-Park City, 수원
출처 : http://www.i-park.com/suwon (수원 I-park City)

〈그림 4.10〉 현대엠코 아파트 입면디자인 예시
출처 : http://www.hyundai-amco.co.kr



〈그림 4.11〉 CHARLOTTEHAVEN, Lundgaard & Tranberg Arkitektfirma, 2001, 덴마크
출처 : http://www.ltarkitekter.dk

2) 디자인 개선 방안

공공임대주택단지의 디자인 개선을 위해서는 아파트의 입면뿐 아니라 단지 출입구, 주동출입구, 주동의 지붕 등 다양한 요소를 바꿀 필요가 있음.

이러한 요소들을 고려하여 크게 다음과 같은 5가지 방안을 모색할 수 있음.

(1) 주동 입면개선

- 주동의 입면개선 방안으로는 색채 및 재료 다양화 및 발코니의 입체적 추가설치 등이 있음.

(2) 최상층 특화

- 주동의 최상층 특화를 위하여 주동 상부 형태를 차별화하거나 경사형 지붕 등 복층 구조를 도입하도록 함.

(3) 지하주차장 개선

- 지하주차장은 항상 어두워 범죄에 노출되기 쉬움. 이러한 점을 개선하기 위하여 자연채광을 유입하고 보행 진출입부 개선 등을 통해 디자인을 특화함.

(4) 주동 출입구 디자인개선

- 기존 주동 출입구는 디자인이 되어 있지 않아 입구성이 없을 뿐 아니라 자전거 무단 적치 등으로 인해 단지미관을 저해하고 있어 출입구 디자인을 개선하도록 함.

(5) 단지 진입부 디자인 강화

- 기존 단지들은 단지 경계부가 대부분 폐쇄적이며, 출입구에 대한 인지성이 부족함. 따라서 단지 진입부의 디자인 강화를 통해 단지의 인지성을 확보하고 이미지를 개선하도록 함.

〈그림 4.12〉 디자인 개선방안 (이미지출처 : 대우 푸르지오 디자인 지침서)

2. 전략5 | 폐쇄형에서 개방형 단지로 지역사회 일원화

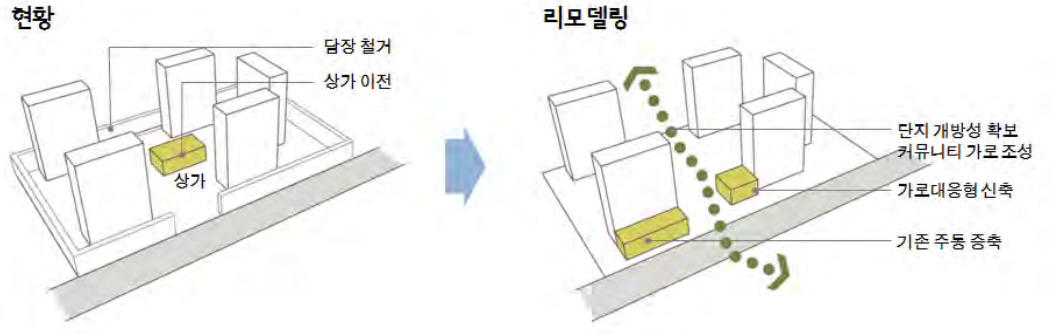
1) 단지 내 시설의 가로변 이전 또는 증축

기존단지 내 상가 등의 시설은 수요 부족 등으로 이용률이 저조함. 이러한 문제점을 개선하고 지역사회와의 커뮤니티 활성화도 도모하도록 단지 내 상가를 가로에 이전 배치하도록 함.

상가를 이전할 경우에는 기존 주동 저층부에 붙여서 증축하거나 가로로 대응할 수 있도록 가로변에 신축하는 방안 등이 있으며, 이전 후 기존상가 부지에는 주거동을 신축하여 주택을 추가적으로 확보할 수 있음.

2) 단지 경계 허물기 등을 통한 단지 개방

가로 대응형 상가 및 시설 조성뿐 아니라 단지 경계부의 담장허물기 등을 통해 단지의 개방성을 확보하고 단지 내 커뮤니티 가로 조성 등을 통해 지역 커뮤니티를 활성화함.



〈그림 4.13〉 단지 개방성 확보

3. 전략6 | 시설 도입을 통한 지역사회 거점화

1) 필요 시설 및 자활 · 커뮤니티 시설의 도입

장기공공임대주택의 지역사회 커뮤니티 활성화를 위하여 단지뿐 아니라 주변 지역에 부족한 시설을 설치하여 주변지역 주민들의 이용을 도모함으로써 지역사회의 거점으로 역할을 할 수 있도록 함.

또한 공공임대주택 단지의 특성상 필요한 거주민의 커뮤니티 시설과 자활 기능시설을 도입하여 지속적으로 주민생활 안정을 도모할 수 있도록 함.

(1) 지역차원에서 부족한 시설 도입

- 대규모 시설은 아니지만 어린이 도서관, 보건소 등과 같이 지역사회에서 함께 이용이 가능한 시설을 도입함.
- 이러한 시설의 단지 주변지역 주민의 이용을 통한 지역적 소외를 해소함.

(2) 단지 내의 자활기능 시설 및 커뮤니티 시설 설치

- 단지 내 경제적 활력을 위해 공방 등과 같은 기능을 도입하여 직업교육 및 자활을 도모하고 이를 통해 고용창출에도 기여함.
- 기존의 저이용 시설을 주민사랑방 등과 같은 커뮤니티 시설로 개선하여 단지 내 커뮤니티를 활성화함.

〈그림 4.14〉 자활시설(공방) 설치 예시 : 방화9단지

〈그림 4.15〉 커뮤니티시설(SH북카페) 설치 예시 : 방화5단지

2) 지역사회 거점화를 위한 공간확보 방안

(2) 주동 저층부 용도 변경

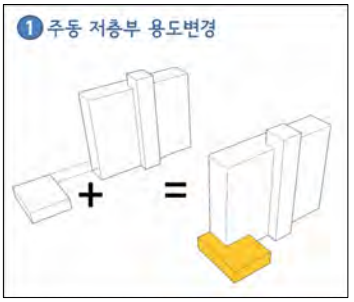
- 주동의 1층과 같은 저층부를 주거가 아닌 타 용도로 변경하여 사용하거나, 주동 저층부 측면을 증축하여 공간을 확보함.

(2) 주동 배면 활용

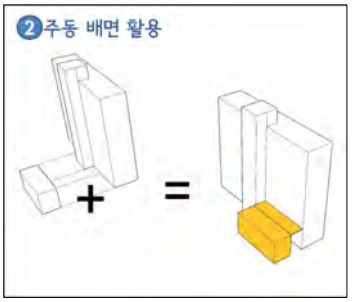
- 주동의 배면부를 증축하여 게스트 룸이나 커뮤니티시설 등을 도입함.

(3) 주동 저층부 연결

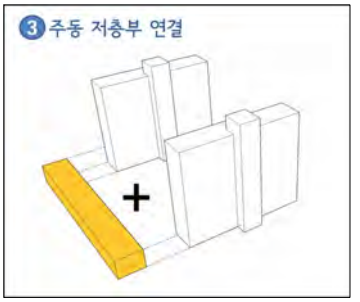
- 주동과 주동 사이의 저층부를 연결하여 공간을 확보하고 이를 활용하도록 함.



〈그림 4.16〉 주동 저층부 용도변경 또는 측면 증축을 통한 공간 확보



〈그림 4.17〉 주동 배면을 활용한 공간 확보



〈그림 4.18〉 주동과 주동 사이의 저층부 연결을 통한 공간 확보

제4절 주택정책 측면 전략

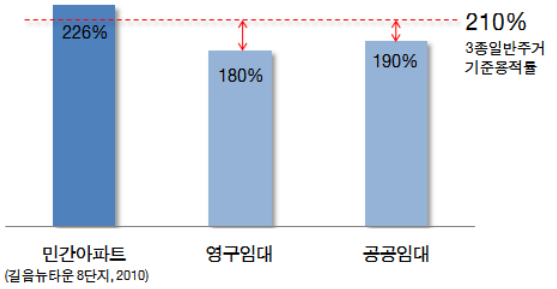
1. 전략7 | 공급이 부족한 공공임대주택의 추가공급

1) 개발밀도 여유가 있는 공공임대주택을 활용한 주택 추가 공급

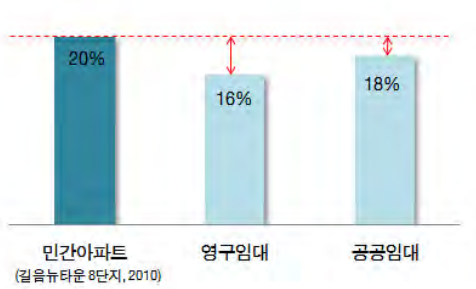
서울시의 영구임대주택 공급은 1995년 이후 중단되어 추가 공급이 이루어지지 못하고 있고, 공공아파트의 추가 공급이 가능한 부지 또한 부족함.

이러한 측면에서 민간아파트에 비해 상대적으로 밀도가 낮은 공공임대주택을 대상으로 주택의 추가공급을 검토함. 민간아파트는 용적률 220~250%, 건폐율 20% 정도이지만, 영구임대주택과 공공임대주택의 경우 용적률은 각각 평균 180%, 190%이며, 건폐율은 각각 16%, 18%로 나타나 민간아파트 대비 개발밀도가 낮은 것으로 나타남.

또한 '삶의 질 법'에서는 용적률, 건폐율, 높이 등을 1.2배까지 완화할 수 있도록 하고 있어 공공아파트의 경우에는 추가적으로 개발이 가능한 편임. 그러나 민간아파트를 상회하는 밀도는 주거환경을 저해할 수 있으므로 민간아파트 수준보다 낮은 밀도로 개발하는 것이 적정하다고 판단됨.



〈그림 4.19〉 공공아파트의 용적률



〈그림 4.20〉 공공아파트의 건폐율

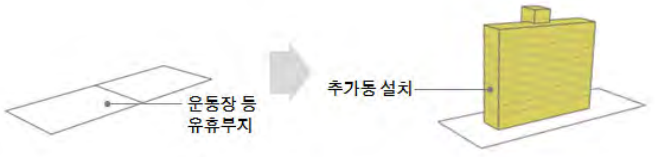
리모델링은 전면철거 형태의 재건축이 아닌 기존 자원의 재활용이라는 측면에서 친환경, 도시재생 등에 기여할 수 있으므로 정책적 타당성을 가짐.

〈그림 4.21〉 리모델링 단지의 임대주택 추가 공급

2) 단지 내 임대주택의 추가 확보 방안

(1) 유휴부지 내 추가동 설치

- 단지 내 유휴부지에 추가동을 신축하거나 운동장과 같이 저이용시설을 복합화하여 추가동을 설치



〈그림 4.22〉 유휴부지 내 추가동 설치

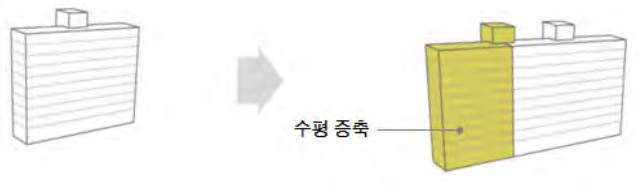
〈그림 4.23〉 추가동 설치 가능 부지 : 신내10단지

(2) 기존 상가동/복지동을 활용하여 일체형 복지동 설치

- 기존 상가동이나 복지동과 같은 시설을 활용하여 기존시설과의 복합화를 추진함으로써 주거+상가, 주거+복지시설의 일체형 복지동으로 신축
- 또는 기존시설의 저이용층을 주거로 전환하여 추가로 임대주택 확보 가능

(3) 기존 주동 수평 증축

- 기존 주동의 측면에 여유부지가 있는 경우 기존 주동의 수평증축을 통해 임대주택의 추가 확보가 가능



〈그림 4.24〉 수평증축을 통한 임대주택 추가 확보

〈그림 4.25〉 수평증축 부지 : 방화2단지

2. 전략8 | 새로운 계층의 주거 도입을 통한 소셜믹스

기존단지의 주민 대부분이 저소득층이고 높은 노인인구 비율은 지역적 침체의 중요한 요인 중 하나임. 이러한 지역적 침체를 해소하기 위해서는 새로운 계층의 도입이 필요하며, 이에 적합한 주거공급방안이 마련될 필요가 있음.

또한 최근 1~2인 가구 수가 늘어남에 따라 새로운 가구구성에 적합한 주거 수요가 증가함. 추가동이나 복합동 설치를 통해 확보되는 주거에는 공급이 필요한 공공주택을 도입하여 이러한 새로운 수요에 대응할 수 있도록 함.

1) 싱글형 시프트

○ 공공적 차원에서 필요한 다양한 주택 공급

- 상가 복합화 등을 통해 도시형생활주택 등과 같은 1인 저렴주택 공급
- 소득이 적은 대학생들을 위한 저렴한 학생임대주택(Youth Housing) 공급

2) 서민주택 공급

○ 서민계층을 위한 저렴한 안정적 주거 도입

- 소형 평형의 신혼부부용 보금자리주택 공급
- 서민 복지측면에서 다자녀 가구를 위한 패밀리형 주택 공급

3. 전략9 | 체계적 유지관리 시스템을 통한 장수명화

1) 공공임대주택 관리 기본계획 마련

공공임대주택은 특성상 관리 소홀로 인해 빠른 노후화를 초래함. 이러한 문제를 해결하기 위해 공공임대주택의 관리 기본계획을 마련하여 10년 단위의 종합정밀진단을 실시하도록 함.

이를 통해 지속적인 유지관리가 이루어질 수 있도록 하고 종합정밀진단을 통해 수선 또는 리모델링, 재건축이 적합한지를 판단하도록 함.

1) 수선 / 리모델링 / 재건축을 통한 지속적인 유지관리

기본적으로 종합정밀진단을 통해 결정하되 건축 후 10년이 경과하였을 경우에는 수선을 원칙으로 하고, 20년 단위로 리모델링을 검토함.

20년 경과 시에는 기존동은 시설개선형으로 리모델링하고 여유부지에 추가동을 건립(증축)하며, 30년 경과 시에는 종합정밀진단을 통해 기존동과 추가동 모두 수선을 하도록 함.

40년 경과 시에는 기존동은 재건축 연한 기준에 따라 기존동을 재건축(증축)하고 추가동은 시설개선형 리모델링을 실시함. 이후 추가동의 재건축연한인 60년 이후에는 단지의 전면적 재건축 방식과 리모델링 방식을 면밀히 비교검토하여 적합한 방식을 선정함.

〈그림 4.26〉 공공아파트와 민간아파트의 리모델링 및 재건축 주기

제5장 장기공공임대주택 리모델링 모델 개발

제1절 시범단지 선정
제2절 공공임대주택 중계4단지 리모델링 계획
제3절 영구임대주택 방화2-1단지 리모델링 계획

제5장 장기공공임대주택 리모델링 모델 개발

제1절 시범단지 선정

장기공공임대주택 리모델링 전략을 실제 대상지에 적용하여 향후 서울시 여건에 적합한 장기공공임대주택 리모델링 추진을 위한 모델을 개발하고자 함. 이를 위하여 건축연한이 15년 이상 경과되어 리모델링이 가능한 공공임대·영구임대주택 23개 단지 중 시범단지를 선정하여 리모델링 계획을 제시함. 시범단지는 밀도, 노후도, 규모, 단지시설 및 단지배치 등을 검토하여 다양한 리모델링 방안을 적용할 수 있는 단지로 선정함.

1. 선정기준

시범단지는 앞서 도출한 리모델링 계획요소를 다양하게 적용할 수 있도록, 밀도, 노후도, 단지규모, 단지시설, 단지배치 등을 중심으로 기준을 설정하였으며, 이를 통해 방화2-1단지, 중계3(목련)아파트, 중계4단지를 1차적으로 선정함.

〈표 5.1〉 장기공공임대주택 시범단지 선정기준

구분	방향	선정기준	대상단지
밀도	추가 주택 및 시설확보	용적률 190%, 건폐율 20% 이하	가양4단지, 대치1단지, 면목아파트, 방화11단지, ***방화2-1단지,*** 수서1-1단지, 신내10단지, 신내9단지(임대), 월계사슴1단지, ***중계3(목련)아파트, 중계4단지***
노후도	노후화된 단지 우선적 시행	1993년 이전 건설	가양4단지, 가양5단지, 가양8단지, 가양9단지, 대치1단지, 면목아파트 ***방화2-1단지***, 성산아파트, 수서1-1단지, 수서6단지, ***중계3(목련)아파트, 중계4단지,*** 하계5단지
규모	일정규모 이상의 단지 선정	1,500세대 이상	가양4단지, 가양5단지, 대치1단지, ***방화2-1단지***, 성산아파트, 수서1-1단지 수서6단지, 신정양천아파트, ***중계3(목련)아파트, 중계4단지***
단지시설 유무	시설확보 및 시설 입체복합화	필지분리 여부	가양9단지, 공릉1단지, 대치1단지, 면목아파트, 방화11단지, ***방화2-1단지,*** 방화6단지, 성산아파트, 수서6단지, 신내10단지, 신내12단지, 신내9단지 신정양천아파트, 월계사슴1단지, 월계사슴2단지, ***중계3(목련)아파트, 중계4단지***, 하계5단지
단지배치	추가동 설치 및 단지시설 활성화	여유부지 및 단지시설 위치	가양8단지, 가양9단지, 공릉1단지, 방화11단지, ***방화2-1단지,*** 방화6단지, 수서1-1단지, 수서6단지, 신내10단지, 신정양천아파트, 월계사슴1단지 ***중계3(목련)아파트, 중계4단지***

2. 시범단지 선정

앞서 제시한 선정기준을 적용하여 최종적으로 선정된 방화2-1단지, 중계3(목련)아파트, 중계4단지 중 영구임대주택단지와 공공임대주택단지 1개씩을 선정함. 이 중 공공임대주택인 중계4단지와 지리적 형평성을 고려하여 영구임대주택인 방화2-1단지를 시범단지로 선정함.

선정된 단지를 대상으로 하여 장기공공임대주택 리모델링 계획을 제시함.

1) 중계4단지(공공임대)

〈그림 5.1〉 중계4단지 항공사진 (출처 : http://map.naver.com)

〈표 5.2〉 중계4단지 개요

구분	내용
용적률	170%
건폐율	13%
노후도	1991년(20년 경과)
세대수	1,979세대
필지 분할여부	상가 등 필지 내 포함
여유부지 및 단지시설 여부	상가, 어린이집 가로변위치, 관리사무소 단지 중앙에 위치, 다소의 여유부지 존재

2) 방화2-1단지(영구임대)

〈그림 5.2〉 방화2-1단지 항공사진 (출처 : http://map.naver.com)

〈표 5.3〉 방화2-1단지 개요

구분	내용
용적률	173%
건폐율	16%
노후도	1993년(18년 경과)
세대수	1,563세대
필지분할 여부	상가 등 필지 내 포함
여유부지 및 단지시설 여부	상가, 어린이집, 관리사무소는 분양단지의 인접가로변 위치, 다소 여유부지 존재

제2절 공공임대주택 중계4단지 리모델링 계획

1. 현황분석

1) 주변현황

단지 주변으로 당현천이 흐르며, 지하철 7호선 중계역의 역세권 범위(500m) 내에 위치함. 주변에는 중원중학교를 비롯한 다수의 학교와 경찰서, 주민센터 등이 위치하고 있으며 주변 도로 등 기반시설은 양호함.

〈그림 5.3〉 중계4단지 위치도 (출처 : 다음지도 http://local.daum.net)

(2) 단지현황

세대수는 총 1,979세대로 모든 주동이 15층으로 획일적임. 단지 입구 가로변으로 유치원과 상가동이 입지하고 있으나, 상가는 노후화되어 이용률이 저조하고 공실률이 높음. 운동장은 이용도가 낮으며, 단지 중앙에 위치한 관리사무소, 노인정 등 기본적인 시설만 있으며 다양한 프로그램이 부족한 실정임. 단지 중앙을 관통하는 가로는 가로식재가 양호하며, 비상설 시장이 운영되어 단지 내 생활가로 역할을 수행함.

〈표 5.4〉 중계4단지 일반현황

구 분	내 용		
세대수	총 세대수	규모별 세대수	
	1,979세대	32㎡	390세대
		39㎡	875세대
		40㎡	714세대
주 차 대 수	계획대수	528대	
	차량등록대수	1,073대	
	법정주차대수	1,386대	
	기준	· 건설당시 : 전용면적 160㎡당 1대 · 현재 : 전용면적 75㎡당 1대 세대당 0.7대	

〈그림 5.4〉 중계4단지 현황도

〈그림 5.5〉 중계4단지 단지시설 현황 (왼쪽부터 유치원, 상가동, 관리사무소 및 노인정)

〈그림 5.6〉 중계4단지 외부공간 현황 (왼쪽부터 주차장, 생활가로, 운동장)

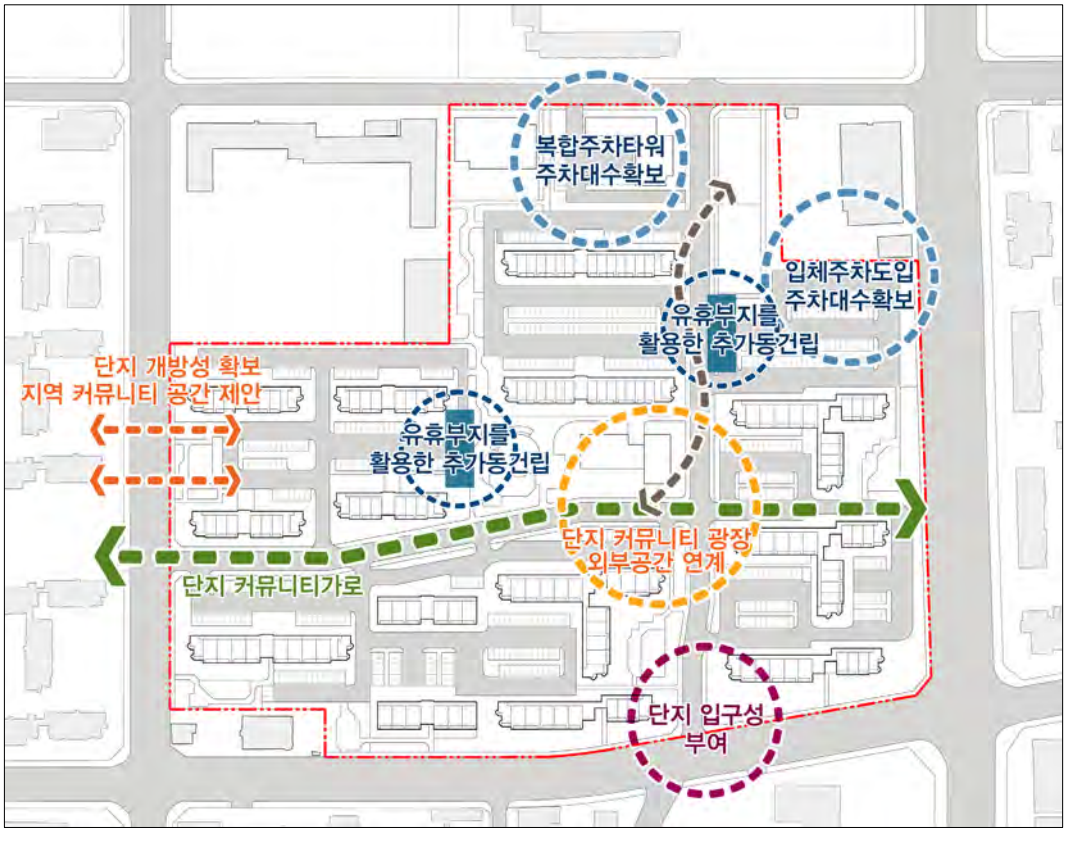
2. 리모델링 기본구상

○ 이웃과 함께하는 커뮤니티 단지 만들기

- 단지의 중심인 생활가로를 중심으로 주변지역과 연계한 개방형 커뮤니티 단지로 조성
- 소형임대주택 추가공급을 통하여 다양한 계층 간 혼합 유도

○ 실현방안

- 복합주차타워 및 입체주차시설 도입을 통한 주차대수 확보
- 단지 경계부 개방성 확보를 통한 지역 커뮤니티 창출
- 외부공간과 연계된 단지 커뮤니티 광장 조성
- 단지 남측 진출입구의 입구성 부여
- 유휴부지를 활용한 추가동 건립



〈그림 5.7〉 중계4단지 기본구상도

3. 리모델링 계획안

현황분석 및 기본구상을 바탕으로 리모델링 계획안을 작성함. 단지 내 유휴부지를 활용하여 2개 동을 추가로 건립하고, 기존 단지시설의 복합화를 통하여 총 5개의 추가동 건립을 계획함. 이에 따라 24㎡의 소형임대주택 302세대의 추가 공급이 가능함.

커뮤니티 공간은 주변 지역과 연계할 수 있도록 지역커뮤니티와 단지 내 커뮤니티 공간으로 구분하여 계획함. 지역커뮤니티 공간은 접근성을 고려하여 단지 경계부 혹은 진입부에 배치하도록 함.

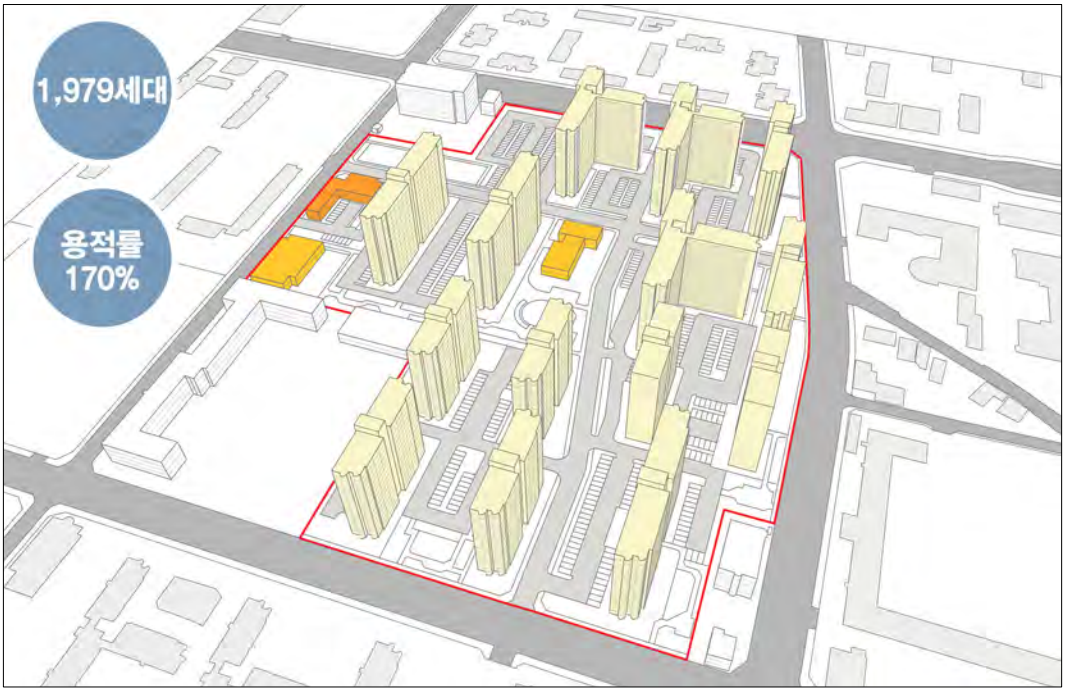
시설 복합화 및 입체화를 통하여 부족한 주차대수를 확보함. 최대·최소 주차대수는 입체주차시설의 개소와 복합화에 따른 주차장 비율을 조정하면, 현재 차량등록현황 기준과 법정기준대수를 모두 만족시킬 수 있음.

〈표 5.5〉 중계4단지 리모델링 계획안 개요

<table>
<tr><th>구 분</th><th colspan="2">개 요</th><th colspan="5">비 고</th></tr>
<tr><td>용적률</td><td colspan="2">200%</td><td colspan="5">증) 30%</td></tr>
<tr><td>건폐율</td><td colspan="2">24%</td><td colspan="5">증) 8%</td></tr>
<tr><td>전체 세대 수</td><td colspan="2">2,281세대</td><td colspan="5">증) 302세대</td></tr>
<tr><td rowspan="4">평형규모별 세대수</td><td>24㎡</td><td>302세대 (13.2%)</td><td rowspan="7">추가동별 세대수 및 층수</td><td>추가동</td><td>전용면적</td><td>세대수</td><td>층수</td></tr>
<tr><td>32㎡</td><td>390세대 (17.15%)</td><td>A</td><td>24㎡</td><td>72</td><td>12층</td></tr>
<tr><td>39㎡</td><td>875세대 (38.45%)</td><td>B</td><td>24㎡</td><td>120</td><td>15층</td></tr>
<tr><td>49㎡</td><td>714세대 (31.3%)</td><td>C</td><td>24㎡</td><td>40</td><td>5층</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>D</td><td>24㎡</td><td>30</td><td>5층</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>E</td><td>24㎡</td><td>40</td><td>5층</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>합계</td><td>-</td><td>증) 302세대</td><td>-</td></tr>
<tr><td>주차대수</td><td colspan="2">최소 1,088대 ~ 최대 1,518대
(차량등록현황) (법정기준대수)</td><td colspan="5">증) 560대 ~ 990대
· 건설당시 : 전용면적 160㎡당 1대
· 현재 : 전용면적 75㎡당 1대 세대당 0.7대</td></tr>
<tr><td rowspan="3">부대복리시설 면적</td><td>근린상가</td><td>1,600㎡</td><td colspan="5">증) 500㎡</td></tr>
<tr><td>단지시설</td><td>3,800㎡</td><td colspan="5">증) 1,300㎡</td></tr>
<tr><td>지역시설</td><td>1,000㎡</td><td colspan="5">증) 1,000㎡</td></tr>
</table>

〈그림 5.8〉 중계4단지 리모델링 전 배치도

〈그림 5.9〉 중계4단지 리모델링 후 배치도



〈그림 5.10〉 중계4단지 리모델링 전 조감도

〈그림 5.11〉 중계4단지 리모델링 후 조감도

4. 리모델링 부문별 계획

(1) 단지 개방성 확보 및 지역커뮤니티 공간 마련

○ 단지 경계부 개방성 확보

- 단지 담장, 좁은 보행로 등으로 인한 주변지역과의 단절 개선
- 단지 주변 보행로에서 단지 내부로의 진입동선 확보

○ 마을사랑방 등 지역커뮤니티 공간계획을 통한 공공성 확보

- 단지뿐 아니라 주변 지역과 연계한 커뮤니티 공간 계획

KEYMAP

(이미지 출처 : 다음지도 http://local.daum.net)

리모델링 후

〈그림 5.12〉 중계4단지 단지개방감 확보 예시도

(2) 가로대응형 주민공동시설로 중심가로 활성화

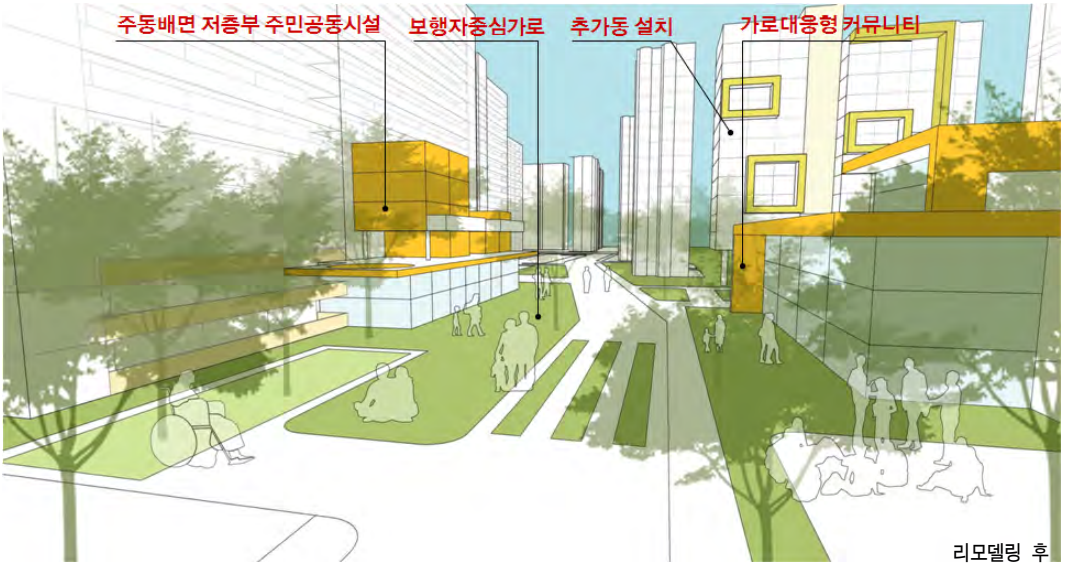
○ 가로대응형 복합 커뮤니티 공간 계획

- 단지 생활가로와 연계되지 못하는 노후 복리동을 가로대응형 시설로 신축
- 노인정과 관리사무소에 국한된 단일 프로그램에서 다양한 커뮤니티 공간으로 전환

○ 보행 중심의 가로공간 조성

- 생활가로 내 양방향 불법 주정차로 인한 열악한 보행환경을 개선
- 단지 내 주차공간 추가 확보를 통한 보행중심의 단지 생활가로 조성

(이미지 출처 : 다음지도 http://local.daum.net)



〈그림 5.13〉 중계4단지 가로대응형 주민공동시설 및 가로활성화 예시도

(3) 복합화를 통한 임대주택 추가 공급 및 단지입구 상징성 부여

○ 단지 입구의 인지성 강화

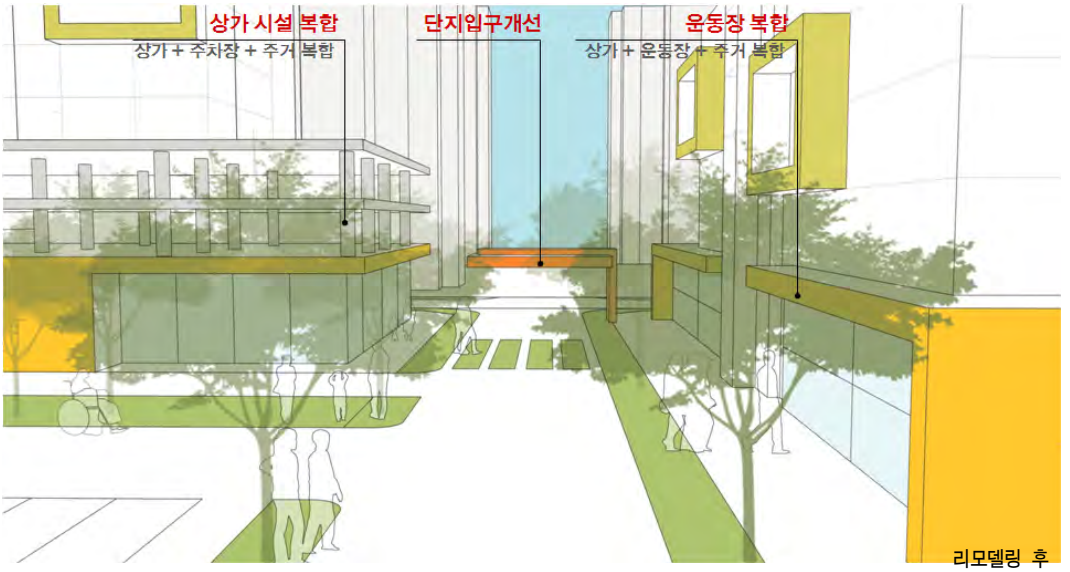
- 단지 입구 개선을 통한 인지성 및 상징성 부여

○ 유휴부지를 활용한 추가동 건립 및 복합화

- 기존상가 등 시설부지 내 신축을 통한 단지시설(상가, 주차장 등) 및 주거 복합화
- 유휴부지를 활용한 추가동 건립으로 소형(24㎡) 임대주택 추가 확보

KEYMAP

(이미지 출처 : 다음지도 http://local.daum.net)



〈그림 5.14〉 중계4단지 복합화 및 단지입구 상징성 부여 예시도

(4) 보행중심의 외부공간 조성 및 주동입면 다양화

○ 단지 내 주차공간 추가 확보를 통한 외부공간 보행중심화

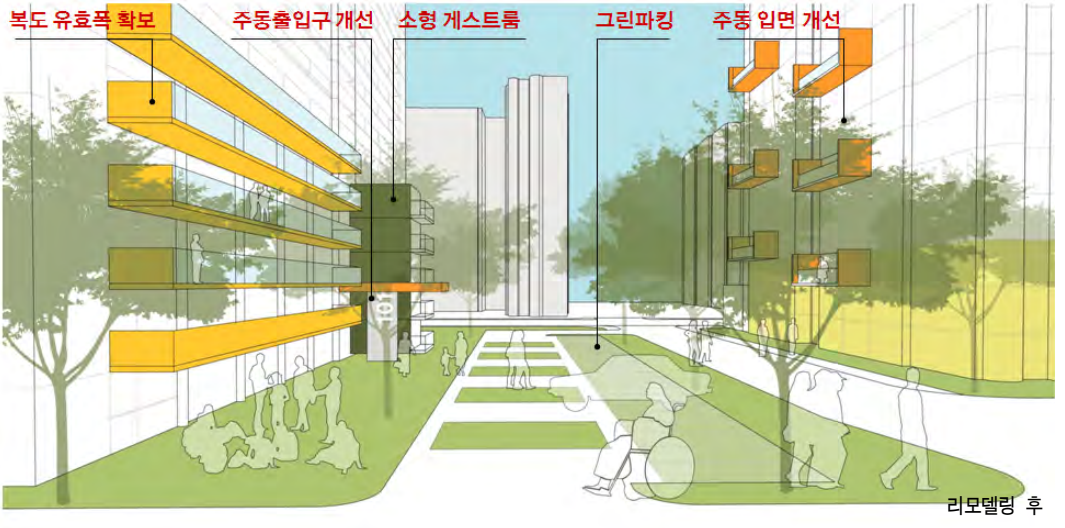
- 외부공간의 대부분을 차지하는 주차공간 및 불법주차 등 보행중심의 외부공간으로 개선

○ 주동 입면과 출입구 디자인 개선 및 재료 다양화

- 편복도 형태의 획일적인 주동입면 개선을 위해 발코니 추가, 기단부 재료 다양화 도입
- 주동 출입구 개선으로 인지성 강화
- 복도의 유효 폭 확보를 위한 확폭 또는 알코브 설치

KEYMAP

(이미지 출처 : 다음지도 http://local.daum.net)



〈그림 5.15〉 중계4단지 보행중심 외부공간 조성 및 주동입면 다양화 예시도

(5) 유휴부지를 활용한 입체주차 공간 확보

○ 유휴부지 내 입체주차 도입

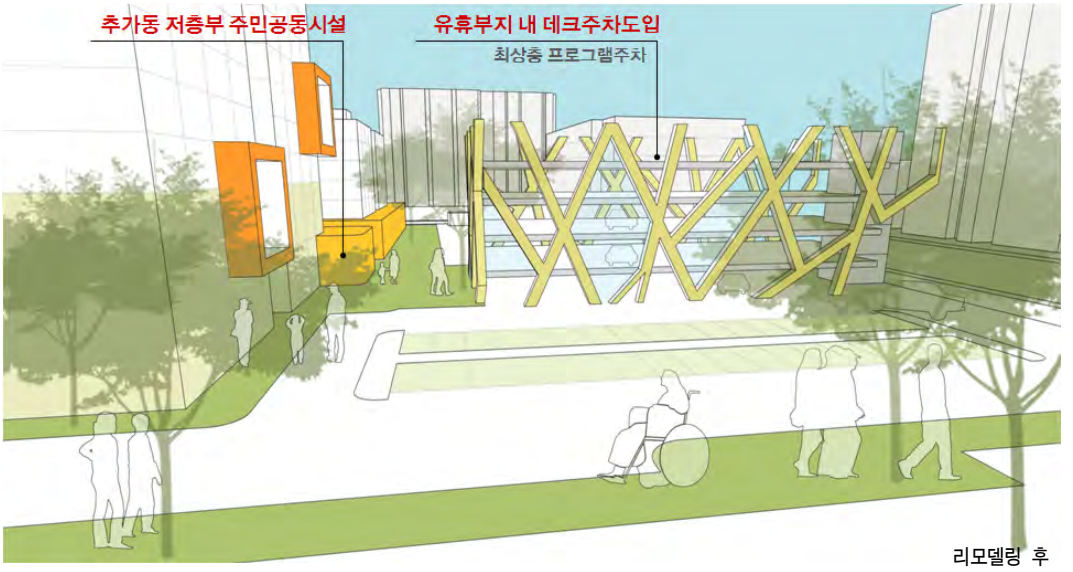
- 주차장 설치 기준 및 생활 여건 향상에 따른 부족한 주차대수의 추가 확보
- 유휴부지 내 입체주차 도입으로 효율적인 공간 사용
- 입체주차 최상층은 프로그램 주차 도입으로 시간대별 용도 전환 가능

○ 주차공간 확보를 통한 외부공간 개선

- 주차구획선 외 불법주차 차량으로 인하여 황폐화된 외부공간 개선

KEYMAP

(이미지 출처 : 다음지도 http://local.daum.net)



〈그림 5.16〉 중계4단지 유휴부지를 활용한 입체주차계획 예시도

5. 리모델링 전후 비교

중계4단지 리모델링 계획을 통해 단지 내 주거환경 개선, 추가 임대주택 공급, 지역커뮤니티 시설 확보 등 다양한 공공성 확보가 가능할 것으로 보임.

일부 증축에 따른 밀도 변화를 보면 용적률은 170%에서 200%으로 30% 증가하였고, 건폐율은 16%에서 24%로 8% 증가하였음. 이를 통해 세대수는 1,979세대에서 2,281세대로 302세대를 추가 공급할 수 있음. 추가 공급되는 임대주택의 규모를 기존 단지에 없었던 24㎡의 1~2인 가구를 고려한 소형으로 계획하여, 주거규모 다양화 및 다양한 계층의 수용을 도모함.

또한 인근 단지 주민이나 지역주민이 함께 이용할 수 있는 지역시설을 단지 경계부를 중심으로 추가 계획함으로써, 단지 커뮤니티 중심의 기존 단지에서 탈피하여 지역 커뮤니티 조성에 기여할 수 있도록 함.

이 밖에도 주차공간은 단지 내 시설복합화와 입체화를 통하여 해결할 수 있음.

〈표 5.6〉 중계4단지 리모델링 전후 비교

<table>
<tr><th>구분</th><th colspan="2">기 존</th><th colspan="2">리모델링 후</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td>용적률</td><td colspan="2">170%</td><td colspan="2">200%</td><td>-</td></tr>
<tr><td>건폐율</td><td colspan="2">16%</td><td colspan="2">24%</td><td>-</td></tr>
<tr><td>세대 수</td><td colspan="2">1,979세대</td><td colspan="2">2,281세대</td><td>302세대 증가</td></tr>
<tr><td rowspan="4">평형</td><td>-</td><td>-</td><td>24㎡</td><td>302세대 (13.2%)</td><td rowspan="4">기존 주민 세대구성 비율

1인 22.6%
2인 22.2%
3인 22.4%
4인 이상 32.7%</td></tr>
<tr><td>32㎡</td><td>390세대 (19.7%)</td><td>32㎡</td><td>390세대 (17.15%)</td></tr>
<tr><td>39㎡</td><td>875세대 (44.2%)</td><td>39㎡</td><td>875세대 (38.45%)</td></tr>
<tr><td>49㎡</td><td>714세대 (36.1%)</td><td>49㎡</td><td>714세대 (31.3%)</td></tr>
<tr><td>주차대수</td><td colspan="2">528대</td><td colspan="2">최소 1,088대 ~ 최대 1,518대
(차량등록현황) (법정기준대수)</td><td>차량등록현황 : 1,073대
법정주차대수 : 1,386대
· 건설당시 기준 : 전용면적 160㎡당 1대
· 현재 기준 : 전용면적 75㎡당 1대, 세대당 0.7대</td></tr>
<tr><td rowspan="3">부대복리 시설</td><td>근린상가</td><td>1,100㎡</td><td>근린상가</td><td>1,600㎡</td><td rowspan="3">단지커뮤니티 1,300㎡ 추가확보
보건소 등 지역시설 1,000㎡ 추가확보</td></tr>
<tr><td>단지시설</td><td>2,500㎡</td><td>단지시설</td><td>3,800㎡</td></tr>
<tr><td>지역시설</td><td>-</td><td>지역시설</td><td>1,000㎡</td></tr>
</table>

제3절 영구임대주택 방화2-1단지 리모델링 계획

1. 현황분석

(1) 주변현황

이 단지는 지하철 5호선 방화역과 근접하여 위치하며, 주변으로 서남물재생센터공원 및 옹기골 근린공원 등 녹지와 접해 있음. 주변에는 정곡초등학교를 비롯한 학교가 위치하며, 대체로 도로 등 기반시설이 양호함. 방화2-1단지는 분양단지가 인접하고 있는데, 분양단지는 대상단지 북측에 자리하고 있음.

〈그림 5.17〉 방화2-1단지 위치도 (지도출처 : 다음지도 http://local.daum.net)

(2) 단지현황

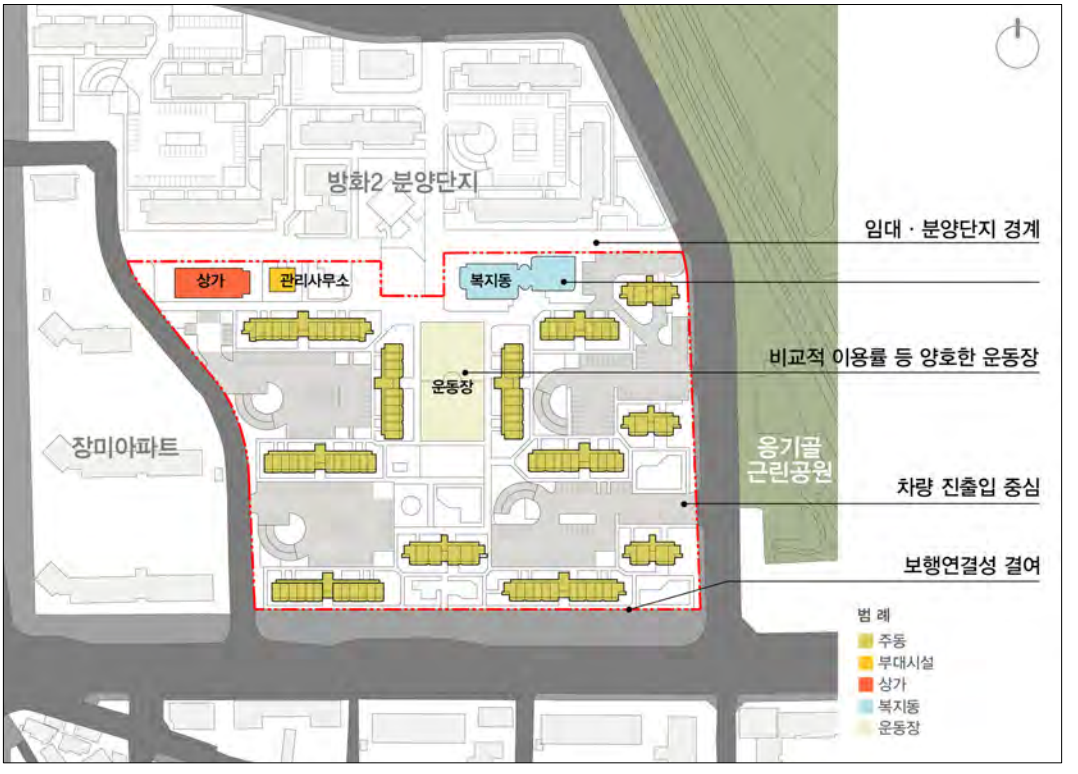
세대수는 총 1,563세대로 모든 주동이 15층으로 획일적임. 해당 단지는 24㎡의 소형평형이 75%로 높은 비율을 차지함.

단지 북측의 방화2 분양단지와 접하여 복지동, 상가 등 단지시설이 위치하고 있음.

주차대수는 건설당시 영구임대주택의 주차대수 확보 기준으로 설치되어 있으며, 현재 법정주차대수 및 차량등록대수 모두 만족함.

〈표 5.7〉 방화2-1단지 일반현황

구분	내용		
세대수	총 세대수	규모별 세대수	
	1,563세대	24㎡	1,178세대
		30㎡	239세대
		39㎡	146세대
주차대수	계획대수	384대	
	차량등록대수	303대	
	법정주차대수	259대	
	기준	· 건설당시 기준 변경 없음 · 건설당시 : 전용면적 160㎡당 1대	



〈그림 5.18〉 방화2-1단지 현황도

〈그림 5.19〉 방화2-1단지 단지시설 현황 (왼쪽부터 복지동, 상가동, 관리사무소)

〈그림 5.20〉 방화2-1단지 단지시설 현황 (왼쪽부터 운동장, 임대·분양단지 경계가로, 주차장)

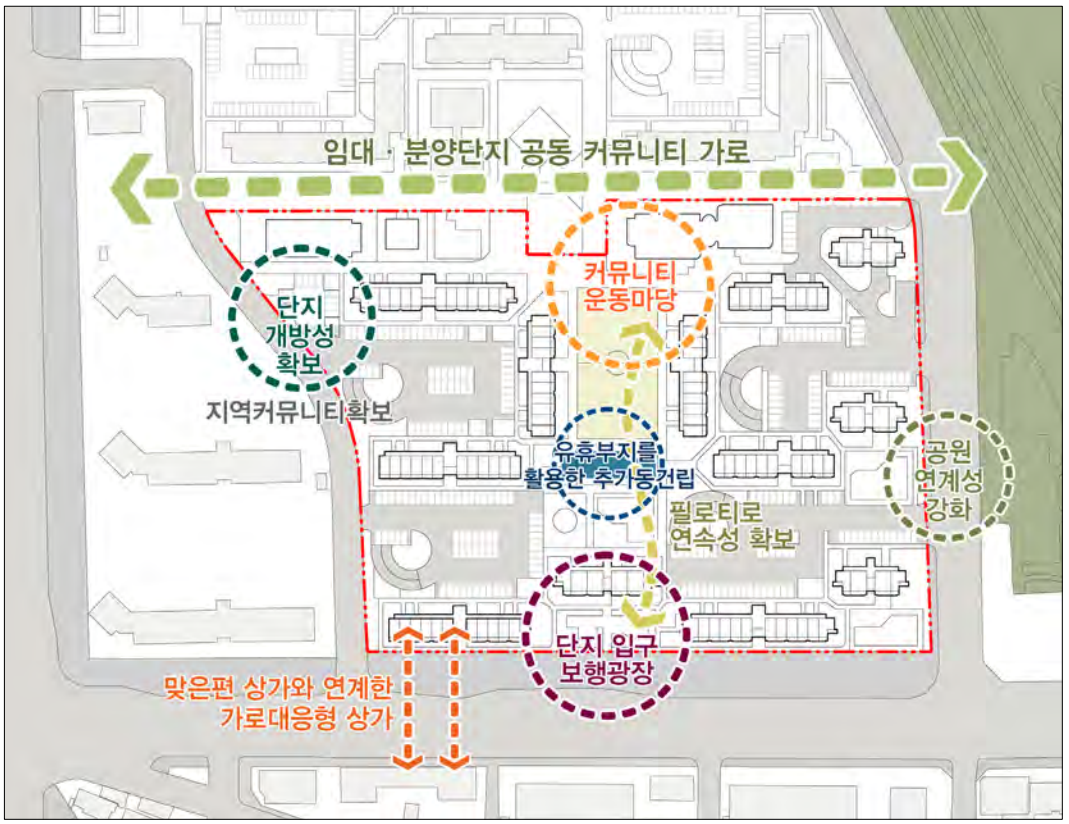
2. 리모델링 기본구상

○ 사회적 경계 없이 하나가 되는 단지 만들기

- 임대단지와 분양단지가 인접해 두 단지를 경계로 사회적·심리적 경계 존재
- 두 단지 경계에 공동 커뮤니티 가로 조성 및 활성화를 통한 경계 허물기

○ 실현방안

- 임대·분양단지 공동 커뮤니티 가로 조성
- 외부공간과 연계한 커뮤니티 운동마당 조성
- 단지 남쪽 입구에 보행광장 및 주변과 연계한 가로대응형 상가 조성
- 단지 경계부의 개방성 확보 및 주변 공원과의 연계 강화
- 유후부지를 활용한 추가동 건립



〈그림 5.21〉 방화2-1단지 기본구상도

3. 리모델링 계획안

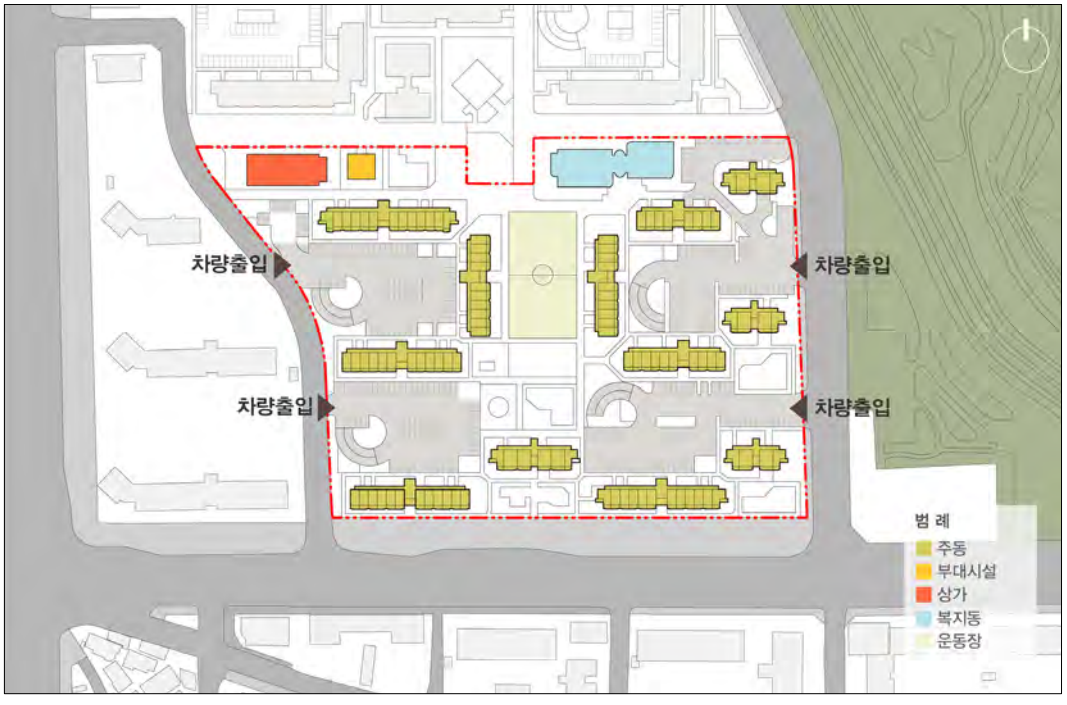
현황분석 및 기본구상을 바탕으로 구체적인 리모델링 계획안을 작성함. 단지 내 유휴부지를 활용하여 추가로 1개 동을 건립하고, 기존 시설부지 내 신축 복합화를 통하여 3개 동을 건립함. 이에 따라 39㎡와 49㎡ 규모의 신규 임대주택 총 180세대를 공급함.

방화2-1단지의 경우 분양단지와 인접하고 있어, 두 단지 사이의 공동 커뮤니티 가로를 조성하여 지역통합을 유도함. 또한 주변에 위치한 공원, 상가 등과의 연계성을 강화하기 위하여 커뮤니티시설, 가로대응형 상가 등을 주동 저층부에 계획함. 이에 따라 24㎡ 규모의 기존 주택 24세대가 감소함.

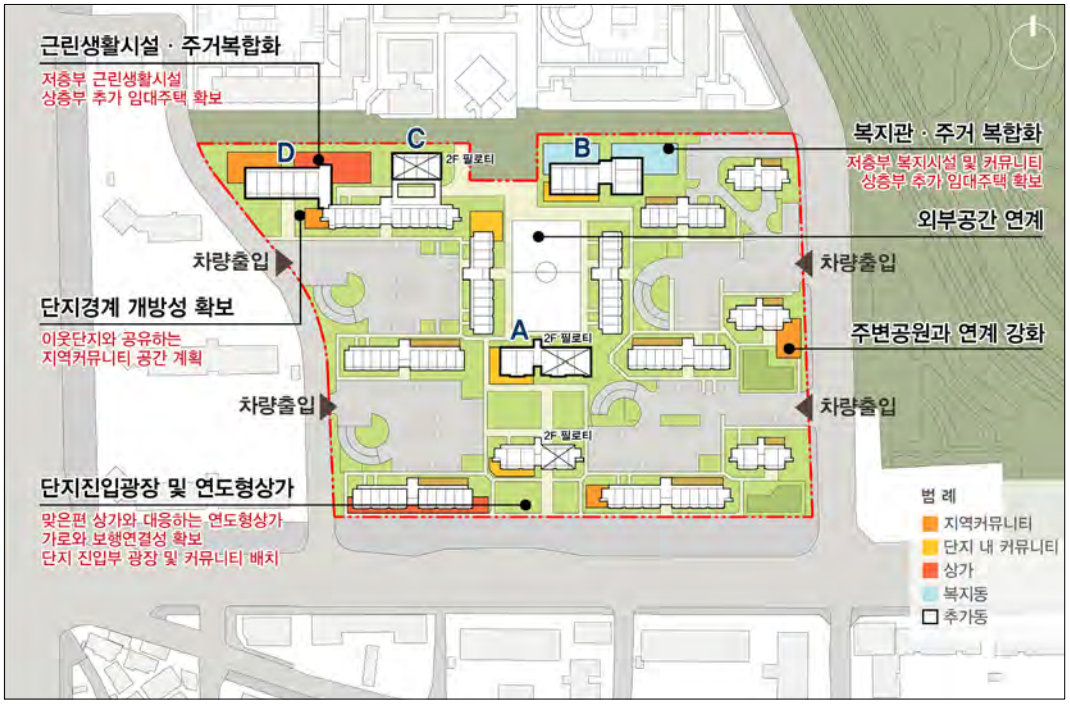
주차공간의 경우 기존 주차구획수가 차량등록현황과 법정주차대수를 모두 만족시키고 있어 추가적 주차공간 계획은 고려하지 않음.

〈표 5.8〉 방화2-1단지 리모델링 계획안 개요

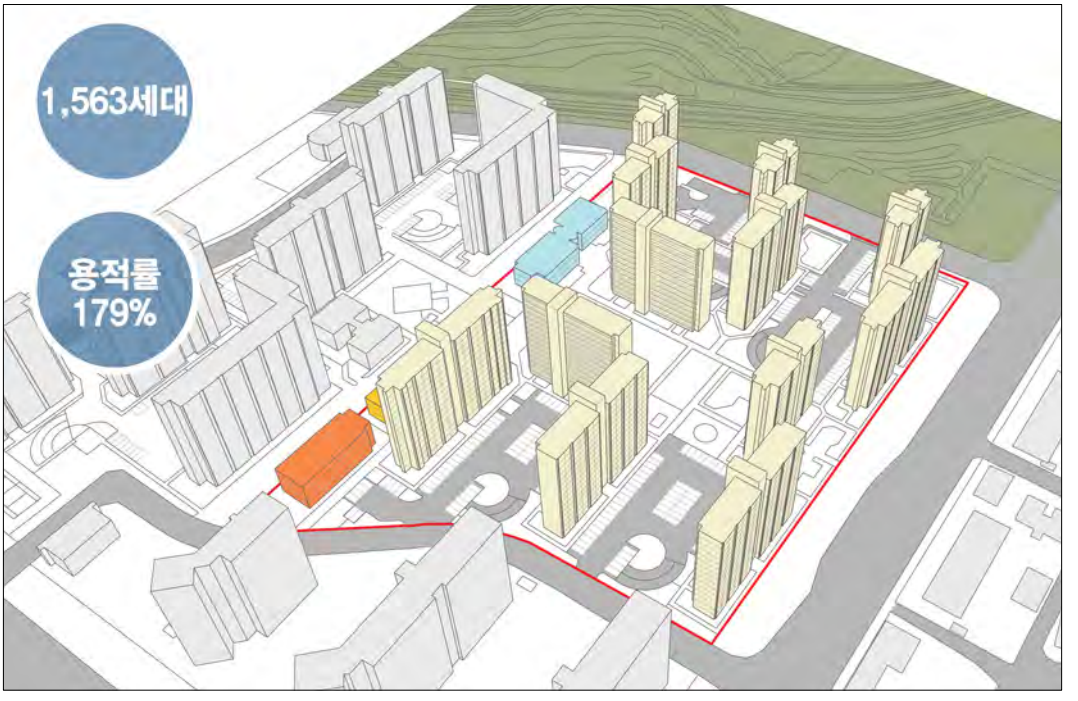
<table>
<tr><th>구 분</th><th colspan="2">개 요</th><th colspan="5">비 고</th></tr>
<tr><td>용적률</td><td colspan="2">215%</td><td colspan="5">증) 36%</td></tr>
<tr><td>건폐율</td><td colspan="2">25%</td><td colspan="5">증) 7%</td></tr>
<tr><td>전체 세대 수</td><td colspan="2">1,563세대</td><td colspan="5">증) 156세대</td></tr>
<tr><td rowspan="4">평형규모별 세대수</td><td>24㎡</td><td>1,154세대(67.1%)</td><td rowspan="6">추가동별 세대수 및 층수</td><td>추가동</td><td>전용면적</td><td>세대수</td><td>층수</td></tr>
<tr><td rowspan="2">30㎡</td><td rowspan="2">239세대(13.9%)</td><td>A</td><td>49㎡</td><td>50</td><td>12F</td></tr>
<tr><td>B</td><td>39㎡</td><td>48</td><td>8F</td></tr>
<tr><td rowspan="2">39㎡</td><td rowspan="2">276세대(16.1%)</td><td>C</td><td>39㎡</td><td>24</td><td>10F</td></tr>
<tr><td>D</td><td>39㎡</td><td>58</td><td>10F</td></tr>
<tr><td rowspan="2">49㎡</td><td rowspan="2">50세대(2.9%)</td><td>합계</td><td>-</td><td>증) 180세대</td><td>-</td></tr>
<tr><td>근린상가 확보 등을 통한 감소 세대수</td><td>-</td><td>24㎡</td><td>감) 24세대</td><td></td></tr>
<tr><td>주차대수</td><td colspan="2">384대</td><td colspan="5">증가없음
· 건설당시 : 전용면적 160㎡당 1대
· 현재 : 건설당시 기준 적용</td></tr>
<tr><td rowspan="3">부대복리시설 면적</td><td>근린상가</td><td>2,400㎡</td><td colspan="5">증) 1200㎡</td></tr>
<tr><td>단지시설</td><td>2,700㎡</td><td colspan="5">증) 300㎡</td></tr>
<tr><td>지역시설</td><td>800㎡</td><td colspan="5">증) 800㎡</td></tr>
</table>



〈그림 5.22〉 방화2-1단지 리모델링 전 배치도



〈그림 5.23〉 방화2-1단지 리모델링 후 배치도



〈그림 5.24〉 방화2-1단지 리모델링 전 조감도

〈그림 5.25〉 방화2-1단지 리모델링 후 조감도

4. 리모델링 부문별 계획

(1) 단지 진입광장을 통한 보행연계 및 연도형 상가계획

○ 단지 입구의 개방성 확보

- 진입광장 및 이와 연계한 지역커뮤니티 공간 계획
- 진입광장에서 단지 내부로의 연결성 확보를 위하여 일부 주동 필로티 계획

○ 연도형 상가계획으로 주변 지역과의 연계성 강화

- 맞은편 연도형 상가에 대응하여 진입광장과 연계한 주동 저층부 연도형 상가 도입

(이미지 출처 : 다음지도 http://local.daum.net)

〈그림 5.26〉 방화2-1단지 단지 진입광장 및 연도형 상가 예시도

(2) 단지 경계부 개방감 확보 및 지역 커뮤니티 공간 제안

○ 단지 경계부 개방성 확보

- 좁은 보행로 및 단지와의 단차로 인한 경계부 단절 극복

○ 지역 커뮤니티 공간을 통한 공공성 확보

- 단지뿐 아니라 주변지역과 연계한 커뮤니티 공간을 주동 저층부에 계획
- 지역 커뮤니티 창출을 통한 임대주택 단지의 부정적 인식 극복

KEYMAP

(이미지 출처 : 다음지도 http://local.daum.net)

〈그림 5.27〉 방화2-1단지 단지경계부 개방감 확보 및 지역 커뮤니티 공간 예시도

(3) 공동 커뮤니티 가로 조성 및 시설복합화

○ 가로대응형 커뮤니티 시설 조성

- 가로 내 양쪽 불법주정차로 인해 악화된 보행환경 개선
- 공동 커뮤니티 가로와 면하여 저층부 가로대응형 커뮤니티 시설 계획

○ 시설 복합화를 통한 추가 임대주택 공급

- 기존 단지시설 부지 내 신축을 통한 상가, 커뮤니티시설, 주거 복합화
- 임대주택 추가 공급(39㎡~49㎡)을 통하여 기존 소형(24㎡) 중심의 세대구성을 다양화

KEYMAP

(이미지 출처 : 다음지도 http://local.daum.net)

〈그림 5.28〉 방화2-1단지 공동커뮤니티가로 조성 및 시설복합화 예시도

(4) 외부공간과 연계한 실내운동시설 및 일체형 복지동 설치

○ 실내·외 연계를 통한 단지 내 운동시설의 다양화
- 기존 양호한 운동장에 비하여 이와 연계한 시설 및 프로그램 부재 개선
- 주동 저층부 공간을 활용하여 샤워시설, 실내운동시설 등 프로그램 다양화

○ 노후 복지동 부지 내 신축을 통한 일체형 복지동 건립
- 저층부는 복지관, 상층부는 주거로 사용되는 일체형 복지동 건립

KEYMAP

(이미지 출처 : 다음지도 http://local.daum.net)

〈그림 5.29〉 방화2-1단지 외부공간과 연계한 실내운동시설 및 일체형 복지동 예시도

(5) 공원과 연계 프로그램 도입 등 연계성 강화

○ 주변 공원과 연계한 커뮤니티 공간 계획

- 단지 주변으로 옹기골 근린공원 등 양호한 녹지공간 분포
- 공원 이용자의 휴식 및 조망 등이 가능한 소규모 커뮤니티 공간을 주동 저층부에 계획
- 어린이놀이터－커뮤니티시설－근린공원으로의 연계성 강화

KEYMAP

(이미지 출처 : 다음지도 http://local.daum.net)

〈그림 5.30〉 방화2-1단지 주변 공원과 연계성 강화 예시도

5. 리모델링 전후 비교

방화2-1단지는 분양단지와 인접한 단지로 두 단지 사이의 사회적·심리적 단절 극복과 함께 거주환경 개선, 임대주택 추가 공급 등을 실현하고자 함.

특히, 방화2-1단지의 경우 24㎡의 소형평형이 75%를 차지하는 세대구성을 보여 3인 이상 가구가 거주하기에 적합하지 않음. 이에 따라 39㎡와 49㎡ 규모의 임대주택 추가 공급을 통하여 세대규모를 다양화하고자 함. 또한 해당단지는 영구임대주택 단지로 주차대수의 경우 건설당시 기준이 여전히 유효하나, 실제 차량등록대수 또한 계획대수보다 적어 기존 현황을 유지하는 것이 바람직하므로 추가 주차공간을 확보하지 않음.

이 밖에도 커뮤니티시설을 단지 내 시설과 지역시설로 구분하여 추가 확보하였으며, 해당단지의 경우 주변 상가와의 연계성을 고려하여 연도형 상가를 추가 계획함에 따라 근린상가 면적이 상대적으로 크게 증가함.

용적률은 197%에서 215%로 36% 늘어났고, 건폐율은 18%에서 25%로 7% 증가하였으며, 세대수는 1,563세대에서 1,719세대로 156세대가 추가 확보됨.

〈표 5.9〉 방화2-1단지 리모델링 전후 비교

구분	기 존		리모델링		비 고
용적률	179%		215%		-
건폐율	18%		25%		-
세대 수	1,563세대		1,719세대		156세대 증가
평형	24㎡	1,178세대 (75.4%)	24㎡	1,154세대 (67.1%)	기존 주민 세대구성 비율 1인 23.3% 2인 31.0% 3인 24.2% 4인 이상 21.3%
	30㎡	239세대 (15.3%)	30㎡	239세대 (13.9%)	
	39㎡	146p대 (9.3%)	39㎡	276세대 (16.1%)	
	-	-	49㎡	50세대 (2.9%)	
주차대수	384대		384대 현행 유지 (법정대수와 차량등록대수 충족)		차량등록현황 : 303대 법정주차대수 : 259대 · 건설당시 기준 : 전용면적 160㎡당 1대 · 건설당시 기준 유효함
부대복리 시설	근린상가	1,200㎡	근린상가	2,400㎡	근린상가 1,200㎡ 추가확보 단지커뮤니티 300㎡ 추가확보 보건소 등 지역시설 800㎡ 확보
	단지시설	2,400㎡	단지시설	2,700㎡	
	지역시설	-	지역시설	800㎡	

제6장 실현화방안 및 정책건의

제 6 장 실현화방안 및 정책건의

이 연구에서 제시하는 전략과 계획요소를 각 단지의 여건이나 특성에 대한 고려없이 모든 단지에 적용하는 것은 현실적으로 어려움. 단지별 물리적 특성과 주민 특성 외에도 한정된 예산을 고려하면 시급성과 사업효과 측면을 포함하여 계획요소들의 선별적 적용이 필요함.

이러한 상황들을 고려하여 리모델링 계획 시, 우선되어야 할 요소들과 그렇지 않은 요소들의 순위를 선정하여 그에 따른 실현화방안을 모색할 필요가 있음. 이와 함께 이 연구과정에서 제기된 이슈를 토대로 제도적 차원에서 필요한 개선 방향을 제시함.

1. 여건을 고려한 실현화방안

장기공공임대주택 리모델링의 기본방향 및 전략을 고려하여,

① 거주환경 개선 측면에서는 거주민의 요구 반영과 문제의 해결

② 공공성 확보 측면에서는 임대주택의 추가 공급

③ 삶의 질 측면에서는 거주민의 커뮤니티 강화와 삶의 질을 향상

을 계획원칙으로 하여 우선순위와 이에 따른 계획요소를 제시함.

1) 리모델링 우선순위 설정

앞서 설정한 리모델링의 3가지 원칙에 따라 리모델링 계획의 우선순위를 설정함.

1순위는 가장 중요하거나 시급한 사항으로 주민들의 생활에 불편함이 없도록 주호개선이나 주차 등의 편의시설 개선과 거주환경의 안전, 그리고 임대주택의 추가 공급을 적극적으로 검토함.

2순위는 주민 공동공간인 공용공간과 단지시설의 개선, 단지 내 커뮤니티 강화 등으로 설정

하고, 소셜믹스를 위한 다양한 유형의 임대주택 도입을 검토함.

3순위는 보다 쾌적한 주거환경 조성과 지역적 차원의 고려하여야 할 사항으로 단지시설 확충, 단지 활성화, 지역적 커뮤니티 강화, 지역경관 개선을 주요 방향으로 설정함.

〈그림 6.1〉 리모델링 우선순위의 방향

2) 우선순위별 계획요소

우선순위별 계획방향 구체화를 위한 주요 계획요소를 다음과 같이 제시함.

먼저 1순위는 세대 내 거주환경개선, 주차 및 방범/치안 확보, 임대주택 추가 공급을 위한 계획요소로 구성되며 다음 표와 같음.

〈표 6.1〉 리모델링 1순위 계획요소

방향	계획요소
세대 내 성능 개선	○ 세대 내 무장애 공간 구현(출입구, 욕실, 주방 등) ○ 세대 간 소음 저감 확보 ○ 단열 성능 개선 ○ 노후설비 교체
부족한 주차공간 확보	○ 복합형 주차타워 설치 ○ 단지 내 주차구획 재정비를 통한 추가 확보
단지 내 치안확보	○ CCTV 등 보안장치 설치 ○ 우범예상지대 가로등 설치 ○ 사각지대의 시야 확보
추가 임대주택 확보	○ 유휴부지 내 추가동 설치 ○ 기존 복지동/상가동을 활용한 일체형 복지동 설치 ○ 기존 주동 수평증축

2순위는 공용공간 개선, 임대유형 다양화, 단지 커뮤니티 공간 확보를 위한 계획요소로 구성되며 다음 표와 같음.

〈표 6.2〉 리모델링 2순위 계획요소

방향	계획요소
자전거/전동휠체어 보관소 확충	○ 보관장소 입체화 ○ 여유부지 내 추가공간 확보
적치물 보관장소 확보	○ 주동별 지하공간 확보 ○ 복도 확폭 등을 통한 여유공간 활용
쓰레기수거함 개선	○ 외관 디자인 개선 ○ 수전시설 설치
지하주차장 환경개선	○ 자연채광 유입 ○ 보행 진출입부 개선
복도유효공간 확보	○ 복도 적정 위치에 알코브 설치
커뮤니티공간 확보	○ 주동과 주동 사이 유휴지 활용 ○ 주동 저층부 활용
다양한 가구유형 수용 (Social Mix)	○ 서민주거(SHift) 추가확보를 통한 공급 ○ 학생 등 1~2인 가구를 위한 원룸형 평면 도입 ○ 다문화 가정을 위한 임대주택 공급

3순위는 지역경관 개선, 단지시설 개선, 지역 커뮤니티 다양화를 위한 계획요소로 구성되며 다음 표와 같음.

〈표 6.3〉 리모델링 3순위 계획요소

방향	계획요소
노후상가 및 부대복리시설 개선	○ 신축을 통한 복합화 ○ 증축을 통한 시설확충 ○ 전면 가로공간 개선
단조로운 주동입면 개선	○ 색채 및 재료 다양화 ○ 발코니 추가 설치 ○ 최상층 특화를 통한 주동상부 변형
단지/주동 진입부 개선	○ 외관 디자인 개선 ○ 인지성 및 상징성 부여
단지 내 에너지효율 개선	○ 태양광/태양열 시설 설치 ○ 고효율 LED 조명 설치
커뮤니티 연계 및 강화	○ 시설위치 재배치(가로대응형 지향) ○ 프로그램과 외부공간 연계 ○ 주민소모임, 취미실, 동회의실 등 다양한 프로그램 도입 ○ 자활을 위한 생활부업실 등 공간 및 프로그램 도입
접지층/최상층 특화	○ 1층세대 전용 마당 조성 ○ 최상층 세대 다락/메조넷 등 특화

2. 제도개선 방안

1) 공공임대주택 중장기관리계획 마련

○ 종합정밀진단 시스템 구축

공공임대주택은 특성상 관리소홀 및 빠른 노후화가 나타나므로 지속적이고 체계적인 유지·관리가 필요함. 이를 위해 10년 단위의 정밀진단을 통해 수선, 리모델링, 재건축 여부를 결정하는 종합정밀진단제도를 마련하여 공공임대주택의 장수명화를 도모함.

○ 공공주택 관리기본계획 마련

공공주택 전체 스톡에 대한 종합진단 및 평가를 통해 단지별로 리모델링, 재건축, 유지관리 등 관리유형을 설정하고 사업시기, 사업물량, 소요예산 등을 주요 내용으로 하는 공공임대주택 기본계획을 수립하여 체계적으로 관리하도록 함.

2) 장기공공임대주택 리모델링 자금 마련 방안

○ 장기공공임대주택 기금 마련

장기공공임대주택의 대부분 단지들이 리모델링 연한에 도래하여 리모델링뿐 아니라 추후 재건축 사업비 마련이 필요함. 이뿐 아니라 유지관리 전반에 사용이 가능한 기금 마련이 검토되어야 함. 현재 단지별로 적립된 '공동주택 수선충당금'을 기금으로 조성하는 방안이 검토될 수 있음.

○ 공공주택기금의 리모델링 지원

서울시내에 공공임대주택 공급을 위한 부지확보는 어려운 상황이지만, 기존단지의 리모델링을 통한 임대주택 추가 공급이 가능하므로, 기존의 국민주택기금이나 정부, 지자체의 임대주택 공급 지원금을 임대주택의 추가공급이 가능한 리모델링 사업에도 지원할 수 있는 방안을 검토하여야 함.

참 고 문 헌

참고문헌

<단행본>

건설교통부, 2006.6,「국민임대주택단지 자족기능 확보방안에 관한 연구」
건설교통부, 2005.7,「영구임대주택 주거실태조사」
국토연구원, 2000,「주택리모델링의 실태와 정책과제」
국토해양부, 2010.12,「공동주택 리모델링 세대증축 등의 타당성 연구」
노후공동주택리모델링연구단, 2010,「장기공공임대주택 리모델링 아이템」
대우 푸르지오, 2005,「푸르지오 디자인 지침서」
대한주택공사 주택도시연구원, 2008,「공동주택단지 무장애 설계 매뉴얼」
래미안 주택사업부 디자인실, 2007,「래미안 외관 아이덴티티 디자인 지침서」
서울시정개발연구원, 1995,「공동주택관리제도 개선방안」
서울시정개발연구원, 2001,「서울시 여건에 적합한 공동주택 리모델링 적용 방안 연구」
서울시정개발연구원, 2002,「서울시 영구임대주택 주민의 생활」
서울특별시 SH공사 도시연구소, 2009,「공공임대주택 유지보수 수선비 실태를 통한 적절성 검토 연구」
서울특별시 SH공사 도시연구소, 2010,「임대아파트 주차공간 확충에 관한 연구」
서울특별시 SH공사 도시연구소, 2010,「장기공공임대아파트의 리모델링 및 재건축 방안 수립」
서울특별시 SH공사, 2005,「노후 영구임대주택 리모델링 가이드라인 개발 (2005년 건설핵심 기술연구 개발사업 노후공동주택 구조 및 설비성능개선 기술개발)」
서울특별시 SH공사, 2011,「업무현황 2011」
서울특별시, 2011,「2020 서울주택종합계획」
서울특별시, 2010,「주택정책의 새로운 SHift 서민주거 안정」
주택관리공단, 2008.8,「공공임대주택 단지 내 주거복지 서비스의 사회적 가치 평가 연구」
주택도시연구원, 2006,「국민임대 주택백서」
AM Eulachpark, 2005, Timebased Architecuture, 010
LH공사, 2009.12,「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원방안 연구」
Multi Family Housing, 2003, Images Publishing
NGO団地再生研究會, 2006, 団地再生まちづくり, 水曜社
Shigeru AOKI, 2009, Refine housing Comlexes

<논 문>

김경선외 1인, 2010.3, “공급유형에 따른 공공 아파트 주거만족요인 분석”, 한국주거환경학회지
김종현외 2인, 2010, “영구임대 공동주택의 장기수선 유지보수 비용 실태에 관한 연구”, 대한설비공학회
박은철, 2009, “공공임대주택 단지의 커뮤니티 활성화 방안”, 2009 주거복지 컨퍼런스
박은철, 2011.4, “공동주택 단지의 커뮤니티 활성화 방안”, SDI 정책리포트, 서울시정개발연구원
황영숙외 1인, 2010.6, “세대연령에 따른 국민임대주택 커뮤니티 시설의 거주자 의식 및 요구에 관한 연구”, 한국실내디자인학회논문집

<기 사>
안수찬외 2인, 영구빈곤보고서, 한겨레 21, 2010.

<웹사이트>

http://cafe.daum.net/sangsangkids (삼성어린이공원 카페)
http://www.daejeonstory.com (대전시 공식 블로그)
http://local.daum.net (다음 지도)
http://www.hankyung.com (한국경제)
http://www.hyundai-amco.co.kr (현대엠코)
http://www.i-park.com/suwon (수원 I-Park City)
http://www.i-sh.co.kr (서울특별시 SH공사)
http://www.ltarkitekter.dk (undgaard & Tranberg Arkitektfirma)
http://www.mk.co.kr (매일경제)
http://www.minwon.go.kr (민원24)
http://www.moleg.go.kr (법제처)
http://www.mt.co.kr (머니투데이)
http://www.ohmynews.com (오마이뉴스)

부 록

1. SH공사의 공공임대주택 현황[29)]

〈표 1〉 주택공급실적 (2010.12.31 기준)

연도	총계	임대 (소계)	분양 (소계)	택지개발				장기 전세 (SHift)	주거환경		재개발 임대	기타			
				영구 임대	공공 임대	국민 임대	분양		임대	분양		임대			분양
												다가구	전세 임대	기타	
계	204,563	124,906	79,657	22,370	17,432	14,327	74,540	15,244	1,963	4,222	49,839	2,812	700	199	895
89	640	640		640											
90	7,893	1,979	5,914	-	1,979		5,914								
91	15,556	8,978	6,578	6,954	2,024		6,578								
92	9,752	5,720	4,032	4,490	1,230		4,032								
93	9,517	5,356	4,161	5,039	-		4,161				317				
94	8,564	4,942	3,622	3,171	1,621		3,622				150				
95	11,695	6,791	4,904	1,906	3,859		4,798		73	106	953				
96	7,949	3,864	4,085	-	660		2,155		839	1,930	2,365				
97	6,777	3,533	3,244	-	-		2,568		348	676	3,185				
98	11,905	7,353	2,552	-	2,047		4,326		267	226	5,039				
99	13,392	9,273	4,119	-	691		3,657		283	462	8,299				
00	16,846	13,207	3,639	-	2,306		3,045		-	290	10,892			9	304
01	8,325	6,235	2,090	170	-		1,484		-	130	6,065			-	476
02	5,748	4,399	1,349	-	-		882		-	352	3,186	1,213		-	115
03	4,227	2,688	1,539	-	820		1,539		-	-	1,835	18		15	-
04	2,690	1,199	1,491	-	-		1,491		-	-	1,199	-		-	-
05	1,463	934	529	-	195		529		-	-	739	-		-	-
06	2,503	1,783	720	-	-	654	720		-	-	1,129	-		-	-
07	15,946	7,196	8,750	-	-	4,453	8,750	2,016	-	15	537	15		175	-
08	10,332	7,285	3,047	-	-	3,227	2,997	2,625	-	215	1,118	215	100	-	-
09	12,807	6,798	6,009	-	-	1,675	6,009	3,243	153	636	791	636	300	-	-
10	20,036	14,753	5,283	-	-	4,338	5,283	7,360	-	715	2,040	715	300	-	-

29) 업무현황 2011, 서울특별시 SH공사, 2011 참조

〈표 2〉 입주자 유형별 관리현황 (2010.12.31 기준)

구 분	계	영구임대	공공임대	재개발	주거환경	국민임대 (장기전세)	기타임대 등
총세대수	117,190	22,370	17,432	49,839	1,963	21,964	3,622
공가세대	5,063	458	307	3,057	61	363	817
미입주세대	2,420	205	80	876	18	1,081	160
입주세대	109,707	21,707	17,045	45,906	1,884	20,520	2,645
수급권자	14,458	8,444	196	5,076	1	67	674
수급자격탈락자	7,920	7,576	34	303	-	2	5
국가유공자	1,307	326	577	397	-	2	5
국가유공자탈락자	73	71	-	2	-	-	-
한부모가정	991	204	9	621	-	-	157
모자가정탈락자	399	380	-	18	-	-	1
장애인	4,650	2,651	192	1,730	-	-	77
새터민	2,429	15	1,627	777	1	8	1
청약저축 등	77,480	2,040	14,410	36,982	1,882	20,441	1,725

〈표 3〉 독거노인 현황 (2010.12.31 기준)

계	영구임대	공공임대	재개발	주거환경	국민임대	기 타
9,722	2,738	1,286	4,512	243	560	383

〈표 4〉 임대주택의 평형별 현황 (2010.12.31 기준)

구 분	임대주택 유형									
	계	영구임대	공공임대	주거환경	국민임대	장기전세	재개발	다가구	전세임대	기 타
합계	124,906 (100%)	22,370 (100%)	17,432 (100%)	1,963 (100%)	14,347 (100%)	15,244 (100%)	49,839 (100%)	2,812 (100%)	700 (100%)	199 (100%)
23㎡ 이하	16,666 (13.8%)	15,721 (70.3%)	728 (4.2%)	83 (4.2%)	-	-	-	130 (4.6%)	4 (0.5%)	-
33㎡ 이하	55,642 (46.5%)	3,394 (15.2%)	4,842 (27.7%)	1,182 (60.2%)	-	-	45,731 (91.7%)	451 (16%)	42 (6%)	-
39㎡ 이하	21,921 (17.2%)	3,255 (14.5%)	8,630 (49.5%)	678 (34.6%)	5,478 (38.5%)	-	3,293 (6.6%)	522 (18.6%)	85 (12.1%)	-
49㎡ 이하	13,321 (9.5%)	-	2,819 (16.2%)	14 (0.7%)	8,627 (59.8%)	33 (0.2%)	835 (1.7%)	761 (27.1%)	232 (33.1%)	-
59㎡ 이하	9,779 (7.2%)	-	256 (1.5%)	6 (0.3%)	242 (1.7%)	8,518 (55.9%)	-	512 (18.2%)	178 (25.4%)	67 (33.7%)
84㎡ 이하	5,983 (4.6%)	-	157 (0.9%)	-	-	5,200 (34.1%)	-	365 (13%)	156 (22.2%)	105 (52.8%)
84㎡ 초과	1,594 (1.2%)	-	-	-	-	1,493 (9.8%)	-	71 (2.5%)	3 (0.4%)	27 (13.6%)

〈표 5〉 **자치구별 임대주택 현황** (2010.12.31 공급기준)

구청별	계	장기전세	영구임대	공공임대	주거환경	국민임대	재개발임대	다가구	전세임대	기타임대
총 계	124,906	15,244	22,370	17,432	1,963	14,347	49,839	2,812	700	199
종로구	598	-	-	-	-	-	550	38	10	-
중 구	3,985	-	-	-	-	-	3,965	10	10	-
용산구	938	-	-	-	-	-	897	16	25	-
성동구	5,999	108	-	-	-	400	5,442	22	27	-
동대문구	4,873	33	-	-	-	-	4,805	10	25	-
중랑구	4,718	959	2,811	861	-	26	-	31	30	-
성북구	6,634	23	-	-	-	254	6,065	252	31	9
도봉구	1,064	-	-	-	779	-	-	262	23	-
노원구	15,823	390	6,196	5,492	-	862	2,775	25	68	15
은평구	6,650	3,371	-	-	153	1,693	982	408	43	-
서대문구	3,156	-	-	-	-	-	3,047	86	23	-
마포구	8,781	1,307	1,807	820	178	1,738	2,685	48	23	175
양천구	9,670	1,241	-	4,706	-	681	2,750	255	37	-
강서구	13,654	903	7,441	2,870	-	1,974	-	416	50	-
구로구	1,452	95	-	-	-	446	805	80	26	-
영등포구	796	11	-	195	175	-	387	3	25	-
동작구	3,584	-	-		218	-	3,300	48	18	-
관악구	5,858	2	-		330	-	5,386	107	33	-
서초구	912	774	-	-	-	-	81	45	12	-
강남구	6,795	716	4,115	1,230	-	669	-	41	24	-
송파구	5,591	1,478	-	1,258	25	2,499	153	156	22	-
강동구	7,651	3,821	-	-	-	3,105	575	123	27	-
광진구	134	3	-	-	-	-	-	110	21	-
강북구	3,582	-	-	-	-	-	3,337	203	42	-
금천구	2,008	9	-		105	-	1,852	17	25	-

※ 기타임대 : 외국인임대 175, 온수연립 15, 진달래 9

〈표 6〉 임대주택 유형별 현황 (2010.12.31 공급기준)

유 형	장기전세	국민임대	공공임대	영구임대	재개발임대
공급면적	전용 114㎡ 이하	전용 85㎡ 이하	전용 85㎡ 이하	전용 23~40㎡ 이하	전용 59㎡ 이하
근거법령	주택공급에 관한 규칙 제32조의 2, 서울시 장기전세주택 공급 및 관리규칙	주택공급에 관한 규칙 제32조	주택공급에 관한 규칙 제11조, 제19조	주택공급에 관한 규칙 제31조, 서울시 영구임대주택 운영 및 관리규칙	서울시 도시 및 주거환경정비조례
평 형	전용 59, 84㎡, 114㎡	전용 39~84㎡	전용 33~84㎡	전용 23,33,39㎡ 93년 이후 건립중단	전용 26~32㎡
임대의무기간	30년 (2년 갱신, 20년)	30년	92년 이전(20년) 93년 이후(50년)	50년	50년
임대료 (평균/만원)	-	39㎡:19만 1천원 49㎡:25만원	33~39㎡:11만원(9만원~17만5천원)	4만5천원(3만5천원~5만5천원)	12만원(8만7천원~15만5천원)
관리비 (평균/만원)	59㎡:11만원~14만원 84㎡:22만원	39㎡~49㎡:8만5천원 (장월, 마장)	33~39㎡:9만5천원 (7만5천원~12만5천원)	8만7천원(5만4천원~12만원)	8만원(7만2천원~16만5천원)
입주자격	1. 전용면적 59㎡ 국민임대 입주자격 참조 2. 전용면적 84㎡ -서울시 거주 무주택 세대주로서 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득 100% 이하로서 50% 범위내 사업주체가 조정하며 부동산 및 자동차 보유기준 제한 -청약저축 등 가입자 3. 재건축 매입분 무주택기간 및 서울시 거주기간 각 1년 이상 ※서울시거주기간, 무주택기간, 나이, 부양가족수 등 배점합산순 ※청약저축 무관 4. 전용면적 84㎡초과(분양전환분) 서울시 거주 만20세 이상인 자로서 소득제한은 사업주체에 위임 ※서울시 거주기간, 무주택기간, 나이, 부양가족수, 통장 가입기간 배점합산순 ※청약예금(1,000만원)가입자	1. 전용면적 50㎡ 미만 -도시근로자 월평균소득의 70% 이하인 자 -당해지역 거주자 ※소득 50% 이하 우선공급 2. 전용면적 50㎡~60㎡ -도시근로자 월평균소득의 70%이하인 자 - 청약저축가입자 ※납입횟수, 연령, 부양가족, 거주기간 등 가점 3. 전용면적 60㎡ 초과 -도시근로자월평균소득의 100% 이하인 자 -청약저축가입자 ※납입회수, 연령, 부양가족, 거주기간 등 가점	1. 택지개발철거 세입자 2. 도시계획철거 세입자 3. 임시이주자 4. 시의 승인을 받은 기타 공급대상자(국가유공자, 북한이탈주민등) 5. 청약저축가입자	1. 국민기초생활보장법의 수급권자 2. 저소득 국가유공자 3. 일군위안부 4. 저소득모자가정 타는 부자가정 5. 북한이탈주민 6. 장애인 7. 65세 이상 직계존속을 부양하는 자로서 수급권자 선정기준의 소득평가액 이하인 자 8. 시장이 정하는 자 9. 아동복지시설 퇴소자 10. 청약저축가입자	1. 당해 재개발 사업지구 철거세입자 2. 타 재개발 사업지구 철거세입자 3. 시장이 정한 처분방법에 따라 선정된 자 (청약저축 50% 영구임대입주자격 50%)

〈표 7〉 영구임대주택(공급내역) (2010.12.31 기준)

연도	사 업 현 황		전용면적 (㎡)	사 업 추 진			공급시기	관리시기
	단지명	세대수		사업승인	착 공	준 공		
계		22,370						
89	하계5단지	640	28	현물출자		89-11-10	89-11-15	89-11-15
91	성산단지	1,807	23,33,39	89-07-13	89-08-16	91-05-31	91-06-22	91-07-10
91	중계3단지	2,619	23,33,39	89-07-19	89-08-30	91-11-30	91-11-08	91-12-15
91	면목단지	905	23,33,39	89-07-13	89-08-17	91-09-30	91-10-04	91-10-20
91	대치1단지	1,623	23,33,39	89-12-26	89-12-30	91-11-15	91-12-30	92-01-15
92	수서1-1단지	984	23,33	89-12-26	89-12-30	92-10-30	92-08-18	92-11-01
92	수서6단지	1,508	23,33,39	90-08-18	90-10-18	93-09-15	92-08-28	92-12-01
92	가양4단지	1,998	23,33,39	90-10-31	90-12-12	92-10-15	92-08-28	92-10-15
93	가양5단지	2,411	23,33,39	90-10-31	90-12-12	92-10-15	93-02-19	93-03-06
93	방화2-1단지	1,563	23,33,39	90-12-31	90-12-31	93-09-30	93-05-25	93-10-25
93	방화11단지	1,065	23,33,39	91-12-28	92-05-01	94-04-30	93-10-18	94-05-25
94	방화6단지	404	23,33,39	91-12-30	92-06-15	94-07-15	94-01-28	94-08-20
94	공릉1-1단지	1,395	23,33,39	91-12-30	92-09-26	94-11-30	94-07-14	94-12-08
94	월계(사슴)3-1	1,372	23,33,39	91-12-30	92-12-11	95-05-30	94-07-14	95-06-29
95	신내12단지	1,000	28	91-12-30	92-12-14	95-11-20	95-08-22	95-11-28
95	신대10단지	906	23,33,39	91-12-30	93-12-30	96-02-15	95-12-07	96-03-15
01	상계마들단지	170	39	현물출자	00-08-23	01-01-31	01-05-03	01-06-15

〈표 8〉 공공임대주택(공급내역) (2010.12.31 기준)

연도	사 업 현 황		전용면적 (㎡)	사 업 추 진			공급시기	관리시기
	단지명	세대수		사업승인	착 공	준 공		
계		17,432						
90	중계4단지	1,979	33,39,49	89-07-19	89-08-30	91-11-30	90-12-19	91-12-05
91	가양8단지	1,110	33,39,49	90-08-27	90-12-05	90-10-15	91-01-29	92-11-05
91	가양9-1단지	914	33,39,49	90-10-31	90-12-06	90-10-15	91-12-14	92-11-05
92	수서1-1단지	1,230	33,39,49	89-12-26	89-12-30	92-11-20	92-08-18	92-11-01
94	방화6단지	596	23,39	91-12-30	92-06-15	94-07-15	94-01-28	94-08-20
94	방화9단지	250	39	92-05-27	93-03-10	95-09-30	94-02-28	95-11-29
94	월계사슴2단지	775	23,39,49	91-12-30	93-05-01	95-05-30	94-11-30	95-06-29
95	신정양천단지	2,998	33,39	92-12-07	92-12-31	95-10-17	95-09-06	95-11-16
95	신내10단지	526	33,39	91-12-30	93-12-30	96-02-15	95-12-07	96-03-15
95	신대9단지	335	39	92-12-04	94-02-21	96-05-30	95-12-23	96-06-01
96	거여6단지	660	39	93-12-26	95-03-28	97-03-10	96-10-30	97-04-15
98	월계청백1단지	1,147	33,39	93-12-21	95-06-01	98-06-30	98-03-26	98-08-01
98	상계은빛3단지	900	33,39	94-12-08	96-04-01	98-09-01	98-06-09	98-10-15
99	공릉2-6단지	691	33,39	95-12-31	97-07-31	99-07-29	99-07-15	99-09-08
00	신트리2단지	698	33,39	94-12-24	97-08-19	00-04-30	00-03-30	00-05-30
00	신정학마을2단지	510	39,49	98-06-16	98-07-11	00-09-12	00-08-18	00-10-23
00	거여3단지	598	39,59	97-10-20	98-02-16	00-09-24	00-10-06	00-11-04
00	신정(푸른마을)2-1	500	39,49	98-10-31	98-12-21	01-01-29	00-11-03	01-02-13
03	상암2-1단지	820	39,49	00-10-31	00-12-20	03-08-30	03-07-30	03-09-30
05	당산동임대	195	59,84	01-12-31	02-06-11	05-06-17	05-05-26	05-07-08

〈표 9〉 영구임대주택(관리실적) (2010.12.31 기준)

연도	사 업 현 황		전용면적 (㎡)	사 업 추 진			공급시기	관리시기
	단지명	세대수		사업승인	착 공	준 공		
계		22,370						
89	하계5단지	640	28	현물출자		89-11-10	89-11-15	89-11-15
91	성산단지	1,807	23,33,39	89-07-13	89-08-16	91-05-31	91-06-22	91-07-10
91	면목단지	905	23,33,39	89-07-13	89-08-17	91-09-30	91-10-04	91-10-20
91	중계3단지	2,619	23,33,39	89-07-19	88-08-30	91-11-30	91-06-22	91-12-15
92	대치1단지	1,623	23,33,39	89-12-26	89-12-30	91-11-15	91-12-30	92-01-15
92	가양4단지	1,998	23,33,39	90-10-31	90-12-12	92-10-15	91-06-22	92-10-15
92	수서1-1단지	984	23,33	89-12-26	89-12-30	92-10-30	91-12-14	92-11-01
92	수서6단지	1,508	23,33,39	90-08-18	90-10-18	93-09-15	92-06-10	92-12-01
93	가양5단지	2,411	23,33,39	90-10-31	90-12-12	92-10-15	93-02-09	93-03-06
93	방화2-1단지	1,563	23,33,39	90-12-31	90-12-31	93-09-30	91-11-08	93-10-25
94	방화11단지	1,065	23,33,39	91-12-28	92-05-01	94-04-30	93-09-18	94-05-25
94	방화6단지	404	23,33,39	91-12-30	92-06-15	94-07-15	93-10-18	94-08-20
94	공릉1-1단지	1,395	23,33,39	91-12-30	92-09-26	94-11-30	94-07-14	94-12-08
95	월계(사슴)3-1	1,372	23,33,39	91-12-30	92-12-11	95-05-30	94-07-14	95-06-29
95	신내12단지	1,000	28	91-12-30	93-12-14	95-11-20	95-08-22	95-11-28
96	신내10단지	906	23,33,39	91-12-30	93-12-30	96-02-15	95-12-07	96-03-15
01	상계마들단지	170	39	현물출자	00-08-23	01-01-31	01-05-03	01-06-15

〈표 10〉 공공임대주택(관리실적) (2010.12.31 기준)

연도	사 업 현 황		전용면적 (㎡)	사 업 추 진			공급시기	관리시기
	단지명	세대수		사업승인	착 공	준 공		
계		17,432						
91	중계4단지	1,979	33,39,49	89-07-19	88-08-30	91-11-30	90-12-19	91-12-05
92	수서1-1단지	1,230	33,39,49	89-12-26	89-12-30	92-11-20	91-12-14	92-11-01
92	가양8단지	1,110	33,39,49	90-08-27	90-12-05	92-10-15	91-12-14	92-11-05
92	가양9-1단지	914	33,39,49	90-10-31	90-12-06	92-10-15	91-12-14	92-11-05
94	방화6단지	596	23,39	91-12-30	92-06-15	94-07-15	93-10-18	94-08-20
95	월계사슴3-2	775	39	91-12-30	93-05-01	95-05-30	94-11-30	95-06-29
95	신정양천단지	2,998	23,39,49	92-12-07	92-12-31	95-10-17	95-07-12	95-11-16
95	방화9단지	250	33,39	92-05-27	93-03-10	95-09-30	94-02-28	95-11-29
96	신내10단지	526	33,39	91-12-30	93-12-30	96-02-15	95-12-07	96-03-15
96	신내9단지	335	39	92-12-04	94-02-21	96-05-30	95-12-23	96-06-01
97	거여6단지	660	33,39	93-12-26	95-03-28	97-03-10	96-10-30	97-04-15
98	월계청백5-1	1,147	33,39	93-12-21	95-06-01	98-06-30	98-03-26	98-08-01
98	상계은빛2-3	900	33,39	94-12-08	96-04-01	98-09-01	98-06-09	98-10-15
99	공릉2-6단지	691	33,39	95-12-31	97-07-31	99-07-29	99-07-15	99-09-08
00	신트리2단지	698	33,39	94-12-24	97-08-19	00-04-30	00-03-30	00-05-30
00	신정학마을2	510	39,39	98-06-16	98-07-11	00-09-12	00-08-18	00-10-23
00	거여3단지	598	39,59	97-10-20	98-02-16	00-09-24	00-10-06	00-11-04
01	신정푸른마을2-1	500	39,49	98-10-31	98-12-21	01-01-29	00-11-03	01-02-13
03	상암2-1단지	820	39,49	00-10-31	00-12-20	03-08-30	03-07-30	03-09-30
05	당산동임대	195	59,84	01-12-31	02-06-11	05-06-17	05-05-26	05-07-08

※ 주거환경 임대주택(전용 23, 28, 33㎡)/(보증금 920만원, 임대료 10만5천원, 관리비 6만원 수준)

〈표 11〉 영구임대아파트 입주대기자 현황 (2010.12.31 기준)

시 도	시군구	임대주택수	대기자수	평균 대기기간
서울시	계	22,370	388	
	노원구	6,196	51	6개월
	중랑구	2,811	42	6개월
	강남구	4,115	97	1년
	마포구	1,807	20	6개월
	강서구	7,441	178	6개월

※ 월평균 입주 및 퇴거현황 : 100~130세대

2. SH공사의 리모델링 가능한 장기공공임대주택 단지 현장조사 표

1) 공공임대단지

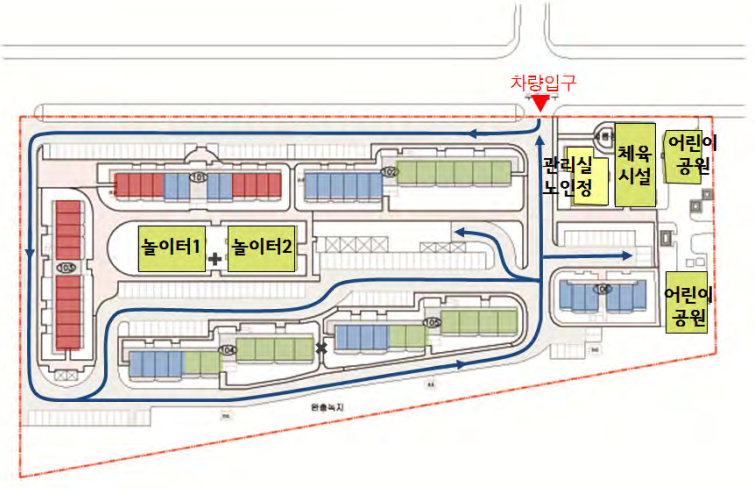
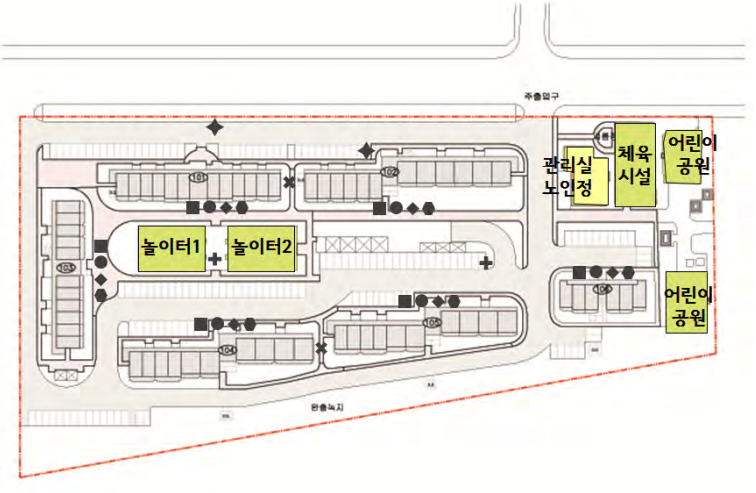
(1) 중계4단지

구분		내용	
개요 및 주변현황		- 대지면적 : 28,921.66㎡ - 세대 : 1,979세대	- 공원 및 녹지: 한글비근린공원, 중계근린공원 - 학교 : 초등학교 4개, 중학교 2개, 고등학교 4개 - 교통 : 중계역(7호선)과 인접
차량현황		- 계획주차대수 : 528대 - 차량등록현황 : 1,226대 - 약 43% 수용	- 주동사이 외부공간에 주차공간 형성 - 지하주차장 없음
단지 시설	상가	- 상가수 : 18개, 공실 0개 - 상가 규모 : 지하 1층, 지상 2층 	- 상가점유율 : 약 100% - 단지 경계 대로변에 위치 - 지하 1층 전체 마트
주동현황		생활시설 - 자전거 거치공간 부족 - 쓰레기 분리수거장 관리 양호 	주동 - 모든 주동에 복도창호 설치 - 리모델링 미실시 - 주동 출입구는 주동 입면과 같은 색상 - 주동 출입구는 단순한 형태 - 장애인 경사로 설치 - 복도 폭이 약 1.2m로 휠체어 주차 등으로 통행 불편

(2) 가양8단지

구분		내용
개요 및 주변현황		- 대지면적 : 30,530.88㎡ - 세대 : 1,110세대 - 공원 및 녹지: 염창공원 - 학교 : 초등학교 2개, 중학교 3개, 고등학교 2개 - 교통 : 가양역(9호선) 도보 2분, 증미역(9호선) 도보 9분 - 기타 : 단지 앞으로 가양대교 진입 고가도로가 지나감
차량현황		- 계획주차대수 : 355대 (지하 95대, 지상 262대) - 차량등록현황 : 682대 - 약 52% 수용 - 주차장 부족으로 운동시설을 주차장으로 사용
단지 시설	상가	- 상가수 : 16개 - 상가 규모 : 지하 1층, 지상 3층 - 상가점유율 : 100% 지하1층_교회 1층: 미용, 식당, 슈퍼, 철물, 미용, 정육, 호프, 식당 2층: 미술, 피아노, 미용, 무역, 세탁, 전기 3층: 태권도, 피아노
주동현황		생활시설 - 통합관리센터(시공중) - 운동시설 주차장으로 이용 - 자전거 거치대 주동 - 모든 주동에 복도창호 설치 - 리모델링 미실시 - 주출입구 앞 경사로 - 휠체어 보관함 없는 복도 상가, 놀이터1, 유치원, 어린이공원, 놀이터2, 상가, 씨름장, 운동장, 놀이터3, 놀이터4, 배구장 ■ 복도창호 ● 경사로 ◆ 엘리베이터 ✚ 통합관리센터 ✖ 자전거 거치대 ◆ 쓰레기분리수거장

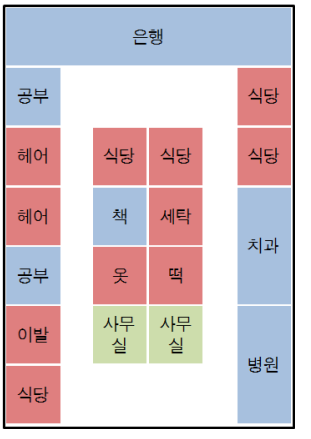
(3) 가양9단지

구분	내용
개요 및 주변현황	- 대지면적 : 25,329.30㎡ - 세대 : 914세대 - 공원 및 녹지: 염창공원 - 학교 : 초등학교 2개, 중학교 3개, 고등학교 2개 - 교통 : 가양역(9호선) 도보 2분, 증미역(9호선) 도보 9분 - 기타 : 9-2단지와 접해 있음
차량현황	- 계획주차대수 : 355대 (지하 68대, 지상 254대) - 차량등록현황 : 682대 - 약 52% 수용 - 차량 진입하여 반시계 방향으로 일방통행 - 지하주차장 일부 상부 오픈으로 채광과 환기에 좋음 - 단지 내 차량동선은 일방통행임 
주동현황	생활시설 - 통합관리센터 - 자전거 거치공간 부족 - 지하주차장 일부 상부오픈으로 채광과 환기에 좋음 주동 - 모든 주동에 복도창호 설치 - 리모델링 미실시 - 출입구 보안장치 설치 

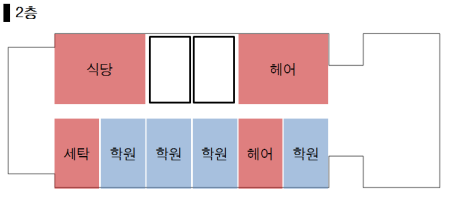
(4) 방화9단지

구분	내용	사진 및 도면
개요 및 주변현황	- 대지면적 : 8,132.10㎡ - 세대 : 250세대	- 공원 및 녹지: 개화산과 접해 있음 - 학교 : 초등학교 2개, 중학교 1개, 고등학교 2개 - 교통 : 방화역(5호선) 도보 7분, 개화산역(5호선) 도보 4분
차량현황	- 대지가 협소하여 타 단지에 비해 지상주차장이 적음 	
주동현황	생활시설 - 통합관리센터 - 자전거 거치공간 부족	주동 - 모든 주동에 복도창호 설치 - 리모델링 미실시 - 주출입구 앞 경사로

(5) 신정양천단지

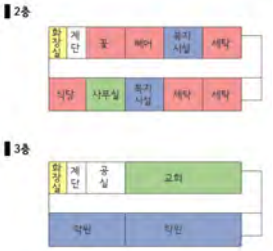
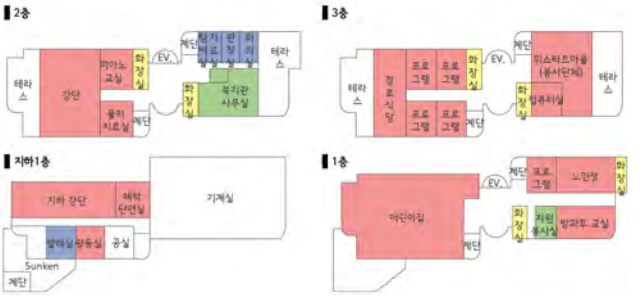
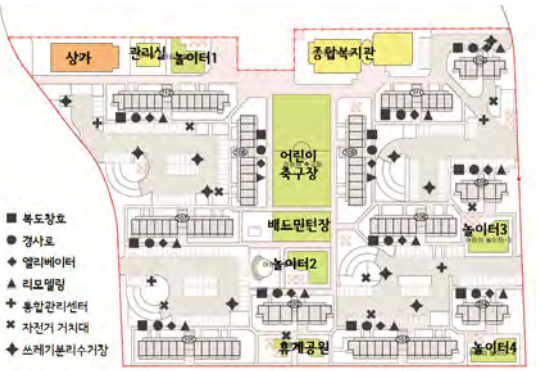
구분		내용	
개요 및 주변현황		- 대지면적 : 80,257.10㎡ - 세대 : 2,998세대	- 공원 및 녹지: 호돌이공원, 계남근린공원 등 - 학교 : 초등학교 5개, 중학교 1개, 고등학교 1개 - 교통 : 양천구천(2호선) 도보 5분
차량현황		- 계획주차대수 : 1,267대 - 차량등록현황 : 2,125대 - 약 59%수용	- 지하주차장 진출입구 분리
단지 시설	상가	- 상가수 : 15개, 공실 0개 - 상가 규모 : 지하 1층, 지상 2층 ▌지하 1층 	- 상가점유율 : 약 100% - 지하 1층 마트 ▌지하 1층 
주동현황		생활시설 - 통합관리센터 설치 - 쓰레기 분리수거장 관리 불량 - 자전거 거치공간 부족 	주동 - 모든 주동에 복도창호 설치 - 리모델링 미실시 - 출입구 보안장치 설치

(6) 월계사슴2단지

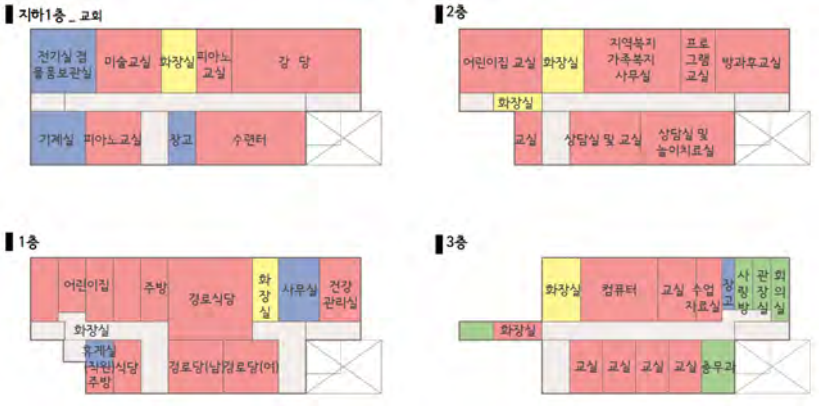
구분		내용
개요 및 주변현황		- 대지면적 : 18,619.26㎡ - 세대 : 775세대 - 공원 및 녹지: 중현어린이공원 - 학교 : 초등학교 4개, 중학교 3개, 고등학교 3개 - 교통 : 월계역(1호선) 도보 3분
차량현황		- 계획주차대수 : 281대 - 차량등록현황 : 399대 - 약 70% 수용
단지 시설	상가	- 상가수 : 20개, 공실 3개 - 상가 규모 : 지하 1층, 지상 2층 - 상가점유율 : 약 87% - 단지 입구에 위치 - 지하 1층 전체 마트 
주동현황		생활시설 - 자전거 거치공간 부족 주동 - 모든 주동에 복도창호 설치 - 리모델링 미실시 - 출입구 보안장치 설치

2) 영구임대단지

(1) 방화2-1단지

구분		내용
개요 및 주변현황		- 대지면적 : 56,346.12㎡ - 세대 : 1,563세대 - 공원 및 녹지 : 옹기골근린공원, 서남물재생센터공원 - 학교 : 초등학교 1개, 중학교 1개, 고등학교 2개 - 교통 : 방화역(5호선) 도보 13분, 개화산역(5호선) 도보 17분, 방화1단지, 장미아파트 한 블록 안에 인접
차량현황		- 계획주차대수 : 384대 - 차량등록현황 : 421대 - 약 91% 수용 - 차량동선이 단지를 통과하지 않음 - 클러스터별로 출입구, 외부주차, 내부주차 설치
단지 시설	상가	- 상가수 : 19개, 공실 9개 - 상가 규모 : 지하 1층(사용하지 않음), 지상 3층 - 상가점유율 : 약 60% - 지하 1층은 사용하지 않음 - 상가 내 복지관련 시설(주거복지사업단, 이동목욕) - 상가 진하 진입부 선큰(지하는 현재 사용되지 않음) 
	복지 시설	방화2종합사회복지관 복지관 규모 : 지하 3층, 지상 3층, 사회복지법인 굿네이버스 위탁운영 
주동현황		생활시설 - 자전거 거치공간 부족 - 쓰레기 분리수거장 관리 양호 주동 - 모든 주동에 복도창호 설치 - 1층 리모델링으로 도어락과 간이의자가 설치 

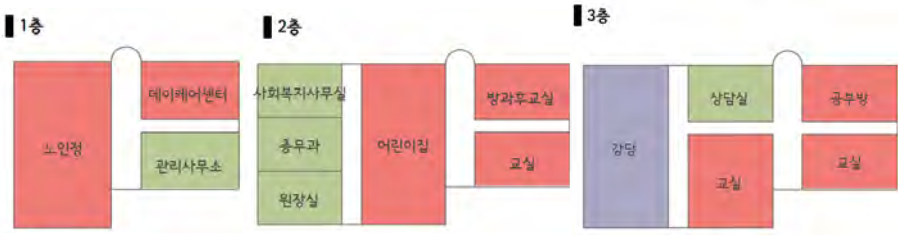
(2) 가양4단지

구분		내용
개요 및 주변현황		- 대지면적 : 42,158.48㎡ - 세대 : 1,998세대 - 공원 및 녹지 : 구암공원 - 학교 : 초등학교 4개, 중학교 1개 - 교통 : 가양역(9호선) 도보 5분, 양천향교역(9호선) 도보 15분
차량현황		- 자동차 주출입로 1곳을 막아 한 곳에서 차량진출입 통제 - 지하주차장 일부 상부오픈으로 채광과 환기에 좋음 - 주동하부 필로티를 주차공간으로 사용
단지 시설	상가	- 상가수 : 27개, 공실 없음 - 상가 규모 : 지상 3층 - 상가점유율 : 약 100%
	복지 시설	가양4종합사회복지관 복지관 규모 : 지하 1층, 지상 3층, 연세대학교에서 운영 
주동현황		생활시설 - 자전거 거치공간 부족 - 쓰레기 분리수거장 관리 양호 - 통합관리센터 주동 - 모든 주동에 복도창호 설치 - 리모델링 미실시 - 주동 출입구마다 자전거가 거치되어 있으나 협소함 - 405, 408동 경사로를 만들기 위한 필로티 - 410동 필로티 주차장으로 이용

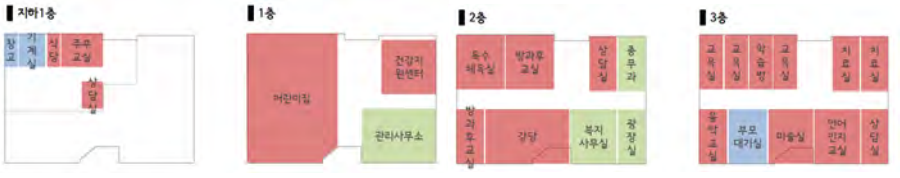
(3) 가양5단지

구분		내용
개요 및 주변현황		- 대지면적 : 54,326.853㎡ - 세대 : 2,411세대 - 공원 및 녹지 : 구암공원 - 학교 : 초등학교 4개, 중학교 1개 - 교통 : 가양역(9호선) 도보 3분, 양천향교역(9호선) 도보 20분
차량현황		- 계획주차대수 : 506대 - 차량등록현황 : 1,111대 - 약 45% 수용 - 주차량동선 일반통행 - 주차공간부족으로 도로변 및 2중 주차 심함
단지 시설	상가	- 상가수 : 17개, 공실 1개 - 상가 규모 : 2층 - 상가점유율 : 약 95% 1층 2층
	복지 시설	가양5종합사회복지관 - 복지관 규모 : 지하 1층, 지상 3층으로 활용이 잘 됨
주동현황		생활시설 - 자전거 거치공간 부족 - 지하주차장 일부 상부오픈으로 채광과 환기에 좋음 주동 - 모든 주동에 복도창호 설치 - 리모델링 미실시 - 자전거 거치대 - 경사로를 만들기 위한 필로티 - 필로티 주타장으로 이용

(4) 공릉1단지

구분		내용
개요 및 주변현황		- 대지면적 : 39,883.10㎡ - 세대 : 1,395세대 - 공원 및 녹지 : 중현어린이공원 - 학교 : 초등학교 3개, 중학교 2개, 고등학교 1개 - 교통 : 공릉역(7호선) 도보 8분
차량현황		- 지하주차장 이용 가능 - 차량진입이 3곳에서 이루어짐 - 단지 내에 차량동선을 최소화하여 주차장 이동 불가능
단지 시설	복지 시설	- 복지관 규모 : 지상 3층 
주동현황		생활시설 - 자전거 거치대 부족 주동 - 모든 주동에 복도창호 없음 - 리모델링 미실시 - 자전거 거치대 두 동마다 위치

(5) 대치1단지

구분		내용
개요 및 주변현황		- 대지면적 : 35,966.13㎡ - 세대 : 1,623세대 - 공원 및 녹지 : 대치공원, 체육공원, 늘푸른공원 - 학교 : 초등학교 3개, 중학교 1개, 고등학교 2개 - 교통 : 대모산입구역(도보 2분), 대청역(도보 6분)
차량현황		- 계획주차대수 : 418대 - 차량등록현황 : 725대 - 약 58% 수용 - 보도블록의 훼손이 심하고 장애물이 많음 - 주차공간부족으로 도로변 및 2중 주차 심함
단지 시설	상가	- 상가수 : 32개, 공실 3개 - 상가 규모 : 지하 1층, 지상 3층 - 상가점유율 : 약 91%
	복지 시설	강남종합사회복지관 - 복지관 규모 : 지하 1층, 지상 3층 - 활용이 잘되고 있는 복지관 
주동현황		생활시설 - 단지 곳곳에 넓은 운동공간이 마련되어 있으나 기능을 하지 못하는 곳도 있음 주동 - 102,103,105,108동에 복도창호 미설치 - 리모델링 실시 - 자전거 거치대 - 출입현관 보안장치

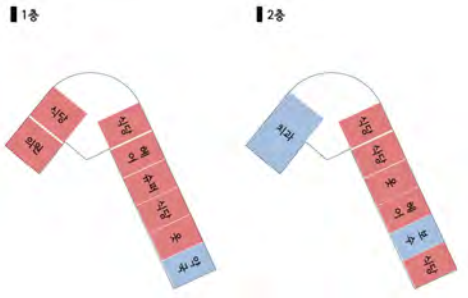
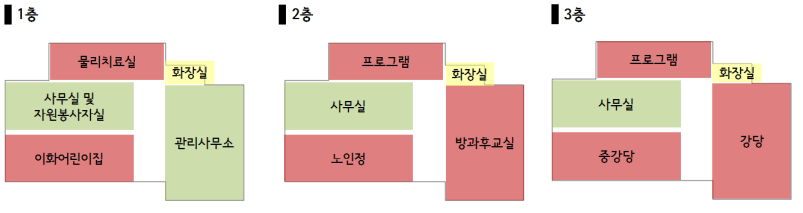
(6) 면목단지

구분		내용
개요 및 주변현황		- 대지면적 : 24,359.11㎡ - 세대 : 905세대 - 공원 및 녹지 : 용마폭포공원, 동산공원, 샘터공원 - 학교 : 초등학교 1개, 중학교 1개 - 교통 : 용마산역(7호선) 도보 1분
차량현황		계획주차대수 : 189대 - 차량등록현황 : 약 1,000대 - 약 19% 수용 - 주차공간 확보를 위해 임의 주차구획 추가 - 주차공간 부족으로 도로변 및 이중 주차 심함
단지 시설	상가	- 상가수 : 15개 - 상가 규모 : 지하 1층, 지상 1층 - 상가점유율 : 100% - 상가시설 노후화 - 가로를 상가동의 배면으로 함 - 상점 앞 가판대 설치로 보행 및 주차 방해
	복지 시설	종합사회복지관 - 복지관 규모 : 지하 1층, 지상 4층 - 활용이 잘되고 있는 복지관 - 무장애 공간 계획
주동현황		생활시설 - 시설별 단차가 심하여 노인, 장애인의 이동이 불편함 - 어린이 시설 개보수 완료 - 어린이 시설이 주동선과 떨어진 단지외곽에 있음 - 자전거 거치대 부족 - 쓰레기 분리수거장 관리 불량 주동 - 4동만 복도창호 설치 - 부분적 리모델링 실시 - 주동 출입구마다 자전거 거치대 설치 - 경사로가 심한 주출입구 진입 - 베란다 창호 없는 주호가 있음

(7) 방화11단지

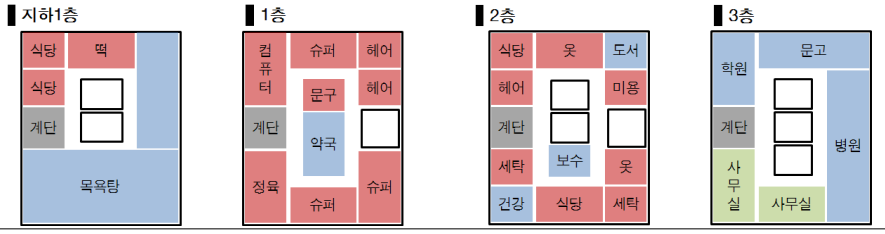
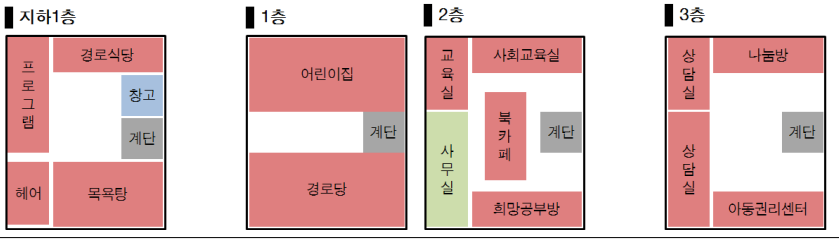
구분		내용	
개요 및 주변현황		- 대지면적 : 22,870.00㎡ - 세대 : 1,065세대	- 공원 및 녹지 : - - 학교 : 초등학교 2개, 고등학교 1개 - 교통 : 김포공항과 근접해 있음
차량현황		- 계획주차대수 : 506대 - 차량등록현황 : 1,111대 - 약 45% 수용	- 주차량동선 일반통행 - 주차공간 부족으로 도로변 및 2중 주차 심함
단지 시설	상가	- 상가수 : 10개 - 상가 규모 : 지하 1층, 지상 2층 ■ 지하1층 _ 공방으로 사용 ■ 1층 	- 지하는 공방으로 사용 - 선큰 출입구가 있으나 사용되지 않음 ■ 2층
	복지 시설	방화11종합사회복지관 - 복지관 규모 : 지하 1층, 지상 3층 - 활용이 잘되고 있는 복지관 ■ 1층 	■ 2층 ■ 3층
주동현황		생활시설 - 쓰레기 분리수거장 관리 불량 - 통합관리실 설치 - 어린이놀이터 및 운동공간 개보수 완료	주동 - 모든 주동에 복도창호 설치 - 리모델링 실시 - 주동 출입구마다 자전거 거치대 설치 - 주출입구 앞 경사로

(8) 성산단지

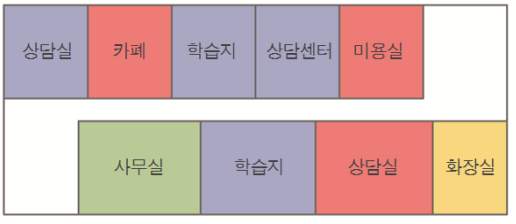
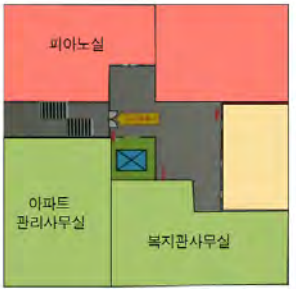
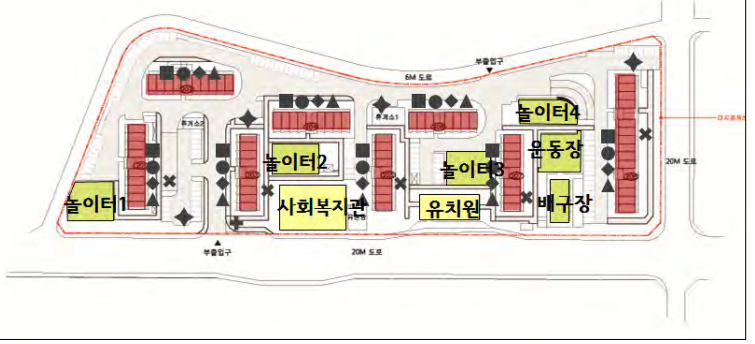
<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th>내용</th></tr>
<tr><td colspan="2">개요 및 주변현황</td><td>- 대지면적 : 40,075.61㎡
- 세대 : 1,807세대
- 공원 및 녹지 : 평화의공원, 노을공원
- 학교 : 초등학교 3개
- 교통 : 마포구청역(6호선)도보 3분</td></tr>
<tr><td colspan="2">차량현황</td><td>- 계획주차대수 : 402대
- 차량등록현황 : 957대
- 약 42% 수용
- 지하주차장 없음
- 주차공간 부족으로 도로변 및 2중 주차 심함</td></tr>
<tr><td rowspan="2">단지 시설</td><td>상가</td><td>- 상가수 : 15개
- 상가 규모 : 지하 1층, 지상 2층
- 상가점유율 : 100%
- 지하 1층 마트
 
</td></tr>
<tr><td>복지 시설</td><td>성산종합사회복지관
- 복지관 규모 : 지상 3층
- 이화여대에서 운영하고 있는 복지관
 
</td></tr>
<tr><td colspan="2">주동현황</td><td>생활시설
- 자전거 거치대 부족으로 주차장 일부를 자전거 거치공간으로 사용
- 쓰레기분리수거장 관리 불량
- 통합관리센터 설치
주동
- 모든 주동에 복도창호 설치
- 리모델링 부분적 실시
- 출입현관 보안장치 설치

</td></tr>
</table>

(9) 수서6단지

구분		내용
개요 및 주변현황		- 대지면적 : 29,943.56㎡ - 세대 : 1,508세대 - 공원 및 녹지 : 수서은행나무공원 - 학교 : 초등학교 2개, 중학교 1개, 고등학교 1개 - 교통 : 수서역 도보 3분 - 기타 : 동부간선도로 수서IC 인접
차량현황		- 계획주차대수 : 286대 - 차량등록현황 : 679대 - 약 42% 수용 - 주차장 부족으로 이중주차 및 도로변 주차 심함
단지 시설	상가	- 상가수 : 33개, 공실 9개 - 상가 규모 : 지하 1층, 지상 3층 - 상가점유율 : 약 78.5% - 단지 중심부에 위치 - 복지관과 연결되는 지하 선큰 
	복지 시설	수서종합사회복지관 - 복지관 규모 : 지하 1층, 지상 3층 
주동현황		생활시설 - 쓰레기 분리수거장 관리 불량 - 자전거거치 장소 일부를 쓰레기분리수거장으로 사용 - 어린이놀이터 시설 개보수 완료 - 외부에서 직접 이용할 수 있는 복지관 엘리베이터 주동 - 모든 주동에 복도창호 설치 - 리모델링 실시 - 주동 출입구 보안장치 공사 중

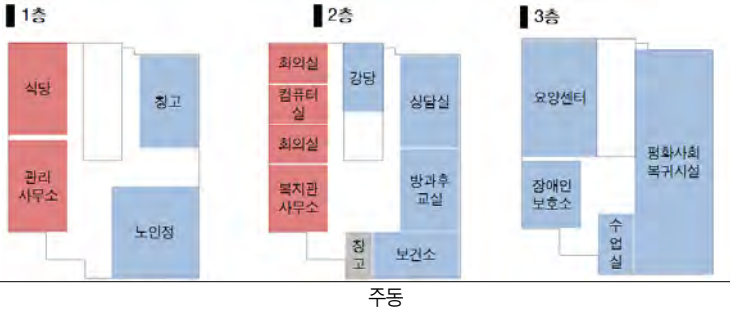
(10) 신내12단지

구분		내용
개요 및 주변현황		- 대지면적 : 20,596.2㎡ - 세대 : 1,000세대 - 공원 및 녹지 : 봉화산 신내 근린공원, 안골공원 - 학교 : 초등학교 3개, 중학교 2개, 고등학교 1개 - 교통 : 중화역(7호선) 도보 16분 - 기타 : 경춘, 중앙선 망우역 인접
차량현황		- 계획주차대수 : 286대 - 차량등록현황 : 679대 - 약 59% 수용 - 주차장 부족으로 이중주차 및 도로변 주차 심각
단지 시설	상가	- 상가수 : 8개 - 상가 규모 : 지상 2층 1층  2층_ 동대문권역 통합관리센터
	복지 시설	신내종합사회복지관 - 복지관 규모 : 지하 1층, 지상 3층 1층 2층  3층
주동현황		생활시설 - 쓰레기 분리수거장 관리 불량 - 자전거거치 장소 일부를 쓰레기분리수거장으로 사용 - 어린이놀이터 시설 개보수 완료 - 외부에서 직접 이용할 수 있는 복지관 엘리베이터 주동 - 모든 주동에 복도창호 설치 - 리모델링 실시 - 주동 출입구 보안장치 공사 중 ■ 복도창호 ● 경사로 ◆ 엘리베이터 ▲ 리모델링 ✚ 통합관리센터 ✖ 자전거 거치대 ✦ 쓰레기분리수거장 

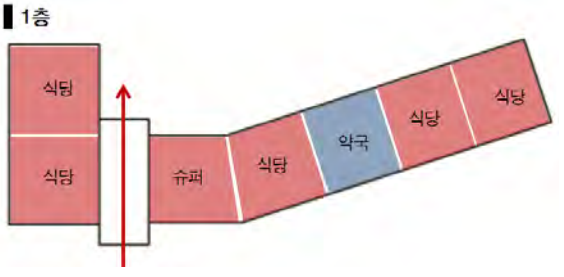
(11) 월계사슴1단지

구분		내용
개요 및 주변현황		- 대지면적 : 28,889.14㎡ - 세대 : 1,372세대 - 공원 및 녹지 : 중현어린이공원 - 학교 : 초등학교 3개, 중학교 2개, 고등학교 1개 - 교통 : 월계역 도보 5분 - 기타 : 국철 선로 인접, 지하도로와 접함
차량현황		- 계획주차대수 : 지하 60대, 지상 270대 - 차량등록현황 : 무료등록_370대, 유료등록_120대 (1세대당 1대 무료, 추가 시 유료 등록) - 약 76% 수용
단지 시설	상가	- 상가수 : 7개 - 상가 규모 : 지하 1층, 지상 2층 - 상가점유율 : 100% - 2층은 SH노원권역 통합관리센터로 이용 - 인접한 상가로 인해 단지 내 상가 이용 저조
	복지 시설	월계종합사회복지관 - 복지관 규모 : 지하 1층, 지상 3층 - 무장애 계획 - 건물 곳곳에 누수, 수리 불가능한 배관시설
주동현황		생활시설 - 단지 내 한국장애인 총연합회가 있음 - 리모델링 세대를 위한 임시주택 - 쓰레기 분리수거장 관리 불량 - 주차장 일부를 쓰레기 분리 장소로 사용 - 어린이 놀이터 및 운동공간 개보수 완료 - 나팔꽃 어린이공원 조성 중 주동 - 모든 주동에 복도창호 설치 - 리모델링과 경사로 공사 중 - 주동 출입구마다 자전거 거치대 설치

(12) 중계3단지

구분		내용
개요 및 주변현황		- 대지면적 : 64,905.205㎡ - 세대 : 2,619세대 - 공원 및 녹지 : 달맞이교통공원, 당고개근린공원, 마들근린공원, 노해근린공원, 한글비근린공원 - 학교 : 초등학교 6개, 중학교 6개, 고등학교 5개 - 교통 : 중계역(7호선) 도보 6분
차량현황		- 계획주차대수 : 527대 - 차량등록현황 : 817대 - 약 65% 수용 - 주차공간 부족으로 도로변 주차 및 이중 주차 - 단지를 관통하는 주도로 변으로 마을시장 형성
단지 시설	상가	- 상가수 : 26개, 공실 2개 - 상가 규모 : 지하 1층, 지상 2층 - 상가점유율 : 약 93% - 단지 경계 대로변에 위치 - 상가 맞은편으로 대형마트 위치
	복지 시설	중계종합사회복지관 - 복지관 규모 : 지하 1층(기계실), 지상 3층 - 기존 복지동과 연결하여 증축 중 - 무장애 계획 
주동현황		생활시설 - 자전거 거치공간 부족 주동 - 모든 주동에 복도창호 설치 - 리모델링 미실시 - 출입구 보안장치 설치

(13) 하계5단지

구분		내용
개요 및 주변현황		- 대지면적 : 28,773.56㎡ - 세대 : 640세대 - 공원 및 녹지 : 국화어린이공원, 중현어린이공원 - 학교 : 초등학교 6개, 중학교 3개, 고등학교 2개 - 교통 : 월계역(1호선) 도보 9분, 하계역(7호선) 도보 6분
차량현황		- 계획주차대수 : 153대 - 차량등록현황 : 290대 - 약 53% 수용 - 주차공간 부족으로 도로변 주차 및 이중 주차
단지 시설	상가	- 상가수 : 7개, 공실 0개 - 상가 규모 : 지상 1층 - 상가점유율 : 약 100% - 단지 경계 대로변에 위치 - 상가 규모가 작음 
주동현황		생활시설 - 자전거 거치공간 부족 주동 - 모든 주동에 복도창호 설치 - 리모델링 미실시 - 출입구 보안장치 설치

3) 혼합임대단지

(1) 방화6단지

구분		내용
개요 및 주변현황		- 대지면적 : 22,503.65㎡ - 세대 : 1,000세대 - 공원 및 녹지 : 개화산공원, 방화근린공원, 꿩고개공원 - 학교 : 초등학교 2개, 중학교 2개, 고등학교 2개 - 교통 : 방화역(5호선) 도보 3분
차량현황		- 계획주차대수 : 267대 (지하 96대, 지상 171대) - 차량등록현황 : 약382대 - 약 70% 수용 - 주차공간 부족으로 운동장을 시간제 주차장으로 이용 - 조경하부를 주차공간으로 사용
단지 시설	상가	- 상가수 : 16개 - 상가 규모 : 지하 1층(주차장), 지상 3층 - 상가건물 하나 및 방화 5단지와 함께 사용하는 지하 상가가 있으나 이용이 적음
	복지 시설	방화6단지종합사회복지관 - 복지관 규모 : 지하 1층, 지상 2층 - 5단지와 6단지의 중앙에 위치
주동현황		생활시설 - 통합관리센터 설치 - 어린이놀이터 및 운동공간 개보수 완료 주동 - 601, 602, 604동 복도창호 설치 - 603동 복도창호 미설치 - 리모델링 실시

(2) 수서1-1단지

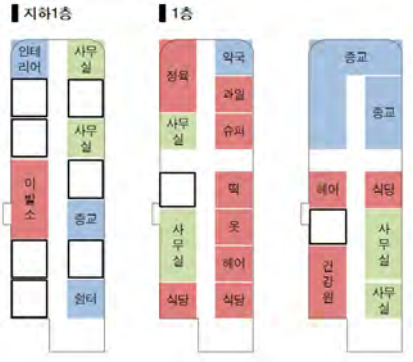
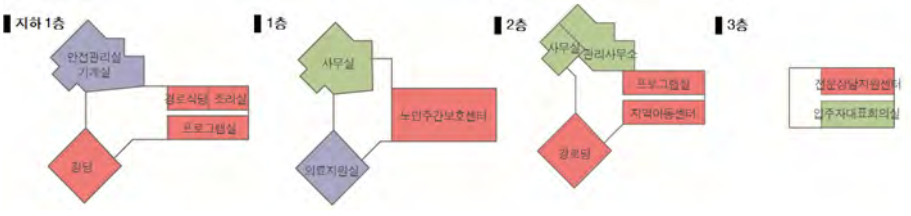
<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th>내용</th></tr>
<tr><td colspan="2">개요 및
주변현황</td><td>- 대지면적 : 54,326,853㎡
- 세대 : 2,214세대
- 공원 및 녹지 : 대청공원, 일원목련공원
- 학교 : 초등학교 2개, 고등학교 2개
- 교통 : 대청역(3호선) 도보 16분
- 기타 : 임대단지와 분양단지가 혼합되어 있음</td></tr>
<tr><td colspan="2">차량현황</td><td>- 계획주차대수 : 725대
- 차량등록현황 : 418대
- 약 58% 수용
- 주차장 부족으로 이중주차 및 도로변 주차 심함
- 보도블록의 훼손이 심하고 장애물이 많음</td></tr>
<tr><td rowspan="2">단지
시설</td><td>상가</td><td>- 상가수 : 8개, 공실 1개
- 상가 규모 : 지하 1층
- 상가점유율 : 약 91%
- 단지 중앙에 지하 상가 위치
- 단지 진입부에 상가동이 있으나 대부분 분양 상가
▌지하1층

 </td></tr>
<tr><td>복지
시설</td><td>수서종합사회복지관
- 복지관 규모 : 지하 1층, 지상 3층

</td></tr>
<tr><td colspan="2">주동현황</td><td>생활시설
- 어린이놀이터 시설 개보수 완료
- 가로등의 부족으로 저녁 시간에 단지가 매우 어두움
- 중앙에 넓은 휴게공간이 있으나 이용이 저조함
- 쓰레기 분리수거장 관리 불량
- 자전거 거치공간 부족
주동
- 단지 내 타워형 주동이 혼합되어 있음
- 모든 주동에 복도창호 설치
- 리모델링 실시
- 주동 출입구 개선공사 중
- 주동 출입구마다 자전거 거치대 설치

</td></tr>
</table>

(3) 신내10단지

구분		내용
개요 및 주변현황		- 대지면적 : 32,884.6㎡ - 세대 : 906세대 - 공원 및 녹지 : 봉화산신내공원, 봉화산근린공원 - 학교 : 초등학교 3개, 중학교 3개 고등학교 3개 - 교통 : 봉화산역(6호선) 도보 14분 - 기타 : 신내동주민센터 5분 거리에 있음
차량현황		- 계획주차대수 : 382대 (지하 82대, 지상 300대) - 차량등록현황 : 약505대 - 약 76% 수용 - 주차장 부족으로 이중주차 및 도로변 주차 심함
단지 시설	상가	- 상가수 : 24개, 공실 9개 - 상가 규모 : 지하 1층, 지상 2층 - 상가점유율 : 약 73% - 단지 진입도로에 평행하게 위치해 있으나 가로대응형이 아니며 상가 앞 보행공간 부족 
	복지 시설	서울시립대학교종합사회복지관 - 서울시립대학교에서 운영 - 복지관 규모 : 지하 1층, 지상 3층 - 기존시설에 증축 - 무장애 계획 
주동현황		생활시설 - 어린이놀이터 시설 개보수 완료 - 통합관리실 설치 - 단지 내 운동장의 활용도가 낮음 주동 - 모든 주동에 복도창호 설치 - 리모델링 실시 - 출입구 보안장치 설치 - 주동 출입구 복도 시설 개선 중 - 주동 출입구마다 자전거 거치대 설치

영 문 요 약
(Abstract)

Strategies and Models for the Remodeling of Long-Term Public Rental Housing in Seoul

Seong-Chang Lee · Hyun-Chan Bahk · Sang-Hyeok Jeong · Ju-ok Suh

Many public rental housings began to be supplied since 1989 in Seoul are confronting the stage for remodeling. At Mar. 2009, an ‘Act on the Support for Improving the Quality of Lives of Tenants in Long-Term Public Rental Housing’ was enacted, which established the systematic basis for the remodeling of public rental housing. It is necessary to furnish the direction and strategy for the remodeling of long-term public rental housing in Seoul adopting the remodeling schemes such as vertical and household extension used by the private. Therefore, the study aims to develop strategies and models for the remodeling and to help the establishment of the policies that suits for the long-term public rental housing in Seoul.

The research drew the problems of the long-term public rental housing and the necessity for the remodeling. The long-term public rental housings have the problems in the aspects of dwelling unit, complex circumstances and management, community, and the policy, such as deterioration due to the low cost construction and poor management, a unit based on the old minimum space standard, insufficient parking lots, inadequate welfare facilities, and etc. Therefore, the necessity for the remodeling are suggested in the aspects of lives of the inhabitants, public, the needs of the times, and legal system.

The basic direction for the remodeling of long-term public rental housing in Seoul is 「low-cost and high-efficiency remodeling that secures the residence environment corresponding to the change of socioeconomic circumstances, and that is connected with the housing policy that harmonizes healthfully with local society by new images without prejudice」. To realize this basic direction, the principles and sub strategies in four categories are suggested. The first category is residence environment. The principle is the improvement of living environment considering the characteristics of tenants. The sub strategies are 1) supply of tenants-specific residences, 2) improvement of the complex environment through reorganizing the facilities, 3) utilizing the construction cycle for the security of the settlement. The second category is the region and community. The principle is harmonization with the region through upgrading the image. The sub strategies are 4) overcoming the negative image through improvement of the design, 5) unification with local society changing the closed

complex to the open complex, 6) creation of foothold of local society through introduction of necessity facilities. The third category is housing policy. The principle is maximum utilization of existing stocks for low-cost and high-efficiency effect. The sub strategies are 7) additional supply of public rental housing, 8) social mix through introduction of residences for new social classes, 9) extension of the durability through systematic management scheme.

For the selection of case complexes to develop the model of remodeling, the complexes of permanent rental housing and rental housing for 50 years were investigated based on the criteria such as density, deterioration level, size, residential complex facility, placement of residential complex. Accordingly two complexes were selected: the complex 4 of Junggye and the complex 2-1 of Banghwa. Basic conception, a master plan, realization schemes are developed for each cases.

The policy recommendations are also suggested by three categories. The first category is promotion scheme of the project. Based on the remodeling principles, limit of the finance, urgency, and the effect of the project, orders of planning elements are suggested. The first-order planning elements are improvement of the efficiency within the household, and security of enough parking spaces, safety, and additional rental housing, which are directly related to the remodeling principles. The second-order planning elements are expansion of bike/wheelchair station, security of storage for the pile-up, improvement of the garbage disposal box, improvement of the environment of under-ground parking lots, security of the valid space of passage and community space, and finally accommodation of diverse types of household, which are the elements for the improvement of residence complex environment. The third-order planning elements are improvement of the deteriorated stores and incidental facilities, improvement of the dull facades, entrance of complex and apartment housing, and energy efficiency within the residence complex, linkage and enhancement of community, and finally specialization of the ground and top floor, which are the elements related to the urban landscape, energy, and community aspects.

The second category is modification of the system. It is recommended to establish the precise and synthesized examination system of long-term public rental housing. Based on the examination system, it is recommended to prepare the management master plan, remodeling manual, and institution.

The third category is the plan to prepare a source of revenue. It is recommended to prepare a scheme to utilize the existing funds to support the remodeling of long-term public rental housing. In addition, it is recommended to organize the long-term public rental housing fund.

Table of Contents

Chapter 1 The Outline of the Research

1. Background and Purpose
2. Scope and Method

Chapter 2 The Object of the Research

1. The System of Public Rental Housing
2. Establishment of the Object
3. Related System

Chapter 3 The Present Condition and Problems of Long-term Public Rental Housing

1. The Present Condition of Public Rental Housing
2. The Present condition of Long-term Public Rental Housing
3. The Problems
4. The Necessity and Direction for the Remodeling

Chapter 4 The Strategies for the Remodeling of Long-term Public Rental Housing

1. The Basic Direction
2. The Strategies in Residence Environment
3. The Strategies in Region · Community
4. The Strategies in Housing Policy

Chapter 5 Development of Model Complex of Remodeling

1. Selection of the Model Complex
2. The Plan for the Complex 4 of Junggye
3. The Plan for the Complex 2-1 of Banghwa

Chapter 6 Implementation Scheme and Policy Recommendation

1. Implementation Scheme
2. Policy Recommendation

References

Appendices

시정연 2010-PR-62

서울시 장기공공임대주택 리모델링을 위한 전략도출 및 모델개발

발 행 인 김 상 범

발 행 일 2011년 5월 16일

발 행 처 서울시정개발연구원

137-071 서울특별시 서초구 서초동 391

전화 (02)2149-1234 팩스 (02)2149-1025

값 6,000원 ISBN 978-89-8052-806-6 93540

본 출판물의 판권은 서울시정개발연구원에 속합니다.