

영구임대주택 거주환경 개선을 위한 리모델링 계획 연구

A Study on the Remodeling Plan for the Improvement Residential Environment of Permanent Rental Housing

○이 재 훈* 이 명 식**
Lee, Jae-Hoon Lee, Myung-Sik

Abstract

As of 2024, in the case of permanent rental housing supplied until 1992, more than 190,000 units exist, and the possible reconstruction period has exceeded 30 years. As a result, permanent rental housing complexes are becoming increasingly slurred, and the living environment is also falling. Therefore, the purpose of this study is to identify the characteristics and inconveniences of residents of permanent rental housing, point out problems, and suggest ways to improve the living environment through remodeling measures that enable minimum cost and minimum resident transfer.

키워드 : 리모델링, 공공임대주택, 거주환경, 최소비용, 최소이주

Keywords : Remodeling, Public Rental Housing, Residential Environment, Least Cost, Minimum Migration

1. 서론

1.1 연구의 배경과 목적

영구임대주택의 경우 정부에서 저소득층의 주거 안정을 위해 공급된 최초의 공공임대주택이다. 영구임대주택의 경우 1989년부터 공급되기 시작했으며 1992년 공급이 중단되었다. 1992년까지 공급된 영구임대주택의 경우 전국 약 19만호가 존재하고 있으며 2024년 기준 최소 32년이 넘는 실정으로 재건축 가능연한인 30년을 지나 노후화되며 주거환경이 거주자의 여건과 맞지 않는다. 또한 2008년 주거약자 법률제정 이전에 설계가 되어 주거약자 설계가 반영되지 않았다. 거주자의 대부분이 저소득층에 거동이 불편하다는 점을 고려하면 영구임대주택에 거주하는 사람들의 경우 다른 공공임대주택의 경우보다 거주환경이 떨어지는 환경에 놓여 있는 것을 알 수 있다.

이러한 문제로 정부는 2009년 3월 25일 「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법」이 제정되었다. 이 법에 근거하여 많은 개선방안이 모색되고 있지만 많은 장애물이 존재하고 있다. 민간주택과는 다르게 정부의 예산으

로 진행해야 한다는 점, 거주자 대부분이 기초생활 수급자라는 점, 최근 인건비와 자재비의 증가로 인해 민간 아파트의 리모델링, 재건축 공사 또한 비용의 문제로 인해 사업이 이루어지지 않거나 중단되고 있다.

따라서 본 연구의 목적은 영구임대아파트 거주자의 특성과 불편 사항을 파악하여 향후 계속 증가할 영구임대주택의 슬럼화 및 거주환경 문제점을 지적하고 최소의 비용과 최소의 주민 이전을 할 수 있는 리모델링 방안을 통해 거주환경 개선방안을 제시하려고 한다.

1.2 연구 방법 및 연구 범위

본 연구의 범위는 공공임대주택의 여러 유형(영구임대주택, 국민임대주택, 행복주택, 장기전세주택) 중 1993년 이전에 공급된 LH가 관리하는 서울시 영구임대주택을 대상으로 한다.

영구임대주택 도입 배경 및 현황을 알아보고 문제점과 현황을 분석하며 최신 리모델링의 동향, 최근 임대주택의 동향 및 개념들을 통해 해결방안과 더불어 방법론적인 접근법을 파악하고자 한다.

* 동국대 대학원 석사과정

** 동국대 건축공학과 교수, 공학박사

(Corresponding author : Department of Architectural Engineering, Dongguk University, mslee@dongguk.edu)

본 연구는 국토교통부/국토교통과학기술진흥원의 2024년도 지원으로 수행되었음(과제번호 : RS-2021-KA163269).

2. 도심 영구임대주택 현황 분석

2.1 도심 영구임대주택 특징 분석

영구임대주택의 경우 1990년 만들어진 「영구임대주택 입주자 선정기준 및 관리지침」에 근거하여 입주자를 선정하였으며 초기에는 「생활보호법」에 근거하여 입주자를 선정하였다. 2011년 국토부의 임대주택거주가구 주거실태조사 자료를 보더라도 62%가 수급 가구임을 볼 수 있다.

영구임대주택의 경우 공급면적은 35.74~62.53㎡, 전용면적은 26.05~42.48㎡로, 실평수 7~12평이다. 대부분이 방 2개, 화장실, 주방으로 구성되고 있어 최저주거기준보다 협소하게 되어 있다. 또한 경제적인 측면, 법적인 측면 때문에 대부분이 복도식 구조로 되어 있다.

1980년대 당시 저소득층의 주거 문제 해결을 위해 공급되어 유지관리에 대한 문제가 고려되지 않았다. 노후화가 빠르게 진행되었으며, 최근의 난방방식과 다르게 중앙난방으로 인해 주민들의 불만들이 많이 접수되고 있다. 또한 1980년대의 당시 개인 자차 소유가 보편화되지 않아 설계 당시 가구당 0.2로 계산하였으며 대부분 지하 주차장이 아닌 옥외 주차장으로 구성되어 있다.

2.2 영구임대주택 평면 공간 분석

그림1. 1990년 2010년 영구임대주택 주호 평면 비교 *



- 1) 2011년도 임대주택 거주가구 주거실태조사 결과. 국토교통부 주거복지기획과 보도자료(2012.11.22.)
- 2) 영구임대주택 주거실태조사, 건설교통부(2005.07)
- 3) 노후 영구임대주택단지 리모델링 사업모델 구상 I, 토지주택연구원(2021)

최근 영구임대주택의 경우 전용면적 45㎡까지도 공급되고 있지만 1993년 이전의 경우 대부분 전용면적 30㎡ 안팎이 주를 이루고 있다. <그림1> 살펴보면 최근 평면의 경우 방과 거실을 1개로 하여 공간을 넓게 사용하는 것에 비해 1990년대 초반 영구임대주택의 경우 방의 개수에 중점을 두어 방 2개를 설계함으로써 공간구성이 비효율적이고 실용성이 떨어지는 모습을 살펴볼 수 있다.

또한 최근 임대주택의 경우 다양한 평면 unit을 통해 다양한 주거 계층의 니즈를 반영하는 것에 비해 1993년 이전의 영구임대주택의 경우 완벽히 같은 unit을 사용한 모습을 볼 수 있다. 1990년 준공된 중계주공1단지 경우에도 한 층에 20세대가 모두 동일한 unit으로 구성되어 있다.

2.3 영구임대주택 단지 배치 분석

대부분 영구임대주택의 경우 민간주택과 다르게 단지 내에 사회복지관이 존재하며 주민들에게 복지서비스를 제공하는 것을 볼 수 있다. 1989년 「주택건설촉진법」에 따라 저소득층 영구임대아파트 건립 시 일정 규모의 사회복지관 건축을 의무화하였기 때문이다.

노원구 22개의 노후 영구임대아파트를 분석해본 결과 주차장은 크게 2가지 타입으로 나눌 수 있었다. 지상 주차, 지하 주차(동과 코어 연결 없음) 이렇게 되어 있었고 시기상으로 보면 90년 후반부터 지하 주차장이 존재했다. 즉 필자가 한정된 1993년 이전의 영구임대주택의 경우 대부분 옥외 주차장이라는 것이다. 하지만 2000년 이전에는 대피소의 용도로 지하층 건설이 의무라 지하공간은 존재하고 있다.

이러한 이유로 민간 아파트 단지에 비해서 견폐율, 용적률에 여유가 있다. 단지 내의 여유 부지가 존재한다는 것으로 별동 증축, 수직 증축, 수평 증축이 가능하다는 것이다.

2.4 영구임대주택 주거 공간 개선방안 도출 분석

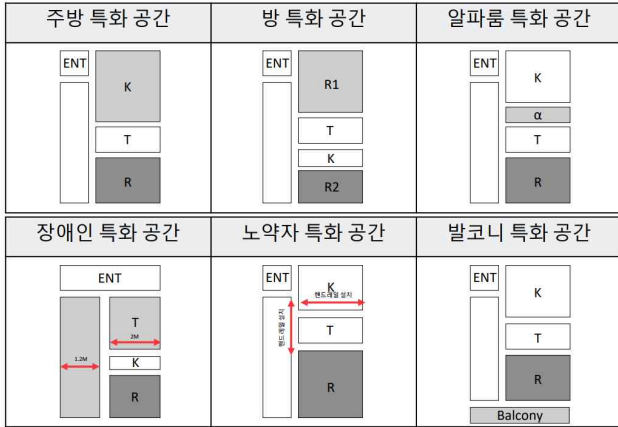
1993년 이전에 공급된 영구임대주택의 경우 2008년 「주거약자법」 이전에 설계가 되었기 때문에 <그림2>와 같은 주거약자용 편의시설 혹은 설계 기준이 적용되어 있지 않다. 62%의 수급 가구의 절반 이상이 혼자 거동이 불편한 의료 1종에 해당하며 고령인구가 많이 거주하는 특성상 이러한 설계 기준은 다른 곳보다 절실히 필요하다.

또한 2개의 방으로 인하여 화장실, 부엌의 공간이 좁아져서 거동이 불편한 노약자 또는 장애인의 경우 두 공간을 사용하는데 어려움을 많이 가지고 있다. 그래서 최근의 임대주택 평면의 경우 방의 개수를 1개를 줄이고 거실과 침실의 복합 용도로 사용함으로써 화장실, 부엌의 공간이 넓은 특징을 가지고 있는데 1990년 초반의 영구임대주택도 이런 설계가 절실히 필요한 실정이다.

3.3 단위세대 계획

영구임대주택이라는 특성을 고려했을 때 크게 청년층, 중년층, 노년층, 장애인이라는 집단으로 나눌 수 있었다. 그리고 각각의 집단은 서로 선호하는 공간이 다르다. 장애인의 경우 휠체어 이동이 가능한 넓은 공간이 필요하며 중장년층의 경우 안정적이고 효율적인 공간을 추구한다.

그림7. 선호도에 따른 다양한 평면 유형



K : 주방 / ENT : 현관 / R : 방 / T : 화장실

각각 집단의 특징과 선호 공간을 분석하여 복도, 발코니 방향으로 확장한 공간을 통해 서로의 선호도를 수용한 다양한 단위세대 공간을 <그림7>처럼 제안한다. 장애인 특화 공간을 먼저 살펴보면 다른 unit과 다르게 복도, 화장실 공간의 폭이 넓은 모습을 볼 수 있는데, 법규에 맞는 일정 공간을 확보하여 집안에서 휠체어 사용에 불편함이 없게 하려고 한다.

또한 최근 LH 임대주택에 들어가는 주거약자용 편의시설(마루기둥 경사로, 동체 감지기, 좌식 싱크대, 높낮이 조절 세면기 등)을 설치하여 몸이 불편한 사람들의 거주환경을 개선하려고 한다.

4. 결론

이 연구의 시작은 노후화된 영구임대주택으로 인해 삶의 질이 저하되는 저소득층의 아픔에 있다. 「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법」이 제정되는 등 큰 노력이 존재하지만, 지금까지 실질적인 움직임이 없어 이 시간에도 많은 저소득층의 거주자들은 고통받고 있다. 최근 노후공공임대 재정비사업 시범사업단지(하계5단지, 상계마을)와 같은 단지들이 선정되었지만, 이주와 예산 문제로 인해 계획은 계속 변경되어 아직도 논의 중이다. 또한 오랜 기간 동안 다른 곳에서 살아야 한다는 점에서 주민들의 많은 지지를 받지 못하고 있는 실정이다.

사실 민간 아파트의 경우 많은 비용을 지불하더라도 리모델링 대신 재건축을 추진하려 하고 있다. 재건축 비용을 오른 집값을 통해 충당할 수 있기 때문이다. 하지만 영구임대주택의 경우 대부분이 정부에서 부담하는 점과 거주자들이 다른 지역으로 이동하는 데 어려움이 있다는 점을

고려하면 리모델링이 유리하다.

영구임대주택의 특성상 거주자들은 단순히 집 도배를 다시 하기도 매우 어렵다. 우리의 도움 없이는 그들 스스로 거주환경을 개선할 수 없다. 공공임대라는 조건에서 제한된 재화와 거주자의 이주 문제가 존재하지만 보여주기식의 제한된 재건축보다는 최소의 비용으로 더 많은 단지의 환경을 개선할 수 있는 리모델링을 제안한다.

개선방안에 있어 단지계획으로 주거복지동이라는 별도 증축, 주동계획으로 증축을 통한 소규모 커뮤니티 형성, 단위세대 계획으로 다양한 계층의 니즈를 충족하는 설계와 주거약자용 편의시설을 제안한다.

리모델링의 특성상 코어를 기준으로 공사할 부분을 나누어 진행할 수 있는 만큼 그들의 삶에 영향을 최소화하며 공사를 진행할 수 있다. 리모델링으로 만으로도 단지계획, 주동계획, 세대계획을 통해 거주환경 개선이 가능해지며 궁극적으로 영구임대주택이 가지고 있는 사회적 문제 또한 해결할 수 있다.

참고문헌

1. LH연구원, 노후 영구임대주택단지 리모델링 사업모델 구상 I, 2021
2. 강문환, 공동주택 리모델링사업 추진단계별 주민의사결정요인 연구 박사학위논문, 단국대학교원 도시계획 및 부동산학과, 2020
3. 강혜진, 복도식 공동주택의 주거환경개선을 위한 연구 석사학위논문, 국민대학교원 스페이스 건축학과 실내디자인 전공, 2003
4. 강인호 외, 공동주택의 주동형식에 따른 거주자 행태 및 선호경향에 관한 연구, 대한건축학회 학술발표논문집 제14회, 1994.10
5. 김수암, 김상호, 공동 주택의 주거생활 향상을 위한 설계 및 공급 선호경향에 관한 연구, 한국건설기술연구원, 1996.12
6. 김용성, 공동주택 리모델링 활성화를 위한 제도 개선방안 석사학위논문, 인천대학교대학원, 2001
7. 김축순, 아파트 리모델링과 재건축의 수익성 비교에 관한 연구 석사학위논문, 광운대학교대학원, 2007
8. 이향미, 거주자 의식과 요구에 대응한 노후 아파트 리모델링 계획 방향 박사학위논문, 조선대학교대학원 건축공학과, 2007
9. LH연구원, 영구임대주택단지 공간복지환경 개선방안 연구, 2015
10. 송낙현, 지하주차장 리모델링 공사시 주동진입방법 선정 모델 개발, 2009