



저작자표시-비영리-변경금지 2.0 대한민국

이용자는 아래의 조건을 따르는 경우에 한하여 자유롭게

- 이 저작물을 복제, 배포, 전송, 전시, 공연 및 방송할 수 있습니다.

다음과 같은 조건을 따라야 합니다:



저작자표시. 귀하는 원저작자를 표시하여야 합니다.



비영리. 귀하는 이 저작물을 영리 목적으로 이용할 수 없습니다.



변경금지. 귀하는 이 저작물을 개작, 변형 또는 가공할 수 없습니다.

- 귀하는, 이 저작물의 재이용이나 배포의 경우, 이 저작물에 적용된 이용허락조건을 명확하게 나타내어야 합니다.
- 저작권자로부터 별도의 허가를 받으면 이러한 조건들은 적용되지 않습니다.

저작권법에 따른 이용자의 권리는 위의 내용에 의하여 영향을 받지 않습니다.

이것은 [이용허락규약\(Legal Code\)](#)을 이해하기 쉽게 요약한 것입니다.

[Disclaimer](#)

2023년 2월

석사학위 논문

# 공공임대주택의 소셜믹스를 위한 커뮤니티공간 활성화 방안 연구

- 리모델링된 사례 중심으로 -

조선대학교 대학원

디자인학과

장은정

# 공공임대주택의 소셜믹스를 위한 커뮤니티공간 활성화 방안 연구

- 리모델링된 사례 중심으로 -

A Study on Community Space Revitalization Plans  
for Social Mix of Public Rental Housing

- Focusing on remodeling cases -

2023년 2월 24일

조선대학교 대학원

디자인학과

장은정

# 공공임대주택의 소셜믹스를 위한 커뮤니티공간 활성화 방안 연구

지도교수 문정민

이 논문을 디자인학 석사학위 신청 논문으로 제출함

2022년 10월

조선대학교 대학원

디자인학과

장은정

## 장은정의 석사학위 논문을 인준함

위원장 조선대학교 교수 박순천 (인)

위원 조선대학교 교수 이진욱 (인)

위원 조선대학교 교수 문정민 (인)

2022년 12월

조선대학교 대학원

## 목 차

표 목차 .....	iv
그림 목차 .....	vi
ABSTRACT .....	vii
제1장 서론 .....	1
제1절 연구 배경과 목적 .....	2
제2절 연구범위 및 연구방법 .....	4
제3절 논문의 흐름도 .....	5
제4절 선행연구 검토 .....	6
1. 선행연구의 동향 .....	6
2. 선행연구와의 차별성 .....	9
제2장 이론적 고찰 .....	10
제1절 공공임대주택의 소셜믹스 .....	11
1. 공공임대주택의 사회적 배제 현상 .....	11
1.1. 공공임대주택의 개념 및 유형 .....	11
1.2. 공공임대주택의 현황 .....	13
(1) 공공임대주택 주거의향 .....	13
(2) 공공임대주택 공가 현황 .....	14
(3) 공공임대주택의 사회적 인식과 배제 현상 .....	16

2. 소셜믹스의 이해 .....	22
2.1. 소셜믹스의 개념과 정책 .....	22
2.2. 소셜믹스와 사회적·공간적·제도적 문제의 상관관계 .....	24
3. 소셜믹스 활성화 요소 .....	26
제2절 소셜믹스를 위한 커뮤니티 공간 .....	27
1. 커뮤니티의 개념과 활성화 요소 .....	27
1.1. 커뮤니티의 개념과 의미 .....	27
1.2. 소셜믹스를 위한 커뮤니티 형성요소 .....	31
2. 소셜믹스를 위한 커뮤니티 공간과 프로그램 .....	34
3. 커뮤니티 공간의 배치 유형 .....	39
제3절 소셜믹스를 위한 공공임대주택 리모델링 .....	41
1. 소셜믹스를 위한 리모델링 .....	41
1.1. 리모델링의 개념 .....	41
제4절 소결 .....	45
제3장 사례분석 .....	47
제1절 분석의 개요 .....	48
1. 분석대상 및 분석 틀 .....	48
제2절 국내·외 사례 .....	50
1. 해외사례 .....	50
1.1. ‘Norch PingYuen’ .....	50
1.2. ‘Quartier du Luth’ .....	53

1.3. ‘타마다이라노모리’ .....	55
1.4. ‘히바리가오카 단지’ .....	59
2. 국내사례 .....	63
2.1. ‘번동 3단지’ .....	63
2.2. ‘시영 1차 아파트’ .....	66
2.3. ‘하남 시영2단지’ .....	68
2.4. ‘하남 주공1단지’ .....	71
3. 소결 .....	73
3.1. 공간적 요인 .....	73
3.2. 제도적 요인 .....	76
3.3. 사회적 요인 .....	77
제4장 결론 .....	79
【참고문헌】 .....	83



## 표 목차

[표 1] 공공임대주택의 소셜믹스에 관한 선행연구 .....	6
[표 2] 공공임대주택의 리모델링 및 커뮤니티 활성화 방안과 관련된 선행연구 .....	7
[표 3] 공공임대주택의 유형 및 정의 .....	12
[표 4] 생애 단계별 가구 정의 .....	14
[표 5] 선행연구 내 공공임대주택의 공가 원인 .....	16
[표 6] 공공임대주택의 사회적 배제가 심화 되는 원인 .....	21
[표 7] 소셜믹스 활성화 요소 .....	26
[표 8] 커뮤니티 의미의 변화 .....	30
[표 9] 선행연구 커뮤니티 형성요소 분석표 .....	32
[표 10] 소셜믹스를 위한 커뮤니티 활성화 요소와 커뮤니티 형성요소의 상관관계 .....	33
[표 11] 선행연구 내 커뮤니티 공간 .....	36
[표 12] 공공임대주택 커뮤니티 프로그램 .....	38
[표 13] 공공임대주택의 소셜믹스를 위한 커뮤니티 활성화 공간 및 프로그램 .....	38
[표 14] 커뮤니티 공간 배치 유형 .....	40
[표 15] 리모델링의 개념 .....	42
[표 16] 공동주택 리모델링 유형 .....	42
[표 17] 증축형 리모델링 종류 .....	44
[표 18] 소셜믹스를 위한 커뮤니티 공간 활성화 요소 .....	46
[표 19] 사례분석 단지 .....	48
[표 20] 사례분석 틀 .....	49
[표 21] ‘Norch PingYuen’ .....	50
[표 22] ‘Quartier du Luth’ .....	53
[표 23] ‘타마다이라노모리’ .....	55
[표 24] ‘히바리가오카 단지’ .....	59
[표 25] ‘번동 3단지’ .....	63
[표 26] ‘시영 1차 아파트’ .....	66

[표 27] ‘하남 시영2단지’ .....	68
[표 28] ‘하남 주공1단지’ .....	71
[표 29] 국외사례 .....	73
[표 30] 국내사례 .....	74
[표 31] 국외사례 .....	76
[표 32] 국내사례 .....	76
[표 33] 사례별 사회적 요인 종합 비교분석 .....	77

## 그림 목차

[그림 1] 연구의 흐름도 .....	5
[그림 2] 공공임대주택 거주희망 여부 .....	17
[그림 3] 임주를 원하지 않는 이유 .....	17
[그림 4] 공공임대주택과 사회적 배제의 악순환 .....	18
[그림 5] 커뮤니티의 어원 .....	27
[그림 6] 커뮤니티시설의 시대별 변화 특성 .....	34
[그림 7] 공공임대주택 소셜믹스를 위한 커뮤니티 공간 활성화 요소 도출과정 ..	45

## ABSTRACT

### A Study on Community Space Revitalization Plans for Social Mix of Public Rental Housing

– Focusing on remodeling cases –

Jang, Eun-Jung

Advisor : Prof. Moon, Jeong-Min

Department of Design

Graduate School of Chosun University

Public rental housing was a type of housing introduced to promote housing stability for the common people from ever-increasing housing prices and rents, but residents of public rental housing were socially excluded due to poor housing facilities and a negative image. In order to solve these social problems, the government has provided community spaces and public spaces through various support projects and policies to promote social mixing between rental and sale households, but has not found a concrete plan for social mix with different classes. The prejudice and social exclusion against the residents of the rental dong are getting worse because only the living space is close.

In addition, most of the current policies and studies are centered on residents of mixed buildings and newly built rental apartments, where residents of rental buildings and sales buildings live together. Research and measures were lacking.

Therefore, this study identified the current problems of public rental housing, such as the intention to live in public rental housing and the current status of vacant housing through previous studies, and derived social mix activating factors and integrated community spaces and programs necessary for social mix, and remodeling techniques for social mix. After analyzing, the communit

y space activating factors for the social mix of public rental housing were derived as spatial, institutional, and social factors.

After that, an analysis framework was formed based on the community space activation factor for social mix of public rental housing, and domestic and foreign cases of remodeled public rental housing were compared and analyzed. As a result, in the case of domestic cases, the household area was There was a problem that it was difficult for various classes to live in public rental housing because it was narrow and not diverse, and it was possible to embrace only single-person households. In addition, there was a problem in that it was difficult to meet the social capital between residents and between residents and local residents because the spatial arrangement of various shared facilities was also distributed.

In terms of ‘institutional factors’, only passive safety management such as lighting replacement is being carried out, and active and specific attempts to improve the negative image of public rental housing have not been made.

In terms of ‘social factors’, not only was the quantitative supply of community spaces and programs insufficient, but also their diversity and quality were insufficient. In particular, since both the space and programs are centered on the elderly, natural contact with local residents of various classes was not achieved.

As a result of analyzing community space activation factors and case analysis sintering through theoretical consideration, the community space activation plan for social mix of public rental housing is as follows.

First, it is necessary to break away from remodeling focused on improving the performance of unit households in terms of physical aspects, and create public rental housing with various areas that can accommodate various classes and types of households. Social mix aims at social mixing of various households and classes, but due to the small area of public rental housing in Korea, it is difficult for households with more than 3 people to enter in reality. Therefore, for social mix, it is necessary to introduce various furniture through remodeling.

Second, in terms of layout, it is important to systematically design passage ways that can increase natural contact with local residents and residents of pre-sale households. In addition, various community spaces that can be used by residents of public rental housing and local residents should be gathered and arranged around the passage to increase connectivity between community facilities and awareness as a regional base space.

Third, in order to increase the safety of public rental housing and improve the local image from the institutional aspect, the existing retaining walls and fences should be removed and the complexes should be divided using green spaces and plazas to visually give local residents a sense of openness and comfort. A sense of openness can actually increase the safety of public rental housing by inducing natural surveillance by local residents, and dividing the complex boundary through green areas and plazas increases contact between local residents and public rental housing with visual beauty and comfort. The negative image of housing will decrease.

Fourth, in terms of social factors, not only the government and corporations' programs for senior citizens' welfare and job support, but also spaces such as senior citizens' centers and welfare centers, as well as spaces necessary for residents of public rental housing and local residents through voluntary participation and cooperation by residents and local residents. To develop various programs and spaces, and to educate and educate residents to lead the community independently. need to support.

Key words : Public rental housing, Social mix, Community, Remodeling

# 제1장 서론

---

제1절 연구의 배경 및 목적

제2절 연구의 범위와 방법

제3절 연구의 흐름도

제4절 선행연구 검토

# 제1장 서론

## 제1절 연구의 배경 및 목적

한국은 기적적인 경제성장을 이루면서 수도권으로 인구가 집중되자 최대한 빠르고 많은 수의 인원을 수용할 수 있는 공동주택 중심의 건축이 발달했다.

2021년 기준 한국의 주거유형별 가구 비율은 아파트가 51.9%, 단독주택이 29.6%, 연립·다세대 11.4%, 주택 이외 5.6%, 비거주용 건물 내 주택 1.5% 순으로 많았고 주거유형 중 공동주택의 비율이 63.3%로 가장 높다. 그런데도 불구하고 부동산 가격상승, 전셋값 폭등으로 전국 평균 자가 보유율은 58%밖에 되지 않으며 특히 저소득층은 34.2%만이 자가를 소유하고 있어 중소득층 51.5%, 고소득층 70.2%<sup>1)</sup>와 비교해 보았을 때 매우 적은 비율의 인구만이 자가주택을 소유하고 있었다.

정부는 저소득층 서민들의 주거 안정화를 위해 매년 주택공급을 늘려왔으나<sup>2)</sup> 주택가격의 정상화는 이루어지지 않았고 오히려 주택가격이 상승하고 투자의 수단으로 변질되면서 서민들의 주거 불안정화는 더욱 심화 되었다. 이러한 사회적 문제로 상대적으로 임대료가 적고 그 가격 변동이 작은 공공임대주택에 대한 관심과 필요도가 증가하였다. 하지만 공공임대주택은 노후되었고 커뮤니티시설, 부대시설, 교통환경 등이 열악하여 사람들이 기피하는 주거공간이 되었다. 시간이 흐르면서 공공임대주택에는 자연스럽게 저소득층이 모여 살게 되었고 단지 내, 주변 지역의 범죄율이 상승하자 많은 사람들이 공공임대주택에 대해 더욱 부정적으로 인식하게 되었고 임대주택 주민들은 점차 사회적으로 고립되었다. 정부는 공공임대주택 주민들에 대한 사회적 배제, 범죄율 상승과 같은 사회적 문제를 해결하기 위해 공공임대주택 내 커뮤니티 공간을 확보하여 다양한 계층과의 네트워크를 형성을 이루고자 하였다. 하지만 새로 설치한 커뮤니티 공간은 지역주민과 공공임대주택 주민들의 요구를 반영하지 못하였고 대부분 노인정, 사회복지센터 정도에 지나지 않아 분양아파트에 비해 여전히 커뮤니티 공

1) 통계청, 출처 : <https://kostat.go.kr/portal/korea/index.action>, 검색일 : 2022.11.23.

2) 국토교통부 통계누리, 출처 : <https://stat.molit.go.kr/portal/main/portalMain.do>, 검색일 : 2022.11.23.



간과 부대시설은 부족하였을 뿐만 아니라 기존 커뮤니티 공간 안에서도 단지 내·외 주민들의 네트워크 형성에도 큰 효과는 보이지 못하였다.

또한, 정부는 임대주택 거주자들과 다른 계층의 소셜믹스를 위하여 주택법을 개정하여 공동주택 신축 시 일정 비율의 임대주택을 의무적으로 건설하게 하였다. 하지만 분양 동과 임대 동의 관리체계가 다르고 건설 초기부터 임대 동이 배치되는 곳이 외지거나 분양 동보다 파사드, 내부 면적, 공용시설 등이 눈에 띄게 차이나 계층 간의 갈등을 오히려 악화시켰다.

이러한 사회적 문제를 해결하기 위해 공공임대주택과 분양아파트의 소셜믹스를 위한 다양한 정책이 만들어지고 있으며 관련 연구 또한 이루어지고 있다. 하지만 대부분 최근 공급된 임대주택과 분양주택이 혼합되어있는 공공임대주택 내 임대주택의 입지, 배치 측면의 연구가 대부분이다. 따라서 가장 취약계층이 거주하고 있는 기존의 노후된 영구임대주택과 같은 분양세대가 없이 공공임대주택으로만 이루어져 있는 주택의 사회적 혼합과 커뮤니티 활성화를 위한 방법 즉, 사회적 네트워크, 소속감, 신뢰감을 형성하고 자연스러운 접촉을 유도하는 커뮤니티 공간·프로그램·관리 제도의 유형과 그 공간 배치에 대한 연구가 필요한 시점이다.

따라서 본 연구에서는 자가소유세대가 없는 공공임대주택의 거주자와 다양한 계층 간의 소셜믹스를 위한 커뮤니티 공간 활성화 방안을 찾는 데 그 목적을 둔다.

## 제2절 연구의 범위와 방법

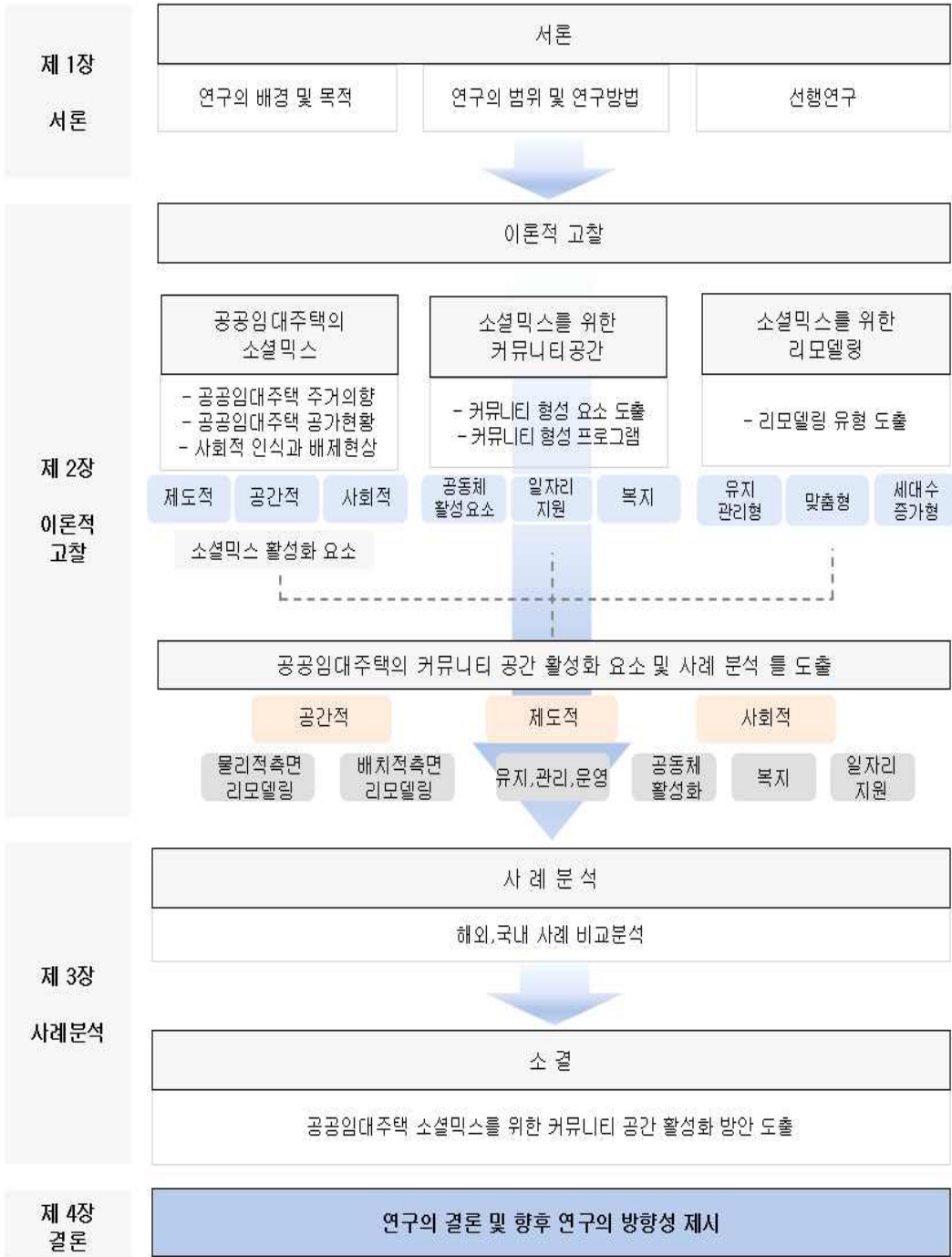
본 연구는 공공임대주택의 소셜믹스를 위한 커뮤니티 공간 활성화 방안을 도출하는 연구로 공공임대주택, 소셜믹스, 커뮤니티, 리모델링을 이론적으로 고찰하고 분석 틀을 구성한 후 국내·외의 공공임대주택 리모델링 사례를 비교 분석하여 연구를 진행하였다. 공공임대주택의 범위는 분양주택과 혼합되어있지 않은 공공임대주택으로 한정하며 연구방법은 다음과 같다.

첫째, 문헌연구와 사례 연구를 통해 공공임대주택, 소셜믹스, 커뮤니티, 리모델링의 개념을 정립하고 공공임대주택의 배제 현상, 공공임대주택에 거주하고 싶지 않은 이유, 거주이향, 공간 현황을 파악하고 종합적으로 분석하여 공공임대주택 사회적 배제 심화 이유 및 소셜믹스 활성화 요소를 파악한다.

둘째, 소셜믹스 활성화 요소, 커뮤니티 형성 요소, 커뮤니티 공간·프로그램 유형을 종합적으로 정리·분석하여 공공임대주택 소셜믹스를 위한 커뮤니티 공간 활성화 요소를 도출해 낸 후 분석 틀을 작성하고 국내·외 사례를 비교·분석한다.

셋째, 사례분석 틀을 기준으로 국내·외 사례가 앞서 도출한 커뮤니티 공간 활성화 요소를 어느 정도 충족하고 있는지 파악하고 소셜믹스가 잘 된 사례와 국내사례를 비교·분석한 뒤 지금까지의 과정을 통해 도출된 연구결과를 바탕으로 공공임대주택의 소셜믹스를 위한 커뮤니티 공간 활성화 방안을 제시한다.

### 제3절 연구의 흐름도



[그림 1] 연구의 흐름도

## 제4절 선행연구 검토

### 1. 선행연구의 동향

본 연구와 관련된 선행연구는 공공임대주택의 소셜믹스와 관련된 선행연구와 공공임대주택의 리모델링 및 커뮤니티 활성화와 관련된 선행연구로 나뉘며 자세한 내용은 [표 1], [표 2]와 같다.

[표 1] 공공임대주택의 소셜믹스에 관한 선행연구

연구자	주요연구 내용 및 시사점	분류
하성규 서종녀 (2006)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 공공임대주택과 사회적 배제에 관한 연구</li> <li>- 주거만족도와 사회적 배제의 인과관계</li> <li>- 저소득층의 집단적 단지화가 사회적 배제를 심화</li> <li>- 단지 내 공공주택과 분양주택의 비율 추구보다는 지역, 위치를 고려한 신축이 필요</li> <li>- 정부, 전문기관, 사회단체, 커뮤니티 주민단체 등의 파트너쉽으로 사회적 배제 최소화 필요</li> </ul>	공공임대주택 사회적 배제 요인 및 인과관계
Room (1999)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 공공임대주택과 사회적 배제에 관한 연구</li> <li>- 사회적 배제는 정적개념(가난)이 아닌 동적 개념으로 이해</li> <li>- 사회적 배제는 커뮤니티 개념이 포함되므로 개인소득뿐만 아니라 커뮤니티시설(학교, 쇼핑, 교통)을 고려해야 함</li> </ul>	
서병수 (2005)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 한국의 사회적 배제 측정에 관한 연구</li> <li>- 사회적 배제의 조작화 또는 측정의 기준을 3가지로 분류</li> <li>- 측정지표(소득 및 경제지표, 교육, 참여 여부 등), 개념적 측정지표(주관적·심리적 요인, 가치판단 요인 등), 개념적인 측정지표(</li> </ul>	소셜믹스에 대한 인식 및 포용성
정기성 이길재 (2020)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 인천시 공공임대주택 내 계층 혼합인식 및 취약계층 포용성에 관한 연구</li> <li>- 취약계층, 고령자일수록 주거 포용 선호도 높음</li> <li>- 시설 및 환경개선을 통한 주거복지 인식전환이 계층 간 포용성에 긍정적인 영향을 미침</li> <li>- 고령계층은 현재 지역의 공공임대주택을 선호</li> </ul>	
이수민 (2013)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 분양임대 혼합아파트 단지의 소셜믹스에 대한 실태 및 의식조사</li> <li>- 물리적, 관리적, 사회적 측면에서 조사</li> <li>- 물리적 배치로 거주자의 접촉 증대, 외관상 차별 없애야 함</li> <li>- 사회적 인식 개선과 관리자 교육의 필요</li> </ul>	
이혜진 외2인 (2012)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 사회적 혼합아파트에 대한 거주자 인식 연구</li> <li>- 소셜믹스 방식의 주거지에 대한 만족도 조사</li> <li>- 40~50대 고소득집단, 40평형대 이상, 분양세대가 아닌 집단은 긍정적</li> </ul>	소셜믹스 방식 주거지 만족도 조사

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 주거만족도가 높으면 사회적 혼합 만족도도 높음</li> <li>- 자발적 주민참여가 사회적 혼합 만족도를 높이는 데 효과적</li> </ul>	
신유진 이연숙 (2020)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>해외 공공임대 주택의 사회통합 계획 방향 사례 연구</b></li> <li>- 혼합개발 방식, 주민의 사회참여, 다양한 주거유형, 커뮤니티 형성의 필요성</li> </ul>	해외 소셜믹스 사례
김현호 (2015)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>소셜믹스(social mix) 개념을 도입한 공동주택 계획기법</b></li> <li>- 외관 변화를 통한 낙인화 방지, 다양한 평면개발</li> <li>- 도시적, 단지적 차원의 소셜믹스 기법 필요</li> </ul>	소셜믹스를 위한 공공임대주택 계획 연구
최권중 진 정 (2015)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>소셜믹스를 위한 분양임대 혼합주거동 건축계획 연구</b></li> <li>- 임대와 분양 주거세대 혼합 주거방식이 필요</li> <li>- 사회경제적인 인센티브를 부여해 입주 선호도 향상하는 것 필요</li> <li>- 주거복지 차원의 계획적 고려가 필요</li> </ul>	

[표 1] 공공임대주택의 소셜믹스와 관련된 선행연구를 살펴보면 하성규 외1인, Room, 서병수, 정기성 외1인, 이수민, 이해진 외2인, 신유진 외 1인은 공공임대주택의 사회적 배제 요인, 소셜믹스 방식에 대한 인식과 만족도, 소셜믹스를 위한 공공임대주택 계획과 관련된 연구가 주로 이루어졌다.

소셜믹스를 위한 공간적·배치적 측면의 연구는 김현호(2015), 최권중 외1(2015)에 의해 이루어졌다. 김현호(2015)는 도시적·단지적 차원의 소셜믹스 기법을 강조하며 임대동과 분양동의 배치를 제시하고, 지역거점의 역할을 하는 커뮤니티 공간이 필요하다고 주장하였다. 최권중 외1(2015)은 단지 내 분양동과 임대동의 배치 유형에 대해 연구하였다.

[표 2] 공공임대주택의 리모델링 및 커뮤니티 활성화 방안과 관련된 선행연구

연구자	주요연구 내용 및 시사점	분류
이하연 최성경 문정민 (2022)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>노후 공공임대주택 관리를 위한 리모델링 사례 연구</b></li> <li>- 물리적, 경제적, 사회적 측면의 관리유형으로 나누어 분석</li> <li>- 소극적 리모델링이 아닌 적극적 리모델링 필요</li> <li>- 주민들 협의를 통한 단계적 리모델링이 좋은 방안 될 수 있음</li> <li>- 커뮤니티 공간을 사용하면 접근성 향상될 수 있음</li> </ul>	관리적 측면에서 그린 리모델링 사례분석
김대운 (2021)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>공공임대주택 커뮤니티 활성화를 위한 공유공간 계획 방향에 관한 연구</b></li> <li>- 공공임대주택의 공유공간을 배치적 측면, 기능적 측면으로 분류</li> <li>- 공유공간의 커뮤니티 활성화 계획요소 도출(사회적, 편의적, 가변적, 활동적)</li> <li>- 공유공간에 대한 체계적인 공간적 계획 필요</li> </ul>	커뮤니티 활성화 공간
강희선 (2016)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>지역 커뮤니티 활성화를 위한 공공임대아파트 커뮤니티시설의 계획 연구</b></li> </ul>	

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 지역 커뮤니티 활성화를 위한 3가지 원칙 도출(소통, 혼성, 공유)</li> <li>- 지역 특성을 고려한 가변적이고 개방적인 커뮤니티 공간 필요</li> </ul>	
박정아 (2021)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>공동주택 커뮤니티시설의 활성화 방안 연구</b></li> <li>- 커뮤니티시설의 종류, 관리방식, 외부 개방 정도를 분석</li> <li>- 커뮤니티시설의 질적 서비스 증가, 관리의 필요성 강조</li> </ul>	커뮤니티 활성요소
이소연 (2013)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>공공임대아파트의 커뮤니티 시설과 프로그램 운영실태 및 거주자 요구도 분석</b></li> <li>- 단지 내 커뮤니티시설을 최소화하며 지역 커뮤니티 공공시설과의 연계 필요</li> <li>- 커뮤니티 전문가, 입주자 특성을 고려한 커뮤니티시설 공급·운영 필요</li> </ul>	커뮤니티시설 운영실태와 요구도

[표 2] 공공임대주택의 리모델링 및 커뮤니티 활성화 방안과 관련된 선행연구를 살펴보면 이하연 외 2인은 공공임대주택의 관리적 측면에서 그린 리모델링 사례를 연구하였고 김대윤, 강희선, 박정아. 이소연은 커뮤니티를 활성화하는 공간과 그 요소, 운영실태를 연구하였다.

## 2. 선행연구와의 차별성

공공임대주택 소셜믹스를 위한 커뮤니티 활성화 방안에 관한 선행연구를 종합해 보면 대부분 임대주택과 분양주택이 혼합되어있는 공공임대주택에 관련된 연구가 이루어졌으며 임대주택으로만 이루어진 공공임대주택의 소셜믹스에 대한 연구는 미흡했다.

또한, 선행연구는 대체로 새로 건설하는 공공임대주택의 소셜믹스를 위한 공간적·배치적 연구가 이루어졌으며 기존의 노후된 공공임대주택을 리모델링하여 커뮤니티를 활성화하고 소셜믹스를 모색하는 방안에 관한 연구는 부족함을 알 수 있다. 기존의 낡은 공공임대주택을 재건축이 아닌 리모델링의 측면에서 커뮤니티를 활성화하고 소셜믹스를 도모하는 것은 경제적 문제를 해결할 뿐만 아니라 공공임대주택의 역사성을 보존한다는 점에서 의의가 있다.

따라서 본 연구는 분양세대가 없는 기존 공공임대주택의 소셜믹스를 위한 연구라는 점, 리모델링이라는 방법을 통해 커뮤니티를 활성화하는 방안에 관한 연구를 한다는 점에서 기존의 선행연구와는 차별성을 갖는다.

## 제2장 이론적 배경

---

제1절 공공임대주택의 소셜믹스

제2절 소셜믹스를 위한 커뮤니티 공간

제3절 소셜믹스를 위한 공공임대주택 리모델링

제4절 소결



## 제2 장 이론적 배경

### 제1절 공공임대주택의 소셜믹스

#### 1. 공공임대주택의 사회적 배제 현상

##### 1.1 공공임대주택의 개념 및 유형

공공임대주택은 국가나 사회의 구성원에 두루 관계되는 것을 의미하는 단어인 ‘공공(公共)’ 과 ‘임대주택’ 을 합친 단어로 국가나 민간업체에서 청약 가입자들에게 일정 기간 저렴한 보증금과 월 임대료로 공급하는 주택이나 아파트를 의미한다. 「공공주택법」에 의한 공공임대주택의 개념은 국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사, 지방공사 등의 공공주택사업자가 국가 또는 지방자치단체의 재정이나 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금을 지원받아 건설, 매입 또는 임차하여 최저소득 계층, 대학생, 사회초년생, 신혼부부 등 서민들의 주거안정을 목적으로 임대 또는 임대한 후 분양전환을 목적으로 공급하는 주택을 말한다. 공공임대주택의 유형은 정부의 지원방식, 공급방식, 사업 주체에 따라 분류되며 그 종류는 영구임대주택, 국민임대주택, 행복주택, 통합 공공임대주택, 장기전세주택, 분양전환 공공임대주택, 기존주택 등 매입임대주택으로 분류되며 유형별 정의는 다음 [표 3]<sup>3)</sup>과 같다.

공공임대주택은 1962년 대한주택공사에서 마포구 도화동에 공공임대주택인 마포아파트를 공급한 것을 시작으로<sup>4)</sup> 1963년 「공공주택법」이 제정되면서 저소득계층의 주거안정을 위한 공공임대주택 제도가 시작되었다. 1970년 급속한 도시화로 수도권에 인구가 집중되고 주택과 전셋값이 급등하자 서민들의 주거 불안정이 심화 되었고 이에 정부는 주택시장에 적극적인 개입이 필요함을 인식하였다. 1981년 「주택건설촉진법」개정을 시작으로 「임대주택건설촉진법」 등 관계 법령을 제정하고 다양한 유형의 임대주택과 조세감면, 금융지원 등의 각

3) 법제처, 공공주택 특별법 제2조 및 공공주택 특별법 시행령 제2조

4) 조문현, 「주택 제도론」, 송실사, 2011, p.103

종 지원정책을 마련하였고 2017년 정부는 저소득층의 주거안정을 위해 공공임대주택의 양적 공급에 초점을 맞추어 2025년까지 공공임대주택을 240만 호까지 공급하여 재고율을 10%를 확보하여 OECD 상위권의 주거 안전망을 갖추겠다는 목표를 세웠다. 하지만 이러한 정책은 공공임대주택의 양적 공급에만 초점을 맞추고 있다는 한계가 있으며 변화하는 가구 유형에 따른 다양한 요구와 공공임대주택에 대한 사회적 배제와 같은 문제점을 해결하지 못하고 있다.

[표 3] 공공임대주택의 유형 및 정의

유형	정의
영구임대주택	국가나 지방자치단체의 재정을 지원받아 최저소득 계층의 주거안정을 위하여 50년 이상 또는 영구적인 임대를 목적으로 공급하는 공공임대주택
국민임대주택	국가나 지방자치단체의 재정이나 「주택도시시기금법」에 따른 주택도시기금의 자금을 지원받아 저소득 서민의 주거안정을 위하여 30년 이상 장기간 임대를 목적으로 공급하는 공공임대주택
행복주택	국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 대학생, 사회초년생, 신혼부부 등 젊은 층의 주거안정을 목적으로 공급하는 공공임대주택
통합 공공임대주택	국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 최저소득 계층, 저소득 서민, 젊은 층 및 장애인·국가유공자 등 사회 취약계층 등의 주거안정을 목적으로 공급하는 공공임대주택
장기전세주택	국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 전세계약의 방식으로 공급하는 공공임대주택
분양전환 공공임대주택	일정 기간 임대 후 분양 전환할 목적으로 공급하는 공공임대주택
기존주택 매입임대주택	국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 제37조 제1항 각호의 어느 하나에 해당하는 주택 또는 건축물을 매입하여 「국민기초생활보장법」에 따른 수급자 등 저소득층과 청년 및 신혼부부 등에게 공급하는 공공임대주택
기존주택 전세임대주택	국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 기존주택을 임차하여 「국민기초생활보장법」에 따른 수급자 등 저소득층과 청년 및 신혼부부 등에게 전대(轉貸)하는 공공임대주택

## 1.2 공공임대주택의 현황

소셜믹스(social mix)란 저소득층에 대한 사회적 배제와 특정 지역의 범죄가 상승하는 등 사회적 문제가 발생하자 사회적·경제적 수준, 인구학적, 라이프사 이클, 가구유형이 다른 계층들의 사회적 교류를 활성화시켜 사회적 혼합을 이루 어 사회문제를 해결하기 위한 방안으로 시작된 제도이다.

최근 정부에서 공공임대주택에 거주 가능한 소득계층을 중산층까지 확대하고 주택공급량을 늘리면서 공공임대주택의 소셜믹스를 유도하고 있으나 공가율은 꾸준히 증가하고 있으며 공공임대주택에 대한 인식 또한 크게 달라지지 않고 있다. 따라서 공공임대주택의 소셜믹스를 위해서는 먼저 소셜믹스를 방해하는 요소인 사회적 배제문제, 부정적 인식문제, 공공임대주택 주거의향, 공가 현황 과 그 원인 등 공공임대주택의 현황을 정확하게 파악하는 것이 중요하다.

### (1) 공공임대주택 주거의향

공공임대주택은 청년, 신혼부부, 저소득층 등 서민들의 주거안정을 위해 도 입한 공공을 위한 주거유형이다. 하지만 지금까지 단순하게 획일적 물량 공급 에 초점을 맞추어 왔으며 그 결과 공공임대주택에 대한 수요는 증가함<sup>5)</sup>에도 불 구하고 공가율은 계속해서 상승하고 있으며 공공임대주택에 대한 부정적인 인 식 또한 해소되지 않고 있다. 이는 현재의 공급정책이 다양한 개별 가구의 요 구사항을 충족시키지 못함을 의미한다. 따라서 이러한 요구에 발맞춰 맞춤형 주거를 실현하기 위해서는 공공임대주택을 공급하기 전에 인구·사회구조변화, 연령별·계층별 특징과 문화, 소득수준, 거주지역, 생애 단계, 거주자들의 요 구사항 및 입주의향 등을 먼저 파악하는 것이 필요하다.

국토교통부와 국토연구원은 가구유형별 민간임대주택 거주 비율을 조사한 후 생애 단계별, 소득별, 지역별로 구분하여 공공임대주택 주거의향을 조사하였 다. 생애 단계별 가구는 청년·미혼 가구, 신혼부부 가구, 중장년가구, 고령 가구 4가지로 나누며 그 정의는 다음 [표 4]<sup>6)</sup>와 같다.

5) 연규옥, “금리 쌀 땀 안 쳐다보더니...과천서 완판 행진하는 이 주택”, 매일경제, 2022.10.25, 출처 : <https://m.mk.co.kr/news/realstate/10502349>, 2022. 12. 04.

6) 국토이슈리포트 54호, 2022, p.5

[표 4] 생애 단계별 가구 정의

구분	정의
청년·미혼 가구	가구주 연령이 만 19~39세인 혼인하지 않은 가구
신혼부부 가구	혼인한 지 7년 이내인 가구
중·장년 가구	청년 미혼·신혼부부·고령 가구에 속하지 않는 가구로 가구주 연령이 만 40세~46세인 가구(단, 가구주 연령이 만 40세 미만이면서 혼인한 지 7년이 초과한 가구도 포함)
고령 가구	가구주 연령이 만 65세 이상인 가구

국토교통부 주거실태조사<sup>7)</sup>와 국토연구원 연구에 의하면 민간임대주택 거주 가구는 총 691.5만 가구로 중장년과 청년·미혼 가구의 수가 많으며 민간임대주택 거주 가구 중 공공임대주택에 입주할 의향이 있는 가구는 중장년가구 182만, 청년·미혼 가구 127.4만, 신혼부부 가구 46.1만, 고령 가구 29만 가구 순으로 높았다. 소득 기준으로는 소득 3~5분위 188.7만, 소득 1~2분위 91.9만 가구, 소득 6~8분위 73.3만 가구, 소득 9~10분위 40.4만 가구 순으로 입주의향이 높았고 지역별로는 수도권 260.1만 가구, 비수도권 134.3만 가구로 수도권 거주자가 공공임대주택 입주의향이 더 높은 것으로 나타났다.

## (2) 공공임대주택 공가 현황

2020년 공공임대주택 공급을 위한 중앙정부의 출자 집행액은 4조 3,942억 원으로 이는 국토교통부 결산액의 8.9%에 해당하는 규모이며<sup>8)</sup> GDP 대비 공공임대주택 투자 비중은 0.53%로 OECD 조사국 중 최고 수준이다. 하지만 2022년 6월 말 기준 공가 기간별 임대주택 현황은 12개월 미만은 1만4234호, 1~2년 미만은 1만 2895호, 2~3년 3092호, 4~5년 365호, 5년 이상은 343호로 총 공가 주택 수는 3만 2038호로 전체 공공임대주택의 3.48%를 차지하고 있었다. 주택유형별 6개월 이상 공가 주택의 수는 국민임대 1만3286호, 영구임대 8450호, 행복주택 8388호, 공공임대(10년) 1086호, 공공임대(50년) 52호, 장기전세 40호, 공공임대(5년) 22호, 공공임대(분납) 20호 순으로 높았다.<sup>9)</sup>

이렇게 매년 공공임대주택의 공급량과 수요도가 늘어나는데 그와 같이 재고량

7) 국토교통부 2020년 주거실태조사, 2021, pp. 17-30

8) 강미나 외 4인, 공공임대주택과 주거급여제도의 정책효과 분석과 성과제고 방안, 국토정책 Brief, No. 865, 2022, p.2

9) 뉴시스, “[단독]잇는 데만 급급하더니…공공임대 빈집 3만2천 호 역대 최대”. 출처 : <https://mobile.newsis.com/view.html>, 검색일 : 2022.09.26.

과 공가 주택이 늘어나는 현상을 보았을 때 공공임대주택을 공급 위주의 정책에서 더 나아가 공가 발생 이유를 자세히 분석하여 개선방안을 마련하여 기존 공공임대주택을 활용하는 구체적인 계획을 세우는 것이 필요하다.

민간임대 거주 가구 중 57%에 해당하는 394.4만 가구가 공공임대주택에 입주할 의향이 있는데도 불구하고 공가율이 3.48%인 이유에 대해서 국토교통부는 임대주택 단지의 노후화가 진행되었을 뿐만 아니라 공공임대주택의 주 수요층인 신혼부와 고령자가 소형주택을 선호하지 않기 때문이라고 분석하였다.<sup>10)</sup>

김진유(2022)<sup>11)</sup>는 자가주택의 평균면적은 호당 85.4㎡인데 비해 민간임대주택은 76.3㎡로 약 9㎡가 작으며 국민임대주택은 평균 54㎡, 영구임대주택은 평균 33.3㎡, 장기 공공임대주택의 평균면적은 38.6㎡로 자가주택 평균면적의 절반에도 미치지 못하고 있으며 수도권 1인당 주거면적이 28.3㎡인 것을 고려하면 공공임대주택은 대부분 1~2인 위주의 작은 면적으로 과밀 정도가 심각하다고 분석했다.

장경석, 박인숙(2019)<sup>12)</sup>은 공공임대주택의 가구당 주거면적은 일반주택보다 21.4㎡ 작으며 1인당 면적 또한 일반주택의 면적에 비해 6.4㎡ 작은 점이 문제라 하였다. 그뿐만 아니라 40㎡ 미만의 세대가 전체 공공임대주택의 46.7%를 차지하고 40~60㎡ 미만의 세대가 40.7%를 차지하는 등 주거면적이 상대적으로 작아 다양한 규모의 공공임대주택을 공급할 필요가 있다고 분석하였다.

진미윤, 김경미(2020)<sup>13)</sup>는 영구임대주택은 공급 과잉, 단지 분위기, 협소한 규모가 복합적으로 작용하여 장기 공가가 생기며 국민임대주택의 경우 교통 및 생활 인프라 부족, 행복주택의 경우 교통·생활 인프라 불편, 협소한 규모, 실내구조·시설비 문제의 이유로 공가가 발생한다고 분석하였다.

10) 국토교통부 2020년 주거실태조사, pp. 17-30

11) 김진유, 공공임대주택의 수요자와 사업자, 그리고 지역사회, 2022, pp. 1-13

12) 장경석, 박인숙, 공공임대주택 유형별 주택 규모의 현황과 시사점, NARS 지표로 보는 이슈, 제147호, 2019

13) 진미윤, 김경미, 공공 건설임대주택 단지의 공가 발생 원인과 특성 분석, 한국주택학회, Vol. 28, No. 3, 2020, pp. 5-36

[표 5] 선행연구 내 공공임대주택의 공가 원인

연구자	주요연구 내용 및 시사점
국토교통부	공가 원인을 임대주택 단지의 노후화가 진행되었을 뿐만 아니라 공공임대주택의 주 수요층인 신혼부부와 고령자가 소형주택을 선호하지 않기 때문이라고 분석
김진유 (2022)	민간임대주택의 면적은 자가주택 평균면적의 절반에도 미치지 못하고 있어 과밀 정도가 심각하다고 분석
장경석, 박인숙 (2019)	공공임대주택의 가구당 주거면적과 1인당 면적이 일반주택의 면적에 비해 각각 21.4㎡, 6.4㎡ 작으며 40㎡ 미만의 세대가 전체 공공임대주택의 46.7%, 40~60㎡ 미만의 세대가 40.7%를 차지하는 등 주거면적이 상대적으로 작아 다양한 규모의 공공임대주택을 공급할 필요가 있다고 분석
진미윤, 김경미 (2020)	영구임대주택은 공급 과잉, 단지 분위기, 협소한 규모가 복합적으로 작용하여 장기 공가가 생기며 국민임대주택의 경우 교통 및 생활 인프라 부족, 행복주택의 경우 교통·생활 인프라 불편, 협소한 규모, 실내구조·시설설비 문제의 이유로 공가가 발생한다고 분석

이렇게 공공임대주택 수요현황과 선행연구를 분석한 결과 가구유형별 공공임대주택 수요는 중장년가구, 청년·미혼 가구, 신혼부부 가구, 고령 가구 순으로 높지만, 현재 공급된 주택의 평균면적이 40~60㎡로 자가주택 면적에 비해 작은 문제점이 있었다. 특히 수요가 가장 높았던 중장년가구의 가구 수가 4인, 3인, 2인, 5인, 6인, 7인 순으로 많은 것을<sup>14)</sup> 고려할 때 큰 면적의 공공임대주택이 필요하며 가구유형별로 적합한 다양한 공공임대주택을 제공하는 것이 필요하다.

### (3) 공공임대주택의 사회적 인식과 배제 현상

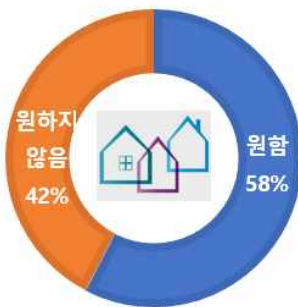
최근 공공임대주택에 대한 필요성은 대부분 인식하고 있으나 내 집 주변에는 공급해서는 안 된다는 님비현상이 생겨나고 있다. 서울시민을 대상으로 한 공공임대주택에 대한 인식 조사(지규현 외, 2017, 장영희 외3인, 2015)<sup>15)</sup>에 따르면 서울시민 과반(54.6%)이 공공임대주택에 긍정적인 이미지를 가지고 있으며 남자가 여자보다, 가구소득이 낮을수록, 아파트거주자보다 아파트 이외의 거주자가, 60대(67.2%), 40대(47.4%), 30대(46.9%) 순으로, 기혼자가 미혼자보다, 임대주택에 사는 사람이 자가주택에 사는 사람보다 공공임대주택에 긍정적인

14) 통계청, 출처 : <https://kostat.go.kr/portal/KOREA/index.action>, 검색일 : 2022.11.23.

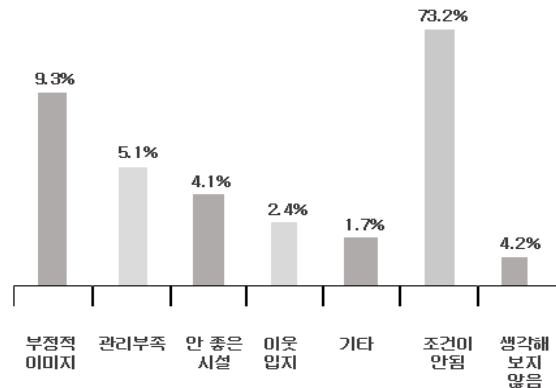
15) 지규현, 서울시 공공임대주택 입주자 자격 기준의 적정성 평가, 주택 도시연구, Vol. 9, No. 2, 2019, pp. 1-14

이미지를 가지고 있었다. 하지만 미취학 자녀가 있고 가구소득이 600만 원 이상인 가구, 초등학생 자녀를 둔 여성 49.6%는 공공임대주택에 대해 부정적인 이미지를 가지고 있었다.

2017년 기준 서울시민에게 공공임대주택 거주희망을 조사한 결과 입주를 희망하지 않는다는 비율이 42.4%를 차지했으며 그 이유로는 73.2%가 조건이 안된다는 이유였으며 그 외의 이유는 부정적 이미지 9.3%, 관리 부족 5.1%, 안 좋은 시설 4.1%, 이웃 입지 2.4%, 기타 1.7%, 조건이 안됨 73.2%, 생각해 보지 않음 4.2% 순으로 높았다.<sup>16)</sup>



[그림 2] 공공임대주택 거주희망 여부

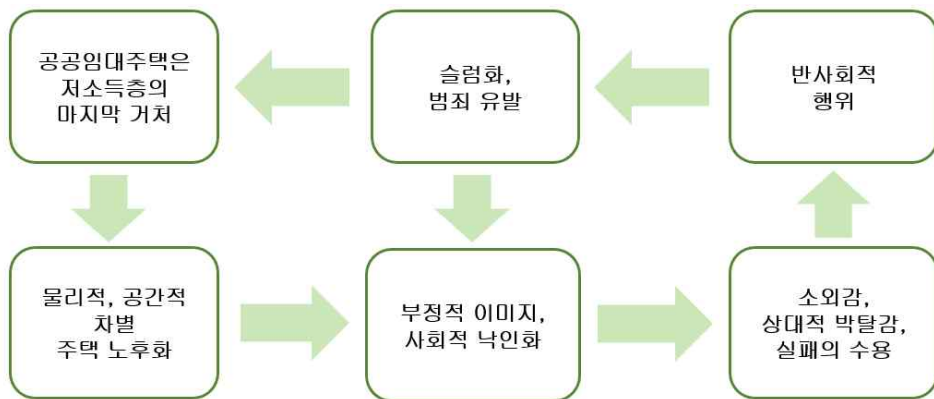


[그림 3] 입주를 원하지 않는 이유

이러한 점을 보았을 때 공공임대주택의 공가 원인이 [표 5]에 따른 단지 분위기, 협소한 규모, 교통 및 생활 인프라 부족, 실내구조·시설설비 문제뿐만 아니라 임대주택에 대한 부정적인 이미지, 관리 부족, 안 좋은 시설, 이웃 입지도 영향을 미친다는 것을 알 수 있다. 특히 조건이 안된다는 사항을 제외하고는 공공임대주택의 부정적인 이미지가 입주하고 싶지 않은 이유 중 가장 높았다. 공공임대주택은 과거부터 최저소득계층의 주거공간, 주거환경의 악화 요인, 범죄 증가 요인, 임대주택 거주자들로부터 공공시설과 경관 등이 훼손될 것이라는 인식, 주택가격 하락, 지역 이미지악화, 노후주택이라는 이미지, 교육수준이 맞지 않아 자녀교육에 영향을 끼칠 것이라는 부정적인 인식 등으로 사회적 낙인이 이루어져 왔다. 하지만 아직도 이러한 부정적 인식이 해결되지 않고 있으며 임대 동 주거자와 분양 동 주민들의 갈등은 계속해서 생겨나고 있다.<sup>17)</sup>

16) 이영민 외 1인, 공공임대주택 입주자 특성 및 삶의 질에 관한 연구 총괄보고서, SH 도시연구원, 2017, pp. 21-54

또한, 임대주택은 토지마련의 문제로 이미 주택가격이 낮고 범죄율이 높은 지역에 자리 잡는 경향이 있어 임대주택의 공급으로 인해 주변 주택가격이 낮아지고 범죄율이 높아진다는 인식과의 직접적인 상관관계를 찾기 힘들며 오히려 임대주택 건설 이후 범죄율이 하락하였고 주택가격 또한 높아지거나 변화가 없었다.(우아영 외 13인, 2002)<sup>18)</sup> 하지만 이러한 부정적인 시선은 사라지지 않은 채 공공임대주택 거주자를 사회적으로 낙인시키고 고용, 노동, 주거, 의료, 교육, 건강, 네트워크, 의사결정 등 다양한 영역에서 배제하고 있다. 이러한 사회적 배제는 임대주택거주자 스스로 소외감과 상대적 박탈감을 느끼게 하며 결국 반사회적 행위와 슬럼화를 유발하고 사회 약자계층을 계속 확대·재생산하고 있다.<sup>19)</sup>



[그림 4] 공공임대주택과 사회적 배제의 악순환

이렇게 정부의 소셜믹스 정책에도 오히려 임대주택 거주자에 대한 사회적 차별과 배제가 지속되는 이유를 (공윤경, 2016)<sup>20)</sup>은 공간적, 제도적, 사회적 자본<sup>21)</sup> 측면으로 나누었는데 공간적 측면은 마감재, 조망권, 단위평면, 층수 등

17) 한겨레, “임대 수익 떨어진다”...청년임대주택 막는 주민들“, 출처 : <https://www.hani.co.kr/arti/economy/property/840221.html>, 2018.4.12, 검색일 : 2022. 12. 04.

봉인식 외1인, 새로운 길을 찾는 공공임대주택, 이슈&진단 제355호, 2019, pp. 1-26

18) 우아영 외13인, 공공임대주택의 수요자와 사업자, 그리고 지역사회, 2022, p76.

19) 송인옥, 공공임대주택 입주민 사회통합 지원방안 모색, 보건복지부·한국도시연구원, 2003, p.26,

공윤경, 사회적 배제 극복을 위한 소셜믹스 정책과 대안 주거운동, 한국도시지리학회, Vol. 19, No. 1, 2016, pp. 31-42

20) 공윤경(2016), 사회적 배제 극복을 위한 소셜믹스 정책과 대안 주거운동, 한국도시지리학회, Vol. 19, No. 1, 2016, pp. 31-42

21) 호혜적 이익을 얻기 위해 사회 내 개인들이 규범, 네트워크, 신뢰로 효과적인 공동 목표를 달성하기 위해 협력적인 행위를 유도하는 사회적 원동력 및 다양한 무형자본으로 그 구성요소는 연구자별로 다양하게 구분되는데 대부분의 선행연구에서는 공통적으로 사회적 네트워크, 규범, 신뢰로 분류한다.



의 물리적 차이와 고지대, 경사지 등 접근성이 떨어지는 곳에 배치하는 것, 차량 동선·보행 동선 등의 입지적 차이라고 보았다. 그리고 제도적 측면은 법규정에 따른 아파트 관리의 이원화와 임대주택법에 따른 임차인 대표 회의는 운영에 대한 결정권이 없고 협의체일 뿐인 관리·운영 관련 규정의 문제로 보았다. 마지막으로 사회적 자본의 측면은 임대와 분양 주민들이 자발적으로 소통하고 자연스럽게 교류할 수 있는 공간 및 프로그램의 부족으로 보았다.

이수민 외1(2014)<sup>22)</sup>은 입주자 대표기구의 이원화 문제로 분양 동에 비해 임대 동 주민들의 의견이 공동주택 관리에 반영되지 못하고 있다는 점이 분양 동과 임대 동 주민 간 갈등을 유발한다고 하였다. 또한, 이러한 이유로 공동주택의 관리적 측면도 분양 동 위주로 이루어지고 있다는 점 또한 지적하였다.

오정석 외1(2013)<sup>23)</sup>은 분양 동 주민들의 부정적 인식으로 인한 갈등이 심각할 뿐만 아니라 임대주택과 분양 동 주민들이 어울릴 수 있는 교류의 장 또한 부족하다는 점을 지적하며 단지 내 주민들뿐만 아니라 지역주민과의 교류를 위한 프로그램 또한 추진해야 한다고 하였다. 또한, 주택관리 체계 및 제도개선이 뒷받침되어 임차권이 강화되어 임차인의 주택관리 참여권이 확대되어야 하며 공공임대주택에 대한 이미지 개선이 필요하다고 보았다.

이처럼 소셜믹스 정책에도 불구하고 사회적 차별과 배제가 계속되는 이유, [표 5]의 공공임대주택의 공가 원인, [그림 3]의 공공임대주택 입주를 원하지 않는 이유를 종합·분류하여 [표 6] 공공임대주택의 사회적 배제가 심화 되는 원인을 제도·관리적 측면, 물리적 측면, 배치적 측면, 이미지 측면, 사회적 자본 측면으로 정리하였다.

① 제도·관리적 측면에서는 관리법의 이원화로 인해 임차인 대표들은 협의체 역할만 해 결정권이 없으며 수선충당금 또한 장기수선과 특별수선으로 나누어 관리해야 하는 상황 때문에 분양 동과 임대 동의 노후된 시설관리 등에 차별이 있는 문제점, 낡은 시설·안전관리의 문제점을 말한다. ② 물리적 측면은 협소한 면적, 노후된 마감재, 거주자 및 거주 희망자에게 맞지 않은 단위면적 등의 물리적 차이를 말한다. ③ 배치적 측면은 공공임대주택을 상대적으로 차량 동

22) 이수민, 김영주, 분양임대혼합아파트 단지의 소셜믹스에 대한 관리자 및 거주자 의식조사, 한국주거학회 vol.25, No.6, 2014, p.27.

23) 오정석, 이현림, 서울시 혼합단지의 갈등사례 및 인식조사 연구, 분쟁 해결연구 제11권 제3호, 2013, pp. 61-93

선이나 보행 동선이 불편한 고지대나 경사지, 외곽 등 접근성이 떨어지는 곳에 배치하는 문제점을 말한다. 이러한 분양 동과 임대 동의 차이는 공공임대주택 거주자의 상대적 박탈감을 줄 뿐만 아니라 물리적 거리로 인한 커뮤니티 공간 등 시설이용에도 불편함을 주어 소외감을 강화하는 문제점이 있다. ④ 이미지 측면은 최저소득 계층의 주거공간, 범죄가 자주 발생하며 주변 주택의 범죄 증가 요인이 될 것이라는 편견, 자녀교육에 악영향을 끼칠 것이라는 인식 등 공공임대주택과 그 거주자들에 대한 부정적인 사회적 인식과 낙인을 말한다. ⑤ 사회적 자본 측면은 아파트 공동의 목표를 달성하기 위한 사회적 네트워크 및 공간, 단지 내 주민과 지역주민이 자연스럽게 접촉할 수 있는 통행로, 시설 등이 부족하여 이웃과의 인프라가 열악한 문제점을 말한다.

또한, 공공임대주택의 다섯 가지 문제점을 유사한 항목끼리 분류하여 제도적 요인, 공간적 요인, 사회적 요인 3가지로 나누었고 ‘제도적 요인’에는 제도·관리적 측면, ‘공간적 요인’은 물리적, 배치적 측면, ‘사회적 요인’에는 이미지 측면, 사회적 자본 측면으로 분류하였다.

이러한 사회적 배제가 심화되는 원인을 공통적으로 보았을 때 사회적 배제와 부정적인 인식의 해소를 위해 다양한 계층 간에 소통할 수 있는 프로그램, 교육을 개발하고 임차권 강화를 위한 관련 정책을 강화해야 할 필요가 있음을 시사한다. 또한, 노후된 시설을 보수하고 부족한 공간 등 물리적, 입지적 차이를 좁히고 단지 내 주민과 지역주민의 네트워크, 신뢰감 형성을 통해 사회적 자본을 충족시키면 공공임대주택에 대한 입주의향 비율이 높아질 것으로 예상된다.

[표 6] 공공임대주택의 사회적 배제가 심화 되는 원인

공가 원인	입주를 원하지 않는 이유	사회적 배제 이유	분 류	공공임대주택의 사회적 배제가 심화 되는 원인
주택 노후화	관리 부족	관리의 이원화, 제도적 문제	제도적 요인	<b>▶ 제도·관리적 측면 :</b> -법 규정에 따른 아파트 관리의 이원화 -임차인 대표 회의는 운영에 대한 결정권이 없음 -노후된 시설, 안전관리 부족
면적 협소 실내구조	안 좋은 시설	마감재, 조망, 단위평면		
교통 인프라 부족	-	배치적·입지적 위치	사회적 요인	<b>▶ 이미지 측면 :</b> -최저소득계층의 주거공간, 주거 환경의 악화 요인, 범죄 증가 요인, 임대주택 거주자들이 공공시설과 경관 등을 훼손될 것이라는 인식 -주택가격 하락의 주원인, 지역 이미지악화, 노후주택이라는 이미지, 교육수준이 맞지 않아 자녀교육에 영향을 끼칠 것이라는 부정적인 인식 등  <b>▶ 사회적 자본 측면 :</b> -임대와 분양 주민들이 자발적으로 소통하고 자연스럽게 교류할 수 있는 공간 및 프로그램의 부족 -이웃 인프라 및 입지 부족
단지 분위기	부정적 이미지	부정적 인식		
이웃 인프라 문제	이웃 입지	교류 공간 및 프로그램 부족		

## 2. 소셜믹스의 이해

### 2.1. 소셜믹스의 개념과 정책

소셜믹스(social mix)란 사회라는 뜻의 ‘social’과 혼합이라는 뜻의 ‘mix’가 섞인 단어로 사회적·경제적 수준, 인구학적, 라이프사이클, 가구유형이 다른 사람들이 서로 관계를 맺고 하나의 사회로 통합되어 연대의식을 갖는 사회적 혼합을 의미하는 말이다. 1980년대 저소득층과 고소득층 간에 주거지가 분리되면서 저소득층에 대한 사회적 배제와 특정 지역의 범죄가 상승하는 등 사회적 문제가 발생하자 계층 간 사회적 교류를 활성화시켜 사회문제를 해결하기 위한 방안으로 홍콩과 싱가포르에서 최초로 시작되었다. 이후 1990년대 영국, 런던, 프랑스, 일본 등으로 확산되었고 한국에는 2003년 ‘장기전세주택’ 공공임대주택 사업을 시행하면서 도입되었다. 이처럼 한국에서 소셜믹스란 공공임대주택 거주민들에 대한 부정적인 인식과 사회적 배제와 같은 사회문제를 해결하여 임대주택 거주민의 부정적인 영향력을 해소하고<sup>24)</sup> 주거 격차로 인해 사회 계층 간의 격차가 심화 되는 것을 방지하기 위한 주거정책을 의미하게 되었다.

소셜믹스 정책은 도시 및 주거환경 정비법, 주택법, 신도시 계획 관련 시행령, 각 시·도 조례를 통해 신규 주택건설 시 일정 비율의 임대아파트를 의무적으로 공급하도록 하여 분양 동과 임대 동이 한 단지 안에 살도록 하는 방식으로 계층 간의 소셜믹스를 도모하였다. 하지만 임대 동의 단지 내 배치 위치, 시공자재, 도색, 층수, 모양이 분양 동과 달라 단지 내에서 임대 동 거주자에 대한 구분이 가능했고 분양 동과 임대 동에 적용되는 관리법이 상이하여 세대 간 잡수익 배분, 커뮤니티시설 관리비 공동 부담문제 등으로 각 동의 주민 간에 갈등이 유발되었다.<sup>25)</sup> 이러한 갈등과 공간적 차별은 임대동 거주자에 대한 부정적인 편견을 오히려 강화하였다. 결국 분양 동 주민들은 임대 동 주민들이 단지 내 공용시설, 커뮤니티 공간 등을 사용하지 못하게 하거나 임대 동과의 사이에 출입문 없는 벽을 설치하여 임대 주민들의 출입을 막았다. 이렇게 임대 동 거주자

24) 강승엽, 이숙중, 공공임대주택 거주민의 사회자본이 자기효능감에 미치는 영향 : 소셜믹스 단지과 일반 공공임대주택의 비교연구, Vol. 15, No. 1, 2020, pp. 45-70

25) 광주일보, “소셜믹스’거주혼합을 넘어 사회통합으로”, 출처 : <http://kwangju.co.kr/article.php?aid=1668957300745750078> 2022.11.21.

배제 현상과 계층 간의 분화가 더 심화 되자 정부에서는 지금까지 임대주택을 주로 배치하던 방식인 ‘단지 인접형’이 아닌 ‘단지 내 혼합형’, ‘주동 내 혼합형’으로 임대주택을 배치하여 사회적 문제를 해결하고자 하였다. 그러나 임대주택 거주자들이 분양 동 거주자들로부터 ‘단지를 하향 평준화시키는 열등주민’으로 시선을 받는게 싫어 분양 동과 임대 동 주민의 생활구역을 분리하는 것이 마음이 편하다는 의견<sup>26)</sup>이 있는 것을 고려할 때 단순히 주거 공간을 근접하게 배치하는 것은 다양한 사회경제적 지위, 민족, 장애, 연령, 라이프사이클, 가족 유형을 가진 사람들의 연대의식을 강화하고 사회적으로 혼합시키는 방법이 될 수는 없다는 것을 알 수 있다. 따라서 더는 임대주택의 양적 공급, 배치적 측면에만 중점을 둘 것이 아니라 계층 간의 소통을 위한 질적 공급에 중점을 두어야 함을 시사한다.

그뿐만 아니라 현재의 소셜믹스 정책은 신규 주택에 일정 비율로 임대주택을 공급하는 정책을 펼치고 있어 기존 영구임대주택과 같이 임대주택거주자들만 이루어져 있는 공공임대주택 거주자들이 사회로 통합되는 방법에 대한 방안은 제시하지 못하고 있다. 현재 영구임대주택의 경우 거주자 대부분이 비슷한 경제수준을 가지고 있으며 대부분 취약계층으로 사회적 배제와 고립 현상이 심각한 상황이다. 따라서 공공임대주택 거주자와 분양주택 거주자의 사회적 혼합을 이룰 수 있는 방안에 대한 연구가 필요한 시점이다.

---

26) 최민섭 외 5인, 「주거 신분 사회」, 2010, p.67

## 2.2. 소셜믹스와 사회적·공간적·제도적 문제의 상관관계

사회적 배제 현상은 사회적 혼합과 상반되는 단어로 경제적·물질적 빈곤뿐 아니라 다양한 영역에서의 빈곤을 포괄하는 다원적 개념이다.<sup>27)</sup> 일반적인 빈곤의 의미와는 다르게 사회적 배제에서의 빈곤은 사회적 참여 기회의 결핍, 사회적 통합의 결여, 사회적 보호의 부족, 권력의 결핍, 사람 사이 또는 집단 간의 불평등한 관계가 있다.<sup>28)</sup> 이러한 사회적 배제는 소셜믹스라는 개념이 생겨난 원인으로 소셜믹스를 이루기 위해서는 사회적 배제 현상의 요인을 파악하고 이 현상을 해소해야 성공적인 소셜믹스를 이룰 수 있다.

사회적 배제 현상과 그 심화 요인은 앞서 선행연구를 통해 [표 6]과 같이 공간적, 제도적, 사회적 요인으로 도출하였다. 이러한 문제점들을 해결하기 위해서는 공간적 요인은 노후된 공간, 좁은 단위평면을 개선하고 그 위치와 배치적 측면의 재구조화 등이 필요하다. 제도적 요인은 운영·관리의 일원화와 노후된 시설의 기능과 안전관리가 필요하다. 사회적 측면은 최저소득층, 범죄 발생 요인 등의 부정적 이미지를 해소하고 사회적 자본을 확보하는 것이 필요하다.

사회자본은 불평등 또는 빈곤과 같은 사회적 문제점을 신뢰, 호혜성, 규범, 네트워크 등을 형성하여 해결하는 데 도움이 되는 수단으로 공동체형성뿐만 아니라 다양한 계층의 사회적 배제문제도 해결할 수 있는 긍정적인 역할을 하여<sup>29)</sup> 소셜믹스를 도모할 수 있는 중요한 수단으로 평가된다. (Light, 2004)<sup>30)</sup> 사회적 자본의 구성요소는 신뢰, 사회적 네트워크, 호혜성<sup>31)</sup>, 규범이 있으며 ‘신뢰’는 불특정 공동체가 암묵적 합의된 내용에 대해 의무를 다할 것이라는 믿음으로 공동체를 유지하게끔 하며 갈등을 조절해준다. ‘사회적 네트워크’는 공동체 구성원들의 유대감을 기반으로 인한 참여를 말하며 집단 내 관계, 집단 간의 관계 그리고 가족·이웃과의 비공식 관계와 국기와의 공식적 관계로 나뉜다. ‘규범’은

27) 박관민 외 2인, 임대아파트 단지에 대한 사회적 배제의 실증연구, 한국도시행정학회, 제22집 제3호 2009, p.107~ p.131.

28) Taylor, Marilyn, Combating the Social Exclusion of Housing Estates, Housing Studies, 1998, pp. 819-832

29) 강승엽, 이숙중, 공공임대주택 거주민의 사회자본이 자기효능감에 미치는 영향 : 소셜믹스 단지와 일반 공공임대주택의 비교연구, 국정관리연구, Vol. 15, No. 1, 2020 pp. 46-47

30) Light, "Social capital's unique accessibility." Journal of the American planning Association, Vol. 70, No. 2, 2004, pp. 145-151

31) 서로 혜택을 누리게 되는 성질 또는 서로 특별한 혜택을 주고받는 일, 고려대 한국어대사전

호혜성을 기반으로 하는 공동체의 목표를 달성하도록 하는 비공식적 사회통제로 공동체 유대감을 상승시킨다.<sup>32)</sup>

이러한 사회적 자본을 확보하는데 가장 중요한 요인은 공공임대주택 내 거주자와 지역주민들의 자연스러운 접촉을 유도하는 커뮤니티 공간이다. (Putnam, 1993)<sup>33)</sup>

사회적 자본 확보를 위한 구체적인 공간과 프로그램을 도출하기 위해서 본 연구에서는 앞서 도출한 [표 6]을 통해 소셜믹스 활성화 요소를 정리하고 사회적 배제가 심화되는 원인에 나온 각 문제점을 해소할 수 있는 커뮤니티 형성 요소를 찾은 후 각각의 요소에서 공공임대주택의 소셜믹스를 위한 커뮤니티 공간 유형, 커뮤니티 프로그램, 관리 방안 등 커뮤니티 공간 활성화 요소를 도출하였다.

---

32) 최은진 외 1, 사회적 네트워크의 실태 및 주거 공동체 활성화 방안 연구, 2010, p.345~p.346

33) Putnam, Housing Policy Debate, Foreword, vol. 9, No. 1, 1998, pp. 5-58

### 3. 소셜믹스 활성화 요소

앞서 선행연구를 통해 도출한 ‘[표 6] 공공임대주택의 사회적 배제가 심화 되는 원인’을 기반으로 소셜믹스 활성화 요소를 다음 [표 7]과 같이 도출하였다.

[표 7] 소셜믹스 활성화 요소

소셜믹스 활성화 요소	세 부 내 용	
공간적 요소	물리적 측면, 배치적 측면	
제도적 요소	유지·관리·운영	
사회적 요소	이미지 측면	
	사회적 자본	네트워크
		규범
		호혜성
신뢰성, 긍정적 이미지		

공간적 요소는 분양주택과의 차이로 인해 발생하는 분양 동 거주자의 편견과 임대 동 거주자가 스스로 소외감·사회적 박탈감을 느끼게 되는 것을 말하며 물리적 측면과 배치적 측면으로 나뉜다. 물리적 측면은 공공임대주택의 외부 및 내부의 노후화를 개선하는 것, 다양한 계층과 가구 유형이 이용할 수 있게 세대 평면을 재구성하는 것을 말한다. 배치적 측면은 통행로, 공원 등으로 분양아파트 주민들의 자연스러운 접근을 강화하고 지역주민들이 함께 이용할 수 있는 편의시설, 커뮤니티 공간을 설치하는 것을 말한다.

제도적 요인은 일반적으로 혼합주택단지<sup>34)</sup>의 관리방식으로 인해 일어나는 갈등·단절, 노후시설 관리, 안전관리 부족을 말하는데 본 연구에서는 임대주택 단지뿐만 아니라 이루어진 공공임대주택을 대상으로 하므로 공공임대주택에 대한 ‘위험한 주택’, ‘범죄 발생의 주요인’과 같은 부정적인 이미지를 유지·관리·운영적 측면에서 해소하는 영역만 다루겠다. 공공임대주택의 부정적인 인식을 완화하는 방법은 주민들이 참여하는 방법 활동, CCTV 설치, 옹벽 등의 제거로 공간에 개방감을 주고 자연스러운 감시가 가능하게 하는 것 등이 있다.

사회적 요소는 네트워크, 규범, 호혜성, 신뢰성과 같은 사회적 자본과 공공임대주택에 대한 이미지를 말하며 공공임대주택 거주자 간, 지역주민과 단지 내 주민의 커뮤니티를 위한 공간, 프로그램 구성으로 암묵적인 규범을 형성하고 신뢰성을 확보하고 긍정적인 이미지를 확보하는 것을 말한다.

34) 분양아파트와 임대아파트가 섞인 단지



## 제2절 소셜믹스를 위한 커뮤니티 공간

### 1. 커뮤니티의 개념과 형성요소

#### 1.1. 커뮤니티의 개념과 의미

커뮤니티(community)는 공동체·지역사회를 나타내는 말로 영어 ‘community’는 서로 봉사한다는 뜻의 ‘con + munis’의 합성어에서 시작되어 동료, 협력의 의미가 포함된 함께라는 뜻인 ‘communitas’로 변화하여 오늘날의 ‘community’라는 단어로 고착되었다. 어원을 살펴보면 주민, 지역사회, 공동체를 뜻하는 말로 의사소통의 의미까지 내포하고 있으며,<sup>35)</sup> 사회학·경제학 등 해석 관점에 따라 매우 다양하게 적용되나 사전적 의미로 생활이나 행동 또는 목적 따위를 같이 하는 집단을 뜻하며, 사회학적으로는 첫째, 사회조직체로서 공간적·지역적 단위를 가리키며 둘째, 이러한 단위와 관련되는 심리학적인 결합성 또는 소속감을 지칭한다.



[그림 5] 커뮤니티의 어원

커뮤니티 개념에 대해서 박상균(2022)<sup>36)</sup>은 구성원들이 서로 공간을 공유하는 물리적 측면과 소속감, 유대감을 공유하는 사회적 측면을 통해 조화롭게 공생하는 지역적 단위로서 “공통된 관심을 가지는 사회집단”으로 정의했다.

되니스(Ferdinand Tönnies)<sup>37)</sup>는 커뮤니티를 촌락, 가족, 도시의 3단계로 구분하여 “공동생활을 하는 주민들의 통합된 친밀한 집단”으로 설명하였다.

칼 혼(C.J.Calhoun)<sup>38)</sup>은 커뮤니티를 "사회적 연결망으로서의 공동체와 공간적 단위로서의 지역사회" 두 가지를 모두 의미하는 용어로 쓰고 있다.

35) 광지훈, 공동주택 거주성 지원을 위한 커뮤니티 공간디자인 연구, 이화여자대학교 석사학위, 2006, p.4

36) 박상균, 공동주택 커뮤니티시설 이용현황 및 만족도에 관한 연구, 광주대학교 석사학위, 2022, p.16

37) 강희선, 지역 커뮤니티 활성화를 위한 공공임대아파트 커뮤니티시설의 계획 연구, 홍익대학교 박사학위, 2016, p.19

38) Calhoun, C. J. Community : toward a Variable Conceptualization for Comparative Research, Social history No. 5, 1980

밀란(McMillan&Chavis)<sup>39)</sup>은 “구성원간 경험을 공유하고 공통의 가치를 실현하고 자 노력하는 과정에서 동질감과 소속감, 충족감을 느껴 정서적 연계를 형성하는 집단”이라고 설명하였다.

힐러리(Hillery)<sup>40)</sup>는 커뮤니티에 관한 여러 학자들의 정의를 분석한 결과 공통요소로 일정한 지역성(area), 공동의 유대(common ties), 사회적 상호작용(social interaction)이라는 세 가지 구성요소를 포함하고 있음을 밝혔다.

로스(Ross, 1958)<sup>41)</sup>는 일정한 지역성, 사회적 상호작용, 공동의 유대에 추가로 독자적으로 존속하려는 유기 체적 속성(organism)을 기본 구성요소로 제시하였다.

건설교통부(2007)<sup>42)</sup>는 커뮤니티란 지역적 정체성과 사회적 연대의식을 가진 주민들이 다양한 사회조직들과 결합해서 전체사회와 지역사회와의 권익을 만들어가는 공공적인 지역사회라 하였다.

이보배(2015)<sup>43)</sup>는 커뮤니티를 특정 지역에서 함께 거주하는 사람들이 사회적 상호작용을 통해 공동생활에 참여하면서 유대감과 소속감을 갖게되는 사회집단으로 정의했다.

최혜진(2008)<sup>44)</sup>은 커뮤니티는 공간적 차원에서 일정한 영역을 공유하는 지역성, 사회·문화적 차원에서 사회적으로 상호작용(social interaction)하면서 집단적 정체성(collective)을 함께 나누는 공동체성(communality)과 그리고 구조적 차원에서 독자적인 실체로 존속하려는 유기체적 속성(organism)을 기본적인 구성요소로 정의하였다.

이지미(2021)<sup>45)</sup>는 커뮤니티란 특정 지역에 함께 거주하는 사람들이 상호작용을 통해 자신들의 존속과 조화로운 공존을 영위하는 사회집단이라고 하였으며, 거주공간에서 커뮤니티란 매우 포괄적인 의미를 지니는 용어으로써 지역공동체 또는 지역사회공동체 등으로 사용하고 있으며 공동소유, 공동체, 공동운명체와

39) Mc Millan, D.W., & Chavis, D. W., Sense of Community: a definition and theory, Journal of Community Psychology, No.14, 1986. pp.6-23

40) Gorge A. Hillery Definition of community—Areas of Agreement, Rural Sociology, Vol.20, No.6, 1995. pp.770-791

41) Ross, M, Case Histories in Community Organizations, New York: Harper & Brothers, 1958

42) 건설교통부, <http://www.molit.go.kr/portal.do>, 2022.11.10.

43) 이보배, 아파트 단지 내 커뮤니티 운영 요소와 유형별 활성화 방안, 건국대학교 석사학위, 2015, p.8

44) 최혜진, 공동주택 단지 내 커뮤니티시설에 관한 연구 : 「살기 좋은 아파트」로 선정된 수도권 아파트 단지를 중심으로, 한양대학교 석사학위, 2008, p.13

45) 이지미, 지역공동체 활성화를 위한 사회적 인프라로서의 커뮤니티 공간 시설 복합화 유형에 관한 연구, 한국공간디자인학회, Vol. 16, No. 3, 2021, pp. 169-178

같은 의미를 갖는다고 하였다.

이처럼 커뮤니티는 연구자의 관점에 따라 다양하게 정의되고 있으며 공통적으로 공간, 장소, 친밀도, 유대감, 상호작용이라는 구성요소가 사용되었다. 즉 커뮤니티는 구성원들이 특정 공간, 지역, 영역을 공유하는 영역적 측면과 소속감과 유대감을 공유하는 공동체적 측면, 특정된 공동목적을 위해 조화로운 공생을 추구하고 상호작용하는 유기체적 특징을 가지고 있는 사회집단으로 정의할 수 있다.

커뮤니티는 시간이 흐르면서 그 의미 또한 농업사회에서 산업사회, 정보사회로 사회구조가 변화하고 가족 유형의 다양화, 핵가족화, 개인주의의 만연과 같이 인간의 삶이 다방면으로 변화하면서 커뮤니티에 대한 의미 또한 변화되었는데

근대 이전의 전근대 사회에서는 대부분 농업에 종사하였고 교통체계가 발전되지 않아 비슷한 배경을 지닌 사람들끼리 폐쇄된 단일 사회 안에서 생활했고 이런 이유로 상호 간의 친밀도와 위계질서에 따른 커뮤니티가 형성되었다.

근대 이후에는 산업혁명을 기점으로 철도 등의 대중교통이 발달하며 지리적 경계와 도시 규모가 커지고 직주근접 위주의 커뮤니티가 와해 되면서 근대와는 다르게 상호 간의 친밀도와 근린주구, 도시 규모와 같은 공간 규모에 따른 커뮤니티가 형성되었다.

현대사회는 교통체계의 다양화, 기술발달로 인해 이동에 대한 제약이 사라지고 정보통신발달로 전 세계 사람들이 즉시 상호소통할 수 있는 사회가 되어 과거와는 달리 장소 중심의 커뮤니티가 아닌 친밀도, 기능, 목적에 따라 네트워크형, 공적 커뮤니티 등 다양한 성격의 커뮤니티가 형성되었다.

[표 8] 커뮤니티 의미의 변화

시기	구분 및 범위	내용 <sup>46)</sup>	특징
근대 이전	1단계	사적 영역 주변에서 이루어지는 매우 친밀한 성격의 단계 가족, 친지, 가까운 이웃	친밀도 + 위계질서
	2단계	골목길이나 작은 광장 등을 중심으로 형성되는 단계 일상적, 비형식적 교류	
	3단계	교회 광장 등 공적 생활에서 형성되는 단계	
	4단계	도시 자체를 이루는 큰 규모의 커뮤니티	
근대 이후	5단계	근린주구 내 커뮤니티	친밀도 + 공간 규모
	6단계	도시, 지역 간의 커뮤니티	
현대	부분적 커뮤니티	지역사회의 재생산에 관련된 일부 기능만을 담당하는 '부분적 커뮤니티들'이 복합적으로 재구성됨	친밀도 + 기능 + 목적
	결사체적 커뮤니티	전통적 커뮤니티가 가진 지역공동체로서의 성격은 약화되고 특정 목적하에 형성된 결사체적 커뮤니티	
	네트워크형 커뮤니티	도시지역의 이질적이고 상이한 소규모 지역사회를 하나로 묶어 공동으로 삶의 질 향상을 도모하는 최소한의 생활권을 지닌 현대의 커뮤니티를 네트워크형 커뮤니티	
	개방형 커뮤니티	해당 지역의 여러 커뮤니티와의 연계를 도모하며, 해당 커뮤니티와 직간접적으로 관련된 여러 행위 주체들을 포괄하는 넓은 의미의 개방적 커뮤니티	
	공적 커뮤니티	해당 주민의 이해만을 추구하여 공동체 활동을 추구하는 사적 커뮤니티가 아니라 도시 또는 시민사회 전체 구성원을 감안한 다수의 권익을 고려하는 공적 커뮤니티	

46) 미후네 야스미치, 「커뮤니티를 위한 도시계획 및 설계 : 105가지 도시 및 마을 만들기 수법연구」, 2002, 강희선, 지역 커뮤니티 활성화를 위한 공공임대아파트 커뮤니티시설의 계획 연구, 홍익대학교 박사학위, 2016, 참조 제작성

## 1.2. 소셜믹스를 위한 커뮤니티 형성요소

커뮤니티 형성 요소에 대하여 선행연구에서는 다양하게 분류하였는데 최현철(2014)<sup>47)</sup>은 구성원의 다양성, 이벤트 발생빈도, 구성원의 공통관심사로 분류하였으며 다양한 구조의 커뮤니티와 가변적이고 주민의 접촉빈도를 높여주는 것이 중요하다고 보았다. 또한, 공간 구성요소를 개방성, 접촉성, 개별성, 다양성, 확장성, 유동성, 가변성, 유연성 8가지로 나누어 규정하였다. 조인숙, 신화경(2010)<sup>48)</sup>은 사회적 지속성, 경제적 지속성, 환경적 지속성, 물리적 요소, 비물리적 요소, 인적요소로 나누었다. 이하연(2016)<sup>49)</sup>은 커뮤니티 공간 활성화 요소를 영역성, 접근성, 쾌적성, 안전성으로 요약하였고 영역성을 중요하게 보고 영역성 형성 방법을 수직적 경계조절, 인지적 변화, 장치요소, 개성화로 도출하였다.

이보배(2015)<sup>50)</sup>는 공동주택 커뮤니티 구성요소를 커뮤니티 공간, 프로그램운영 및 관리, 공동체 의식으로 나누었으며 커뮤니티 활성화 운영 요소는 물적 자원, 인적자원, 재정자원으로 분류하였으며 이중 인적자원이 커뮤니티 활성화에 결정적인 영향을 끼친다고 분석하였다. 노대건(2012)<sup>51)</sup>은 선행연구 분석을 통해 1차 계획 요인을 도출하였고 그 요인들을 종합하여 2차 계획을 다양성, 접근성, 안전성, 연계성, 쾌적성, 편리성, 공공성, 영역성, 유지관리로 분류하였다. 김윤경(2015)<sup>52)</sup>은 안전성, 개방성, 연계성, 접근성, 쾌적성, 편의성, 다양성, 인지성으로 나누었고 황연숙 외 2인(2010)<sup>53)</sup>은 쾌적성, 안정성, 관리성, 친화성, 이영란(2013)<sup>54)</sup>은 기능성, 접근성, 편리성, 차별성, 조형성으로 나누었다.

선행연구를 분석한 결과 안전성, 쾌적성, 접근성, 편의성, 장소성, 관리성, 연계성, 프로그램이라는 키워드가 주로 나왔으며 세부사항은 다음 [표 9]와 같다.

- 
- 47) 최현철 외 2인, 공동 주거의 커뮤니티 공간 활용에 관한 연구 : 소규모 계획공동체 마을 사례를 중심으로, 한국공간디자인학회, Vol. 9, No. 4, 2014, pp. 95-106
- 48) 조인숙, 신화경, 공동주택 계획을 위한 지속가능한 커뮤니티 평가요소에 관한 연구 : 선행연구를 중심으로, 한국주거학회, Vol. 21, No. 1, 2010, pp. 161-169
- 49) 이하연, 커뮤니티 활성화를 위한 아파트 오픈스페이스 영역성 연구, 조선대학교 석사학위, 2016, p.9
- 50) 이보배, 아파트 단지 내 커뮤니티 운영 요소와 유형별 활성화 방안, 한국주거학회, Vol. 25, No. 2, 2014, pp. 109-120
- 51) 노대건, 공동 주거단지의 커뮤니티 활성화를 위한 주민공동시설 계획방안에 관한 연구 : 실내 커뮤니티 프로그램 및 해당 공간을 중심으로, 연세대학교 석사학위, 2012, p.26
- 52) 김윤경, 지역 커뮤니티 활성화를 위한 공동주택단지 외부공간 계획에 관한 연구, 연세대학교 석사학위, 2015, pp. 10-13
- 53) 홍연숙 외2인, 임대아파트 실외커뮤니티시설의 디자인특성에 관한 연구, 한국공간디자인학회, Vol. 5, No. 1, 2010, pp. 117-126
- 54) 이영란 외 1인, 공동주택 외부공간의 유형에 따른 특성화에 관한 연구, 한국실내디자인학회, Vol. 22, No. 4, 2013, pp. 130-140

[표 9] 선행연구 커뮤니티 형성요소 분석표

연구자	제목	기능성	프로그램	인적요소	안전성	개방성	연계성	접근성	쾌적성	교류성	동질성	편의성	인지성	장소성	공공성	다양성	관리성	지속성	친화성
최현철 외2인 (2014)	공동 주거의 커뮤니티 공간 활용에 관한 연구		●							●	●					●		●	
조인숙 외1인 (2012)	공동주택 계획을 위한 지속 가능한 커뮤니티 평가요소에 관한 연구	●	●											●					●
이하연 (2016)	커뮤니티 활성화를 위한 아파트 오픈스페이스 영역성 연구				●			●	●					●					
이보배 (2015)	공동주택 계획을 위한 지속 가능한 커뮤니티 평가요소에 관한 연구	●	●							●				●				●	
노대건 (2012)	공동 주거단지 커뮤니티 활성화를 위한 주민공동시설 계획방안에 관한 연구				●		●	●	●			●		●	●	●	●	●	
김윤경 (2015)	지역 커뮤니티 활성화를 위한 공동주택 단지 외부공간 계획에 관한 연구				●	●	●	●	●		●	●				●			
황연숙 (2009)	커뮤니티 공간 활성화를 위한 임대아파트의 외부 커뮤니티시설 계획특성에 관한 연구				●				●		●							●	●
이영란 (2013)	공동주택 외부공간의 유형에 따른 특성화에 관한 연구	●					●	●			●	●				●			
이영수 (2016)	지역 커뮤니티 활성화를 위한 공공임대아파트 커뮤니티시설의 계획 연구		●				●	●						●				●	
합계		1	4	2	4	1	4	5	4	2	1	4	2	5	1	4	4	2	1

공공임대주택의 커뮤니티를 활성화하고 소셜믹스를 이루기 위해서는 앞서 선행연구를 통해 도출한 [표 6] 공공임대주택의 사회적 배제가 심화되는 원인을 해소하고 사회적 자본 확보를 위한 구체적인 공간과 프로그램을 도출하는 것이 필요하다. 따라서, 앞서 도출한 사회적 배제가 심화되는 원인에 각 문제점을 해소할 수 있는 [표 9]의 커뮤니티 형성요소를 대입하여 [표 10] 소셜믹스를 위한 커뮤니티 활성화 요소와 커뮤니티 형성요소의 상관관계를 도출한 후 소셜믹스에 필요한 구체적인 커뮤니티 공간과 프로그램을 도출하고자 하였다.

[표 10] 소셜믹스를 위한 커뮤니티 활성화 요소와 커뮤니티 형성요소의 상관관계

소셜믹스 세부 활성화 요소		소셜믹스를 위한 커뮤니티 활성화 요소		커뮤니티 형성요소
물리적 요소 : 낙후된 시설	→	공간적 요인	←	기능성, 편의성
배치적 요소 : 배치적 소외				접근성, 연계성, 장소성
제도적·관리적 요소 : 범죄발생 위험, 안전관리 부족		제도적 요인		안전성, 관리성, 공공성
이미지 요소 : 부정적 이미지		사회적 요인		인지성, 쾌적성, 개방성
사회적 자본 요소 : 소통·네트워크 부족			친화성, 교류성, 동질성, 지속성, 인적요소, 프로그램	

커뮤니티 활성화 요소 중 ‘공간적 요인’은 세대 내 공간과 같은 개인적인 공간, 편의시설과 같은 공공적인 공간 등의 물리적 측면의 공간과 보행로, 공원, 녹지공간과 같이 공간과 공간을 연결하고 접근성을 향상하는 배치적 측면의 공간이 있다. 공간의 공통적인 특징은 특정한 기능성을 가지며 이용자의 편리성을 기준으로 설계를 한다는 것이다. 따라서 공간적 요인과 관련된 커뮤니티 구성요소로는 기능성, 편의성, 접근성, 연계성, 장소성으로 구분하였다.

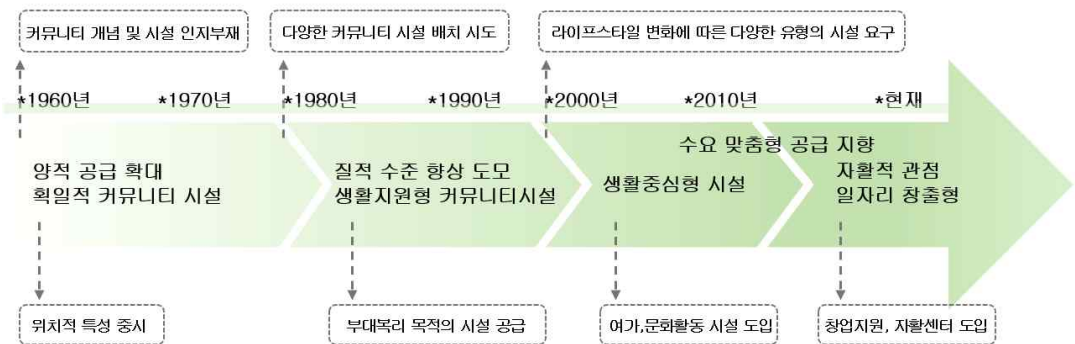
‘제도적 요인’은 공공임대주택 관리 주체에 의해 이루어지는 것으로 공공의 이익과 안전을 위해서 노후된 시설을 관리·보수하거나 단지 내 시설 또는 인적요소로 인해 발생하는 안전사고를 예방·관리하는 것을 말한다. 따라서 관련된 커뮤니티 구성요소는 안전성, 관리성, 공공성으로 분류하였다.

‘사회적 요인’은 단지 내 주민과 지역주민의 커뮤니티 활성화를 위한 프로그램, 네트워크, 규범을 말하며 공통적인 특징은 소통·네트워크를 위한 인적요소와 프로그램, 꾸준한 교류가 필요하다는 점이 있다. 또한, 사회적 네트워크가 지속되기 위해서는 단체 구성원의 동질성, 친근감이 필요하다. 따라서 관련 커뮤니티 구성요소는 친화성, 교류성, 동질성, 지속성, 인적요소, 프로그램으로 분류하였다.

## 2. 소셜믹스를 위한 커뮤니티 공간과 프로그램

최근 급격한 도시화, 정보통신발달, 개인주의 팽배, 핵가족화, 1인 가족 증가, 생활양식의 변화와 같은 사회적 현상으로 다양한 편의 공간이 필요해졌으며 공동체 의식이 저하와 계층 간의 소통 부재, 이웃에 대한 무관심으로 인한 다양한 사회적 문제와 갈등이 발생하면서 이러한 문제의 해결방안으로 커뮤니티 공간 및 프로그램에 대한 요구가 점차 높아지고 있다. 커뮤니티 공간은 커뮤니티와 공간을 합한 단어로 특정 목적을 위해 일정 공간이나 지역에서 기초생활과 정보를 공유·상호작용하며 소속감과 유대감을 공유하는 공간을 의미한다. 커뮤니티 공간은 그 위치와 목적에 따라 다양한 유형이 존재하나 본 연구에서는 공동주택의 커뮤니티 공간으로 그 규모를 한정하였다.

공동주택 커뮤니티 공간은 특정 영역에서 각 세대의 거주자들이 상호교류하며 다양한 경험을 통한 소속감과 유대감을 공유하는 장소로 1970년대부터 도입되기 시작되어 1980년대에는 실험적이고 다양한 유형의 커뮤니티시설이 배치되기 시작했으나 양적 공급에만 초점이 맞춰져 있었다. 1990년대에는 질적 공급에 초점을 맞추면서 입주자 편의, 복지, 교육 등에 대한 서비스 제공 등을 하기 시작했고<sup>55)</sup> 2000년대에는 다양한 입주민의 요구와 가구 형태, 라이프스타일이 변화하면서 소비자 측면의 지역 특성에 맞춘 시설, 문화·여가활동을 지원하는 시설을 넘어 일자리창출형 시설 등 다양한 유형의 커뮤니티 공간이 공급되기 시작했다.



[그림 6] 커뮤니티시설의 시대별 변화 특성, 출처 : 최민아 외2인(2017) 참조 재작성

55) 최민아 외 2인, 지역 활성화를 위한 공공임대주택의 지역 커뮤니티시설 도입 연구, 한국도시설계학회, Vol. 18, No. 2, 2017, pp. 5-20



커뮤니티 공간은 법적 용어로는 「주택법」 상 “부대시설”과 “복리시설”로 정의되며 “부대시설”은 주차장, 관리사무소, 자전거보관소, 공중화장실 등으로 “복리시설”은 어린이 놀이터, 유치원, 주민운동시설, 경로당, 근린생활시설 등이 있으며, 「주택건설기준 등에 관한 규정」에서는 ‘주민공동시설’로 정의되며 경로당, 어린이 놀이터, 주민공동시설, 도서관, 다 함께 돌봄센터 등으로 규정되어 있다. 이러한 다양한 공동주택 내 커뮤니티 공간들은 각 세대의 단위 주호 외에 별도로 제공되는 주민 공용공간으로 주민들이 사용권, 소유권, 영역권을 가지는 반공적·반사적 영역의 개념으로 볼 수 있다.<sup>56)</sup>

소셜믹스를 위한 커뮤니티 공간과 프로그램을 도출하기 위해서 본연구에서는 선행연구를 통해 커뮤니티 공간[표 11 참조]과 프로그램의 종류와 그 유형[표 12 참조]을 파악하고 [표 10]의 커뮤니티 형성요소와 활성화 요소를 기준으로 분류·도출하였다.

커뮤니티 공간들은 다양한 역할을 수행하고 있으며 선행연구를 통해 다양한 공간적·기능적·유형적 분류가 이루어졌다. 이하연(2016)<sup>57)</sup>과 정승진(2001)<sup>58)</sup>은 ‘공간의 배치적 측면’을 중심으로 실내·실외공간으로 분류하였다. 윤희진(2004)<sup>59)</sup>, 이남숙(2006)<sup>60)</sup>, 김상규(2004)<sup>61)</sup>, 윤지은(2007)<sup>62)</sup>은 ‘기능 중심’으로 공간을 구분하였고 대체로 커뮤니티시설, 편의시설(판매, 문화시설), 부대시설(주차 공간, 로비, 녹지공간), 서비스시설(자전거보관소, 쓰레기집화장), 놀이시설, 휴게시설, 교육시설, 복지시설로 분류하였다. 이연숙(1995)<sup>63)</sup>은 ‘거주자 생활을 중심’으로 기초생활공유공간, 아동·청소년공유공간, 관리 및 생활 편의 공유공간, 사회체육 공유공간으로 분류하였다. 신여섭 외 2인(2006)<sup>64)</sup>은 ‘공간의 목적

56) 광지훈, 공동주택 거주성 지원을 위한 커뮤니티 공간디자인 연구, 이화여자대학교 석사학위, 2005, p.14  
 57) 이하연, 커뮤니티 활성화를 위한 아파트 오픈스페이스 영역성 연구, 조선대학교 석사학위, 2016, pp. 11-16  
 58) 정승진, 아파트거주자의 커뮤니티 공간과 프로그램 이용 및 연구도, 건국대학교 석사학위, 2001, p.12  
 59) 윤희진, 초고층 주상복합건물 부대 복리시설의 수용기능에 관한 연구, 연세대학교 석사학위, 2004, pp. 27-30  
 60) 이남숙, 주거단지에서 커뮤니티 활성화를 위한 공용공간 배분의 연구, 서울산업대학교 석사학위, 2006, pp. 5-18  
 61) 김상규, 아파트 단지 내 옥외공간 활용 방안 연구, 서울산업대학교 석사학위, 2004, p.13  
 62) 윤지은, 공동주택 커뮤니티시설 배치 유형 분석에 관한 연구 : 대한주택공사 부산 공동주택을 대상으로, 한국자원개발 연구소, Vol. 30, No. 2, 2007, pp. 43-55  
 63) 이연숙, 미래주택과 공유공간, 경춘사, 1995, p.29  
 64) 신여섭 외 2인, 아파트 부대 복리 공간에 대한 거주자 의식 및 사용실태 조사연구, 한국실내디자인학회, Vol. 15, No. 1, 2006, pp. 166-174

을 중심'으로 커뮤니티 공간, 관리공간, 교육공간, 웰빙공간, 기타공간으로 분류하였다. 백인길 외 1인(1998)<sup>65)</sup>는 학교교육시설, 사회교육시설, 사회복지시설, 의료보건시설, 행정관리시설, 상업업무시설 등 '시설중심'으로 분류하였으며 세부사항은 [표 11]과 같다.

[표 11] 선행연구 내 커뮤니티 공간

분류유형	연구자	구분	세부시설
공간 배치 중심	이하연 (2016)	실내	운동공간(생활 체육 공간, 실내골프장, 탁구장, 헬스장, 수영장, 요가실), 교육공간(독서실, 도서실, 영어 학습실, 강의실), 여가/문화공간(DVD실, 노래방, 영화감상실, 음악감상실, 카페, 연회장, 사우나 등), 복지 공간(노인정, 경로당 어린이집) 기능 공간(단지 입구, 엘리베이터 홀, 계단실, 복도)
		실외	진입공간(단지 입구, 주거동 입구), 보행공간(산책로, 보행자 전용도로, 중심도로), 운동공간(테니스장, 배드민턴장, 농구장 옥외운동기구), 녹지/휴게공간(오픈스페이스, 수경시설, 공원, 텃밭 등), 놀이 공간(놀이터)
	정승진 (2001)	실내	어린이 놀이방 및 탁아이설, 노인정, 부녀회, 취미실, 사무실, 강좌실, 주민회의 및 다목적행사장, 독서실, 다용도 공용실
		실외운동시설	어린이 놀이터, 어린이 공원, 산책 및 녹지공간, 테니스장, 운동장 등
기능 중심	윤희진 (2004)	부대시설	주차공간, 로비, 녹지공간
		커뮤니티시설	어린이 놀이터, 보육시설, 노인정, 운동시설, 주민공동시설, 독서실, 게스트룸, 다목적홀
		편익시설	판매시설, 문화시설
	이남숙 (2006)	커뮤니티 공간	휴게공간, 공원, 광장, 생태연못
		운동공간	스케이트장, 골프연습장, 농구장 등
		보행공간	진입로, 보행로, 산책로
		주차공간	지상 주차장, 지하 주차장, 단지 내 도로, 진입도로
		서비스시설	자전거보관소, 쓰레기집화장
	김상규 (2004)	놀이기구	어린이 놀이터
		운동시설	테니스장, 농구장, 배드민턴장, 체력단련장, 산책로
		광장, 마당	광장
		통행시설	보행자 전용로
		수경시설	수공간
		휴게시설	정자, 벤치, 옥외휴게소, 공원, 놀이터
		원예시설	텃밭
	윤지은 (2007)	기타	필로티
편익시설		관리사무소, 상가	
		노인시설	노인정

65) 백인길 외 1인, 공동주택유형별 부대 복지시설에 대한 주민의 인식에 관한 연구, 도시계획학회, Vol. 33, No. 2, 1998, pp. 135-147

		보육시설	유치원, 어린이집
		놀이시설	어린이 놀이터, 유아 놀이터
		휴게시설	휴게소, 보행로, 산책로, 광장, 녹지, 텃밭, 정원
		교육시설	공부방, 문고
		운동시설	운동장, 배드민턴장, 테니스장, 농구장 등
공간 목적 중심	신여섭 연태경 (2006)	관리공간	회의실(임대의, 부녀회 등), 공용사무실, 우체국, 동사무소 등 공공기관파견
		교육공간	어린이집, 유치원, 보육시설, 독서실, 다목적 교육공간
		웰빙 공간	산책로, 실내운동공간, 실외운동공간, 의료검진공간, 사우나, 스파시설, 아트센터
		커뮤니티 공간	정보문화실, 시청각실, 게스트룸, 연회장, 어린이 놀이터, 노 인정, 공용식사공간, 공동작업장, 옥외광장, 수경시설, 휴게 소(벤치 등)
		기타공간	경조사 공간, 입주자 스튜디오, 상담실, 공용창고, 무인 택배 배시설, 세탁실, 자전거보관소, 상가, 조명
시설 중심	백인길 양승우 (1998)	학교교육시설	유치원, 초/중/고등학교, 특수학교
		사회교육시설	도서관, 미술관, 시민회관, 청소년회관, 자료실, 집회시설, 부인회관 등
		사회복지시설	아동복지시설, 노인복지시설, 공원·복지시설, 운동시설
		의료보건시설	병원, 의원, 한의원, 치과, 보건소
		행정관리시설	동사무소, 소방서, 우체국 파출소, 관리사무소 등
		상업업무시설	사업, 업무, 오락, 서비스시설
생활 중심	이연숙 (1995)	현대사회 문제 대응 공간	소규모 작업장, 공동식당, 공동세탁실, 공동창고, 손님 숙소 등
		이웃 공동체 문화육성 공간	다목적 행사실, 결혼식장, 장례식장 등
		여가행태 수용 공간	수영장, 헬스클럽, 실내골프장, 커피전문점 등
		생활 편익 공간	상가, 은행, 병원, 목욕탕, 사우나, 동사무소, 우체국 등
		현대사회 문제 대응 공간	공동놀이방, 노인복지회관, 실내놀이터, 독서실 등

공공임대주택의 커뮤니티 공간은 기존 다른 분양 공동주택과는 달리 저소득  
 층과 주거 취약계층이 주로 거주한다는 특성이 있어 경제생활을 지원하고 경제  
 자립을 유도할 수 있는 공간과 프로그램과 건강, 가사, 생활편의지원 서비스를  
 위한 공간 및 프로그램이 필요하다. (윤성훈, 2019)<sup>66)</sup> 따라서 본 연구에서는 공  
 공임대주택의 커뮤니티 프로그램을 문화·복지·공동체 활성화를 기준으로 프로그  
 램을 분류하였다. [표 12 참조]<sup>67)</sup>

66) 윤성훈, 국내 공공임대주택 주거서비스 지원 커뮤니티시설 건축계획을 위한 이론적 고찰, KIEAE Journal. Vol. 19, No. 1, 2019, pp. 41-46

67) 최민아 외 2인, 지역 활성화를 위한 공공임대주택의 지역 커뮤니티시설 도입 연구, 한국도시계획학회지, vol. 18, No. 2, 2017, pp. 13-14 정리, 제작성

[표 12] 공공임대주택 커뮤니티 프로그램

구분		세부 프로그램
공동체 활성화		마을 예술 창작촌, 마을 미디어 활성화, 안전마을사업, 우리 마을 프로젝트, 생활문화 공동체 만들기, 도시 활력 증진지역사업
복지	청소년·다문화	인터넷 치유학교, 위기 청소년 회복지원, 다문화 가족 지원, 청소년 성문화센터
	노인 및 장애인	지역사회복지관 운영, 장애복지시설 지원, 노인 돌봄 서비스, 지역 자율형 사회서비스 투자사업
	여성 및 육아	아이 돌보미 사업, 공동육아 사업, 국공립 어린이집
일자리 지원	일자리창출	마을기업 육성사업, 사회적 기업 육성사업, 자활사업, 협동조합 등
	취업 지원	세일 센터, 사회공헌 일자리 지원, 내일배움카드, 취약계층 취업 지원, 희망 리본사업

또한 [표 10] 커뮤니티 형성요소와 [표 11] 커뮤니티 공간, [표 12] 공공임대주택 커뮤니티 프로그램을 종합 분석하여 공공임대주택의 소셜믹스를 위한 커뮤니티 활성화 공간 및 프로그램을 [표 13]과 같이 정리하였다.

[표 13] 공공임대주택의 소셜믹스를 위한 커뮤니티 활성화 공간 및 프로그램

프로그램 구분	세부구분	세부시설	커뮤니티 공간 형성요소	소셜믹스 활성화 요소
공동체 활성화	관리공간	공용사무실, 관리사무소, 경비실	관리성, 안정성, 공공성	제도적 요인
	웰빙공간	운동시설, 의료시설, 사우나, 스파시설	기능성	
	편의시설	상가, 문화시설	편의성, 장소성	공간적 요인
	보행공간	산책로, 보행로	접근성, 연계성	
	휴게·놀이 시설	휴게소, 광장, 녹지, 텃밭, 정원, 천수 시설, 놀이터	친화성, 교류성, 인적요소	
	커뮤니티 시설	공용식당, 작업장, 다목적 커뮤니티 공간, 게스트룸, 연회장		
복지	생활 지원시설	보육시설 : 어린이집, 유치원, 보육원	프로그램, 동질성, 지속성	사회적 요인
		노인시설 : 노인정		
		청소년·다문화 : 다목적 교육 및 문화센터		
일자리 지원	교육공간	독서실, 다목적 교육공간, 도서관	쾌적성, 개방성	

### 3. 커뮤니티 공간의 배치 유형

공동주택의 옥외·옥내 커뮤니티 공간의 배치 방법은 단지 내 거주자, 지역 거주자의 이용횟수와 의식 차이, 인식 차이에 큰 영향을 미쳐 소셜믹스를 위해 고려해야 할 중요한 요소 중 하나이다.

(장동현, 2012)<sup>68)</sup>은 커뮤니티 공간 배치 유형을 분산형, 집합형, 연계형, 연계 집합형으로 나누었으며 분산형은 사용빈도와 사용시간에 유리한 유형이며 집합형과 연계 집합형은 접근에 용이하였다. 또한, 연계형과 연계 집합형은 인식적 측면에서 유리하였고 분산형은 단위세대와 거리가 가깝다는 것 외에는 크게 유리한 점은 없다고 하였다.

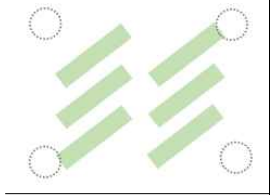
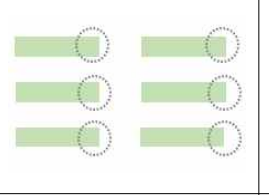
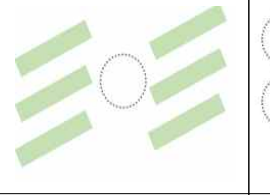
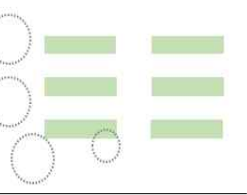
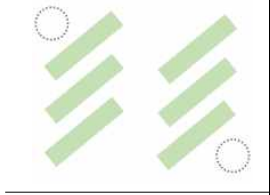
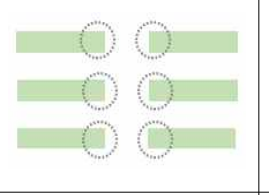
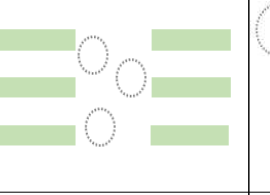
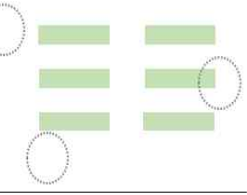
(곽지훈, 2005)<sup>69)</sup>은 집중형과 분산형으로 나누었으며 집중형은 다시 핵화형, 편중형으로 분산형은 균재형, 편재형으로 나누었다. 핵화형은 단지 내 중심에 위치해 모든 위치에서 접근 거리고 유사하여 접근성이 양호하며 식별성이 뛰어나며 편중형은 단지 주변 또는 입구에 집중시켜 접근성은 부족하나 집중화되어 시설 간의 연계성을 강화하는 유형이다. 균재형은 기능을 분화하여 단지 내에 분포시키는 유형으로 접근성 측면에서 불리하나 형평성 측면에서는 유리하다. 편재형은 단지 내 공지를 활용하는 방식으로 단지의 외곽 또는 접근성이 불리한 곳에 있기 쉬운 유형이다.

본 연구에서는 선행연구를 종합하여 다음 [표 14]와 같이 집중형, 집합 핵화형, 집합 편중형, 연계형, 연계 집합형, 분산형, 균재 분산형, 편재 분산형으로 나누었다.

68) 장동현, 아파트 옥외공간 배치 유형에 따른 거주자의 공간사용 및 커뮤니티 의식에 관한 연구, 부산대학교 박사학위, 2012, p.86

69) 곽지훈, 공동주택 거주성 지원을 위한 커뮤니티 공간디자인 연구 이화여자대학교 석사학위, 2005, p.41

[표 14] 커뮤니티 공간 배치 유형

분산 균재형	연계형	집합 핵화형	집중형
			
<p>접근성 불리 형평성 유리</p>	<p>인식 측면에서 유리</p>	<p>접근성 양호, 식별성</p>	<p>접근성 부족 시설 간 연계성 강화</p>
분산 편재형	연계 집합형	집합 편중형	분산형
			
<p>공지 활용 방식 접근성 불리</p>	<p>인식 측면에서 유리 시설 간 연계성</p>	<p>시설 간의 연계성</p>	<p>사용빈도와 시간에 유리</p>

## 제3절 소셜믹스를 위한 공공임대주택 리모델링

### 1. 소셜믹스를 위한 리모델링

#### 1.1. 리모델링의 개념

노후된 공공임대주택의 소셜믹스를 위해 커뮤니티 공간, 복리시설, 통행로 등을 설치하는데 재건축, 재개발 방식은 금전적인 문제가 있어 가장 현실적이고 접근하기 쉬운 공공임대주택 개선 방법은 리모델링이다.

리모델링이란 ‘오래된 아파트나 연립주택을 기존의 골조는 그대로 두고 새롭게 고치는 일’, ‘기존의 낡고 불편한 건축물을 증축, 개축, 대수선 등을 통하여 건축물의 기능향상 및 수명연장으로 부동산의 경제효과를 높이는 것을 말하며 주로 방안을 실내 디자인으로 아늑하고 편안한 분위기로 꾸미는데 사용되는 말’, ‘신축, 재건축과 달리 기존 건축물을 허물지 않고 보존하면서, 사용 중인 건물의 물리적 성능을 유지하는 한편, 사회적 성능을 개선하는 활동’ 등으로 정의된다.

리모델링은 크게 수선, 대수선, 리모델링으로 나뉘며 법적 정의로서 ‘리모델링’은 「건축법」 제2조 제1항 제10호 및 「주택법」 제2조 제25호에 따르면 건축물의 노후화 억제 또는 기능향상 등을 위한 ‘대수선’<sup>70)</sup> 또는 증축행위를 나타내며 ‘대수선’의 정의는 「건축법」 제2조 제9호 및 같은 법 시행령 제3조 제2호에 의거 건축물의 기둥, 보, 내력벽, 주 계단 등의 구조나 외부 형태를 수선·변경하거나 증설하는 것을 의미한다. ‘수선(장기수선계획)’은 「공동주택관리법」 제2조 제1항 제18호에 따라 공동주택을 장기간 안전하고 효율적으로 사용하기 위하여 공용부분을 주요 시설물의 교체 및 보수 등에 대하여 수립하는 계획을 뜻하며 구체적인 내용은 [표 15]와 같다.

70) 건축물의 기둥, 보 내력벽, 주계단 또는 외부 형태를 수선·변경하거나 증설하는 것

[표 15] 리모델링의 개념

리모델링		
수선	대수선	증축
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 건물 외부(지붕, 외부벽면, 외부 창/문)</li> <li>- 건물 내부(천장, 내벽 도장, 바닥, 계단 미끄럼 방지 및 도장)</li> <li>- 전기·소화·승강기 및 홈네트 워크 설비·급수·가스·배수 및 환기설비</li> <li>- 난방 및 급탕설비·옥외 부대 시설 및 옥외 복리시설</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 건축물의 기둥, 보, 내력벽, 주계단 또는 외부 형태를 수선·변경하거나 증설하는 것</li> <li>- 30㎡ 이상 내력벽 증설 및 해체</li> <li>- 3개 이상 기둥, 보를 증설 또는 해체</li> <li>- 방화벽 또는 방화구획 증설 또는 해체</li> <li>- 주계단·피난계단 등의 증설 또는 해체</li> <li>- 외벽 마감 재료 증설 또는 해체 등</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 대상 : 준공 후 15년경과 공동 주택</li> <li>- 증축범위</li> <li>- 1) 전용면적 85㎡ 미만 : 40% 이내</li> <li>- 전용면적 85㎡ 이상 : 30% 이내</li> <li>- 2) 세대수 : 기존 세대수의 15% 이내(전용면적 증가 총면적 내)</li> <li>- 3) 수직증축 : 14층 이하 2개 층, 15층 이상 3개 층 이내</li> </ul>

리모델링의 사업 유형은 크게 유지관리형, 맞춤형, 세대수 증가형이 있으며 ‘유지관리형 리모델링’은 수선형 리모델링이라고도 하며 장기수선계획에 따른 구조체의 변경 없이 주거성능을 보수·유지하는 리모델링을 말한다.

[표 16] 공동주택 리모델링 유형

구분	사업단위	리모델링 사업 유형		
		유지관리형	맞춤형	세대수 증가형
리모델링	수선(장기수선계획)	○	○	×
	대수선/세대 구분	×	○	○
	수평증축	×	×	○
	수직증축	×	×	○
	별동 증축	×	×	○

‘맞춤형 리모델링’은 증축행위를 수반하지 않고 세대 수 증가 없이 기존 건축물의 구조를 최대한 유지한 상태에서 필요한 부분만을 선택하여 개조·개수하는 것으로 대수선형 리모델링이라고도 한다. 유형은 동 또는 단지의 리모델링을 추진하는 방식으로 발코니 확장, 실내공간 재구성, 세대를 통합하여 주거면적을 확장하는 ‘평면확장형 리모델링’, 노후배관교체, 단열재·흡음재 추가신설 등 노후공동주택의 성능을 개선·유지하는 ‘세대보완형 리모델링’과 주거환경을 위한

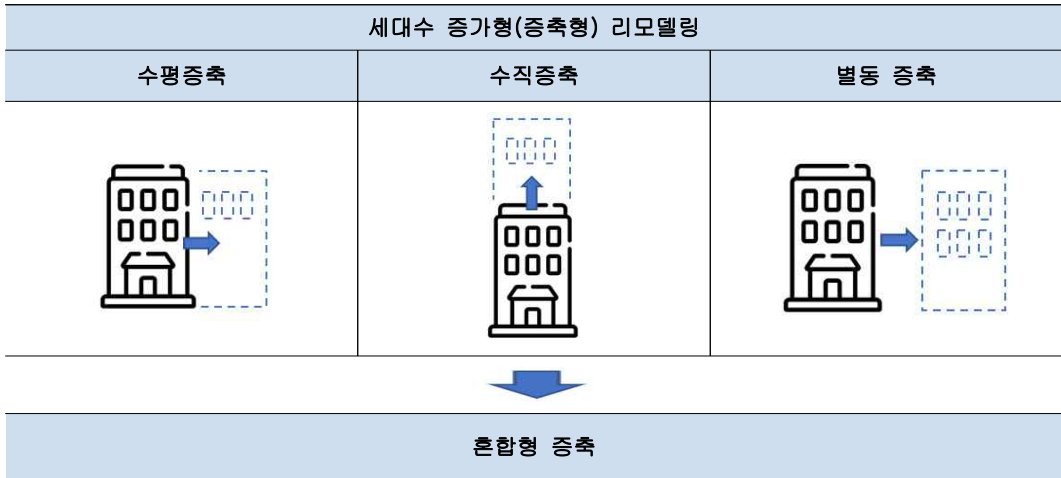


외부공간 개선, 단지 내 복지시설 및 주차공간 신설, 코어형식변경, 녹지공간 추가 및 옥상정원 신설, 에너지 절약기술 도입 등을 통한 공동주택 단지 차원의 리모델링인 ‘단지 차원의 리모델링’으로 구분된다.

‘세대수 증가형 리모델링’은 증축형 리모델링이라고도 하며 수직·수평증축이 가능한 유형이다. 일반적으로 이 유형의 리모델링을 사용하는 목적은 세대수 증가이며, 사용승인 후 15년이 경과 된 공동주택에 적용할 수 있다. 세 유형 중 가장 사업성이 있는 유형이나 단지 내 여유 대지나 여유시설이 있어야 가능한 유형의 리모델링이다. 일조 조건, 안전진단 등의 조건을 충족해야 하며 공사 기간이 길고 공사비용이 많이 들어 쉽게 진행되기 어려우나 단지를 재구성할 수 있다는 장점이 있다.

증축형 리모델링의 종류는 수평 증축형, 수직 증축형, 별동 증축형, 혼합형 4가지로 나눌 수 있다. ‘수평 증축형’은 기존 건물의 옆으로 새 건물을 지어 면적을 늘리는 방식으로 안전진단 검증이 간소한 장점이 있으나 소형면적이 감소한다는 단점이 있고 ‘수직 증축형’은 기존 건물 위로 최대 2~3개 층을 올려 새 집을 짓는 방식의 증축으로 수익성이 우수한 장점이 있으나 안전진단상 안정성 검증 절차가 복잡하다는 단점이 있다. ‘별동 증축형’은 단지 내 여유 공간에 별동을 증축하는 방식으로 세대를 일반분양하여 사업비 조달이 가능한 방식이나 조망권 간섭 등이 발생할 우려가 있으며 ‘혼합형’은 별동 증축형, 수평 증축형, 수직 증축형 방식을 혼합하여 사용하는 방식으로 단지의 특성에 따라 일부는 기존 전용면적을 증가시키고 일부는 수직증축을 하는 등 평면구성을 다양하게 만들 수 있는 장점이 있으나 공사비가 높아지는 단점이 있다.

[표 17] 증축형 리모델링 종류

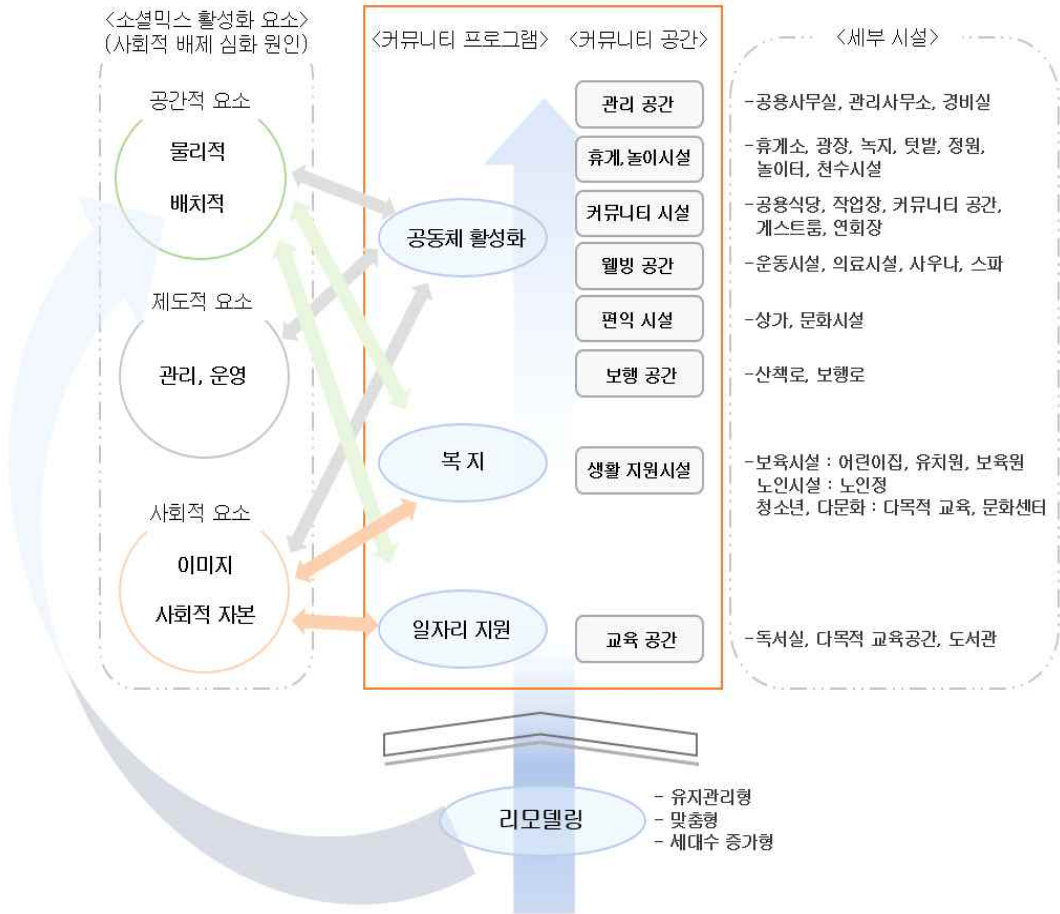


이처럼 리모델링은 건물의 성능을 유지하고 향상하기 위한 건축행위로 기존 건물의 구조적, 기능적, 미적, 환경적 성능이나 에너지 성능을 개선하여 거주자의 생산성과 쾌적성, 건강을 향상시킬 뿐만 아니라 건물의 가치를 상승시키고 경제성을 높이는 것을 말한다.<sup>71)</sup>

71) 「리모델링 사업관리 총설」, 한국리모델링협회, 2007, pp. 2-5

## 제4절 소결

제2장의 이론적 고찰을 통해 소셜믹스의 활성화 요소와 커뮤니티 프로그램, 커뮤니티 공간, 리모델링 유형을 정리하였고 그 상관관계를 분석하여 세부적인 커뮤니티 공간 활성화 요소를 도출하였다.



[그림 7] 공공임대주택 소셜믹스를 위한 커뮤니티 공간 활성화 요소 도출과정

소셜믹스를 위한 커뮤니티 활성화 요소는 선행연구를 통해 도출된 각 요소들을 유사한 것끼리 분류한 결과 크게 ① 공간적 요인 ② 제도적 요인 ③ 사회적 요인으로 나누어 분류되었다. 본 연구는 공공임대주택의 커뮤니티 활성화 방안을 리모델링 기법을 통해 연구하므로 ① 공간적 요소는 리모델링 측면에서

물리적, 배치적 요소로 분류하였고 ② 제도적 요인은 유지·관리·운영 측면으로 분류하였다. ③ 사회적 요인은 공동체 활성화, 복지, 일자리 지원으로 나누어 각 공간과 프로그램을 분류하였고 세부 공간 및 프로그램에 관한 내용은 [표 18]과 같다.

[표 18] 소셜믹스를 위한 커뮤니티 공간 활성화 요소

구분	커뮤니티 활성화 요소		세부내용
공간적 요인	물리적 측면 리모델링		물리적 차이 축소(면적, 공기 질, 소음, 통풍, 채광, 마감, 자연환경, 배리어프리 등 주택의 성능)
	배치적 측면 리모델링		배치적 차이 축소(부대시설, 커뮤니티 공간 등 공동주택 내 시설과의 접근성) 입지적 차이 축소(직장, 교육환경, 편의시설, 공공시설 등 공동주택 외 환경과의 접근성)
제도적 요인	유지·관리·운영		관리 공간(관리사무소, 택배 보관시스템), 안전시설 등, 관리법 개정, 시설안전 관리강화, 주택유지관리, 치안유지, 관리실, 경비실, 공용사무실
사회적 요인	공동체 활성화	휴게·놀이 공간	휴게소, 광장, 녹지, 텃밭, 놀이터, 정원, 천수 시설
		커뮤니티 공간	소통의 공간(공용식당, 작업장, 커뮤니티 공간, 게스트룸, 연회장 등), 소통 프로그램(주민자치·행사, 주민 사업, 동호회·친목회 등), 지역사회 공동체 역량 제고(소통네트워크, 환경개선, 교육 계몽 등)
		웰빙 공간	운동시설, 의료시설, 사우나시설, 스파시설
		편의 공간	상가, 문화시설, 공공시설, 학교 등
		보행공간	배치적 차이 축소(부대시설, 커뮤니티 공간 등 공동주택 내 시설과의 접근성), 입지적 차이 축소(직장, 교육환경, 편의시설, 공공시설 등 공동주택 외 환경과의 접근성)
	복지	보육 공간	복지시설, 어린이 돌봄 시스템
		노인 공간	복지시설, 의료, 건강, 노인 돌봄 시스템
		청소년, 다문화 공간	복지시설, 취약계층지원, 교육지원
	일자리 지원	교육공간	일자리창출(일자리 지원, 교육지원)

## 제3장 사례 분석

---

제1절 분석의 개요

제2절 국내·외 사례

## 제3장 사례분석

### 제1절 분석의 개요

#### 1. 분석대상 및 분석 틀

공공임대주택 리모델링을 통해 소셜믹스를 이루려는 사례는 아직 많지 않아 부족한 상황이므로 지역의 한계는 두지 않았고 소셜믹스를 활성화 할 수 있는 방안을 분석하고자 국외 4개소와 국내 4개소 사례를 선정하여 사례분석 하였다.

사례분석의 흐름은 첫째, 선행연구를 통해 도출된 분석 틀을 기준으로 각 사례를 분석하여 공간적·제도적·사회적 측면에서 소셜믹스 활성화 요소가 얼마나 충족되었는지, 어떠한 방식의 리모델링 방법을 사용했는지 확인한다.

둘째, 국내·외 공공임대주택의 리모델링 사례를 소셜믹스와 커뮤니티 측면에서 어떠한 공통점과 차이점을 가지는지 비교·분석하여 국내사례에서 부족한 부분을 파악하고 향후 공공임대주택의 거주자들의 소셜믹스를 활성화할 수 있는 리모델링 방안을 도출한다.

[표 19] 사례분석 단지

구분	번호	명칭	위치
국외	1.1	‘Norch PingYuen’	미국
	1.2	‘Quartier du Luth’	프랑스
	1.3	‘타마다이라노모리’	일본
	1.4	‘히바리가오카 단지’	일본
국내	2.1	‘번동 3단지’	서울특별시
	2.2	‘시영 1차 아파트’	인천광역시
	2.3	‘하남 시영2단지’	광주광역시
	2.4	‘하남 주공1단지’	광주광역시

사례분석의 틀은 앞서 선행연구를 통해 도출된 [표 18] 소셜믹스를 위한 커뮤니티 공간 활성화 요소를 기준으로 다음 [표 20]과 같이 작성하였다.

[표 20] 사례분석 틀

위치			규모	
건축 연도			세대수	
사업 기간			구조	
파사드			사업특징	
리모델링 기법			배치도	
공간적 요인	물리적 측면 리모델링	물리적 차이 축소(면적, 공기 질, 소음, 통풍, 채광, 마감, 자연환경, 배리어프리 등 주택의 성능)		
	배치적 측면 리모델링	배치적 차이 축소(부대시설, 커뮤니티 공간 등 공동주택 내 시설과의 접근성) 입지적 차이 축소(직장, 교육환경, 편의시설, 공공시설 등 공동주택 외 환경과의 접근성)		
제도적 요인	유지·관리·운영		관리 공간(관리사무소, 택배 보관시스템), 안전시설 등, 관리법 개정, 시설안전 관리강화, 주택유지관리, 치안유지, 관리실, 경비실, 공용사무실	
사회적 요인	공동체 활성화	휴게·놀이 공간	휴게소, 광장, 녹지, 텃밭, 놀이터, 정원, 천수 시설	
		커뮤니티 공간	소통의 공간(공용식당, 작업장, 커뮤니티 공간, 게스트룸, 연회장 등), 소통 프로그램(주민자치·행사, 주민 사업, 동호회·친목회 등), 지역 사회 공동체 역량 제고(소통네트워크, 환경개선, 교육 계몽 등)	
		웰빙 공간	운동시설, 의료시설, 사우나시설, 스파시설	
		편익 공간	상가, 문화시설, 공공시설, 학교 등	
		보행공간	보행로, 산책로, 도로 등	
	복지	보육 공간	복지시설, 어린이 돌봄 시스템	
		노인 공간	복지시설, 의료, 건강, 노인 돌봄 시스템	
		청소년, 다문화 공간	복지시설, 취약계층지원, 교육지원	
일자리 지원	교육공간	일자리창출(일자리 지원, 교육지원)		
이미지				

## 제2절 국내·외 사례

### 1. 해외사례



#### 1.1. 미국 공공임대주택 리모델링 사례 ‘Norch PingYuen’

‘Norch Ping Yuen’은 샌프란시스코의 차이나타운 주민들을 수용하기 위해 1951년 설계된 공동주택이다. 어두운 조명과 보안시스템 부재로 갱단의 총격전이 일어나고 살인사건이 발생하자 점차 주택이 슬럼화되었고 “세계 최악의 빈민가”로 불리기 시작하였다. 결국, 미국 정부는 Norch Ping Yuen’의 부정적인 이미지를 개선하기 위해 HUD RAD(Rental Assistance Demonstration) 프로그램의 일환으로 최초로 공영주택을 리모델링하였다.

[표 21] Norch PingYuen

위치	샌프란시스코 차이나타운		규모	12층
건축연도	1951		세대수	200세대
사업기간	2016~2019		구조	철근콘크리트조
파사드			배치도	
리모델링 기법	맞춤형 리모델링(수선, 대수선)		사업특징	<ul style="list-style-type: none"> <li>-SFHA(샌프란시스코 주택청)에서 토지를 70% 소유한 후 정부로부터 150만 달러를 지원받아 프로젝트 진행</li> <li>-저소득층과 참전용사에게 우선적으로 제공</li> <li>-샌프란시스코 주택·커뮤니티 개발 담당실, 샌프란시스코 주택청 등 정부 및 민간부문의 지원<sup>72)</sup></li> </ul>
공간적 요인	물리적 측면 리모델링	단일 창, 증기난방 교체, 태양광, 엘리베이터 현대화, 놀이터 재설계, 배리어프리 디자인, 놀이터디자인 개선, 수목 식재, 잉어 페인팅, 기존 옹벽을 유리 벽으로 변경하여 개방감과 이웃과의 시각적 연결 강화		



	배치적 측면 리모델링	산책로 설치, 세대 통합 리모델링 하여 1층에 커뮤니티 공간 확보해 접근성 강화, 장애인접근 가능하도록 유리문에 통행 문을 넣어 외부공간과 연결함, 울타리 철거, 지역에 부족한 녹지공간 조성하여 지역주민 접촉기회 향상	
제도적 요인	유지·관리·운영	관리사무실 개선 및 추가, 벽을 유리로 바꾸어 범죄 예방 효과, 주차공간 분리하여 주민안전 강화, 화분설치 하여 구역화, 조명교체	
사회적 요인	공동체 활성화	휴게·놀이 공간	벤치, 녹지, 놀이터, 정원, 테라스, 수목 식재
		커뮤니티 공간	커뮤니티 공간만 추가하였을 뿐 주민과 지역주민의 소통을 활성화하고 신뢰성 향상시키는 시스템은 부족함, 세입자협회 사무실
		웰빙 공간 편익 공간	운동시설 -
		보행공간	단지 내 주민을 위한 보행로 개설
	복지	보육 공간	탁아소, 아이 돌봄 서비스
		노인 공간	-
일자리 지원	교육공간	-	
이미지 73)	<옹벽 리모델링 전후 사진>		
			
	<커뮤니티 공간 추가>	<정문 리모델링 전후>	
			

<주차공간 분리 전후>



<운동공간 및 정원 변경 전후>




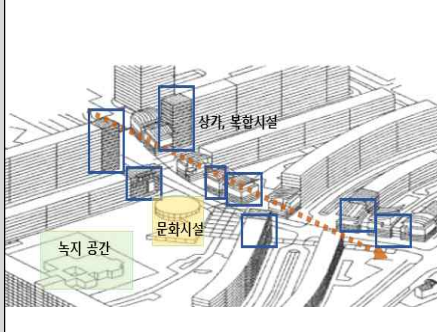
72) 문경민, 「미래지향적인 주거복지 실현을 위한 공공임대주택」, 2022, p105.

73) 출처 : landscapeforms, 검색일 : 2022.11.15.

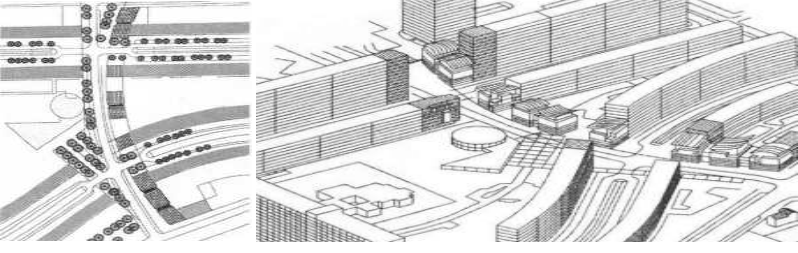

## 1.2. 프랑스 공공임대주택 리모델링 사례 ‘quartier du Luth’

루스단지<sup>74)</sup>는 사회적으로 소외된 단지로 수도권 외곽 밀집 주거지 개선사업의 일환으로 사회복지 지원과 함께 환경개선사업이 추진되었다. 정부는 관련 단체들과 협력하여 위원회를 구축하고 시의회를 통해 보건위생, 마약중독예방, 사회편입·경제활동 지원, 운동·여가활동 지원을 하였다.

[표 22] Quartier du Luth

위치	오프세인 겐느빌리에		규모	14층/4개 동
건축연도	1973년		세대수	3,270세대
사업기간			구조	철골조
파사드			배치도	
리모델링 기법	맞춤형 리모델링(수선, 대수선)		사업특징	일곱 차례에 걸친 주민대표회의, 2번의 주민총회로 주민 요구사항을 파악하고 리모델링 시행
공간적 요인	물리적 측면 리모델링	지속성 높은 마감재, 승강기 교체, 주동 1층 공용 홀로 개선, 주방·화장실 설비개선, 바닥마감재, 덧문 개선, 세대 통합 리모델링으로 주택 규모 다양화		
	배치적 측면 리모델링	산책로 형성, 주동 끝부분 세대혼합 리모델링하여 상업시설 활성화, 복합용도 건물 신축(1층 상업시설, 복층 주택 등), 단지를 가로지르는 도로를 신설하여 옥외공간 개방성 향상		
제도적 요인	유지·관리·운영		관리사무실, 야간조명 개선	
사회적 요인	공동체 활동	휴게·놀이 공간	벤치, 녹지, 놀이터, 공원, 정원, 놀이터 정비	
		커뮤니티 공간	문화시설	
		웰빙 공간	운동시설, 운동·여가활동 지원, 보건위생	

74) 장한두 외 1인, 프랑스 공공임대 주거단지 재생 사례 연구, 대한민국토·도시계획학회, Vol. 45, No. 3, 2010, pp. 7-26

	성 화	편의 공간	상업시설
		보행공간	단지를 가로지르는 도로 신설, 보행로 신설
	복 지	보육 공간	탁아소, 아이 돌봄 서비스
		노인 공간	-
일 자 리 지 원	청소년, 다문화 공간	마약중독 예방프로그램	
	교육공간	사회편입·경제활동 지원	
이미지 75)	<p>&lt;리모델링 단지 투시도&gt;</p> 		
	<p>&lt;리모델링 완료 후 정면 사진&gt;</p> 		

75) 출처 : landscapeforms, 검색일 : 2022.11.15.

### 1.3. 일본 공공임대주택 리모델링 사례 ‘타마다이라 노모리’

타이 다이라 단지는 도쿄 내 2,000호가 넘는 대단위 주거지역으로 타마무스비 테라스라고도 불리며 1996년부터 재건축이 추진되었다. 타마무스비는 지역의 이름인 타마와 ‘서로를 잇다’ 라는 뜻인 무스비를 조합하여 만든 용어로 ‘타마무스비단지를 테라스를 통해 주민을 서로 잇는다’ 라는 의미를 가진 프로젝트이다.<sup>76)</sup> 프로젝트는 민간사업자, 도시재생기구, 주민협의체에 의해 거주자를 고려하고 여러 형태의 가구와 지역주민이 함께 어울려 살 수 있는 미래지향적인 주택을 만들기 위한 다양한 프로그램이 도입되었고 빈집이 된 5개 동을 3개의 부지로 나누어 리노베이션 공사를 실시하였다. 각각 리엔토타마다이라, URA 243 타마다이라의숲, 유이마루 타마다이라의 숲이라는 명칭으로 나누어 프로젝트가 진행되었으며 리엔토타마다이라는 청년층을 타겟으로 셰어하우스 형식으로 개발하였고 URA243은 커플과 신혼부부를 타겟으로 유이마루는 고령자를 중심으로 개발하였다.

[표 23] 타마다이라 노모리

위치	도쿄도 히노시 타마다이라	규모	4층/3동
건축 연도	1958~1960	세대수	1,528세대
사업 기간	2011	구조	철근콘크리트조
파사드		배치도	
리모델링 기법	세대수 증가형 리모델링 (수선, 대수선, 수평증축, 별동 증축)	사업특징	- 3동을 각 민간사업자에게 맡겨 리모델링 - 청년, 성인, 학생, 노인, 신혼부부

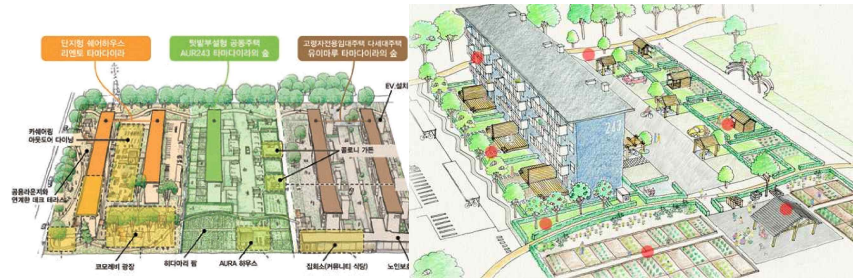
76) 송준환, 해외 건축 동향 : 일본-「르네상스계획」에 의한 새로운 단지재생모델-타미무스비테라스 프로젝트, 대한건축사협회, Vol. 2015, No. 11, 2015

			등 다양한 가구 형태의 사람들이 사용할 수 있도록 주호를 리모델링하였고 지역주민과 소통할 수 있는 물리적 공간을 제공하였다 - 르네상스계획77)을 통한 지원
공간적 요인	물리적 측면 리모델링	지붕 방수, 외벽보수, 내부 마감재, 일부 철거하여 천장높이 확장, 평면 재구성, 계단실 철거 후 엘리베이터 설치해 베리어프리 건물 화, 외부 계단·복도 신축, 기존 세대 리모델링하여 대학생용 세어하우스로 변경, 1층 공용부엌 구성, 다양한 면적의 세대 공급하여 다양한 유형의 가구 접촉성 확대, 도색	
	배치적 측면 리모델링	다목적실의 입구를 단지 외부와 연결하여 지역주민 또한 사용할 수 있게 함, 조경 식재, 자연, 입면 및 경관 디자인, 시야 개방하여 긍정적인 이미지	
제도적 요인	유지·관리·운영	식물 식재하여 주거공간 구획, 시야 연결하여 범죄 예방	
사회적 요인	공동 체 활 성 화	휴게·놀이 공간	벤치, 녹지, 놀이터, 정자, 옥상 파빌리온으로 주민들 야외 이벤트 공간 화, 테라스설치, 오두막 정원, 텃밭
		커뮤니티 공간	커뮤니티 공간, 공용부엌, 회의실 확대, 식당 및 다목적실 확대, 공용 라운지, 커뮤니티 하우스, 다목적 카페테리아, 집회동 설치하여 주민 간, 주민과 지역주민 간 교류 확대, AURA 하우스, 주민 축제·행사 시행, 서적 기부 프로그램, , 고령자 주택에서 떡 찌기 행사, 취미활동 공유
		웰빙 공간	운동시설, 운동·여가활동 지원, 보건위생
		편익 공간	공용세탁실, 도서관, 역세권 주변 상업지역정비, 복합시설 유치
		보행공간	보행로, 통행로
	복지	보육 공간	탁아소, 아이 돌봄 서비스
		노인 공간	소규모 재택 간호시설 확장, 재택 고령자 안부확인 서비스, 노인 재택 간호시스템
		청소년, 다문화 공간	유학생들에게 일본문화체험
일 자 리 지 원	교육공간	노인들에게 도서관 서적 관리하게 하여 일자리창출	

<리모델링 전>

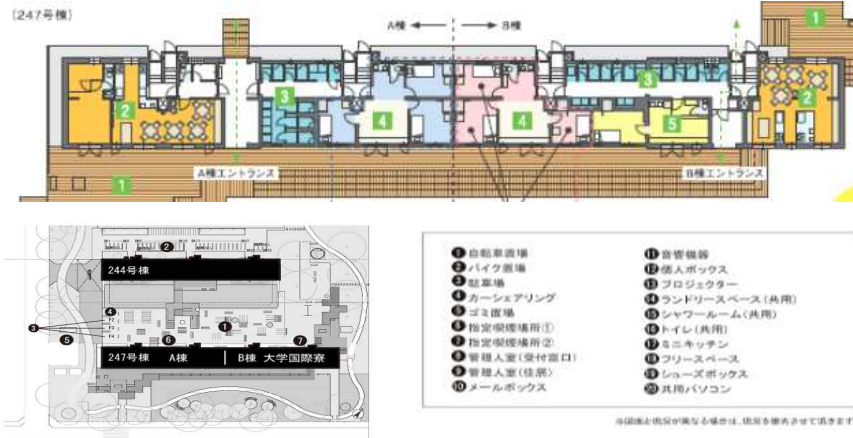


<리모델링 후 배치도>

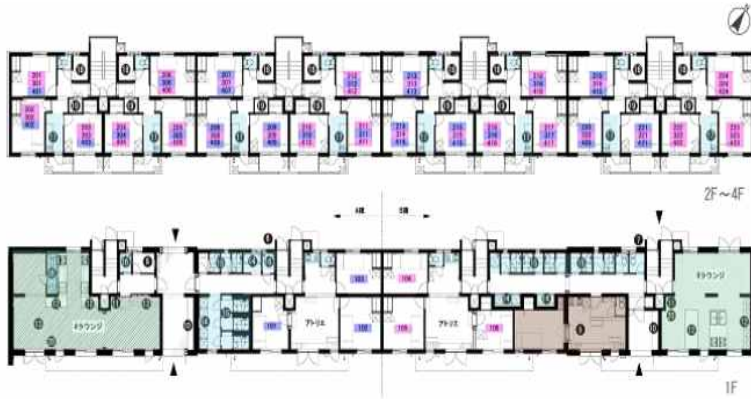


이미지  
 78)

<공용공간>



<건물 247>



<오두막 정원, 테라스, 커뮤니티 공간>



77) 일본의 도시재생기구(UR)에서 시행하는 프로젝트로 기존 임대주택의 단순한 재건축이 아닌 지속가능한 단지 만들기의 관점으로 기존 주택의 유효활용을 위한 실험적 시도를 하는 프로젝트를 뜻한다.

78) 일본 UR 웹사이트 : [https://www.ur-net.go.jp/chintai\\_portal/rebuild/index.html](https://www.ur-net.go.jp/chintai_portal/rebuild/index.html), 검색일 : 2022.11.20





### 1.4. 일본 공공임대주택 리모델링 사례 ‘히바리가오카 단지’

히바리가오카 단지<sup>79)</sup>는 1959년 당시 세 개의 행정구역(타마군호야초, 타나시초, 쿠구메초)에 걸친 구역에 있던 나카시마 항공고속 타나시 제조소 이적지에 조성된 수도권 최초의 대규모 주택단지이다. 4명의 개발자와 UR 기구가 “마치니와 히바리가오카” 조직을 설립해 노후된 주택단지에 입주민의 수요를 반영하고 지역자원을 활용하여 단지를 조성·관리하고 있다. 히바리가오카단지 프로그램은 3가지를 목표로 진행하는데 첫째, 어린이부터 노인까지 누구나 안심하고 활력과 애착을가지고 살 수 있는 도시형성. 둘째, 주민 공동체를 형성하고 지역 활성화를 촉진해 함께 일하는 도시형성. 셋째, “방재와 방법”, “녹색 환경과의 공존”, “역사와 문화”에 대해 배우면서 사람들이 새로운 라이프스타일을 즐길 수 있는 도시형성이 그 목표이다.

[표 24] 히바리가오카 단지

위치	도쿄도 니시도쿄시, 히가시쿠루메시		규모	
건축연도	1959		세대수	2,714세대/180동
사업기간	2015		구조	철근콘크리트
파사드			배치도	
리모델링 기법	대수선형 리모델링 (수선, 대수선)		사업특징	<ul style="list-style-type: none"> <li>-지역자원을 활용한 환경 친화 도시, 다양한 가구가 안심하고 활력을 가지고 사는 도시, 주택단지 및 주변 지역 활성화 도모</li> <li>-주민 중심의 관리시스템 전환</li> <li>-르네상스계획을 통한 지원</li> </ul>
공간적 요인	물리적 측면 리모델링	단열 성능향상, 태양열 장비, 주거면적 다양화, 방음 강화, 2개 유닛을 합쳐 주호 면적 확대, 높이 확장, 계단 제거 후 엘리베이터 설치해 배		

79) 히바리가오카 단지 웹사이트 : <https://machiniwa-hibari.org/>, 검색일 : 2022.11.20

		리어프리화, 발코니 확장, 도장	
	배치적 측면 리모델링	보행자 공간과 커뮤니티 공간 연결, 다양한 면적의 세대 공급하여 다양한 유형의 가구 접촉성 확대, 스포츠평원, 산책길, 단지 입구에 만남의 광장 설치, 지역연결 산책로, 단지 내 도로통행 개설하여 편의시설과 접근 확대, 지역주민의 자연스러운 접촉 확대	
<b>제도적 요인</b>	유지·관리·운영	지역관리센터(히바리테라스), 재해 피난 경로 구축, 사각지대 예방, 방재 및 방범 활동, 시간에 따른 단지 입구 차폐화	
<b>사회적 요인</b>	공동체 활성화	휴게·놀이 공간	공동 채소밭, 벤치, 테라스, 만남의 광장
		커뮤니티 공간	6개의 다양한 커뮤니티 공간, 커뮤니티 신문과 웹사이트 "AERU" 통해 지역 커뮤니티 활성화, 이벤트 및 상업시설 홍보하여 지역주민 참여와 수익창출 도모, 텃밭 가꾸기 서클 운영, 단지 행사를 지역 행사화(판매 협회와 주택관리협회주도), 지역축제, 히바리테라스(꽃꽂이 수업 등)
		웰빙 공간	의료시설
		편의 공간	타운니와 키친캐린터(푸드트럭), 카 세어링 서비스(주민 공용 차), 수제 잡화점
		보행공간	보행로, 산책길
	복지	보육 공간	어린이집, 육아 지원 서비스, 보육원
		노인 공간	노인복지센터, 고령자지원서비스
		청소년, 다문화 공간	-
	일자리 지원	교육공간	일자리창출(지역예술가와 함께 하는 수제 잡화점, 텃밭 가꾸기 교육으로 노인들의 일자리창출
	<b>이미지</b> 80)	<리모델링 전후>	
 			

<저층 아파트 커뮤니티 공간으로 용도변경>



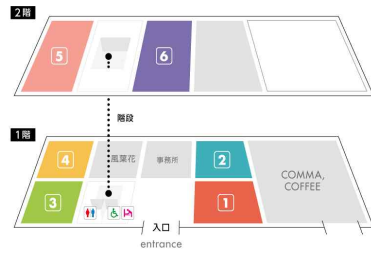
<1, 2층 도면 및 배치도>



<단지 입구 만남의 광장>



<히바리 테라스 118>



<단지 행사를 지역 축제화>




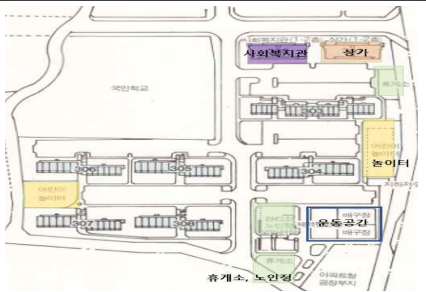
80) 일본 UR 웹사이트 : [https://www.ur-net.go.jp/chintai\\_portal/rebuild/index.html](https://www.ur-net.go.jp/chintai_portal/rebuild/index.html), 검색일 : 2022.11.20.

## 2. 국내사례

### 2.1. 서울특별시 강북구 ‘변동 3단지’

우리나라 최초의 영구임대주택으로 입주자 대부분이 철거민촌 비닐하우스나 지하방에서 살던 사회 취약계층으로 상당수가 기초생활 수급자이기 때문에 주거복지 시스템이 많이 도입되어 있다. 2021년부터 행복주택 부분을 증축하고 단지를 리모델링하는 사업이 진행중에 있으며 기존주택이 고령자 중심이었다면 이번 사업을 통해 청년, 한부모, 신혼부부세대를 위한 19평형 주택 또한 공급 될 예정이다.

[표 25] 서울 변동 3단지

<b>위치</b>	서울특별시 강북구 오현로 208		<b>규모</b>	15층
<b>건축 연도</b>	1990		<b>세대수</b>	1,292세대/8동
<b>사업 기간</b>	2009, 2018, 2021~		<b>구조</b>	철근콘크리트조
<b>파사드</b>			<b>배치도</b>	
<b>리모델링 기법</b>	유지관리형, 증축형 리모델링 (수선, 수평·별동 증축)		<b>사업특징</b>	-노후공공임대주택 시설개선사업비 지원, LH 생태 텃밭 조성 시범사업 사업비 지원
<b>공간적 요인</b>	<b>물리적 측면 리모델링</b>	욕실 수납장 교체, 복도 새시 설치, 야간 센서 등, 동체 감식기, 안전손잡이, 욕실 문 규격확대, 미서기 문 등 주거약자용 세대 편의시설 확충, 어린이 놀이터, 도색, 상가정비, 녹지확보, 조형물 설치, 가로수 식재, 아파트 및 주 출입구 쪽 상가 외관 리모델링, 단지별 테마 디자인하여 쾌적한 이미지 확보, 노후시설 보수, 도장, 공간 재배치, 별동 증축 등과 기존 동을 통로로 연결하여 수평증축, 청년, 한 부모, 신혼부부세대를 위해 세대 통합하여 면적 확대		
	<b>배치적 측면 리모델링</b>	운동공간 설치, 보도블록 교체하여 보행 조성		

<b>제도적 요인</b>	유지·관리·운영	관리사무소, 전동휠체어 보관대 설치, 표지판 디자인, 핸드레일 설치, C CTV 설치, 쓰레기 수거장 정비, 통합경비시스템구축
<b>사회적 요인</b>	공동체 활성화 공 동 체 활 성 화 휴게·놀이 공간	텃밭, 휴게소, 장난감 도서관, 텃밭 학교 프로그램, 어린이 놀이터, 녹지 공간
	커뮤니티 공간	단지 외 주민 복지회관, 노인을 상대로 한 문화예술공연 및 마을잔치
	웰빙 공간	-
	편의 공간	문화교육, 상가
	보행공간	-
	복지 공간	보육 공간 주거복지 동, 점심 밥상 무료제공, 아동 가족 상담센터
	노인, 장애인 공간 청소년, 다문화 공간	주거복지 동, 무료 빨래 봉사, 홀닥터 서비스, 문화교육  주거복지 동, 꿈나무축구단, 청소년 꿈 마루사업
일 자 리 지 원 교육공간	취업박람회, 노인 일자리사업 자활 근로 사업	
<b>이미지 81)</b>	<현재 평면도> 	
	<배치도> 	

<고령자복지주택 예상 조감도, 배치도>




<덧밭 학교, 아동복지프로그램 참여 사진>



81) LH 한국토지주택공사, 출처 : <https://www.lh.or.kr/>, 검색일 : 2022.11.20.

## 2.2. 인천광역시 연수구 연수동, ‘시영 1차 아파트’

[표 26] 시영 1차 아파트

위치	인천광역시 연수구 연수동 582-2		규모	15층	
건축연도	1992		세대수	1,000세대/6동	
사업기간	2021		구조	철근콘크리트조	
파사드			배치도		
리모델링 기법	맞춤형 리모델링 (수선, 대수선)		사업특징	그린 리모델링 사업 지원	
공간적 요인	물리적 측면 리모델링	LED 전등, 주방 실내장식, 단열성능 향상, 창호 교체, 도장공사로 깔끔한 이미지, 노후시설 보수, 도장, 공간 재배치 등 단일세대 리모델링, 평면 재구성			
	배치적 측면 리모델링	-			
제도적 요인	유지·관리·운영	관리사무소			
사회적 요인	공동체 활성화	휴게·놀이 공간	어린이 놀이터		
		커뮤니티 공간	경로당, 오카리나연주단, 사회교육프로그램(공예교실, 스마트폰 교육), 지역주민 한마당 마을 축제, 단지 내 커뮤니티 공간은 경로당밖에 없으며 주변 복지관을 이용해 주민들이 네트워크 형성을 하고 있음, 마을 축제를 통해 지역주민과의 소통 유도하나 홍보 미비 등의 문제점으로 복지관 사용자들만 참여하는 문제점이 있어 계층 간 통합으로의 목적을 달성하지는 못하고 있음,		
		웰빙 공간	독서 치유 교실, 마음 챙김 명상교실, 별별 사나이(독거남성 정서 지원)		
		편익 공간	무료 세탁서비스		
		보행공간	-		
	복지	보육 공간	-		
노인,		어르신 절기 행사, 사회복지관, 어르신 중식 서비스,			



	장애인 공간	
	청소년, 다문화 공간	사회복지관
일 자 리 지 원	교육공간	자활 근로 사업
이미지 82)	<리모델링 전후 도면>	

82) LH 한국토지주택공사, 출처 : <https://www.lh.or.kr/>, 검색일 : 2022.11.20.

### 2.3. 광주광역시 광산구 우산동, ‘하남 시영2단지’

광주광역시는 소형평수인 하남 시영2단지<sup>83)</sup> 아파트의 공실 및 입주민의 고립화된 공동체 문제를 ‘청년주거’와 연결해 해결해보자 공동체재생사업을 시행하였다. 광주 도시공사, 광주시 도시재생 공동체 센터, 투게더 광산나눔재단은 업무협약을 맺어 장기간 비어있는 영구임대아파트에 청년활동가가 입주하도록 해 공실 문제와 청년주거문제를 동시에 해결하고자 하였으며 마을·공동체와 활성화를 위한 다양한 활동을 계획하였다.<sup>84)</sup>

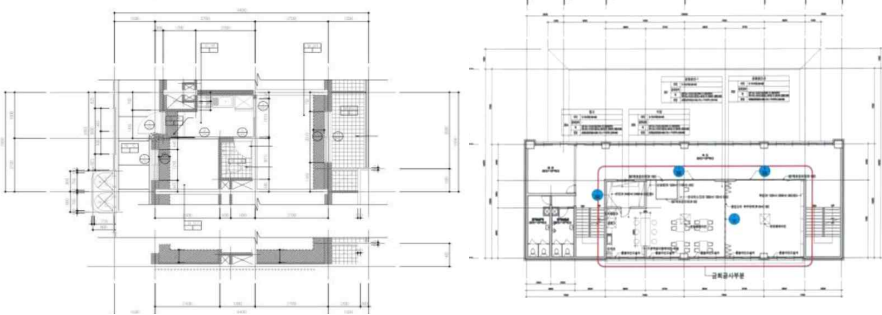
[표 27] 하남 시영2단지

위치	광구 광산구 우산로 17		규모	13~15층
건축연도	1992		세대수	1500세대
사업기간	2020		구조	철근콘크리트조
파사드			배치도	
리모델링 기법	맞춤형 모델링 (수선, 대수선)		사업특성	-민·관·학·연이 추진하는 사회통합형 아파트 공동체 사업, 15년 이상 영구임대주택 중 미임대 호수가 전체 호수의 5% 이상인 경우 입주자격 완화(공공주택 업무처리지침 일부 개정) -투게더 광산 나눔문화재단에서 청년활동가들의 보증금과 가전·가구 지원, 그린 리모델링 사업비, 입주자격 완화 (늘 행복 하우스)
공간적 요인	물리적 측면 리모델링	인테리어, 마감재 교체, 도배, 장판, 신발장 확보, 싱크대, 욕실, 전등 등 노후화된 부분 교체, 베란다 단차 제거, 세면대 높낮이조정 등 무장		

83) 이하연 외 2인, 노후 공공임대주택 관리를 위한 리모델링 사례 연구, 한국주거학회, Vol. 33, No. 1, 2022, pp. 9-18, 현장뉴스, “광산구, ‘늘 행복 아파트 프로젝트’ 본격화”, 2020.06.22.,

광주광역시도시재생공동체센터, 하남시영(임대)아파트 공동체재생 시범사업 결과보고, 2020

84) 동아일보, “청년들의 보급자리가 된 광주 영구임대아파트”, 2019.10.29.

		애 설계, 청년 주거 공동(10호), 상가를 청년 커뮤니티 공간으로 리모델링, 공간 재배치 등 단일세대 리모델링	
	배치적 측면 리모델링	-	
<b>제도적 요인</b>	유지·관리·운영	관리사무소, 통로조명 교체	
<b>사회적 요인</b>	공동체 활성화	휴게·놀이 공간	어린이 놀이터, 농구장
		커뮤니티 공간	청년 커뮤니티 공간, 마이홈 센터 시스템 등 공동체 활성화 프로그램으로 주민 연대 강화, 청년활동가 운영회의, 재능기부형 청년 주민 대상 활동(전자제품 수리, 인생 노하우, 무용수업 등), 마이홈 센터사업(민원 해결, 청년과 세대 간 소통 도움), 사회활동 촉진수당 시스템, 단지 내 커뮤니티 공간과 프로그램으로 주민 간의 소통과 신뢰성을 향상하고 있으나 지역주민과 연계되는 프로그램은 부족한 편임, 주민 공동 사업장(늘 행복일터), 늘 행복 공동체 프로그램(사회참여 수다 지원하여 우울증, 심리적 박탈감 연대치유)
		웰빙 공간	-
		편익 공간	마트
		보행공간	-
	복지	보육 공간	-
		노인, 장애인 공간	사회복지관, 케어 안심 주택, 돌봄 인력 활동공간, 자치구와 연계한 주거서비스(늘 행복 주치의센터, 늘 행복 돌봄), 건강밥상 협동조합운영
	일자리 지원	청소년, 다문화 공간	-
		교육공간	창업연계 컨설팅 서비스(세탁, 수리 생활서비스 등), 늘 행복 돌봄 서비스 활동가를 단지 내 경력 단절자로 구성하여 일자리창출
	<b>이미지</b> 85)	<p>&lt;주호 및 커뮤니티 공간 리모델링 평면도&gt;</p> 	

<커뮤니티 공간 리모델링 전후>



<청년들의 주민 대상 프로그램>



<베란다 리모델링 전·후>



<사회활동 프로그램 참여 중인 주민들><sup>86)</sup>



## 2.4. 광주광역시 광산구 우산동, ‘하남 주공1단지’

하남 주공1단지<sup>87)</sup> 1884채는 장애인, 기초생활보장 수급자, 홀몸노인, 국가유공자, 다문화가정 등 사회적 취약계층 주거안정을 위해 1991년에 지어졌다. 아파트 승강기가 좁고 시설도 노후화됐고 각 가정 화장실은 좁아 장애인이나 노인이 이용하기 불편했다. 이로 인해 아파트 빈집은 200채(12%)까지 치솟고 주민 평균연령은 62.8세로 고령화되자 광산구는 영구임대아파트 슬럼화 위기를 극복하기 위해 리모델링 사업을 추진했다.

[표 28] 하남 주공1단지

위치	광구 광산구 우산동 157-1		규모	15층
건축연도	1991		세대수	1,884세대/7동
사업기간	2020		구조	철근콘크리트조
파사드			배치도	
리모델링 기법	맞춤형 모델링 (수선, 대수선)		사업특징	사회적 취약계층 주거에서 대학생, 신혼부부 등 다양한 가구 유형 입주하도록 규정 개정
공간적 요인	물리적 측면 리모델링	2개 세대를 통합하여 면적 증가(다자녀용 주택), 리모델링을 통한 다양한 세대면적 공급, 문턱 높이 낮춤, 세면대 높이 조절 등 배리어프리 공간, 인테리어, 수납공간확대, 가구 유형에 따라 각기 다른 시설 보충(청년 주거 호는 주방 바, 주거약자는 주거약자 편의시설 설치 등), 도색하		

85) LH 한국토지주택공사, 출처 : <https://www.lh.or.kr/>, 검색일 : 2022.11.20.

86) 시사 종합신문, “광주광역시 주민주도의 마을 커뮤니티 공간 7곳 조성 출처 : [http://www.sisatotalnews.com/article.asp?aid=146210453611103010\\_20160501](http://www.sisatotalnews.com/article.asp?aid=146210453611103010_20160501), 검색일 : 2022.12.04.

87) 이하연 외 2인, 노후 공공임대주택 관리를 위한 리모델링 사례 연구, 한국주거학회, Vol. 33, No. 1, 2022, pp. 9-18, 동아일보, “노후한 영구임대아파트 ‘맞춤형 리모델링’으로 인기”, 출처 : <https://www.donga.com/news/article/all/20210125/105107467/1>, 검색일 : 2022. 12. 05.

이미지 출처 : <https://home.sarangbang.com/v2/page/danji/detail.html?aptcode=105010012>, 검색일 : 2022.11.21






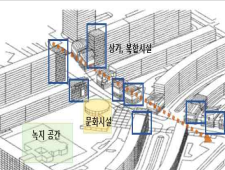


광주광역시도시재생공동체센터, 하남시영(임대)아파트 공동체재생 시범사업 결과보고, 2020

		여 쾌적성 향상	
	배치적 측면 리모델링	-	
제도적 요인	유지·관리·운영	관리사무소, 통로조명 교체	
사회적 요인	공동체 활성화	휴게·놀이 공간	어린이 놀이터
		커뮤니티 공간	마이홈 센터사업(민원 해결, 세대 간 소통 도움), 사회활동 촉진수당 시스템, 건강 쑥쑥 콩나물 기르기 시스템 등 공동체 활성화 프로그램으로 주민 연대 강화, 단지 외 사회복지관 복지 프로그램으로 정신적·생활적 지원을 할 뿐 단지 내, 지역주민과의 소통공간 및 프로그램은 부족함
		웰빙 공간	-
		편익 공간	건강밥상 협동조합운영
	복지	보육 공간	-
		노인, 장애인 공간	사회복지관, 케어 안심 주택, 돌봄 인력 활동공간, 자치구와 연계한 주거서비스(늘 행복 주치의센터, 늘 행복 돌봄), 늘 행복 공동체프로그램 (사회참여 수다 지원하여 우울증, 심리적 박탈감 연대치유),
		청소년, 다문화 공간	-
일자리 지원	교육공간	창업연계 컨설팅 서비스(세탁, 수리 생활서비스 등), 늘 행복 돌봄 서비스 활동가를 단지 내 경력 단절자로 구성하여 일자리창출	
이미지 88)	<대학생, 주거약자 호실 리모델링 전후 도면>		
			
			

### 3. 소결

#### 3.1. 공간적 요인

[표 29] 국외사례

구분		국 외 사 례			
		1.1. 'Norch PingYuen'	1.2. 'Quartier du Luth'	1.3. '타마다이라노모리'	1.4. '히바리가오카 단지'
공간적 요인	물리적 측면 리모델링				
	배치 측면 리모델링				
		놀이터디자인 개선 및 재배치, 벤치, 정원 등 휴게·녹지 공간설치	세대 통합 형 주택 유형의 다양화, 마감재 및 설비 개선	베리어프리 설계, 외벽 보수, 평면 재구성	베리어프리 설계, 외벽 보수, 평면 재구성
		도로 쪽 세대의 1 층 공간의 커뮤니티 화, 외벽을 유리문으로 바꾸어 지역주민 접근성 강화, 녹지 , 운동공간, 휴게공간 집합 핵화형으로 배치하여 식별성 강화	연계 집합형으로 복합시설을 배치하고 통행로 개설 문화, 휴게공간을 집합편중형으로 배치해 시설 간 연계성 강화, 지역주민의 접근성 강화	단지 내 산책길 조성, 복지관, 1층 세대 혼합하여 공용부역 등 설치, 커뮤니티 공간을 단지 외곽 쪽에 집중하여 배치해 지역주민 또한 사용 가능하게 함	단지 외곽에 커뮤니티 공간설치, 보행자 공간과 연결, 지역연결 산책로
	배치 유형	집합 핵화형	집합 편중형 : 편익시설 연계 집합형 : 녹지, 문화시설	외곽 집중형	분산배치형 : 녹지공간 집합 편중형: 문화시설

88) LH 한국토지주택공사, 출처 : <https://www.lh.or.kr/>, 검색일 : 2022.11.20.

<b>리모델링 유형</b>	맞춤형(세대 혼합형, 수선, 대수선)	맞춤형(세대 혼합형, 수선, 대수선)	세대수 증가형 리모델링(수선, 대수선, 수평 증축, 별동 증축)	맞춤형(세대 혼합형, 수선, 대수선)
----------------	----------------------	----------------------	-------------------------------------	----------------------

[표 30] 국내사례

구분		국내 사례			
		2.1. ‘변동 3단지’	2.2. ‘시영 1차 아파트’	2.3. ‘하남 시영2단지’	2.4. ‘하남 주공1단지’
공간적 요인	물리적 측면 리모델링				
	배치 측면 리모델링				
배치 유형	외곽 집중형	분산형 배치	분산형 배치	분산형 배치 연계 집합형	
리모델링 유형	유지관리형, 증축형 리모델링(수선, 수평·별동 증축)	맞춤형 리모델링 (수선, 대수선)	맞춤형 모델링 (수선, 대수선)	맞춤형 모델링 (수선, 대수선)	

‘물리적 측면’에서 국외사례와 국내사례의 공통점은 첫째, 노후 시설을 개선 하였다는 점, 둘째, 세대를 통합하여 세대면적을 늘렸다는 점이 있다. 그러나



국내사례의 경우, 일부 사례에서만 세대 통합이 이루어져 외국사례에 비해 대체로 좁은 면적과 획일화된 유형의 세대를 보유하고 있는 아쉬움이 있었다. ‘물리적 측면’에서의 차이점은 다음과 같다. 외국사례는 단지 내에 휴게, 녹지시설 등을 설치하여 공유공간을 확보하였으나, 국내사례의 경우 공유공간, 녹지시설 설치 등의 공유공간 확보가 미흡하였다. 특히 ‘번동 3단지’의 경우에는 단지 내 하나뿐인 운동공간을 없애고 복지관을 설치하여 기존의 공유공간 마저 특정 세대인 노인 중심의 공간으로 형성하는 사례를 보였다.

‘배치적 측면’에서 국내와 외국사례의 차이점은 특히 두드러졌다. 외국사례는 단지 내 주민들뿐만 아니라 지역주민 또한 자연스럽게 공공임대 주택 내 공용공간을 사용하도록 통행로와 산책로를 형성하였다. 이러한 형태의 산책로 배치는 지역주민과 단지 주민들과의 자연스러운 접촉과 소통의 기회를 제공하였다. 외국사례와 국내사례의 또 다른 차이점은 커뮤니티공간의 배치 유형인데 외국사례는 집합형, 편중형 배치 방법을 사용하여 커뮤니티 공간의 인식성, 연계성을 강화하였고 주변 분양주택과 근접하게 배치하여 지역거점 공간의 역할을 하도록 유도하였다. 그러나 국내사례의 경우 배치적 측면의 리모델링은 대부분 이루어지지 않았고 배치 유형도 대부분 분산형으로 주민들의 커뮤니티 공간의 사용빈도와 사용시간에는 유리하였으나 배치된 공유공간 주변에 거주하는 한정된 주민들만 주로 이용하게 되어 소셜 믹스를 도모하기 어려웠다.

### 3.2. 제도적 요인

[표 31] 국외사례

구분		국 외 사 례			
		1.1. 'Norch PingYuen'	1.2. 'quartier du Luth'	1.3. '타마다이라노모리'	1.4. '히바리가오카 단지'
제도적 요인	유지				
	· 관리 · 운영	관리실 개선, 벽을 유리로 바꾸어 시각적 개방감을 통한 범죄 예방 효과, 주차 공간에 단차를 주어 주민안전 강화, 화분 설치로 구역화, 조명 교체	야간조명 개선하여 범죄 예방	식물 식재로 주거공간 구획, 시야 연결하여 범죄 예방	재해 피난 경로 구축, 사각지대 예방, 방재 및 방범 활동, 시간에 따른 단지 입구 차폐 화

[표 32] 국내사례

구분		국 내 사 례			
		2.1. '번동 3단지'	2.2. '시영 1차 아파트'	2.3. '하남 시영2단지'	2.4. '하남 주공1단지'
제도적 요인	유지				
	· 관리 · 운영	관리사무소, 전동휠체어 보관대 설치, 표지판 디자인, 핸드레일 설치, CCTV 설치, 쓰레기 수거장 정비, 통합경비시스템구축	관리사무소	관리사무소, 통로조명 교체	관리사무소, 통로조명 교체

루스 단지와 시영 1차, 시영 2차, 하남 주공단지의 경우 안전성 확보 측면에서 조명을 개선하는 정도의 관리를 하고 있었다. 번동 3단지의 경우 국내 타 사례보다 CCTV 설치 등 안전, 관리 측면의 개선을 많이 하였으나, 개선 방법이 시설 설치에 국한된 측면이 있었고, 다른 국내사례 또한 이와 유사한 특징을 가졌다는 한계가 있다. 그러나 해외사례의 경우 단차, 조경, 차폐시스템 등의 방법으로 공간을 디자인하여 안전관리하였고 공공임대주택의 이미지를 안전하고 쾌적하게 바꾸는 등 다양성을 추구하고 있다.

### 3.3. 사회적 요인

국내·외 사례의 사회적 요인을 세부 요소별로 비교, 분석해 보았을 때 휴게·놀이 공간, 일자리 지원 공간, 노인을 위한 공간, 커뮤니티 공간, 보육 공간이 5점 이상의 높은 점수를 갖는 요인인 반면, 가장 낮은 점수를 가진 요인은 청소년·다문화 공간이었다. 이는 대체로 노인과 육아 가정을 위주로 공공임대주택의 공간과 프로그램들이 구성되었다는 것을 의미한다.

사례별로 분석을 해 보았을 때 일본 사례인 1.3. ‘타마다이라 노모리’와 1.4. ‘히바리가오카 단지’는 공동체 활성화, 복지, 일자리 지원 측면의 공간과 프로그램을 골고루 공공임대주택에 도입하여 단지 내 거주민과 지역주민의 소셜믹스를 도모하였다. 또한 여러 유형의 가구들이 공공임대주택에서 거주하도록 유도한 점도 주목할 만한 특징이다.

[표 33] 사례별 사회적 요인 종합 비교분석

구분			국 외 사 례				국 내 사 례				합계	
			1.1	1.2	1.3	1.4	2.1	2.2	2.3	2.4		
사 회 적 요 인	휴게·놀이	공간	●	●	●	●	●	△	△	△	6.5	
		프로그램	×	×	×	●	●	×	×	×	2	
	커뮤니티	공간	●	△	●	●	△	△	△	△	5.5	
		프로그램	×	×	●	●	△	●	●	●	5.5	
	웰빙	공간	△	●	●	●	×	●	×	×	4.5	
		프로그램	×	×	●	×	×	●	×	×	2	
	편익	공간	×	●	△	●	△	×	●	×	4	
		프로그램	×	×	×	●	●	●	×	△	3.5	
	보행	공간	●	●	●	●	×	×	×	×	4	
		프로그램	×	×	●	●	×	×	×	×	2	
	복지	보육	공간	●	●	●	●	●	×	×	×	5
			프로그램	●	●	●	●	●	×	×	×	5
		노인	공간	×	×	●	●	●	●	●	●	6
			프로그램	×	×	●	●	●	●	●	●	6
	청소년, 다문화	공간	×	△	△	×	△	△	×	×	2	
		프로그램	×	△	●	×	●	×	×	×	2.5	
일자리 지원	교육	공간	×	△	●	●	●	●	●	●	6.5	
		프로그램	×	●	●	●	●	●	●	●	7	
합계 (●:1 △:0.5 ×:0)			5.5	8	15	15	12	9.5	7	6.5	78.5	

위와 같이 국내·외 사례를 비교·분석한 결과 외국의 경우 공간적 요인 측면에서 노후시설의 개선뿐만 아니라 다양한 유형의 가구 수용이 용이하도록 세대면적을 확장하여 공공임대주택 단지 내에 다양한 계층의 주거가 가능하도록 하였고, 단지 내 통행로를 개설하고 커뮤니티 공간을 지역주민과 단지 내 주민의 보행 동선에 맞추어 집합형으로 배치해 커뮤니티 활성화를 증진시켰다. 또한, 제도적 요인에서도 옹벽 제거, 단차 설치, 화단 설치 등으로 단지와 지역주민의 공간을 구분함과 동시에 개방감을 부여하여 공간의 독립성 및 커뮤니티의 활성화를 추구함과 동시에 지역주민에게 밝고 안전한 이미지를 심어주었다.

사회적 요인 측면에서는 단지 내의 다양한 계층뿐만 아니라 지역주민이 함께 참여할 수 있는 커뮤니티, 휴게, 보행공간과 프로그램을 도입하여 공공임대주택 주민들 간의 소통뿐만 아니라 지역주민과의 소셜믹스를 위해 공공임대주택의 이미지와 접근성을 향상시키고 네트워크를 확보할 수 있는 구체적이고 다양한 방법을 지원하고 있음을 알 수 있다.

반면 국내 리모델링 공공임대주택의 경우 세대면적이 다양하지 않고 대부분 1인 가구 위주의 거주공간이었으며, 지원프로그램과 공간 또한 특정 계층(노인)으로 국한되어 있었다. 또한, 단지 내 주민과 지역주민이 공용으로 사용할 수 있는 커뮤니티 공간이 부족하고 그 유형 또한 노인정, 복지관 정도로 한정되어 있어 지역거점 역할을 담당할 공용공간과 프로그램이 매우 부족함을 알 수 있었다.

공간 배치 측면에서도 대부분 분산형으로 구성됨으로써 공공임대 거주자 및 지역주민들과의 네트워크 형성에 도움이 되지 않았다. 제도적 측면의 경우 조명 시설 교체에 국한되어 공공임대주택의 이미지를 개선하지 못하고 있었다.

이러한 점을 종합적으로 보았을 때 국내의 리모델링 된 공공임대주택은 단위 세대 면적, 커뮤니티 공간 유형, 배치, 관리 등 전반에 걸쳐 공공임대주택의 부정적인 이미지를 개선하고 다양한 계층의 지역주민이 공공임대주택 주민들과 함께 어울리기에는 미흡한 형태로 되어있음을 알 수 있었으며, 공공임대주택의 소셜믹스를 위해 공간적, 제도적, 사회적 측면의 개선이 필요함을 시사하고 있다.

## 제4장 결론

---

## 제4장 결론

공공임대주택은 계속 상승하는 주택가격과 임대료로부터 서민들의 주거안정을 도모하기 위해 도입한 주거유형이었으나 열악한 주거시설과 부정적 이미지로 공공임대주택 거주자들은 사회적인 배제를 받고 있는 실정이다. 이러한 사회적 문제를 해결하기 위해 정부는 다양한 지원사업과 정책으로 커뮤니티 공간과 공용공간을 공급하여 임대세대와 분양세대의 사회적 혼합을 도모하였으나 서로 다른 계층들과의 소셜믹스를 위한 구체적인 방안을 찾지 못한 채 거주 공간만 근접하게 하여 오히려 임대 세대 주민들에 대한 편견과 사회적 배제는 심해져가고 있다.

뿐만 아니라 현재의 정책과 연구들은 대부분 임대 동과 분양 동 주민들이 함께 거주하는 혼합동의 거주민들과 새로 지어지는 임대아파트를 중심으로 이루어지고 있어 임대주택 주민들로만 이루어진 노후된 공공임대주택의 소셜믹스에 대한 연구 및 방안은 부족하였다.

이에 본 연구에서는 선행연구를 통해 공공임대주택 거주방향, 공사 현황 등 공공임대주택의 현재 문제점을 파악하여 소셜믹스 활성화 요소를 도출하고 소셜믹스에 필요한 커뮤니티 공간과 프로그램, 소셜믹스를 위한 리모델링 기법을 종합분석하여 공공임대주택의 소셜믹스를 위한 커뮤니티 공간 활성화 요소를 공간적 요소, 제도적 요소, 사회적 요소로 도출하였다.

그 후 공공임대주택의 소셜믹스를 위한 커뮤니티 공간 활성화 요소를 기반으로 분석 틀을 구성해 리모델링된 공공임대주택의 국내·외 사례를 비교 분석한 결과 국내사례의 경우 ‘공간적 요소 측면’에서는 세대면적이 다양하지 않고 협소하여 1인 가구 위주로만 포용이 가능하여 다양한 계층은 공공임대주택에서 거주하기 어려운 문제점이 있었다. 또한, 각종 공유시설의 공간 배치도 분산형으로 되어 있어 주민 간, 주민과 지역주민 간의 사회적 자본을 충족시키기 어려운 문제점이 있었다.

‘제도적 요소 측면’에서는 조명개체 등 소극적인 안전관리만 이루어지고 있으며 공공임대주택의 부정적인 이미지를 개선하기 위한 적극적이고 구체적인 시도는 이루어지지 않았다.

‘사회적 요소 측면’에서는 커뮤니티 공간과 프로그램의 양적 공급량도 부족하였

을 뿐만 아니라 그 다양성과 질적 측면도 부족하였다. 특히 공간과 프로그램 모두 노인 위주로 되어있어 다양한 계층의 지역주민의 사용과 자연스러운 접촉은 이루어지지 못했다.

이론적 고찰을 통해 커뮤니티 공간 활성화 요소와 사례분석 소결을 분석한 결과 공공임대주택의 소셜믹스를 위한 커뮤니티 공간 활성화 방안은 다음과 같다.

첫째, 물리적 측면에서 단위세대의 성능개선 중심의 리모델링에서 탈피하여 다양한 계층과 가구 유형을 수용할 수 있는 다양한 면적의 공공임대주택을 만들도록 해야 한다. 소셜믹스란 다양한 가구·계층의 사회적 혼합을 목표로 하나 현재 국내 공공임대주택의 좁은 면적으로 인해 3인 이상의 가구는 현실적으로 들어오기 힘든 문제점이 있다. 따라서 소셜믹스를 위해서는 리모델링을 통해 다양한 가구가 유입되도록 해야 한다.

둘째, 배치적 측면에서 지역주민, 분양세대 주민과의 자연스러운 접촉을 증대할 수 있는 통행로를 체계적으로 설계하는 것이 중요하다. 또한, 통행로 주변에 공공임대주택 주민과 지역주민이 함께 사용할 수 있는 다양한 커뮤니티 공간을 집합시켜 배치해 커뮤니티시설 간의 연계성과 지역거점 공간으로의 인지성을 높여야 한다.

셋째, 제도적 측면에서 공공임대주택의 안전성을 증대하고 지역 이미지를 개선하기 위해서는 기존의 옹벽, 울타리를 제거하고 녹지공간, 광장 등을 이용해 단지를 구분하되 시각적으로 지역주민들에게 개방감과 쾌적함을 주어야 한다. 개방감은 지역주민의 자연스러운 감시를 유도하여 공공임대주택의 안전성을 실질적으로 증대할 수 있으며 녹지와 광장을 통해 단지 경계를 나눈다면 지역주민과 단지 주민의 접촉을 증가시키고 시각적 아름다움과 쾌적성으로 공공임대주택에 대한 부정적인 이미지가 감소할 것이다.

넷째, 사회적 요인 측면에서는 정부과 기업을 중심으로 한 노인복지, 일자리 지원 차원의 프로그램과 노인정, 복지관 정도의 공간뿐만 아니라 주민과 지역주민들이 자발적으로 참여·협력하여 공공임대주택 거주민과 지역민들에게 필요한 공간과 프로그램과 공간을 다양하게 개발하도록 하고, 주민들이 자립적으로 공동체를 이끌어가도록 교육·지원하는 것이 필요하다.

이처럼 공공임대주택의 소셜믹스를 위한 커뮤니티 공간 활성화 방안을 도출하

였다. 하지만 본 연구는 소셜믹스를 활성화 할 수 있는 요소를 도출하여 전체 공공임대주택에 공통으로 필요한 커뮤니티 요인들을 분석하였고 각 지역과 아파트 내의 거주민들의 특색을 기반으로 분석하여 연구하지 못했다는 한계점이 있다. 향후 다양한 유형의 공공임대주택 거주자의 소셜믹스를 위하여 거주자, 주거유형별 특징에 따른 세부적인 커뮤니티 공간 및 프로그램 활용방안에 관한 연구가 활발히 진행되어 보다 효율적인 커뮤니티 활성화 방안이 도출되어야 할 것이다.



## 【참 고 문 헌】

### 1. 단행본

- 김진유, 공공임대주택의 수요자와 사업자, 그리고 지역사회, 지식공작소, 2022
- 「리모델링 사업관리 총설」, 한국리모델링협회, 2007
- 미후네 야스미치, 「커뮤니티를 위한 도시계획 및 설계 : 105가지 도시 및 마을 만들기 수법연구」, 보성각, 2002
- 문정민, 「미래지향적인 주거복지 실현을 위한 공공임대주택」, 지식공작소, 2022
- 이연숙, 「미래주택과 공유공간」, 경춘사, 1995, p.29
- 우아영 외13인, 공공임대주택의 수요자와 사업자, 그리고 지역사회, 지식공작소, 2022
- 조문현, 「주택제도론」, 송설사, 2011
- 최민섭 외 5인, 「주거 신분 사회」, 창비, 2010
- 홍인옥, 「공공임대주택 입주민 사회통합 지원방안 모색」, 보건복지부·한국도시연구소, 2003
- Ross, M, Case Histories in Community Organizations, New York: Harper & Brothers, 1958
- Taylor, Marilyn, Combating the Social Exclusion of Housing Estates, Housing Studies, 1998

### 2. 학위논문

- 강희선, 지역 커뮤니티 활성화를 위한 공공임대아파트 커뮤니티시설의 계획 연구, 흥익대학교 박사학위, 2016
- 광지훈, 공동주택 거주성 지원을 위한 커뮤니티 공간디자인 연구, 이화여자대학교 석사학위, 2005
- 김대윤, 공공임대주택 커뮤니티 활성화를 위한 공유공간 계획 방향에 관한 연구, 흥익대학교 박사학위, 2021
- 김상규, 아파트 단지 내 옥외공간 활용 방안 연구, 서울산업대학교 석사학위, 2004

- 김윤경, 지역 커뮤니티 활성화를 위한 공동주택단지 외부공간 계획에 관한 연구, 연세대학교 석사학위, 2015
- 노대건, 공동 주거단지의 커뮤니티 활성화를 위한 주민공동시설 계획방안에 관한 연구 : 실내 커뮤니티 프로그램 및 해당 공간을 중심으로, 연세대학교 석사학위, 2012
- 박상균, 공동주택 커뮤니티시설 이용현황 및 만족도에 관한 연구, 광주대학교 석사학위, 2022
- 박정아, 공동주택 커뮤니티시설의 활성화 방안 연구, 경기대학교 석사학위, 2021
- 이소연, 공공임대아파트의 커뮤니티 시설과 프로그램 운영실태 및 거주자 요구도 분석, 건국대학교 석사학위, 2013
- 이수민, 분양임대혼합아파트단지의 소셜믹스에 대한 실태 및 의식조사, 중앙대학교 석사학위, 2013
- 이남숙, 주거단지에서 커뮤니티 활성화를 위한 공용공간 배분의 연구, 서울산업대학교 석사학위, 2006
- 이보배, 아파트 단지 내 커뮤니티 운영 요소와 유형별 활성화 방안, 건국대학교 석사학위, 2015
- 이하연, 커뮤니티 활성화를 위한 아파트 오픈스페이스 영역성 연구, 조선대학교 석사학위, 2016
- 윤희진, 초고층 주상복합건물 부대 복리시설의 수용기능에 관한 연구, 연세대학교 석사학위, 2004
- 장동현, 아파트 옥외공간 배치 유형에 따른 거주자의 공간사용 및 커뮤니티 의식에 관한 연구, 부산대학교 박사학위, 2012
- 정승진, 아파트거주자의 커뮤니티 공간과 프로그램 이용 및 연구도, 건국대학교 석사학위, 2001
- 최혜진, 공동주택 단지 내 커뮤니티시설에 관한 연구 : 「살기 좋은 아파트」로 선정된 수도권 아파트 단지를 중심으로, 한양대학교 석사학위, 2008

### 3. 학술지

- 강승엽, 이숙중, 공공임대주택 거주민의 사회자본이 자기효능감에 미치는 영향 : 소셜믹스 단지와 일반 공공임대주택의 비교연구, Vol. 15, No. 1, 2020
- 김현호, 소셜믹스 개념을 도입한 공동주택 계획기법, 대한건축학회, vol. 54, No.

- 7, 2015
- 공윤경, 사회적 배제 극복을 위한 소셜믹스정책과 대안 주거운동, 한국도시지리학회, Vol. 19, No. 1, 2016
  - 박관민 외 2인, 임대아파트 단지에 대한 사회적 배제의 실증연구, 한국도시행정학회, 제22집 제3호 2009
  - 백인길 외 1인, 공동주택유형별 부대 복리시설에 대한 주민의 인식에 관한 연구, 도시계획학회, Vol. 33, No. 2, 1998
  - 서병수, 한국의 사회적 배제 측정에 관한 연구, 한국사회복지학회, 2005.04a, 2005, pp. 721-741
  - 신유진 외 1인, 해외 공공임대 주택의 사회통합 계획 방향 사례 연구, 한국실내디자인학회, Vol. 2017, No. 5, 2017
  - 신여섭 외 2인, 아파트 부대 복리 공간에 대한 거주자 의식 및 사용실태 조사 연구, 한국실내디자인학회, VO. 15, No. 1, 2006
  - 송준환, 해외 건축 동향 : 일본-「르네상스계획」에 의한 새로운 단지재생모델-타미무스비테라스 프로젝트, 대한건축사협회, Vol. 2015, No. 11, 2015
  - 이보배, 아파트 단지 내 커뮤니티 운영 요소와 유형별 활성화 방안, 한국주거학회, Vol. 25, No. 2, 2014
  - 이수민, 김영주, 분양임대혼합아파트 단지의 소셜믹스에 대한 관리자 및 거주자 의식조사, 한국주거학회 vol.25, No.6, 2014
  - 이영란 외 1인, 공동주택 외부공간의 유형에 따른 특성화에 관한 연구, 한국실내디자인학회, Vol. 22, No. 4, 2013
  - 이지미, 지역공동체 활성화를 위한 사회적 인프라로서의 커뮤니티 공간 시설 복합화 유형에 관한 연구, 한국공간디자인학회, Vol. 16, No. 3, 2021
  - 이하연 외 2인, 노후 공공임대주택 관리를 위한 리모델링 사례 연구, 한국주거학회, Vol. 33, No. 1, 2022
  - 이혜진 외 2인, 사회적 혼합아파트에 대한 거주자 인식 연구, 한국주거학회, 제23권, 제2호, pp. 1-14
  - 윤성훈, 국내 공공임대주택 주거서비스 지원 커뮤니티시설 건축계획을 위한 이론적 고찰, KIEAE Journal. Vol. 19, No. 1, 2019
  - 장한두 외 1인, 프랑스 공공임대 주거단지 재생 사례 연구, 대한국토·도시계획학회, Vol. 45, No. 3, 2010

- 정기성 외 1인, 인천시 공공임대주택 내 계층 혼합인식 및 취약계층 포용성에 관한 연구, 한국주택학회, Vol. 28, No. 1, 2020
- 진미윤, 김경미, 공공 건설임대주택 단지의 공가 발생 원인과 특성 분석, 한국주택학회, Vol. 28, No. 3, 2020
- 조인숙, 신화경, 공동주택 계획을 위한 지속가능한 커뮤니티 평가요소에 관한 연구 : 선행연구를 중심으로, 한국주거학회, Vol. 21, No. 1, 2010
- 최권종 외 1인, 소셜믹스를 위한 분양임대 혼합주거동 건축계획 연구, 대한건축학회, vol. 31, No. 10, 2015
- 최은진 외 1, 사회적 네트워크의 실태 및 주거 공동체 활성화 방안 연구 : 서울시와 강릉시의 주거단지 비교, 한국지역개발학회, Vol. 2010, No. 6, 2010
- 최현철 외 2인, 공동 주거의 커뮤니티 공간 활용에 관한 연구 : 소규모 계획공동체 마을 사례를 중심으로, 한국공간디자인학회, Vol. 9, No. 4, 2014
- 최민아 외 2인, 지역 활성화를 위한 공공임대주택의 지역 커뮤니티시설 도입 연구, 한국도시설계학회, Vol. 18, No. 2, 2017
- 하성규 외 1인, 공공임대주택과 사회적 배제에 관한 연구, 한국주택학회, Vol. 14, No. 3, 2006
- 홍연숙 외2인, 임대아파트 실외커뮤니티시설의 디자인특성에 관한 연구, 한국공간디자인학회, Vol. 5, No. 1, 2010
- Calhoun. C. J. Community : toward a Variable Conceptualization for Comparative Research, Social history No. 5, 1980
- Gorege A. Hilliry Definition od community—Areas of A greement, Rural Sociology, Vol. 20, No. 6, 1995
- Light, “Social capital’s unique accessibility.” Journal of the American planning Association, Vol. 70, No. 2, 2004
- Mc Millan, D.W. & Chavis, D. W. Sense of Community: a definition and the ory, Journal odCommunity Psychology, No.14, 1986
- Putnam, Housing Policy Debate, Foreword, vol. 9, No. 1, 1998

#### 4. 연구보고서 및 간행물

- 강미나 외 4인, 공공임대주택과 주거급여제도의 정책효과 분석과 성과제고 방안,

- 국토정책 Brief, No. 865, 2022
- 광주광역시 도시재생 공동체 센터, 하남시영(임대)아파트 공동체재생 시범사업 결과보고, 2020
- 김은희, 공동주택 리모델링 활성화를 위한 제도개선 방안 연구, 건축공간연구원, 2019
- 공공임대주택 입주자 특성 및 삶의 질에 관한 연구 총괄보고서, SH 도시연구원, 2017
- 국토교통부 2020년 주거실태조사, 2021
- 국토이슈리포트 54호, 2022
- 봉인식 외1인, 새로운 길을 찾는 공공임대주택, 이슈&진단 제355호, 2019
- 오정석, 이현림, 서울시 혼합단지의 갈등사례 및 인식조사 연구, 분쟁 해결연구 제11권 제3호, 2013
- 윤지은, 공동주택 커뮤니티시설 배치 유형 분석에 관한 연구 : 대한주택공사 부산 공동주택을 대상으로, 한국자원개발연구소, Vol. 30, No. 2, 2007
- 장경석, 박인숙, 공공임대주택 유형별 주택 규모의 현황과 시사점, NARS 지표로 보는 이슈, 제147호, 2019
- 지규현, 서울시 공공임대주택 입주자 자격 기준의 적정성 평가, 주택 도시연구, Vol. 9, No. 2, 2019

## 5. 웹사이트

- 광주일보, “ ‘소셜믹스’거주혼합을 넘어 사회통합으로”, 출처 : <http://kwangju.co.kr/article.php?aid=1668957300745750078>, 2022.11.21.
- 건설교통부, 출처 : <http://www.molit.go.kr/portal.do>, 2022.11.10.
- 고려대 한국어 대사전, <https://ko.dict.naver.com>, 2022.11.10.
- 국토교통부, 출처 : <https://m.hankookilbo.com>, 2022.11.21.
- 국토교통부 통계누리, 출처 : <https://stat.molit.go.kr/portal/main/portalMain.do>, 2022.11.21.
- 뉴시스, “[단독]젓는 데만 급급하더니…공공임대 빈집 3만2천 호 역대 최다”. 출처 : <https://mobile.newsis.com/view.html>, 2022. 12. 04.
- 동아일보, “노후한 영구임대아파트 ‘맞춤형 리모델링’으로 인기”, 출처 : <https://>

- www.donga.com/news/article/all/20210125/105107467/1, 2022. 12. 05.
- 동아일보, “청년들의 보금자리가 된 광주 영구임대아파트”, 출처 : <https://www.donga.com/news/article/all/20191028/98111882/1>, 2022. 12. 04.
  - 매일경제, “금리 쌀 땀 안 쳐다보더니…과천서 완판 행진하는 이 주택”, 출처 : <https://m.mk.co.kr/news/realstate/10502349>, 2022. 12. 04.
  - 법제처, 공공주택 특별법 제2조 및 공공주택 특별법 시행령 제2조
  - 법제처, 도시 및 주거환경 정비법 시행령, 도시 및 주거환경 정비법 시행규칙
  - 세움터, <https://cloud.eais.go.kr/>, 2022. 12. 04.
  - 시사종합신문, “광주광역시, 주민주도의 마을 커뮤니티 공간 7곳 조성, 출처 : <http://www.sisatotalnews.com/article.asp?aid=146210453611103010>, 2022. 12. 04.
  - 이미지 출처 : <https://home.sarangbang.com>, 2022. 12. 04.
  - 일본 UR 웹사이트 : <https://www.ur-net.go.jp>, 2022. 12. 04.
  - 통계청, 출처 : <https://kostat.go.kr/portal/korea/index.action> 2022.11.21.
  - 표준국어대사전, <https://ko.dict.naver.com/#/entry/koko/ca19b2de6d174a3480766f6634d34a39> 2022.11.21.
  - 한겨레, “임대 수익 떨어진다”…청년임대주택 막는 주민들“, 출처 : <https://www.hani.co.kr/arti/economy/property/840221.html>, 2022. 12. 04.
  - 한국주거학회 윤영호 칼럼, 출처 : <http://www.aptn.co.kr/news/articleView> 2022.11.21.
  - 히바리가오카 단지 웹사이트 : <https://machiniwa-hibari.orgl>, 2022. 12. 04.
  - 현장뉴스, “광산구, ‘늘 행복 아파트 프로젝트’ 본격화”, 출처 : <http://www.fieldnews.co.kr/news/articleViewl>, 2022. 12. 04.
  - e-나라지표(국토교통부), <https://www.index.go.kr/main.do>, 2022.12.06
  - LH 한국토지주택공사, 출처 : <https://www.lh.or.kr>
  - www.landscapeforms, 2022. 12. 04.