creative commons
COMMONS DEED

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

dCollection

제 132 회 석사학위논문

지도교수 전 영 훈

공급 유형에 따른 소규모 공공임대주택 공공공간 계획에 관한 연구

A Study on Planning of Public space for Small-scale Social housing by Supply types

중앙대학교 대학원

건축학과 건축이론 및 설계 전공

이 선 일

2020년 2월

공급 유형에 따른 소규모 공공임대주택 공공공간 계획에 관한 연구

A Study on planning of Public space for Small-scale Social housing by Supply types

이 논문을 석사학위 논문으로 제출함

2020년 2월

중앙대학교 대학원

건축학과 건축이론 및 설계 전공

이 선 일

dCollection CAU

이선일의 석사학위 논문으로 인정함

審 査 委 員 長 _____ ㊞

審 査 委 員 _____ ㊞

審 査 委 員 _____ ㊞

중앙대학교 대학원

2020년 2월

dCollection CAU

목 차

1. 서론 ····· 1

1.1 연구의 배경 및 목적 ····· 1

1.2 연구의 범위 및 대상 ····· 3

1.3 연구의 방법 ····· 7

2. 소규모 공공임대주택 공공공간에 관한 이론적 고찰 ····· 9

2.1 소규모 공공임대주택 개념과 계획의 쟁점 ····· 10

2.1.1 공공임대주택의 사회적 역할 ····· 10

2.1.2 소규모 공공임대주택의 개념 ····· 13

2.1.3 소규모 공공임대주택 계획의 쟁점 ····· 15

2.2 소규모 공공임대주택 공공공간의 개념 및 요소 ····· 19

2.2.1 소규모 공공임대주택 공공공간의 범위 설정 ····· 19

2.2.2 소규모 공공임대주택 공공공간의 요소 및 분류 ····· 21

2.3 국내 소규모 공공임대주택 공공공간 계획의 문제점 ····· 27

2.3.1 국내 소규모 공공임대주택 사례 현황 분석 ····· 27

2.3.2 국내 소규모 공공임대주택 조성 관련 현황 분석 ····· 37

2.3.3 국내 소규모 공공임대주택 공공공간 계획의 문제점 도출 ····· 42

2.4 소결 : 소규모 공공임대주택 공공공간 계획의 목표 ····· 43

dCollection CAU

3. 국내외 소규모 공공임대주택 사례 분석 ····· 46

3.1 분석의 개요 ····· 46

3.1.1 분석의 틀 ····· 46

3.1.2 사례 선정의 기준 ····· 46

3.2 소규모 공동주택형 공공임대주택 사례 분석 ····· 48

3.2.1 시카고 어포더블 하우징 ····· 48

3.2.2 TOA 47 하우징 유닛 ····· 51

3.2.3 AAVP 69 하우징 유닛 ····· 54

3.2.4 레이다 청년주택 ····· 57

3.3 시설연계형 소규모 공공임대주택 사례 분석 ····· 61

3.3.1 오스도프 하우징 ····· 61

3.3.2 신정동 도시마을주택 ····· 64

3.3.3 칸 트라비 노인주택 ····· 67

3.3.4 비아 버드 하우징 ····· 70

3.4 공동체형 소규모 공공임대주택 사례 분석 ····· 73

3.4.1 사륵파브릭 ····· 73

3.4.2 만리동 협동조합주택 ····· 76

3.4.3 가양동 협동조합주택 ····· 79

3.4.4 본 프로젝트 빈 ····· 82

dCollection CAU

3.5 소결 : 소규모 공공임대주택 사례 분석 종합 ····· 85

4. 소규모 공공임대주택 공공공간 계획 방향 ····· 89

4.1 지역 특성 및 입지 측면의 계획 방향 ····· 90

4.1.1 지역 현황과 수요 반영한 장소 만들기 ····· 90

4.1.2 입지 환경 및 지역과의 관계 설정에 따른 배치 ····· 93

4.2 건축 계획적 측면의 계획 방향 ····· 102

4.2.1 저층주거지의 물리적 특성을 활용한 공공성 확보 ····· 102

4.2.2 개별성에 기반한 교류를 형성하는 주거 공간 ····· 109

4.3 이용 및 관리·운영 측면의 계획 방향 ····· 115

4.3.1 공동체의 지속가능성 확보 ····· 115

4.3.2 공간의 지속가능성 확보 ····· 116

4.4 소결 : 공급 유형에 따른 공공공간 계획 방향 ····· 119

5. 결론 ····· 126

참고문헌 ····· 129

국문초록 ····· 132

Abstract ····· 134

dCollection CAU

그림 목차

[Figure 1-1] (좌) LH 5년간 세대 평형별 공급 세대수 ····· 1
[Figure 1-2] 지역별 소규모 공공임대주택 공급 및 서울시 저층주거지 현황 ····· 3
[Figure 2-1] 패러다임에 따른 공공임대주택 개념의 변화 ····· 11
[Figure 2-2] 공공임대주택 소규모화에 따른 공급정책 패러다임 변화 ····· 12
[Figure 2-3] 공공임대주택의 사회적 역할 ····· 13
Figure 2-4] (좌) 서울 내 소규모 공공임대주택의 입지 분포 ····· 15
[Figure 2-5] 소규모 공공임대주택 공공공간 조성의 필요성 ····· 19
[Figure 2-6] 공공공간의 정의 ····· 19
[Figure 2-7] 집합주거의 영역구분 및 공공공간의 범위 설정 ····· 21
[Figure 2-8] 소규모 공공임대주택의 공간 분류 ····· 23
[Figure 2-9] 삼전동 행복주택 전경 및 2층 평면도 ····· 28
[Figure 2-10] 삼전동 행복주택 접지층 모습 ····· 29
[Figure 2-11] 내곡동 행복주택 전경 및 접지층 평면도 ····· 30
[Figure 2-12] 내곡동 행복주택 중정 및 복도 모습 ····· 30
[Figure 2-13] 신내동 의료안심주택 전경 및 주거층 평면도 ····· 31
[Figure 2-14] 신내동 의료안심주택 중정 및 브릿지 모습 ····· 32
[Figure 2-15] 천왕동 여성안심주택 전경 및 주거층 평면도 ····· 33
[Figure 2-16] 신내동 공동육아주택 접지층 및 단위세대 평면 ····· 34
[Figure 2-17] 신내동 공동육아주택 전경 및 접지층 가로변 주차구획 ····· 34
[Figure 2-18] 역삼동 공공원룸 접지층 평면도 ····· 35

dCollection CAU

[Figure 2-19] 역삼동 공공원룸 주거층 평면 및 접지층 커뮤니티룸 모습 ····· 36
[Figure 2-20] 기본형 건축비(민간) 대비 표준형 건축비(임대) 추이 ····· 40
[Figure 2-21] 소규모 공공임대주택 공공공간 계획의 목표 설정 ····· 44
[Figure 3-1] 시카고 어포더블 하우징 배치도 ····· 48
[Figure 3-2] 시카고 어포더블 하우징 단면 ····· 49
[Figure 3-3] 시카고 어포더블 하우징 접지층 및 2층 평면 ····· 49
[Figure 3-4] 시카고 어포더블 하우징 입면 모습과 세대조합 평면 ····· 50
[Figure 3-5] TOA 47 하우징 유닛 배치도 ····· 51
[Figure 3-6] TOA 47 하우징 유닛 옥상 전경 ····· 52
[Figure 3-7] TOA 47 하우징 유닛 접지층 및 4층 평면도 ····· 52
[Figure 3-8] TOA 47 하우징 유닛 공용홀 입구 및 옥상공원 진입부 입면 ····· 53
[Figure 3-9] TOA 47 하우징 유닛 입면 ····· 53
[Figure 3-10] AAVP 69 하우징 유닛 주변 위성지도 ····· 54
[Figure 3-11] AAVP 69 하우징 유닛 접지층 및 2층 평면도 ····· 55
[Figure 3-12] AAVP 69 하우징 유닛 단면도 및 후정 모습 ····· 56
[Figure 3-13] AAVP 69 하우징 유닛 세대별 발코니의 다양한 활용 ····· 57
[Figure 3-14] 레이다 청년주택 주변 위성지도 ····· 58
[Figure 3-15] 레이다 청년주택 접지층 및 3층 평면도 ····· 59
[Figure 3-16] 레이다 청년주택 단면 및 중정 모습 ····· 59
[Figure 3-17] 레이다 청년주택 가로입면 및 세대내부 ····· 60
[Figure 3-18] 레이다 청년주택 유닛 구성 및 발코니 디테일 ····· 60
[Figure 3-19] 오스도프 하우징 주변 위성지도 ····· 61
[Figure 3-20] 오스도프 하우징 중정 계단과 연결된 근린공원 ····· 62
[Figure 3-21] 오스도프 하우징 접지층 및 2층 평면도 ····· 63
[Figure 3-22] 오스도프 하우징 중앙 오픈스페이스 및 세대 연결복도 ····· 63

dCollection CAU

[Figure 3-23] 신정동 도시마을주택 주변 위성지도 ····· 64
[Figure 3-24] 신정동 도시마을주택 1층, 2층 평면도 ····· 65
[Figure 3-25] 신정동 도시마을주택 입면 모습 및 유닛구성, 개별 마당 ····· 66
[Figure 3-26] 칸 트라비 노인주택 주변 위성지도 ····· 67
[Figure 3-27] 칸 트라비 노인주택 접지층 경계부 모습 ····· 68
[Figure 3-28] 칸 트라비 노인주택 단차를 활용한 영역 분리 ····· 69
[Figure 3-29] 칸 트라비 노인주택 1층 및 2층 평면도 ····· 69
[Figure 3-31] 비아 버드 하우징 주변 위성지도 ····· 70
[Figure 3-32] 비아버드 단위세대 평면 구성 및 주거동 다이어그램 ····· 71
[Figure 3-33] 비아 버드 하우징 접지층 평면 및 배치도 ····· 72
[Figure 3-34] 비아 버드 하우징 테라스 전경 ····· 72
[Figure 3-36] 사륵파브릭 주변 위성지도 ····· 73
[Figure 3-37] 사륵파브릭 지하층 및 접지층 평면도 ····· 74
[Figure 3-38] 사륵파브릭 3층 평면도 및 공용부 모습 ····· 75
[Figure 3-40] 만리동 협동조합주택 주변 위성지도 ····· 76
[Figure 3-41] 만리동 협동조합주택 접지층 및 5층 평면도 ····· 77
[Figure 3-42] 만리동 협동조합주택 단면도 및 골목 모습 ····· 78
[Figure 3-44] 가양동 협동조합주택 주변 위성지도 ····· 79
[Figure 3-45] 가양동 협동조합주택 접지층 및 주거층 평면도 ····· 80
[Figure 3-46] 가양동 협동조합주택 단면 및 마당 모습 ····· 81
[Figure 3-47] 가양동 협동조합주택 공동체 주택관리 모습 ····· 81
[Figure 3-48] 본 프로젝트 빈 주변 위성지도 ····· 82
[Figure 3-49] 본 프로젝트 빈 배치도 및 접지층 평면도 ····· 83
[Figure 3-50] 본 프로젝트 빈 단면 및 연결복도 ····· 84
[Figure 4-1] 시카고 공공도서관과 공공임대주택 복합 사례 ····· 91

dCollection CAU

[Figure 4-2] 사회기반시설 복합을 위한 협력체계 ····· 91
[Figure 4-3] 맞춤형 연계서비스를 위한 민관 협력 ····· 92
[Figure 4-4] 사륵파브릭, 거주자 공동체 모습 ····· 93
[Figure 4-5] 협동조합 구성을 통한 공동체주택 공급 프로세스 ····· 93
[Figure 4-8] 칸트라비 노인주택의 인접 공원시설 경계부 연계시설 배치 ····· 95
[Figure 4-6] 기반시설 직접연계를 통한 공공영역 확장 ····· 95
[Figure 4-7] 가로변 커뮤니티시설 배치 통한 주거지와 사회기반시설 연계 ····· 95
[Figure 4-8] 가로 네트워크를 통한 기반시설 연계 ····· 96
[Figure 4-9] AAVP 69 하우징 유닛 정면 및 후정 모습 ····· 97
[Figure 4-10] 공공시설의 가로성격 완충을 통한 거주자영역의 분리 구성 ····· 98
[Figure 4-11] 비아 버드 하우징, 위요 영역의 선택적 개방을 통한 공유 ····· 98
[Figure 4-12] 시카고 어포더블 하우징, 데크 활용한 공유영역 형성 ····· 100
[Figure 4-13] 도시조직 대응 및 접근성 강화 위한 공유영역의 구축 ····· 100
[Figure 4-14] 칸 트라비 노인주택, 가로 경계부 공동영역을 통한 시설 공유 ····· 101
[Figure 4-15] 물리적 입지환경·데크 등 활용한 오픈스페이스 확보 ····· 103
[Figure 4-16] 세대 주변·반사적공간 외부화를 통한 분절 및 주거환경 확보 ····· 104
[Figure 4-17] 레이다 청년주택, 공용부 외부화 통한 분절 및 일조환경 확보 ····· 104
[Figure 4-18] 가양동 협동조합주택, 가로후면 뒤뜰을 형성하는 배치 ····· 105
[Figure 4-19] 가양동 협동조합주택, 분리된 내향적 거주자영역 ····· 106
[Figure 4-20] 사륵파브릭, 도시와 연계되는 공공보행로 ····· 106
[Figure 4-21] 만리동 협동조합주택, 프로그램을 연계하는 골목길 ····· 107
[Figure 4-22] 본 프로젝트 빈 및 만리동 협동조합주택 ····· 108
[Figure 4-23] 세대평면의 다양화 및 가변성 부여 ····· 109
[Figure 4-24] 세대별 발코니 활용을 통한 도시경관의 형성 및 개별성 확보 ····· 110
[Figure 4-25] 칸 트라비 노인주택, 특화세대의 접지층 배치 및 ····· 111

dCollection CAU

[Figure 4-26] 복도 등 공용부를 활용한 생활교류 접점공간의 조성 ····· 113
[Figure 4-27] 자연적 감시가 가능한 생활환경 ····· 113
[Figure 4-28] 코디네이터 등 전문주체 활용한 거주자 공동체 형성 ····· 116
[Figure 4-29] 가변적 활용이 가능한 커뮤니티 공간 계획 ····· 117
[Figure 4-30] 지역 프로그램 운영수익을 통한 공간지속성 확보 ····· 118

dCollection CAU

표 목차

[Table 1-1] 건축법 시행령 제3조의 5 별표에 따른 주택 분류 ····· 4
[Table 1-2] 공공임대주택의 임대유형에 따른 분류 ····· 4
[Table 1-3] 관계 법령에 따른 소규모 공동주택의 범위 ····· 6
[Table 2-1] 공공임대주택 관련 법·제도 변화 ····· 10
[Table 2-2] 공공임대주택 개념의 확장 ····· 11
[Table 2-4] 공급 유형에 따른 소규모 공공임대주택의 분류 ····· 14
[Table 2-5] 저층주거지 주거환경 관련 선행연구 분석 ····· 16
[Table 2-6] 저층주거지 주거환경의 현황 및 잠재적 가치 ····· 17
[Table 2-7] 국내·외 연구자들의 주거 내 공간단계 ····· 20
[Table 2-8] 국토교통부 공동주택 디자인 가이드라인 ····· 21
[Table 2-9] 소규모 공공임대주택의 공간 분류 ····· 23
[Table 2-10] 기능에 따른 공공공간의 분류 ····· 24
[Table 2-11] 형식에 따른 공공공간의 분류 ····· 25
[Table 2-12] 공유방식에 따른 공공공간의 분류 ····· 25
[Table 2-13] 배치 및 접지방식에 따른 공공공간의 분류 ····· 25
[Table 2-14] 국내 소규모 공공임대주택 사례 조사 ····· 27
[Table 2-15] 삼전동 행복주택 공급 개요 ····· 28
[Table 2-16] 내곡동 행복주택 공급 개요 ····· 29
[Table 2-17] 신내동 의료안심주택 공급 개요 ····· 31
[Table 2-18] 천왕동 여성안심주택 공급 개요 ····· 32
[Table 2-19] 신내동 공동육아주택 공급 개요 ····· 33
[Table 2-20] 역삼동 공공원룸 공급 개요 ····· 35

dCollection CAU

[Table 2-21] SH·LH 설계지침 상 문제점 도출 ····· 37
[Table 2-22] 관련 법규에 따른 부대복리시설 설치기준 ····· 39
[Table 2-23] 도시형 생활주택의 부대복리시설 설치기준 ····· 40
[Table 2-24]「공동주택 관리법 시행령」상 주민공동시설 운영 관련 규정 ····· 41
[Table 3-1] 공급 유형에 따른 소규모 공공임대주택 사례 선정 ····· 47
[Table 3-2] 시카고 어포더블 하우징 개요 ····· 48
[Table 3-3] TOA 47 하우징 유닛 개요 ····· 51
[Table 3-4] AAVP 69 하우징 유닛 개요 ····· 54
[Table 3-5] 레이다 청년주택 개요 ····· 57
[Table 3-6] 오스도프 하우징 개요 ····· 61
[Table 3-7] 신정동 도시마을주택 개요 ····· 64
[Table 3-8] 칸 트라비 노인주택 개요 ····· 67
[Table 3-9] 비아 버드 하우징 개요 ····· 70
[Table 3-10] 사륵파브릭 개요 ····· 73
[Table 3-11] 만리동 협동조합주택 개요 ····· 76
[Table 3-12] 가양동 협동조합주택 개요 ····· 79
[Table 3-13] 본 프로젝트 빈 개요 ····· 82
[Table 3-14] 소규모 공동주택형 공공임대주택 사례 분석 종합 ····· 85
[Table 3-15] 시설연계형 공공임대주택 사례 분석 종합 ····· 86
[Table 3-16] 공동체형 공공임대주택 사례 분석 종합 ····· 87
[Table 4-1] 지역 특성 및 입지 측면 계획 방향 참고 사례 및 내용 1 ····· 91
[Table 4-2] 지역 특성 및 입지 측면 계획 방향 참고 사례 및 내용 2 ····· 96
[Table 4-3] 지역 특성 및 입지 측면 계획 방향 참고 사례 및 내용 3 ····· 99
[Table 4-4] 지역 특성 및 입지 측면 계획 방향 참고 사례 및 내용 4 ····· 101
[Table 4-5] 건축 계획적 측면 계획 방향 참고 사례 및 내용 1 ····· 104

dCollection CAU

[Table 4-6] 건축 계획적 측면 계획 방향 참고 사례 및 내용 2 ····· 107
[Table 4-7] 건축 계획적 측면 계획 방향 참고 사례 및 내용 3 ····· 109
[Table 4-8] 건축 계획적 측면 계획 방향 참고 사례 및 내용 4 ····· 111
[Table 4-9] 건축 계획적 측면 계획 방향 참고 사례 및 내용 5 ····· 114
[Table 4-10] 이용 및 관리·운영 측면 계획 방향 참고 사례 및 내용 1 ····· 116
[Table 4-11] 이용 및 관리·운영 측면 계획 방향 참고 사례 및 내용 2 ····· 117
[Table 4-12] 이용 및 관리·운영 측면 계획 방향 참고 사례 및 내용 3 ····· 118
[Table 4-13] 공급 유형에 따른 소규모 공공임대주택 공공공간 계획 방향 ····· 124

dCollection CAU

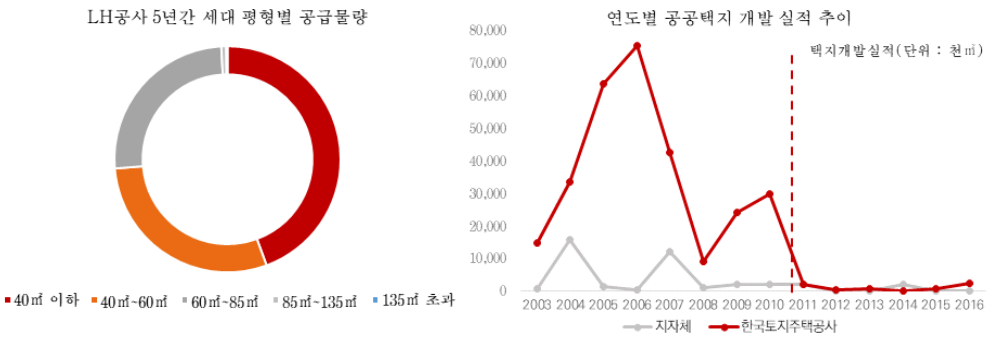
1. 서론

1.1 연구의 배경 및 목적

최근 국내에 공급되고 있는 공공임대주택은 대부분 도심지에 '소형·소규모화' 되어 공급되는 경향을 보인다.[Figure 1-1][1)]

이는 첫째 우리 사회의 인구구성 변화, 사회구조의 고도화, 그리고 주거에 대한 개념의 변화에 따라 주거수요의 특성이 다변화하고 있다는 것과,[2)] 둘째 우리나라의 공공임대주택 공급 기조가 기존 도시 외곽에 신규 개발을 통해 공급되었던 '대규모 임대주택단지'에서 공급지속 및 수요대응을 위한 도심지의 소규모 '수요자 중심 공공임대주택' 패러다임으로 나아가는 과도기 속에 있다는 것을 의미한다.

이에 따라 공급 지속 측면에서는 도심 공유지를 활용한 복합개발 및 사유지 매입 등 공급방식이 다각화되고 있으며, 수요 대응 측면에서는 수요자 중심의 다품종 주택공급체계로의 전환이 이루어지고 있다.



[Figure 1-1] (좌) LH 5년간 세대 평형별 공급 세대수
(우) 연도별 공공택지 개발 추이 (2003-2016)

서울시의 경우 2011년 이후 이미 대학생·취업준비생을 대상으로 공급하는 희망하우징과 젊은 세대를 중심으로 공급되는 행복주택, 청년들을 위한 공공원룸, 공유

1) 국토교통부, 주택업무편람, 2017
2) 강희선, 지역커뮤니티 활성화를 위한 공공임대아파트 커뮤니티시설의 계획 연구, 홍익대 박론, 2016, p.69 표 참고

dCollection CAU

지 등을 활용한 공공임대주택, 대학생을 위한 공공기숙사, 사회적 약자를 위한 안심주택 등 다양한 시도들이 행해지고 있다.[3)]

또한 임대주택 공급의 한계로 지목되는 지역주민의 반대와 공공재정의 부족을 극복하기 위해 서울시의 경우 공공임대주택을 사회기반시설로 인식하여 첫째로 주거환경 조성과 함께 시설공급으로 지역커뮤니티를 활성화하며, 둘째로 취약계층에 대한 복지를 연계하고 셋째로는 공공임대주택의 공공성을 강화하는 방향으로 주택정책을 추진 중에 있다.[4)] 그러나 현재까지 공급된 대부분의 소규모 공공임대주택은 경직된 제도와 기존 저층주거지의 계획관행 답습으로 인해 도심 내 소규모 부지가 가지는 입지 여건에 의한 한계를 제대로 극복하지 못하고, 외부공간의 활용·커뮤니티시설의 접근성·거주자의 영역성 확보라는 계획 목표를 충족하지 못하고 있는 실정이다.[5)]

이러한 시점에서, 소규모 공공임대주택을 사회기반시설로서 지역사회에 융화되어 다양하게 활용할 수 있는 바람직한 공공건축물로 조성하기 위해 거주자의 주거공간에 대한 개별적 영역을 확보하면서도 타 거주자 및 지역사회와의 관계가 고려된 '공공 공간(Public Space)'의 조성 방향에 대한 제시가 필요하다고 생각된다.

상기 언급된 배경에 따라, 본 연구는 사회기반시설로서 소규모 공공임대주택의 기획-계획-관리·운영 전반의 공공공간 조성에 대한 건축계획적 방법론을 제시하는데 그 최종적인 목적이 있다. 이에 따른 본 연구의 주요한 목적은 다음과 같다.

첫째, 도시주거로서 소규모 공공임대주택의 개념과 공급 유형, 계획의 쟁점, 영역분류에 의한 공공공간 범위, 공공공간 계획 요소 등을 살펴본 후 현재 조성되고 있는 소규모 공공임대주택 공공공간의 문제점을 도출한다. 이를 바탕으로 향후 소규모 공공임대주택 공공공간 계획의 목표를 제시한다.

둘째, 국내외 우수하다고 판단되는 소규모 공공임대주택 공공공간 조성 사례를 선정 및 분석하고 적용된 계획 수법 및 공급 전반에 대한 시사점 등을 도출한다.

셋째, 도출된 공공공간의 방향성과 우수사례 시사점을 종합적으로 분석하여 적용될 수 있는 소규모 공공임대주택 공공공간에 대한 건축적 계획 방향을 제시한다.

---

3) 서울연구원, 인간다운 삶 1권 공공임대주택, 2016, p.81-118 요약
4) 상게서, p.66
5) 오정은, 수요자 맞춤형 임대주택단지의 커뮤니티 공간 평가항목에 관한 연구, 한국주거학회, 2016, 국내 공급된 수요자 맞춤형 임대주택의 한계에 대해 지적하고 있다.

dCollection CAU

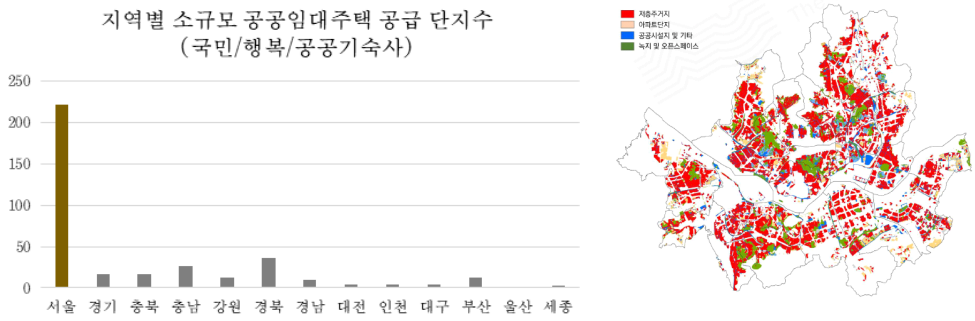
1.2 연구의 범위 및 대상

(1) 연구의 범위

본 연구의 범위는 다음과 같다.

본 연구의 **내용적 범위**는 소규모 공공임대주택의 공공공간 조성에 있어 관계되는 건축 계획에 관련된 전반적 내용으로 한다. 단위세대, 접지층 및 외부공간 등의 물리적 구분 뿐 아니라, 입지 및 지역 특성에 따라 도시와 관계 맺는 방식, 공유하는 프로그램에 대한 관리·운영 등의 내용을 모두 포함하여 분석하고자 한다.

다음으로 **공간적 범위**는 국내의 경우 소규모 공공임대주택 공급의 대부분을 차지하고 동시에 도시지역 중 5층 이하의 저층주거지 비율이 상당하며(전체 주거지역의 38.2% 차지)[6] 인구밀집으로 주거복지에 대한 수요가 가장 큰 대도시인 서울로 한정하고, 해외의 경우 주거복지가 잘 실현되고 있다고 평가받는 선진국인 프랑스, 스페인, 오스트리아, 네덜란드 등 유럽권과 '어포더블 하우징' 개념이 존재하는 미국 등 북미권으로 한정하고자 한다.



[Figure 1-2] 지역별 소규모 공공임대주택 공급 통계 및 서울시 저층주거지 현황
<좌: 마이홈포털 내 '기존공공주택 찾기' 활용하여 데이터 분석
우: 맹다미 외2, 서울시 저층주거지 실태와 개선 방향, 서울연구원, 2016, p.5 그림 인용>

6) 맹다미 외2, 서울시 저층주거지 실태와 개선 방향, 서울연구원, 2016

dCollection CAU

(2) 연구의 대상

먼저 연구 대상의 유형적 범위는 건축법 시행령 제3조의 5 별표 및 주택법 제 2조 및 동법 시행령 제 10조에 따른 공동주택 중, 공공주택특별법 제 2조의 '건설형 공공임대주택'에 해당하는 공공임대주택으로 한정한다.

[Table 1-1] 건축법 시행령 제3조의 5 별표에 따른 주택 분류

구분	주택유형	종류	특징
주거용 주택	단독주택		
	공동주택	**아파트**	- 주택으로 사용하는 층수 5개층 이상
		연립주택	- 주택으로 사용하는 층수 4개층 이하 - 1개 동의 연면적 660㎡ 이하
		다세대주택	- 주택으로 사용하는 층수 4개층 이하 - 1개 동의 연면적 660㎡ 이하
		기숙사	- 학교 또는 공장 등의 학생 또는 종업원 거주 - 1개 동의 공동취사시설 이용 세대수가 전체의 50퍼센트 이상
비주거용 주택 (준주택)	**주거형 오피스텔, 서비스 레지던스, 노인 복지시설 등**		

임대유형의 경우 업무지침에 따라 아래 표와 같이 매우 다양하게 나누어지나[7], 중산층의 주거안정을 위한 5·10년 공공임대주택 및 공공분양주택을 제외한 나머지 **국민임대주택·행복주택·공공기숙사**[8]로 한정하고자 한다. 영구임대주택의 경우 슬럼화 우려로 인해 민간주택이나 국민임대주택과 함께 계획되는 등 단독유형으로 공급되는 경우가 거의 없기 때문에 제외하도록 한다.

[Table 1-2] 공공임대주택의 임대유형에 따른 분류

임대유형	비용부담 (임대조건)	기간	대상 (임차인)	규모
영구 (국가, 지자체, LH)	-국가·지자체 재정 85% 이상 -입주자 부담 15% -시세의 30%	영구	-국민기초생활보장법에 의한 수급자 -모자가정, 국가유공자 등 -기타 청약저축가입자	40㎡ 이하

dCollection CAU

국민임대 (지자체, LH)	-재정 30% -주택기금 40% -사업자 10% -임차인 20%	30년	-전용면적 50㎡ 미만: 도시근로자/가구당 월평균 소득 70% 이하인 무주택세대 구성원(50%이하 우선공급) -전용면적 50㎡~60㎡ 이하: 도시근로자/가구당 월평균 소득 70% 이하인 청약저축가입자(무주택세대 구성원)	60㎡ 이하
행복주택 (국가, 지자체, LH)	-재정 30% -주택기금 40% -사업자 10% -임차인 20% *시세의 60~80%	6년~ 20년	-사회초년생, 신혼부부, 대학생, 주거급여 수급자, 고령자 등 - 전년도 도시근로자 가구 월평균 소득 100% 이하	45㎡ 이하
5·10년 공공임대 (LH, 지방공사, 민간업체)	-전용면적 85㎡ 이하 규모별로 기금지원 *시세의 90%	20년	-무주택세대구성원(청약저축 가입자)	149㎡ 이하
장기전세 (지자체, LH)	-공공임대와 동일 *시세의 80%	20년	-국민임대주택과 동일 단, 소득 50%완화가능	85㎡ 이하
분납임대	-공공임대와 동일 *시세의 90%	10년	공공임대와 동일	85㎡ 이하

공급 유형의 경우 최근 수요가 다변화되면서 등장한 공공임대주택의 유형인 **소규모 공동주택형·시설연계형·공동체형** 으로 한정한다. 이에 대한 자세한 내용은 2장에서 다루기로 한다.

규모에 따른 범위는 세대수가 공동주택관리법 제 34조(소규모 공동주택의 안전관리)에서 지시하는 **소규모 공동주택 범위에 해당하며, 단위세대의 전용면적이 60㎡ 이하인 주택**(건축법 상 아파트, 연립주택, 다세대주택, 기숙사와 주택법 상 도시형 생활주택 모두 포함)으로 한다.

7) 국토교통부, 주택업무편람, 2019
8) 마이홈포털, 기존 임대주택 찾기, 임대 유형 탭 참조
<https://www.myhome.go.kr/hws/portal/sch/selectRentalHouseInfoListView.do>

dCollection CAU

앞서 언급된 '소규모 공동주택 규모'에 대한 법적 기준을 정리하면 다음과 같다.[Table 1-3][9)]

[Table 1-3] 관계 법령에 따른 소규모 공동주택의 범위

관계 법령에서 지시하고 있는'소규모 공동주택'의 범위
- 20세대 이상 150세대 미만의 공동주택
- 20세대 이상 300세대 미만으로서 승강기가 미설치된 공동주택
- 20세대 이상 300세대 미만으로서 중앙집중식 난방방식(지역난방방식을 포함한다)이 아닌 공동주택
- 「건축법」제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일건축물로 건축한 건축물로서 주택이 150세대 미만인 건축물

마지막으로 건축 형태에 대해서는, 부지 여건 및 건축가의 계획 방향에 따라 볼륨의 구성방식이 상이할 수 있다고 판단되어 해당규모의 단일건축물부터 블록형·단지형까지 공동주택의 건축유형을 모두 포괄하여 살펴보고자 한다.

9) LH, 소규모 공동주택 단지 관리모델 개발 연구, 2016, p.24 내용을 표로 구성함

dCollection CAU

1.3 연구의 방법

본 연구는 기본적으로 국내외 기 공급된 소규모 공공임대주택의 우수 사례들을 분석하여 시사점을 도출하고, 이에 따라 계획방향을 제시하는 방법을 따르고자 한다. 이를 위하여 연구는 총 5개의 장으로 구성되며, 각 장의 내용은 다음과 같다.

먼저 2장에서는 선행연구 분석을 통해 주거복지체계로서 공공임대주택의 사회적 역할에 대해 살펴보고, 기본적인 패러다임의 방향을 설정한다. 소규모 공공임대주택의 개념과 공급 유형을 정리한 후, 소규모 공공임대주택이 기존의 대규모 단지와 차이점을 가지는 가장 중요한 지점인 입지적 특성에 대해 고찰한다.

이를 통해 소규모 공공임대주택 계획의 고려사항을 살펴보고, 공공공간에 대한 고찰을 통해 소규모 공공임대주택 공공공간의 범위를 설정한다. 다음으로 현행 소규모 공공임대주택 계획 및 조성과정 문제점을 실증적으로 조사하여, 도출된 문제점들을 종합하고 주거복지체계의 공간적 실현으로서 공공임대주택 공공공간 계획의 목표를 설정한다.

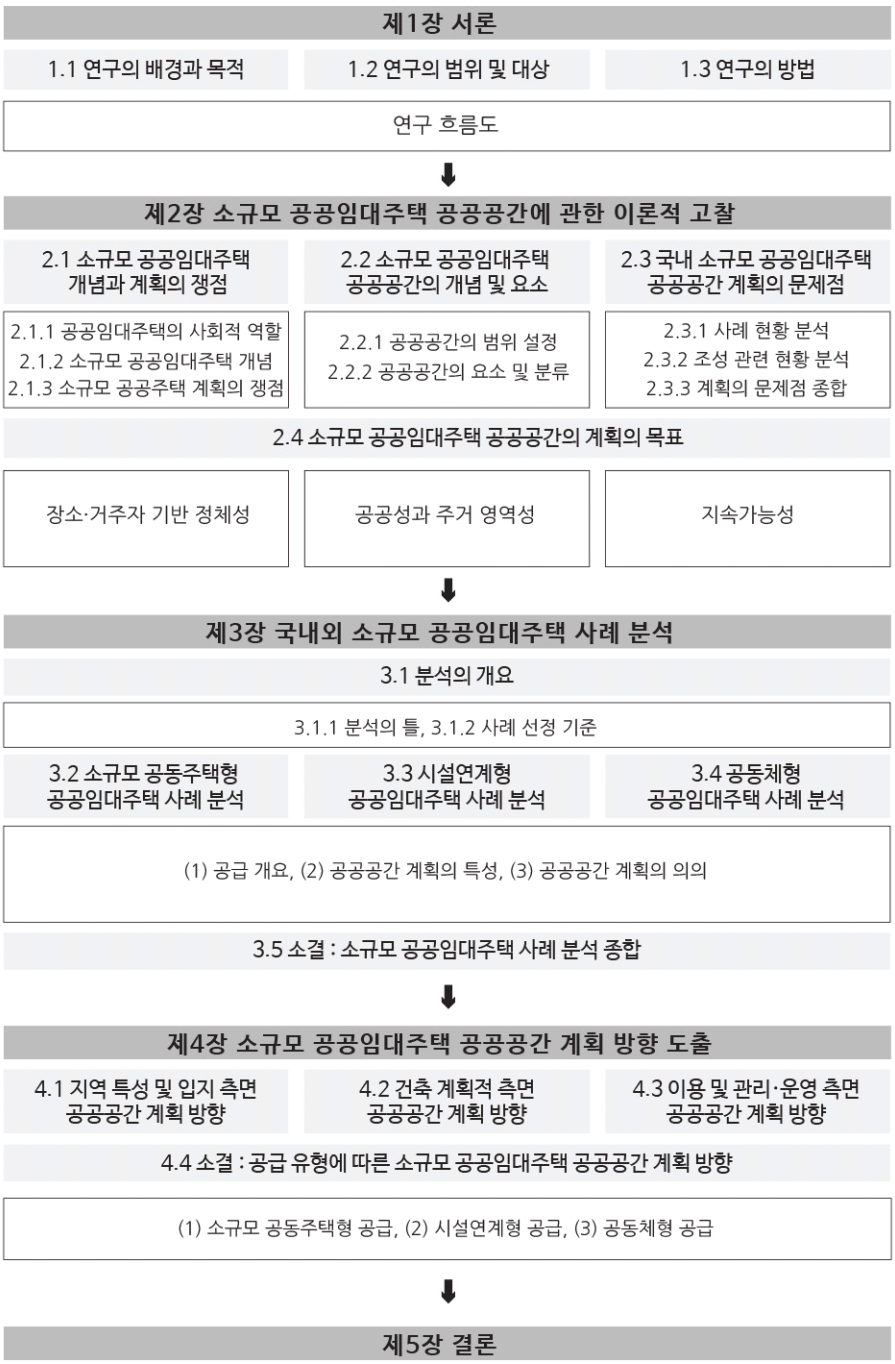
3장에서는 프랑스, 네덜란드, 미국, 스페인 등을 포함하여 우수하다고 평가되는 소규모 공공임대주택 조성 사례들을 선정 및 분석하고 특성을 도출한다. 사례들은 공급유형에 따라 분류되며, 부차적으로는 공공공간의 주요 프로그램을 기반으로 분류한다. 조성의 과정을 포함한 관여되는 모든 요소들을 함께 살펴보고, 공공공간 계획의 특성 및 의의를 함께 고찰하고자 한다.

4장에서는 2장 및 3장에서 행해지는 계획 목표 설정 및 사례분석에 대한 내용들을 기반으로 공급 유형에 따른 소규모 공공임대주택 공공공간 계획 방향을 도출한다. 유형에 따라 장소·수요자에 기반하고 공공성과 주거지 영역성의 관계를 설정하며 공간을 지속가능하게 하는 구체적 방법론들을 제시하고자 한다.

마지막으로 5장에서는 논의된 내용을 요약하고, 향후 국내 소규모 공공임대주택 공공공간의 조성에 대한 연구가 지속되어야하는 점, 주거복지의 공간적 실현으로서 공공임대주택에 대해 우리가 추구하여야 하는 건축적인 가치 및 연구의 한계에 대해 언급하며 연구를 마치고자 한다.

dCollection CAU

(1) 연구 흐름도



dCollection CAU

2. 소규모 공공임대주택 공공공간에 관한 이론적 고찰

본 장에서는 공급 유형에 따른 '소규모 공공임대주택'과 '공공공간'에 대한 개념을 정의하고자 한다. 공공임대주택은 일반적으로 '공공재정의 투입으로 저소득층·빈곤층의 주택문제를 해결하기 위해 공급되는 주택'으로서 정의된다. 그러나 저성장·고도화에 따른 복지체계 구축으로 대표되는 현 시대의 패러다임에서 주거복지의 공간적 실현으로써 공공임대주택의 사회적 역할은 변화하고 있으며, 바람직한 주거복지체계 구축을 위해서는 변화하는 역할에 대한 개념을 수립하는 것이 필요할 것으로 판단된다.

이에 따라 우선적으로 '소규모 공공임대주택'의 개념 정의 및 유형을 분류하고자 한다. 세대규모에 의한 일괄적인 구분 외에, '소규모 공동주택형', '시설연계형', '공동체형' 등 주택의 공급 방식에 따라 거주자의 특성, 조성 프로세스, 입지여건 등이 달라지기 때문에 임대주택 내·외부 공간의 계획에 있어 유의미한 차이가 나타날 것으로 예상되며, 이에 따라 공급 방식에 따른 소규모 공공임대주택의 유형 구분 및 개념 정립이 필요하다.

다음으로는 도시 내에 집합주거로서 존재하는 공동주택의 특성에 대응하기 위해, 현재 공급되고 있는 소규모 공공임대주택이 주로 어떠한 환경에 입지하는지에 대해 고찰하고 규명하는 일이 필요하다. 이를 통해 대규모 단지와 대별되는 소규모 공공임대주택 계획의 쟁점(계획적 고려사항)을 도출하고, 주거복지의 공간적 실현으로써 공공공간의 개념과 공간적 요소가 무엇인지에 대해 고찰하는 일이 필요할 것이다.

마지막으로 기 공급된 공공임대주택 사례 및 조성 관련 분석을 통해 공간적 요소의 현황과 문제점을 도출하여 소규모 공공임대주택 공공공간 계획의 목표를 설정하고자 한다. 본 장의 최종적인 목표는 국내외 소규모 공공임대주택 사례 분석을 위한 이론적 기반 및 분석의 틀을 마련하는 데 있다.

dCollection CAU

2.1 소규모 공공임대주택 개념과 계획의 쟁점

2.1.1 공공임대주택의 사회적 역할

(1) 법·제도에 따른 공공임대주택의 역할 변화

① 공공임대주택 관련 법·제도의 시대적 변화

개발 시대 사회의 성장에 따라, 공공임대주택은 1963년 공영주택법부터 시작하여, 1972년 주택건설촉진법 및 84년의 임대주택건설 촉진법에 따라 주택공급량 확대에 일조하며 공급되기 시작하였다. 이후 임대주택법과 주택법이 제정되며 비로소 '공공임대주택'이 도입되기 시작되었으며 서민주거안정을 위한 정책적 시도들이 시작되었다. 이후 저성장 시대에 들어서고 복지서비스에 대한 요구가 증대되면서, 이를 뒷받침하기 위한 '주거기본법', '장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법', '공공주택 특별법'이 제정되면서 주거복지 뿐 아니라 사회복지의 체계적인 구축을 위한 패러다임이 형성되고 있다. 상기 언급된 변화 과정을 표로 정리하면 다음과 같다.[Table 2-1][10)]

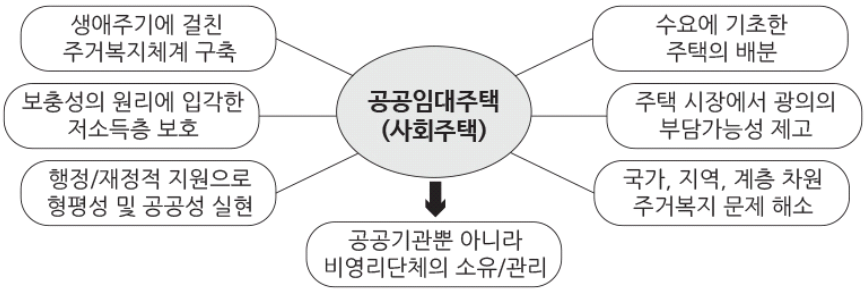
[Table 2-1] 공공임대주택 관련 법·제도 변화

시기	관련 법령	시사점
1963	공영주택법	고도성장에 따른 주택공급량 확대
	경제성장, 전체주의, 관련 법령 제정 등 기반 조성	
1972	주택건설촉진법	
	공동주택의 대량공급 추진	
1984	임대주택건설 촉진법	
	임대주택 건설 촉진 제도화	
1993	**임대주택법**	서민주거안정 공공임대주택 도입
2003	주택법	
2009	**장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법**	**저성장 시대 복지요구 강화**
2012	장애인, 고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률	
2015	**주거기본법, 공공주택 특별법, 민간임대주택 특별법**	
	주거안정과 주거복지 지원 기반 구축	

dCollection CAU

② 패러다임 변화에 따른 공공임대주택 개념의 확장

일반적으로 공공임대주택은 자력으로 주거문제를 해결할 수 없는 빈곤층이나 저소득층의 주택문제를 공공이 해결하는 것을 기본적 목적으로 한다. 그러나 1장에서 언급한 것처럼 대규모 공급에 의한 주거복지체계 구축이 어려워지고 주거 수요가 다변화하면서, 공공임대주택의 개념은 점차 확장되고 있다.[Figure 2-][11)]



[Figure 2-1] 패러다임에 따른 공공임대주택 개념의 변화

특히 과거 공급에 대한 지역주민의 반대(NIMBY 현상)와 집단화로 인한 부정적 이미지 등의 문제를 극복하고, 청년 등 주거취약계층에 대한 공급 확대를 위해 현대 공공임대주택은 주거환경 뿐 아니라 지역의 문화·경제적 활성화 등 전 분야에 걸친 주거복지체계로 그 사회적 역할이 확대되고 있다. 이에 따라 **'민관 협력으로 공급·운영되며, 전 생애주기에 걸친 확대된 계층 수요에 대응하면서 기반시설 확충과 지역 재생에 이바지하는 공적주택'**으로 그 개념이 변화하였다.

[Table 2-2] 공공임대주택 개념의 확장

구분	내용
법적인 개념	시장기능을 통해서는 해결할 수 없는 저소득층, 노년층, 장애인 등 사회적 보호가 필요한 계층의 주택문제를 해결하기 위하여 정부재정이나 공공자금의 지원을 받아 공급되는 주택
확장된 개념	공공 또는 민간·공공의 협력으로 공급 및 운영되며, 라이프스타일 및 생애주기에 걸쳐 확대되는 계층에 대응한 임대주거를 제공하면서 사회기반시설 확충 및 지역커뮤니티 형성에 기여하도록 공급되는 주택[12)]

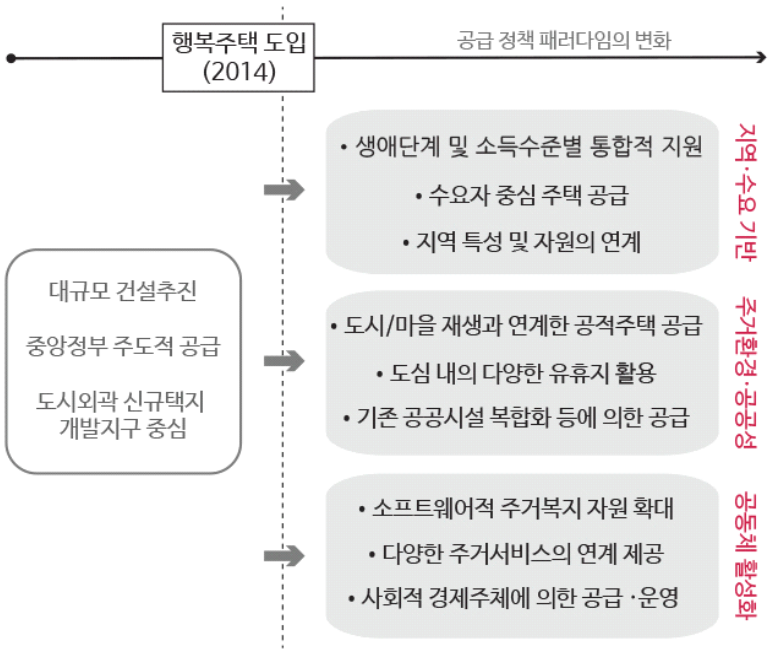
10) LH, 공공임대주택의 방향 설정 및 디자인 품격 향상 방안 연구, 2019, p.40
11) 박은철, 서울시 공공임대주택 정책, 2015, <서울정책아카이브 홈페이지 참조>
12) LH연구원, 새로운 수요에 대응한 공공주택의 역할, 2015, p.10

dCollection CAU

(2) 공급 패러다임 분석에 따른 공공임대주택의 사회적 역할 도출

수요에 대응하고 공공임대주택을 도심지에 공급하기 위해 도입된 행복주택 공급 이후, 주거복지의 공급 패러다임의 변화가 나타나고 있다. 우선적으로 공급지속성 확보를 위해 대규모 단지보다는 소규모화 및 다유형화된 공급이 전제되고 있다.

아래 표는 주거복지로드맵, 공급관리계획 등 공급주체의 최근 공급 정책 패러다임 변화를 종합하여 나타낸 것이다.[13] 이에 따라 주거복지체계의 구축된 형태로써 소규모 공공임대주택에 요구되는 사회적 역할은 다음과 같다. [Figure 2-3]



[Figure 2-2] 공공임대주택 소규모화에 따른 공급정책 패러다임 변화

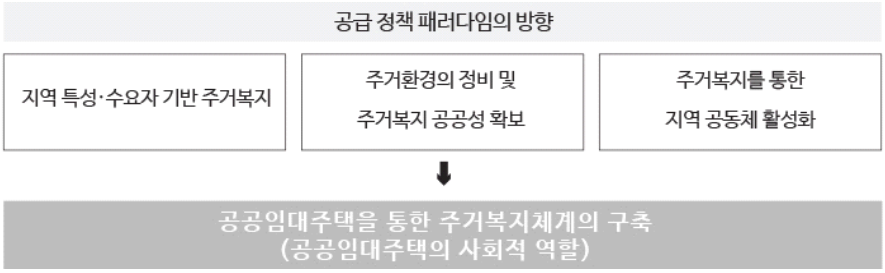
첫째, **지역특성 및 자원과 연계 및 수요자 중심 고려**[14]가 요구되고 있다. 지역의 자원을 생애주기에 걸친 거주자 수요특성에 대응시켜 주거복지체계를 만들어나가야 한다.

13) 국토교통부, 공공주택 공급관리계획 수립방향 연구, 2015, p. 16, 표 재구성
14) 국토교통부, 2015, 전게서, p. 86

dCollection CAU

둘째, **도시의 주거환경을 정비하고 공공성을 확보**하여야 한다.[15] 도심 내 유휴지 발굴 및 공공시설과의 복합화를 추진하고, 서민들이 외곽으로 내몰리는 현상을 완화할 수 있도록 소규모정비사업 및 마을재생과 연계하여 주거환경을 정비해야 한다.[16]

셋째, **지역 공동체 활성화**를 위한 다양한 주거서비스를 제공하고[17], 사회적 경제 주체 등 **전문주체에 의한 관리·운영**이 이루어지도록 해야 한다.[18]



[Figure 2-3] 공공임대주택의 사회적 역할

2.1.2 소규모 공공임대주택의 개념

(1) 소규모 공공임대주택의 정의

앞서 소규모에 대한 세대규모의 기준과 함께, 주거복지의 관점에서 소규모 공공임대주택에 요구되는 사회적 역할을 살펴보았다. 또한 법적 개념 이외에 복지사회 진입에 따라 공공임대주택의 개념이 확장되고 있었다. 이에 따라 소규모 공공임대주택의 개념을 다음과 같이 정립하고자 한다.

소규모 공공임대주택은 **"다양한 민·관 주체에 의해 공급되는 주택으로서 주거환경의 개선 및 공공성 확보, 지역 특성 및 수요자 중심의 서비스 제공, 공동체 활성화의 목적을 달성하기 위하여 '소규모 공동주택 규모'로 공급되는 공공임대주택"** 해당한다.

---

15) 박은철, 2015, 전게서, 결과 및 시사점 참고
16) 관계부처 합동, 사회통합형 주거사다리 구축을 위한 주거복지로드맵, 2017
17) 상게서, p. 90
18) 관계부처 합동, 2017, 전게서, p.65

dCollection CAU

(2) 공급 유형에 따른 소규모 공공임대주택의 분류

앞서 주거복지체계로서 공공임대주택의 사회적 역할을 도출하고, 이에 따라 소규모 공공임대주택을 정의하였다. 공급방식 다양화를 위해 맞춤형으로 공급되는 소규모 공공임대주택은 공급되는 지역을 재생시키고 공유지·공공시설을 활용하여 주거복지의 공공성을 제고하여야 한다. 또한 수요자의 생애주기에 대응하고 지역의 환경을 함께 고려하여야 하며, 지역 공동체를 활성화할 수 있어야 한다. 최근에 이러한 목표로 공급되는 공동주택의 새로운 유형들이 나타나고 있는데, 이러한 패러다임은 소규모 공공임대주택의 공급 방식에도 적용되어 나타나고 있다. 이를 정리하면 아래 표와 같다.[Table 2-4][19)]

첫째, 부족한 도심/저층주거지의 가용 토지를 효과적으로 활용하여 도시조직에 순응 또는 소규모 정비하면서 기반시설과 함께 공급되는 '소규모 공동주택형', 둘째, 입주자의 특성에 대응한 서비스시설을 함께 계획하여 주거서비스 제공의 활성화를 고려하는 '시설연계형', 셋째, 입주자 간의 소통 및 라이프스타일의 교류를 통해 생활문제를 해결하고 공동체 활동을 할 수 있는 공간을 갖춘 공공임대주택인 '공동체형'이 있다.

[Table 2-3] 공급 유형에 따른 소규모 공공임대주택의 분류

공급 유형	정의	조성방식 사례
소규모 공동주택형	부족한 도심의 가용 토지를 효과적으로 활용하면서, 도시재생과 연계하여 지역에 필요한 사회기반시설과 함께 공급하는 공공임대주택	다세대/다가구주택, 연립주택, 나홀로아파트, 가로주택정비사업, 자율주택정비사업, 건축협정(맞벽), 블록형 단지 등
시설연계형	입주자 계층의 특성에 대응한 시설을 함께 설치하여 거주자에게 주거서비스 제공의 활성화를 고려한 공공임대주택	여성안심주택, 두레주택, 서비스드 레지던스 등
공동체형	입주자 간의 소통 및 교류를 통해 생활문제를 해결하고 공동체 활동을 함께 할 수 있는 공간을 갖추어 공급되는 공공임대주택[20)] (협의로는 자치조직이 구성되고 자율관리가 이루어지는 주택)	코하우징(쉐어하우스), 협동조합형 주택 등

19) LH연구원, 다양한 수요대응을 위한 주택 공급유형 다변화에 관한 기초연구, 국건위 보고서, 2015, p.55-71 내용을 참고하여 표로 정리함
20) 서울특별시, 공동체주택 매뉴얼 북, 2017, p.12

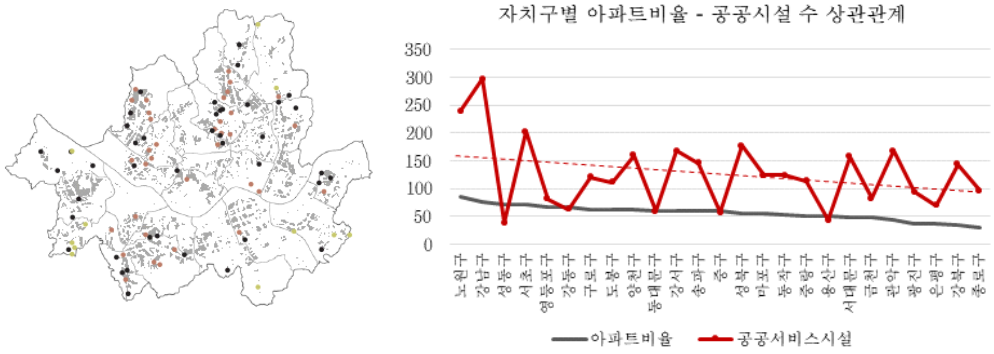
dCollection CAU

2.1.3 소규모 공공임대주택 계획의 쟁점

(1) 소규모 공공임대주택의 입지적 특성

한편 소규모 공공임대주택의 입지 분포를 살펴보면 공영주차장(차고지), 학교/공원부지(장기미집행 도시계획시설)[21], 또는 낙후되어 재생이 필요한 다세대/다가구 저층 밀집주거지, 또는 방치된 사유지에 주로 공급되는 특성을 보이고 있다.[22] 국토교통부에서는 이러한 방식으로 향후 6.5만호의 공급 계획을 수립한 바 있다.[23]

이에 따라 최근 공급된 소규모 공공임대주택의 입지 분포를 표시하면 [Figure 2-4 (좌)]와 같다.[24] SH가 공급한 소규모 공공주택과 서울시의 사회주택, 그리고 LH가 공급한 소규모 행복주택을 표시한 것으로, 접근성이 좋은 공공시설 주변에 입지하기도 하지만 대부분 기반시설이 상대적으로 열악한 저층주거지[figure 2-4 (우)][25] 주변으로 입지가 분포되어 있는 것을 알 수 있다.



[Figure 2-4] (좌) 서울 내 소규모 공공임대주택의 입지 분포
(우) 자치구별 아파트비율과 공공시설 수 상관관계

정리하자면 대부분의 소규모 공공임대주택은 인프라가 잘 갖춰진 중심지와는 지

21) 국토교통부(2019), 전게서, p.340
22) 이동훈 외1, 공유지를 활용한 소규모 공공임대주택 개발 방안, 도시설계학회, 2013, p.17
23) 국토교통부(2019), 전게서, p.333
24) 김진성, 서울시 소규모 맞춤형 공공주택의 특성과 발전 방안, 중앙대 박론, 2018, p. 168, 제시된 그림에 최근 5년간 LH가 공급한 소규모 공공임대주택 입지, 서울 저층주거지 분포를 더하여 재작성
25) 국가통계포털 상 주택종류별 주택(동별), 사회복지시설 통계(2018), 공공체육시설현황(2018), 문화기반시설 총람(2018) 상 자치구별 데이터를 기반으로 통계 작성

dCollection CAU

리적으로 어느 정도 떨어진 주변부 및 외곽의 주거 밀집지역에 공급되는 경향이 있다.[26] 향후 소규모 공공임대주택 계획에 있어 저층주거지의 주거환경을 개선하고 공동체를 활성화하며 정체성 있는 장소를 만들어 가기 위한 계획의 방향을 설정하는 것이 중요할 것이다. 이에 따라 현재 서울 저층주거지의 문제점은 무엇인지 살펴보고자 한다.

(2) 소규모 공공임대주택 계획의 쟁점

앞서 살펴본 것처럼 향후 공급되는 소규모 공공임대주택은 대부분 주거환경의 개선이 필요한 저층주거지에 입지하게 될 것으로 예상된다. 이에 따라 소규모 공공임대주택 계획의 쟁점을 살펴보기 위해, 국내 소규모 공동주택지와 저층주거지의 주거환경은 어떠한 잠재력이 있으며, 어떠한 문제들을 가지고 있는지 아래 표와 같이 선행연구를 통해 고찰하였다. [Table 2-5][27]

[Table 2-4] 저층주거지 주거환경 관련 선행연구 분석

연도	논문제목	저자	내용
2003	합필 개발에 따른 도시주거환경 개선 가능성 검토에 관한 연구	윤태순 강병근	주거지 내에 필지별 개별현황을 조사하여 필지별 개발방식과 합필개발방식을 비교/분석함. 분석결과 나타나는 문제점 해결 위해 합필개발 방식을 제안
2006	서울 단독주택지의 주거환경 문제와 개선방안에 관한 연구	정재용 박훈	사례분석을 통해 개발현황을 분석하고 물리적 요소 및 만족도 조사에 따른 개선방안 제안 세장형 필지로의 개발 필요성 및 용도와 높이를 제한하며 건폐율 축소로 오픈스페이스 확보하는 방안 제시
	소규모 집합주택의 적정 개발규모 검토와 건축물 계획 방향	김혜정 이세영 양우현	다세대·다가구의 무분별한 개발로 주거환경이 악화되었다고 분석. 이를 해결하기 위해 소규모 개발을 통해 주거환경을 정비하는 방안을 제시
2008	기반시설 확충을 통한 저층밀집주거지 정비 방안: 서울시 중화 재정비 촉진지구를 대상으로	장지혁	저층 밀집주거지의 일반적 특성 및 대상 저층밀집주거지의 문제점을 밝히고 이를 해결하기 위한 방안 제시

26) 김진성, 2018, 전게서, p. 167
27) 김소라, 저층주거지의 입지특성별 주거유형 설정방안 연구, 중앙대 석론, 2011, p.12 표 참고하여 재구성

dCollection CAU

2009	기성주거지 공간관리수요 변화에 대응하는 정비방식 다양화 방안	서수정 임유경	소필지 밀집형 주거지 공간관리의 현황 및 문제점을 분석하고 정비방안을 제시 소단위 정비사업 육성 및 코디네이터 등 방안 제안
2011	저층주거지의 입지특성별 주거유형 설정방안 연구	김소라	현행 저층주거지의 문제점 도출 및 입지특성별로 분류하고, 주변지역에 유기적인 변화를 촉진하는 관리방안을 제안
2015	소규모 단지 재생을 통한 도지수거환경 개선방안 연구	손유곤	서울 저층주거지역의 문제점을 분석한 후 이를 바탕으로 대상지의 소규모 단지 재생 방안을 제시

선행연구에서 지시하는 문제점을 정리하면 [Table 2-6][28]와 같다. 선행연구들에서는 도시 입지 환경, 물리적 환경, 커뮤니티의 세 가지 측면에서 문제점을 도출하고 있다. 이에 따라 소규모 공공임대주택의 계획의 쟁점은 주거복지에 대한 공공임대주택의 사회적 역할 수행과 함께, 저층주거지의 문제를 극복하고 주거환경의 잠재적 가치들을 발현하는 것이라 할 수 있다.

[Table 2-5] 저층주거지 주거환경의 현황 및 잠재적 가치

구분	현황·문제점	잠재적 가치
도시 입지 환경	- 토지이용의 비효율성 - 주차공간의 부족 - 기반시설의 부족 - 높은 건축 밀도	- 도시 컨텍스트의 유지 - 지형에의 순응 - 필지 활용의 융통성 - 점진적 재생 가능성 - 주거지의 장소성
물리적 환경	- 가로 보행환경 악화 - 녹지 및 오픈스페이스 부족 - 주택유형의 획일화 - 대지형태 및 접도조건 불리 - 일조 및 통풍 열악	- 주거유형의 다양화 - 주거지의 접지성 강화 - 오픈스페이스의 다양한 활용 - 양호한 미기후 형성 - 도시경관의 창출
커뮤니티	- 주거지 관리 어려움 - 프라이버시 침해 - 공동체의 와해 - 커뮤니티 공간의 부족	- 계층 간 사회적 통합 - 소단위 지역 재생 - 공간의 지속성 - 공동체의 활성화 - 자연스러운 교류의 공간

28) 김소라, 2011, 전게서, p.10-15 내용을 표로 재구성함

dCollection CAU

우리나라의 저층주거지는 1980년대 이후 주택의 양적 공급을 위해 다세대·다가구 주택이 고밀도로 보급되면서 주거환경이 급속도로 악화되었다. 개발 논리를 최우선하는 행태와 법·제도의 완화 아래서, 한정된 필지 내 최대 주호 확보로 인해 계단, 복도, 공지 옥상 등의 공공공간은 극단적으로 간소화되었고, 어떠한 사회적 기능도 수행하지 못하게 되었다.[29)]

그러나 동시에 이러한 문제들을 극복한다면, 도시 입지 환경과 물리적 환경, 그리고 커뮤니티의 측면에서 아파트 단지로 인해 첫째 획일화된 도시경관에 다양성을 부여하고, 둘째 고유의 장소성을 가지며 자연스러운 교류공간이 골목길과 가로를 통해 유지되는, 셋째 다양한 연령계층 간의 사회적 교류가 가능한 주거지를 조성할 수 있는 잠재력을 가지고 있다.

(3) 소규모 공공임대주택 공공공간 조성의 필요성

공공성이란 공공의 이익에 근거하여 사회적 합의에 의해 구축된 공동성을 기반으로 이루어진 개인들의 연합관계이다. 공동체는 이러한 개인의 집합을 통해 공공성이 물리적·비물리적으로 구체화하는 조직체이며[30)], 현대 주거에서 이는 공적 영역과 사적 영역의 경계를 설정하는 공공공간(Public Space)이라는 물리적 실체로 드러나게 된다.

이러한 관점에서, 앞서 살펴 본 저층주거지의 도시 입지 환경과 물리적 환경, 그리고 커뮤니티 측면에 관련된 모든 건축 계획적 요소들은 결국 집합주거와 도시 경계의 공공공간에 귀속되는 문제라고 할 수 있을 것이다.

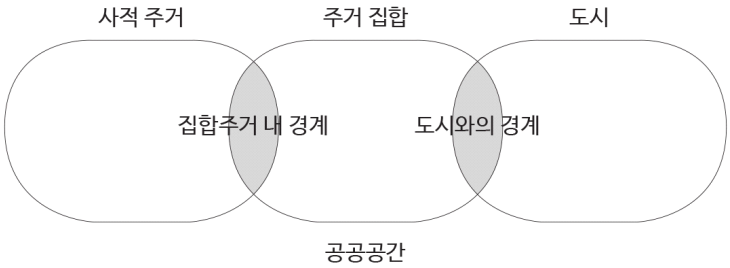
저층주거지의 공공공간은 주거외부의 모든 공간이자, 모든 사람들이 접근하여 이용할 수 있는 공간이 해당되며, 주민의 삶과 밀접한 관계를 맺는 커뮤니티 공간이다.[31)] 한편 집합주거 내의 공공공간은 주거 공동체가 공유하는 장소로, 어느 정도 개방되었느냐에 따라 주거를 둘러싼 외부에 대한 인식을 드러내는 장소이다.[32)]

---

29) 문은설, 공공성 개념을 적용한 소규모 집합주거 공유공간의 계획요소에 관한 연구, 건국대 석론, 2017, p.11
30) 김광현 외3, 현대주거의 공공공간 유형과 공동체 성격에 관한 연구, 대한건축학회, 2002, p.66
31) 윤정우, 사회적 교류의 관점에서 본 저층주거지의 공공공간에 관한 연구, 서울대 박론, 2015, p.31
32) 김광현 외3(2002), 전게서, p.68

dCollection CAU

저층주거지 내 입지하는 도시 집합주거로서 소규모 공공임대주택이 주거환경의 잠재적 가치들을 발현하기 위해서는, 내밀한 사적 주거공간과 공적인 도시 간의 경계를 형성하는 공공공간의 바람직한 조성이 무엇보다 필요하다고 판단된다.



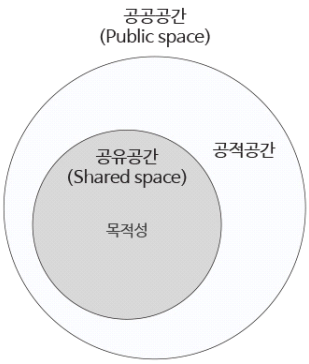
[Figure 2-5] 소규모 공공임대주택 공공공간 조성의 필요성

이에 따라 2.3절에서는, 요구되는 사회적 역할을 수행하는 하나의 중요한 축으로서 소규모 공공임대주택의 공공공간의 개념과 공간적 요소에 대하여 살펴보고자 한다.

2.2 소규모 공공임대주택 공공공간의 개념 및 요소

2.2.1 소규모 공공임대주택 공공공간의 범위 설정

(1) 공공공간의 정의



[Figure 2-6] 공공공간 정의

공공공간(Public Space)이란 공(公)을 공(共)한다는 의미를 가지며[33], 일반적으로 구성원 누구에게나 개방되어 있고 접근가능하며, 기능적이고 의식적인 공동체 행위가 일어나는 장소이자 물리적 공간을 말한다.[34]

이러한 공공공간은 개인 간, 또는 집단 간의 동일한 목적과 활동의 '공유(Share)'를 위한 '공유공간(Shared Space)'을 포함하는 개념이며, 오픈스페이

33) 박소영 외1, 공공디자인을 통해 발현되는 건축적 공공성에 관한 연구, 대한건축학회 2008, p.1-2
34) 김묘정 외1, 주거지 공공공간 개선을 통한 공공성의 실현과 가치인식 변화 연구, 한국주거학회, 2017, p.30

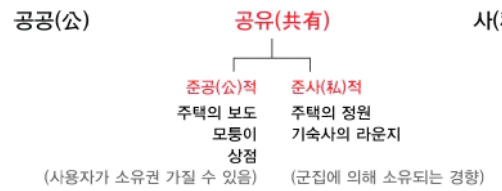
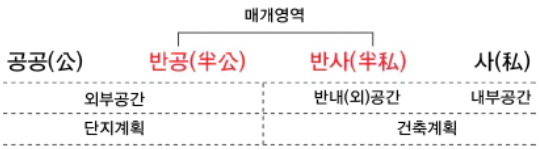
dCollection CAU

스 등 공유의 내용이 특정되지 않고 사용에 따라 공유공간으로 확장될 수 있는 '공적 공간'도 함께 포괄한다. 특히 집합주거지의 공공공간의 경우 앞서 언급한 것처럼 주거 내·외 공공공간으로 위계가 나누어질 수 있다.

(2) 집합주거 영역구분에 따른 공공공간의 범위 설정

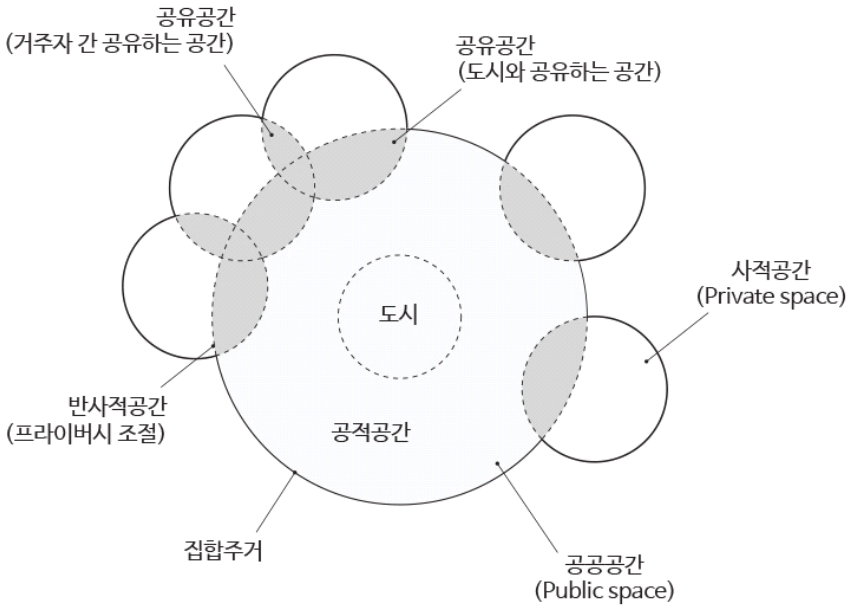
집합주거는 사적영역과 공적영역의 위계적 조합으로 이해될 수 있으며, 연구자마다 상이한 방식으로 그 영역체계를 구분하고 있다. 따라서 선행연구 분석을 통해 집합주거 공공공간의 범위를 도출해보면 다음과 같다. [Table 2-7][35)]

[Table 2-6] 국내·외 연구자들의 주거 내 공간단계

연구자	공간 범위
오스카 뉴먼 Oscar Newman	
야마모토 리켄 (강원국, 2013)	
손세관 외2 (2003)	
신지원 (2004)	

35) 오혜진, 1인가구 공동체 주택의 공유 공간 계획에 관한 연구 : '사회적 적정 문화공간(SOCS)' 중심으로, 연세대 석론, 2017, p. 49, 표 인용, 각 연구자들은 공공영역과 사적영역을 공간의 위계에 따라, 진입체계에 따라, 역할에 따라 서로 다른 방식으로 구분하며 그 단계를 설정하고 있다.

dCollection CAU



[Figure 2-7] 집합주거의 영역구분 및 공공공간의 범위 설정

2.2.2 소규모 공공임대주택 공공공간의 요소 및 분류

(1) 소규모 공공임대주택 공공공간의 공간 요소

① 국토교통부 공동주택 디자인 가이드라인 상 공간 구분

국토교통부 업무지침인 공동주택 디자인 가이드라인에서는 디자인의 적용 대상을 주택단지 내 공간구조와 공유공간으로 구분하고 있으며, 이는 위계 및 용도에 따라 세분되고 있다.[Table 2-8][36] 이동 및 동선, 생활공간 등을 공유공간으로 지정하고 있으며, 가로체계 연계, 오픈스페이스 등의 공간과 단지 내 부대복리시설의 용도 및 프로그램들까지 디자인의 적용대상으로 보고 있는 것을 알 수 있다.

36) 국토교통부, 공동주택 디자인 가이드라인, 2016

dCollection CAU

[Table 2-7] 국토교통부 공동주택 디자인 가이드라인

대 상	분류기준	시설 및 디자인기준 적용 대상
공동주택	공공주택	국가, 지방자치단체, 공공기관이 공급하는 주택, 공공주택
	민영주택	사업계획승인을 얻고자 하는 민간 분양주택
주택단지 내 공간구조	주택 - 주택(주동 간)	주택의 규모, 높이, 형태, 지붕형태, 파사드, 재료, 색채 등
	주택 - 단지 내 공지	부대·복리시설 용도 및 시설프로그램, 외부공간 기능, 시설물 배치, 진출입방식, 주출입구 등
	주택 - 공개공간	
	주택단지 - 주택단지	인접단지와 도로 등의 연계성, 단지 내 도로체계, 단지 내 공지의 기능 및 배치 등
	주택단지 내 공개공간	
공유공간	이동 및 동선	도로, 보행가로, 수공간, 코리더(corridor) 등
	생활공간	광장, 공원, 노드 (node) 등
	공용시설물	가로 시설물, 버스승강장, 지하철 진입로 등

② 소규모 공공임대주택의 공간 구성 요소 도출

이러한 구분과 함께 앞서 주거 내 공간단계에 대한 선행연구 고찰을 종합하여 도출한 소규모 공공임대주택의 영역구분과 공간 유형, 종류 기능을 정리하면 다음 표와 같다. [Table 2-9][37] 크게는 사적공간과 공공공간으로 나눌 수 있으며, 공공공간은 세대의 반사적공간, 거주자들이 공유하는 공간, 도시와 공유하는 공간을 포함한다.

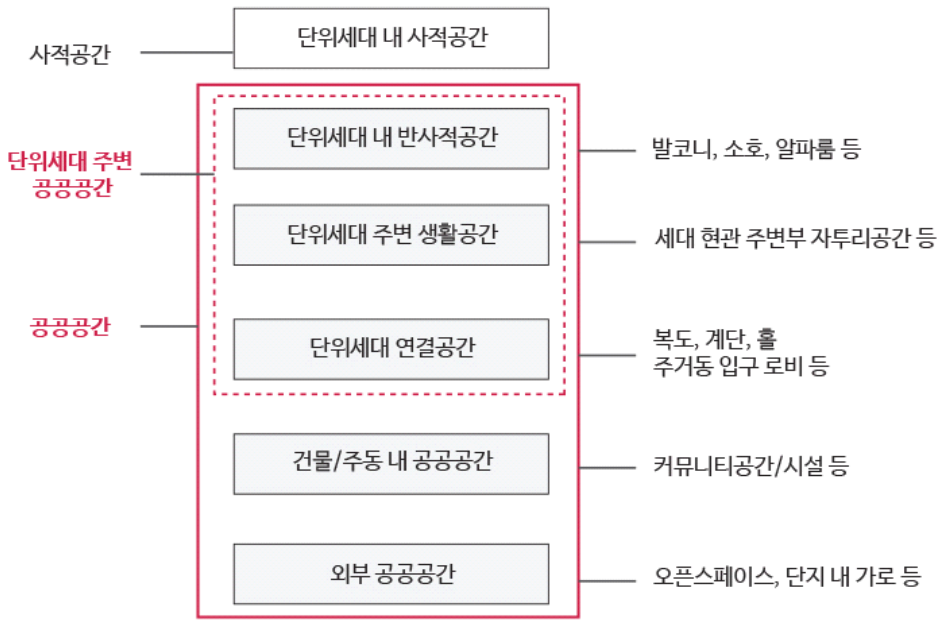
세대 반사적공간은 단위세대에 귀속되어 있어 세대원이 자율적으로 사용할 수 있는, 개별 테라스·발코니·소호 등 프라이버시 조절이 가능한 공간이다. 거주자들이 공유하는 공간은 단위세대 주변/복도/계단/로비 등 생활이 확장될 수 있는 공간을 포함하며 거주자들의 공동체를 위한 배타적 영역이다. 도시와 공유하는 공간은 공원·내부가로 등의 외부공간과 지역개방 커뮤니티공간 및 시설 등을 포함한다. 이를 좀 더 자세히 표현하면 다음과 같다. [Figure 2-8]

37) 권민수 외1, 현대 도시공동주택의 영역성에 관한 연구, 2004, 대한건축학회, p.65 표를 참고하여 재구성함

dCollection CAU

[Table 2-8] 소규모 공공임대주택의 공간 분류

영역구분	공간유형	공간의 종류	기능 구성	공간의 소유의식
사적공간 (Private Space)	세대원의 사적공간	단위세대 내부	거주자의 사적 생활 (휴식, 수면 등)	·거주자의 독자적 권리 ·침입에 대한 통제와 방어
공공공간 (Public Space)	**세대원의 반사적공간**	단위세대 발코니, 소호, 알파룸 등	거주자 프라이버시의 조절, 외부공간과 관계	·거주자의 독자적 권리 ·소극적 시선교류
	거주자들이 공유하는 공공공간	단위세대 주변 / 복도 / 계단 / 엘리베이터 홀 / 주거동 입구·로비	개인 / 이웃 간의 소규모 교류 / 생활용품의 배치	·거주자들의 배타적 소유
	도시와 공유하는 공공공간	진출입구 / 내부가로 / 공원 / 주차장 / 지역 커뮤니티시설	사회집단 간 문화·교류·복지 활동	·지역사회와의 공유 ·거주자 동의에 의한 일시적 점유/사용 ·공공/거주자 공동관리



[Figure 2-8] 소규모 공공임대주택의 공간 분류

dCollection CAU

(2) 소규모 공공임대주택 공공공간의 분류

공공공간은 영역의 위계에 따라서도 분류가 가능하지만, 그 기능과 공간형식, 공간의 공유방식, 배치 및 접지방식에 따라서도 분류될 수 있다. 이를 정리하면 다음과 같다.[38)]

① 공공공간의 기능에 따른 분류

먼저 기능에 따라서는 먼저 공동의 활동이 일어나는 커뮤니티공간, 거주자의 담화·휴식 등 생활교류가 일어나는 휴게공간, 세대 간의 완충역할을 하며 공유의 잠재력을 가진 매개공간, 연결공간 등이 있다. [Table 2-10]

[Table 2-9] 기능에 따른 공공공간의 분류

구분	내용
커뮤니티공간	공동의 작업이나 공연/행사 등 적극적 지원으로 주거의 문화적 수준을 향상하기 위한 공간으로, 지역사회의 연계를 위한 가능성을 가지고 있음
휴게공간	내부 또는 외부공간으로 조성되며 거주민들의 담화 및 휴식을 위한 공간
매개공간	세대 간 분리와 완충적 역할을 위한 공간. 각 단위주호, 주거 내 공적공간 등을 매개하며 공간을 분리 또는 완충하여 거주자의 프라이버시를 확보하고 각 주호의 영역성을 결정
연결공간	세대 내 진입과 출입을 위한 필수적 연결공간으로 진입경로를 위한 공간의 역할을 수행. 다른 기능과 긴밀히 연계되면서 매개공간/휴게공간/커뮤니티공간으로 작용하기도 함. 단순히 동선역할이 아닌 건축적 고려에 따라 거주자의 교류나 휴식, 놀이를 위한 장소가 될 수 있음

② 공공공간의 형식에 따른 분류

공간의 형식에 따라서는 시설형과, 공간형으로 구분할 수 있다. 시설형은 활동을 위한 구체적인 가구 등의 소요시설을 갖추고 있는 것으로 정의할 수 있고, 공간형은 특정 목적과 관계없이 일상생활의 접촉이 일어나는 영역(장소)이라고 할 수 있다. [Table 2-11]

38) 문은설, 2017, 전게서, p.51

dCollection CAU

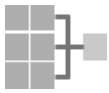
[Table 2-10] 형식에 따른 공공공간의 분류

구분	내용
시설형	특정 시설을 중심으로 주민들이 모일 수 있는 장소를 제공해주는 것
공간형	특정 목적과 상관없이 거주자들의 일상적 생활을 통해 자연스러운 접촉과 대면이 일어날 수 있는 영역(장소)을 제공해주는 것

③ 공공공간의 공유방식에 따른 분류

공간의 공유방식에 따라서는 한 주호당 하나의 공공공간(반사적공간)을 가지는 개별형, 2~3개의 주호가 단위를 이루면서 하나의 공공공간을 공유하는 그룹형, 모든 거주자들이 하나의 공공공간을 공유하는 전체형으로 분류할 수 있다. [Table 2-12]

[Table 2-11] 공유방식에 따른 공공공간의 분류

개별형	그룹(클러스터)형	전체형
		
한 주호가 하나의 공공공간, 일상생활을 타인과 공유	2~3개의 주호가 단위를 이루어 하나의 공공공간을 가짐	집합주거 내 거주자들이 함께 사용하는 공간. 지역사회와의 교류 가능성

④ 공공공간의 기본적인 배치·접지방식에 따른 분류

공간의 배치 방식에 따라서는 공공공간이 중심부나 가로연접부에 집중배치된 집중형, 가로변 또는 내부가로 등을 따라 분산 배치된 분산형으로 구분이 가능하다. 또한 접지방식에 따라서는 지층 전체를 공유하는 지층공유형, 지층을 필로티로 구성하여 외부공간으로 활용하는 필로티형, 거주자가 공유하는 공간과 모두가 공유하는 공간으로 분리하여 가로에 지역 공유공간을 연접하는 분리배치형, 분리배치형이지만 상층부에 또 다른 공공공간을 계획하는 다층분산형이 있다.[Table 2-13] 이러한 방식들은 대지의 물리적 환경 및 입지적 특성에 따라 다르게 활용될 수 있을 것이다.

dCollection CAU

[Table 2-12] 배치 및 접지방식에 따른 공공공간의 분류

계획 유형			내용
배치 방식 (평면)	집중형		공공공간이 단지/주동의 중심부나 가로 연접 부분에 집중배치
	분산형		공공공간이 가로변·내부가로 등을 따라 분산배치
접지방식 (단면)	지층 공유형		지층전체를 모두가 함께 사용하는 공공공간으로 계획
	필로티형		지층을 필로티(외부공간)로 구성하여 접근성 높이는 방식
	분리 배치형		지층을 거주자영역과 공공공간으로 분리, 외부에 연접하는 방식
	다층 분산형		공공공간을 2개 이상의 층에 계획하여 수직적으로 연결하는 방식

앞서 살펴본 것처럼 소규모 공공임대주택은 거주자의 '사적공간'과 '반사적공간', 집합주거 거주자들의 생활 교류가 일어나는 '거주자들이 공유하는 공간'과 근린간의 교제를 돕는 사회적 네트워크 형성이 일어나는[39] '모두가 공유하는 공간'이 서로 관계를 맺으면서 조합된 총체라고 이해될 수 있을 것이다. 다음 절에서는 이러한 관계맺음에 있어 현재 어떠한 문제점들이 있는지 살펴보고자 한다.

39) 박정은 외1, 사회통합형 공동주택 개발을 위한 공유공간의 디자인요소 연구, 대한건축학회 논문집 - 계획계 26(6), 2010, p.12

dCollection CAU

2.3 국내 소규모 공공임대주택 공공공간 계획의 문제점

소규모 공공임대주택의 사회적 역할과 계획의 쟁점, 그리고 공공성의 실현을 위한 공공공간 조성의 필요성과 공공공간의 범위 및 구성요소에 대해 살펴보았다. 현재 국내 공공임대주택의 공급 과정은 경직된 조성제도와 공사비와 같은 요소들로 인해, 지역에 융화되어 커뮤니티를 활성화할 수 있는 공공공간의 바람직한 조성이 현실적으로 어렵다. 향후 소규모 공공임대주택의 바람직한 공급을 위해, 현재 소규모 공공임대주택 조성에 관련된 문제점, 그리고 공급된 소규모 공공임대주택의 문제점을 함께 도출해보고자 한다.

2.3.1 국내 소규모 공공임대주택 사례 현황 분석

앞서 소규모 공공임대주택을 조성하는 데 있어 작용하는 문제점 및 한계에 대해 알아보았다. 이에 따라 소규모 공공임대주택 공공공간 계획의 목표를 설정하기 위해, 기 공급된 소규모 공공임대주택의 사례를 분석하여 문제점을 도출하고자 한다. 분석 사례는 앞서 언급한 공급 유형에 따라 이미 공급이 완료되어 입주 후 생활이 이루어지고 있는 서울의 소규모 공동주택형, 시설연계형, 공동체형의 각 2개씩을 선정하였다. 분석의 내용은 다음과 같다.

첫째로 공급 방식, 입주자 특성, 규모, 프로그램 등 공급의 개요를 살펴본다. 둘째로 입지·배치적 특성과 함께 외부공간을 포함한 주동 내 공공공간, 세대 주변 공공공간, 단위세대의 반사적 공간까지 공공공간의 계획 특성을 살펴본다. 셋째로 커뮤니티 지속성의 관점에서 공공공간의 관리·운영 방식을 살펴보고자 한다.

[Table 2-13] 국내 소규모 공공임대주택 사례 조사

No.	공급 유형	단지명	세대수
1	소규모 공동주택형	삼전동 행복주택	40세대
2		내곡동 행복주택	87세대
3	시설연계형	신내동 의료안심주택	222세대
4		천왕동 여성안심주택	96세대
5	공동체형	신내동 공동육아주택	24세대
6		역삼동 공공원룸	30세대

dCollection CAU

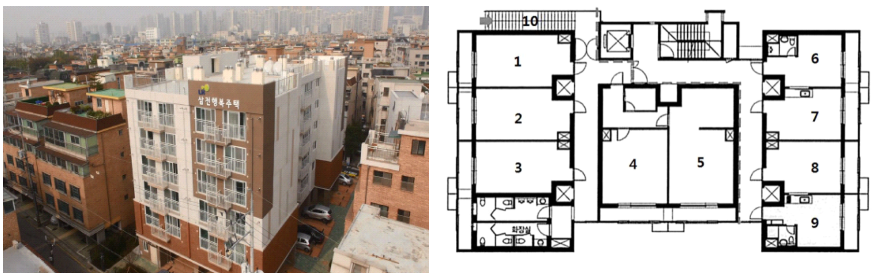
(1) 삼전동 행복주택

① 공급 개요

삼전동 행복주택은 사회초년생과 신혼부부들을 위해 저층주거지 내 낡은 매입임대주택을 헐고 공급된 소규모 공동주택형 공공임대주택으로, 첫 공급된 행복주택이다. 총 원룸형 32세대와 신혼부부를 위한 투룸 8세대로 계획되었으며, 지역주민을 위한 편의시설이 함께 조성되었다.

[Table 2-14] 삼전동 행복주택 공급 개요

구분	내용
사례명	삼전동 행복주택
위치	서울특별시 송파구
주요용도	공공임대주택, 커뮤니티시설
건설연도	2014
설계자	-
주택공급방식	LH공사, 행복주택(공공임대)
세대규모	40세대
층수	지상 6층
면적	대지면적 1,111㎡, 연면적 2,088㎡

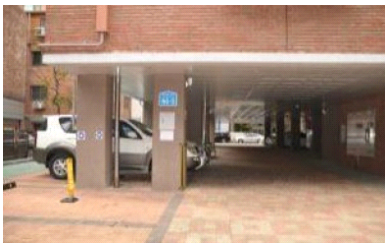


[Figure 2-9] 삼전동 행복주택 전경 및 2층 평면도
<출처: https://news.naver.com/main/read.nhn?oid=009&aid=0003605010>

② 공공공간 계획의 특성

삼전동 행복주택은 기존 다세대·다가구와 매우 유사한 문제점을 가지고 있다. 먼저 전용면적 위주로만 계획되어 공용부가 매우 축소되었고, 접지층의 필로티는 주차구획으로 가득 차 삭막한 모습을 보이고 있다. 주민편의시설로 계획된 2층의 경

dCollection CAU



[Figure 2-10] 삼전동 행복주택 접지층 모습

우 인지성이 매우 낮은 후면 외부계단을 통해 접근할 수 있으며, 편의시설의 공간구성은 주거층과 동일하게 세대구획으로 되어 있어 지역사회와의 적극적 교류가 및 자유로운 공간 활용이 불가능하다. 또한 이마저도 운영주체의 인력 및 전문성 부족으로 운영이 비활성화되고 있다.

(2) 내곡동 행복주택

① 공급 개요

내곡동 행복주택은 지하철을 통한 도심으로의 입지조건이 우수한 내곡 주택개발지구 내 근린생활시설 블록에 함께 계획된 도시형생활주택으로, 청년세대와 주거약자를 위한 행복주택에 해당하며 소규모 공동주택형 공공임대주택이다. 저층부에는 상업시설과 자활지원센터가 함께 계획되었다. 세대구성은 모두 원룸형으로, 총 87세대(21㎡, 29㎡)로 공급되었다.

[Table 2-15] 내곡동 행복주택 공급 개요

구분	내용
사례명	내곡동 행복주택
위치	서울특별시 서초구
주요용도	공공임대주택, 커뮤니티시설
건설연도	2018
설계자	an architects
주택공급방식	SH공사, 행복주택(공공임대)
세대규모	87세대
층수	지하 3층 지상 5층
면적	대지 1,330㎡, 건축면적 786㎡, 연면적 5,577㎡

② 공공공간 계획의 특성

주동계획의 경우 편복도식으로 ㄷ자의 중정형 구조로 세대가 조합되어 있다. 중정 접지층에는 계단형 휴식공간이 포함된 공공공간이 계획되어 있다. 중정을 활용한 커뮤니티 활동이 일어날 수 있는 잠재력이 있는 것으로 판단된다. 그러나 이러

dCollection CAU

한 중정형 구성에도 불구하고, 단위세대 주변 공용부와 접지층 외부공간이 연계되어 계획되지 못하고 계단 또는 엘리베이터를 타고 내려가야만 접근할 수 있는 공간 구성을 보인다.



[Figure 2-11] 내곡동 행복주택 전경 및 접지층 평면도

중정에 면한 세대 연결복도는 삭막한 모습으로 세대 간 자연스러운 교류가 일어나는 공간으로 작동하지 못하고 있으며, 중정의 계단은 어중간한 레벨로 2층 세대와 맞닿아 있지만 접근은 불가능하여 활용성이 저조하다.



[Figure 2-12] 내곡동 행복주택 중정 및 복도 모습
<출처: https://www.an21.net/01-sh>

(3) 신내동 의료안심주택

① 공급 개요

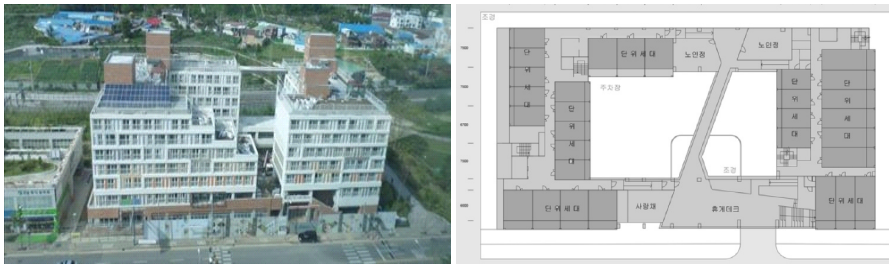
신내동 의료안심주택은 서울의료원 근처의 SH공사 미매각 부지를 활용한 시설연계형 소규모 공공임대주택이다. 홀몸노인 등 의료서비스가 필요한 취약계층을 위해 공급되었다. 의료 수요가 발생하면 단위세대에서 호출하여 의료원에서 구급차가

dCollection CAU

출동하도록 되어 있으며, 시설 및 간단한 케어센터 시설, 경로당 등 커뮤니티공간이 연계되어 있다.

[Table 2-16] 신내동 의료안심주택 공급 개요

구분	내용
사례명	신내동 의료안심주택
위치	서울특별시 중랑구
주요용도	공공임대주택, 케어센터, 물리치료실, 커뮤니티존
건설연도	2015
설계자	-
주택공급방식	서울시, SH
세대규모	222세대
층수	지상 7층
면적	대지면적 약 3,000㎡, 건축면적 약 1,600㎡, 연면적 13,099㎡



[Figure 2-13] 신내동 의료안심주택 전경 및 주거층 평면도
<출처: https://news.naver.com/main/read.nhn?oid=001&aid=0007758232>

② 공공공간 계획의 특성

기본적으로 고령자 및 장애인 대상의 공공임대주택인 만큼, 배리어프리 계획이 적용되어 있다. 공공공간의 경우 내부 커뮤니티 중심의 중정형으로 계획되어 있지만, 주차소요 및 응급차 등을 위한 주차주획이 모두 접지층에 계획되어 있어 단위세대가 주차장을 둘러싸고 있는 삭막한 모습이 되었다. 이러한 이유로 주요한 커뮤니티시설과 건강증진센터 등이 위치하는 접지층과 외부공간, 그리고 홀/로비가 위치하는 실내 공공공간은 자연스럽게 연계되지 못하고 있으며, 현실적으로 외부공간에서의 다양한 활동은 어렵게 되었다.

dCollection CAU



[Figure 2-14] 신내동 의료안심주택 중정 및 브릿지 모습

주동을 연결하는 브릿지의 경우 마찬가지로 실내와 실외를 자연스럽게 연계하기보다 명확히 구분되는 모습을 보이며 녹화/가구배치 등 안락한 휴식과 활동을 유도하는 오픈스페이스 계획이 되어있지 않으며, 어떤 곳에서도 진입이 불가능한 테라스도 존재한다. 단위세대는 중복도와 편복도로 조합되어 있으며, 교류공간은 모두 밀폐된 실 단위로 계획되어 있다. 층의 단차에 의한 테라스 역시 녹화되어 공유공간으로 활용되거나 반사적 공간으로 확장되지 못하고 있다.

(4) 천왕동 여성안심주택

① 공급 개요

천왕동 여성안심주택은 여성에 대한 범죄예방을 위해 공급된 1인 가구 독신 여성을 위한 시설연계형 공공주택이다. 남성은 건물에 출입할 수 없으며, 이로 인해 가스원격검침, 무인택배보관함 등 시설, CCTV 등 보안관련 시설이 설치되었다. 접지층에 구립어린이집이 계획되었다.

[Table 2-17] 천왕동 여성안심주택 공급 개요

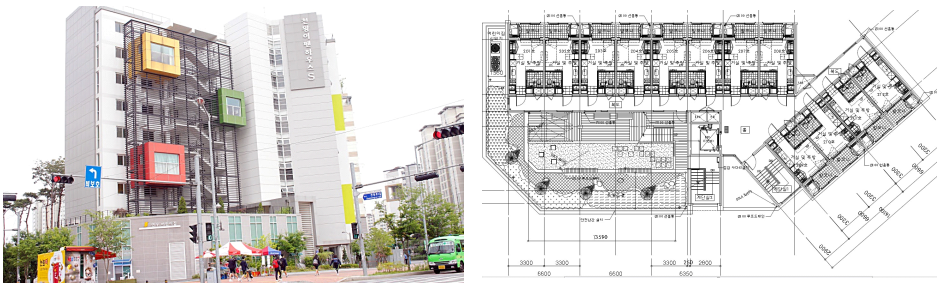
구분	내용
사례명	천왕동 여성안심주택
위치	서울특별시 구로구
주요용도	공공임대주택, 구립어린이집, 커뮤니티룸
건설연도	2014
설계자	시담건축
주택공급방식	서울시, SH
세대규모	96세대
층수	지하1층, 지상9층
면적	대지면적 598㎡, 건축면적 328.9㎡ 연면적 2,963.3㎡

dCollection CAU

② 공공공간 계획의 특성

먼저 세대조합의 경우, 편복도식의 절곡형 형태를 보인다. 엘리베이터 홀은 비교적 넓은 면적으로 계획되었다. 복도에서 연결된 옥외계단에 큐브 모양의 공유공간 3개가 계획되어 있는데, 계단과 연계되어 활용될 수 없는 실 단위로 폐쇄적인 구성을 하고 있어 실질적으로는 교류 활동에 한계가 있을 것으로 판단된다.

접지층의 어린이집은 입주자인 1인 가구 여성과 전혀 관계가 없는 시설이며, 입주자 간 커뮤니티활동은 빛이 들지 않는 지하층에 '커뮤니티실'로 계획되었다. 비교적 큰 가로에 면한 입지특성에도 어린이집이 도입되어, 안전을 위해 접지층은 폐쇄적인 구성을 하고 있다.



[Figure 2-15] 천왕동 여성안심주택 전경 및 주거층 평면도
<출처:http://soco.seoul.go.kr/unitHousing/unitHousingMain.do?homeType=C&homeCode=10001622>

(5) 신내동 공동육아주택

① 공급 개요

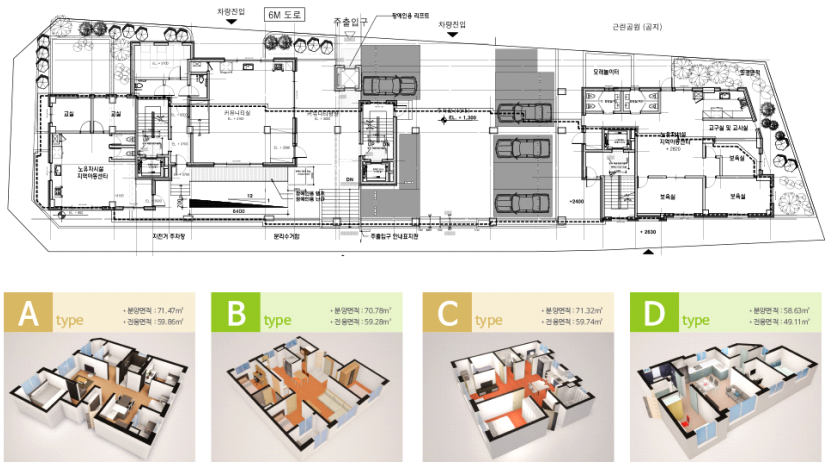
육아세대에 특화된 공동체주택으로, 협동조합은 아니지만 SH가 토지를 임대하고 소행주(사회적 기업)가 주택 컨셉을 마련하여 공급된 민관협력형 토지임대부 공동체주택이다. 공동육아를 주제로 1층에 어린이집과 방과후교실 등이 계획되어 있다.

[Table 2-18] 신내동 공동육아주택 공급 개요

구분	내용
사례명	신내동 공동육아주택
위치	서울특별시 중랑구
주요용도	공공임대주택, 공동육아공간

dCollection CAU

건설연도	2018
설계자	-
주택공급방식	서울시, 소행주(사회적 기업) 협력한 토지임대부 공공주택
세대규모	24세대
층수	지상 6층
면적	전용면적 1,184㎡, 공용면적 626㎡



[Figure 2-16] 신내동 공동육아주택 접지층 및 단위세대 평면

② 공공공간 계획의 특성

공동육아주택으로 공급된 만큼 접지층에는 공동육아를 위한 커뮤니티공간이 계획되어 있다. 그러나 지상과 지하주차장의 차량 진입공간의 진입로 이원화 및 중심부 배치로 인해 접지층의 통합적 활용이 힘들고, 보육실 등 공동육아공간은 실 단위로 후면의 근린공원 방향으로 화장실을 계획하는 등 외부공간과 연계되지 못하



[Figure 2-17] 신내동 공동육아주택 전경 및 접지층 가로변 주차구획
<출처:http://soco.seoul.go.kr/info/selectBoardArticle.do>

dCollection CAU

는 모습을 보이고 있다. 단위세대의 경우 49㎡·59㎡ 의 4가지 유닛으로 모두 가족 세대를 위한 평면으로 구성되어 있으나, 계단실형 세대조합으로 접지층을 제외하고 세대 간 교류를 위한 공간은 따로 계획되지 않았다. 입면 또한 색채만 달리할 뿐 획일적 모습을 보이고 있다.

(6) 역삼동 공공원룸

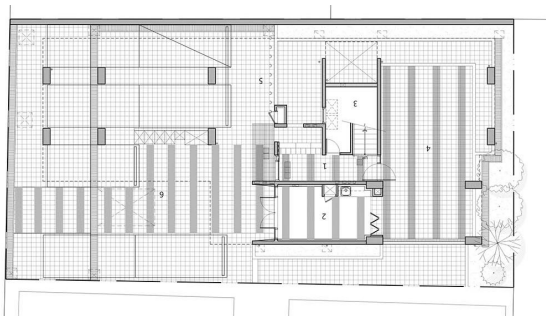
① 공급 개요

역삼동 공공원룸은 도심에 위치하여 20세 이상 40세 미만 도시 청년근로자의 정보 교류 및 공동체 형성을 위해 공급된 공동체주택이다. 5층 규모의 원룸형으로 총 30세대로 다세대주택으로 계획되었다. 커뮤니티시설은 거주자의 교류를 위한 커뮤니티룸과 외부공간으로 구성되고 있다.

[Table 2-19] 역삼동 공공원룸 공급 개요

구분	내용
사례명	역삼동 공공원룸
위치	서울특별시 강남구
주요용도	공공임대주택, 세탁실, 커뮤니티룸
건설연도	2013
설계자	유오에스 건축사사무소
주택공급방식	SH
세대규모	30세대
층수	5층
면적	대지면적 394.8㎡, 건축면적 228.4㎡, 연면적 658.6㎡



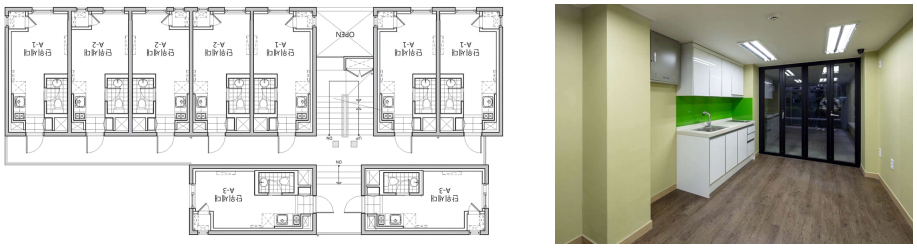


[Figure 2-18] 역삼동 공공원룸 접지층 평면도
<출처: https://soco.seoul.go.kr/unitHousing/unitHousingMain.do?homeCode=20000297&homeType=#no8>

dCollection CAU

② 공공공간 계획의 특성

공동체 형성을 목표로 접지층에 커뮤니티공간을 계획하였으며, 폴딩도어로 외부공간과 연계되도록 하였다. 그러나 모두 필로티 하부에 위치하고 있어 일조가 전혀 되지 않는 문제가 존재한다. 또한 외부공간의 경우, 주차구획으로 인해 삭막한 가로환경을 초래하는 다세대주택의 문제가 그대로 드러나고 있다. 다만 커뮤니티공간을 주차구획과 구분하여 가로 후면으로 배치하고 있다.



[Figure 2-19] 역삼동 공공원룸 주거층 평면 및 접지층 커뮤니티룸 모습

세대 조합의 경우 편복도식으로 구성되어 있으며, 복도는 별도의 계획 없이 생활영역으로 고려되기보다 연결공간으로서 계획되어 있다.

관리·운영의 경우, SH는 대부분의 공공원룸 및 1인 가구 공공임대주택에 있어 입주민 스스로 자발적 관리체계를 만들 것을 권하고 있으나 상이한 출퇴근 및 생활 패턴으로 교류 기회를 갖기가 쉽지 않고, 입주 후 하자관리 등 업무 수행 외에 입소 후 지원제도가 마련되어 있지 않아 커뮤니티 공간의 이용이 비활성화 되고 있다.[40]

40) 구선영, 공공임대주택의 새로운 도전02 - 문정동 공공원룸, 주택저널, 2014년 1월, <http://www.jutek.kr/user/selectBbsColumn.do?BBS_NUM=475&COD03_CODE=c0318>

dCollection CAU

2.3.2 국내 소규모 공공임대주택 조성 관련 현황 분석

현재 소규모 공공임대주택 조성에 관련된 법·제도, 설계지침을 분석하였다. 첫째로 조성 제도·지침 상의 문제를 살펴보았고, 둘째로 임대주택의 공사비 문제, 마지막으로는 관리·운영 상의 문제점을 살펴보았다.

(1) 조성 제도 및 지침 측면의 문제

먼저 소규모 공공임대주택을 조성하는 데 있어 공공공간 계획에 관련된 제도 및 설계지침을 살펴보았다. 먼저 SH에서 소규모 공공임대주택 공급을 위해 공고한 설계공모지침과, 국토부·LH·SH가 함께 추진하는 2019 대한민국 공공주택 설계공모대전의 설계공모지침 중 앞서 구분한 공공공간 영역에 해당하는 내용을 정리해보았으며, 이를 표로 정리하면 다음과 같다. [Table2-21][41] 다음으로는 관련 법규에 따른 부대복리시설 설치 기준을 살펴보았다.

[Table 2-20] SH·LH 설계지침 상 문제점 도출

구분	내용
단위세대	- 각 단지 당 평형(규모)별 단위세대는 2개 이하, 각 평형당 이형평면(Type)은 2개 이하로 제한하며, 전용부분이 같고 발코니 형상이 다른 경우 동일평형으로 간주한다. - 단위세대는 발코니 등 서비스 면적을 활용하여 생활영역이 확장되도록 계획한다.
세대주변 공용부	- 공용부분은 DEAD SPACE가 생기지 않도록 주거공용면적 비율(주거공용/주거동면적)을 최소화한다.
부대복리시설	- 단지 내 부대복리시설은 주택건설기준 등에 관한 규정 및 동 규칙에서 정한 시설기준에 적합하게 설치한다. - 커뮤니티시설은 출입문이 부착된 밀폐된 공간이어야 한다.
외부공간	- 출입구 및 차량동선 외 내용 부재

41) <SH, 강일2지구 준주거1-1, 준주거2 도시형생활주택 설계용역 설계경기 지침서, 2013> 및 <SH, 수요자 맞춤형 2호 공공임대주택 설계용역 설계경기 지침서, 2016>, <국토부·LH·SH, 2019 공공주택 설계공모대전 설계지침서, 2019> 중 설계지침 내용 표로 정리

dCollection CAU

① 단위세대 유형 제한 및 발코니 문제

단위세대 평면 및 반사적공간의 경우, 설계지침에서 평형 및 단위세대 유형의 수가 제한되고 있었다. 사업성과 분양성을 확보한다는 측면에서 요구되는 지점이지만 주거유형의 다양성 및 수요대응을 저해하는 문제가 있다고 판단된다. 또한 발코니의 경우, 일반 아파트단지와 같이 확장형으로 고려할 것을 제시하고 있다. 이러한 제한으로 인해 획일적인 입면·도시경관과 주거형식이 초래되고 있다.

② 효율성 위주의 세대조합을 요구하는 문제

공용공간의 경우, 'DEAD SPACE'를 만들지 않도록 주거의 공용면적비율을 최소화할 것을 요구하고 있었다. 앞서 살펴본 것처럼 사적공간과 공공공간의 경계는 생활이 확장될 수 있는 영역, 자연스럽게 교류할 수 있는 매개공간, 휴게공간 등을 통해 완충된다. 이러한 관점에서 삭막하고 답답한, 활용성이 저조한 세대주변 공간을 만들어내고 있다.

③ 소규모에 대한 부대복리시설 기준 모호·부재

다음으로 제기되는 문제는, 공공임대주택의 부대복리시설 설치기준 상 제시되는 주민공동시설의 용도 규정이 대부분 100세대 이상을 기준으로 하고 있다는 점이다. [Table 2-22] [42)]

이 규정에 따르면 150세대 규모 공공임대주택의 경우 커뮤니티시설 종류가 어린이집으로 제한되는 문제가 있어, 대규모 단지와 달리 비슷한 규모의 공동주택이 밀집한 지역에 공급되는 소규모 공공임대주택의 특성 상 커뮤니티시설이 중복되어 공급될 가능성이 있다.

또한 최근 공급되는 대부분의 소규모 공공임대주택이 해당하는 도시형 생활주택의 경우 도입의 배경 자체가 조경 등 부대시설과 복리시설 설치 등을 완화하는 것이었기 때문에, 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 의해 부대복리시설 설치가 제외되고 있다.[Table 2-23][43)] 이에 따라 원룸형 150세대 미만의 경우 주민공동시설

42) LH, 2019, 전게서, p.265, 표 인용
43) 국토해양부, 도시형 생활주택 가이드, 2010, p.13

dCollection CAU

등의 복리시설을 설치하지 않아도 되는 문제가 발생한다. 공모지침에서는 기획 역량의 부재로 '법규를 준용하여 계획하라'는 요구를 하고 있어, 소규모 공공임대주택 커뮤니티시설의 질적 문제가 초래되고 있다.

[Table 2-21] 관련 법규에 따른 부대복리시설 설치기준

항목			단지규모별 면적기준			
			100~299	300~499	500~999	1,000 이상
부대시설	관리사무소		•50세대 이상 공동주택단지 : 10m2 + [세대수- 50] × 0.05m2 이상			
최소 주민 공동 시설 (법정)	어린이놀이터		200+[1×세대수]			500+[0.7×세대수]
	경로당		50+[0.1×세대수]			
	어린이집	행복 외	(세대수×0.1)명 이상		50+(세대수-500) ×0.02 명 이상	
		행복	신혼부부×0.33 + 취약계층×0.1 이상			
		면적	영유아 1명당 4.29m2이상			
	주민운동시설		-		설치	
	작은도서관		-		설치	
	사회복지관		구분	영구임대 해당		
			단지규모(호)	100~299	300~499	500 이상
			설치면적	100m2이상	500m2이상	1,000m2이상
	사회적기업 공간		구분	장기임대 해당		
			단지규모(호)	100~499	500~999	1,000 이상
			설치면적	35m2이상	70m2이상	100m2이상

[Table 2-22] 도시형 생활주택의 부대복리시설 설치기준

구분		공동주택	도시형 생활주택
부대시설	관리사무소	[50세대 이상 설치대상] : 50세대당 10㎡ + 매세대당 500㎠	제외
	조경	단지면적의 30%이상 설치	제외 [건축법 적용]
복리	어린이놀이터	50세대 이상 설치대상	원룸형 제외

dCollection CAU

시설	근린생활시설	단지내 근린생활시설 등 면적이 세대당 6㎡의 비율로 산정한 면적 초과금지	**(단지형 150세대 이상일 경우 적용)**
	경로당	100세대 이상 설치대상	

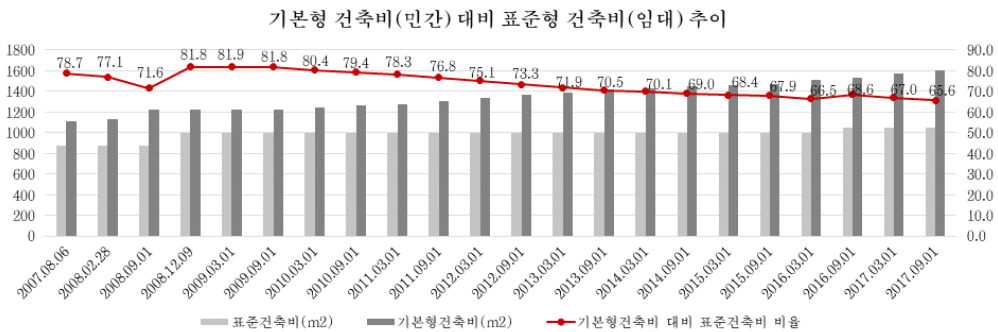
④ 이용자 관점의 외부공간 계획 관련 지침 부재

마지막으로 도출되는 문제는 단지계획 등에 있어 단지 출입구 및 차량의 동선에 대한 내용 이외에 도시와 경계를 형성하는 외부공간 계획에 대한 내용이 부재하다는 점이다.

대규모 단지보다 접지방식·접도조건 등에 영향을 크게 받는 소규모 공동주택의 특성 상, 이용자 관점의 외부공간 계획 지침의 부재는 기존 다세대와 유사하게 주차구획으로 인한 가로환경 삭막화를 초래하고 커뮤니티 활성화를 위한 지역주민의 접근성 및 활용 계획에 악영향을 끼칠 수 있다.

(2) 경제적 측면의 문제

공공임대주택의 건축비는 기본적으로 '표준형 건축비'를 기준으로 산정된다. 그런데 물가상승으로 인해 민간 기준인 '기본형 건축비'는 계속 증가하고 있는데 비해, '표준형 건축비'는 기본형 건축비 대비 오히려 감소하고 있는 실정이다.[44] 향후 소규모 공공임대주택의 질적 향상을 위해서는 건축비의 상승이 불가피할 것으로 예상된다.



[Figure 2-20] 기본형 건축비(민간) 대비 표준형 건축비(임대) 추이

dCollection CAU

(3) 관리·운영 측면의 문제

마지막으로 관리·운영의 문제이다. 대부분의 공공임대주택은 주택관리공사에 의해 관리가 위탁되고 있으며, 최근 사회적 기업에 의한 공동시설 사용이 가능하게 되었다. 그러나 공공시설이 아닌 주민공동시설의 경우에, 지역사회와 시설을 공유할 시 영리목적으로 운영할 수 없는 조항으로 인해 운영에 대한 부담으로 프로그램이 비활성화되는 경향이 있다.[Table 2-24][45] 향후 공유에 의한 수익을 운영비로 재창출할 수 있도록 시스템을 구축하여야 한다.

[Table 2-23] 「공동주택 관리법 시행령」에 따른 주민공동시설 운영 관련 규정

관련 법령	내용
공동주택관리법 시행령 [제29조] 주민공동시설의 위탁 운영	① 입주자의 이용을 방해하지 않는 한도에서 관리주체가 아닌 자에게 위탁운영 가능
공동주택관리법 시행령[제29조의2] 인근 공동주택단지의 입주자등의 주민공동시설 이용의 허용	① 관리주체는 입주자의 이용을 방해하지 않는 한도에서 주민공동시설을 인근 공동주택단지 입주자들도 이용할 수 있도록 허용 가능 **② 이 경우 영리를 목적으로 주민공동시설을 운영해서는 안 됨**

44) 전게서, LH, 2019, p.85, 통계 인용
45) 상게서, p.267

dCollection CAU

2.3.3 소규모 공공임대주택 공공공간 계획의 문제점 도출

소규모 공공임대주택의 조성 관련 현황과 함께 공급된 사례의 현황들을 살펴보았다. 기획의 부재, 지침 상의 문제, 경제적 문제로 인한 사업성 추구, 사업 추진 과정의 행정적 칸막이에 의한 소통부족 등으로 현재의 소규모 공공임대주택 공공공간은 '획일화', '사유화', '비활성화' 라는 세 가지 큰 문제점을 안고 있었다. 이를 자세히 기술하면 다음과 같다.

(1) 기획 부재 및 효율성 추구로 인한 획일화

인력 및 역량의 부족으로, 현 공급되는 소규모 공공임대주택의 공공공간 특히 커뮤니티시설과 외부공간 계획에 대한 사전기획이 이루어지지 못하고 있다. 이에 따라 지역사회의 특성 및 수요특성에 기반한 고유성이 창출되지 못한 획일적 모습의 공간이 만들어지고 있다. 또한 세대의 확장공간으로 고려되는 발코니로 인해 획일적 도시경관에 일조하고 있다.

(2) 주변과 단절되고 생활교류를 담지 못함으로 인한 사유화

저층주거지는 오픈스페이스의 활용이 아파트보다 상대적으로 용이하고 다양한 주거환경을 만들어낼 수 있는 특성이 있다. 그러나 현재의 소규모 공공임대주택 공공공간은 가로변 필로티 주차구획으로 인해 접지성을 살리지 못하고 공적인 도시환경과 단절된 모습을 보인다. 또한 테라스, 정원 등 내부공간의 활동이 확장되는 외부공간 계획이 부재하며, 커뮤니티시설은 '실' 단위로 구획된 폐쇄적 공간구성을 가지고, 주변의 기반시설과 연계하여 지역사회를 활성화시키지 못하고 있다. 결과적으로 사회기반시설로서 공공임대주택의 공공성은 발현되지 못하고 있으며, 사유화되어가고 있다.

(3) 관리·운영의 미흡과 활용성 부재로 인한 비활성화

대부분의 소규모 공공임대주택은 관리주체의 전문성 부족과 제도적 지원 부재로 인해 공동체가 만들어지지 못하고 있다. 이로 인해 공간의 지속성이 발휘되지 못하고 비활성화 되는 모습을 보인다. 또한 커뮤니티시설의 경우 자율적으로 공간을 변화시키고 활용할 수 없는 고정된 구획으로 인해 활용성이 저조하다.

dCollection CAU

2.4 소결 : 소규모 공공임대주택 공공공간 계획의 목표

1장에서 살펴 본 것처럼, 개발 가용택지의 고갈과 수요 다변화로 공공임대주택은 소규모·다유형화 되고 있으며, 이에 대응한 바람직한 계획 방향의 설정이 필요한 시점이다.

2.1절에서는 공급주체의 연구 및 로드맵을 분석하여 주거복지의 매개로서 소규모 공공임대주택의 공급에 있어 수요·지역 기반으로 고려하고, 주거환경을 정비하며 건축의 공공성을 확보하고, 지역의 공동체 활성화를 도모하는 방향으로 패러다임이 변화한다는 것을 알게 되었다.

다음으로 선행연구와 데이터 분석을 통하여 대부분의 소규모 공공임대주택이 기반시설이 잘 갖춰지지 않은 외곽의 저층주거지 또는 도심의 방치된 유휴지에 입지한다는 것을 확인하였으며, 저층주거지의 주거환경에 대한 선행연구 고찰을 통하여 소규모 공공임대주택 계획의 쟁점을 도출하였다. 그 결과 소규모 공공임대주택은 도시 입지 환경 측면, 물리적 측면, 커뮤니티 측면에서 저층주거지와 융화되는 방향으로 공공공간(Public Space) 조성의 필요성을 절감하였다.

2.2절에서는 선행연구 고찰을 통해 소규모 공공임대주택의 공공공간 범위를 '모두가 공유하는 공간', '거주자가 공유하는 공간', '단위세대의 반사적공간'으로 설정하고 그 구성 요소를 도출하였고, 이를 기능·공간형식·공유방식·접지 및 배치 방식에 따라 분류하였다.

2.3절에서는 소규모 공공임대주택의 조성 관련 현황 및 사례 현황 분석을 통해, 현행 공공공간 계획의 문제점을 도출하였다. 현재 소규모 공공임대주택의 공공공간은 '기획 부재 및 효율성 추구로 인한 획일화', '주변과 단절되고 교류를 담지 못함으로 인한 사유화', '관리·운영의 미흡과 활용성 부재로 인한 비활성화'의 문제점을 가지고 있었다.

본 절에서는 지금까지 살펴본 내용을 종합하여, 주거복지의 공간적 실현으로써 소규모 공공임대주택 공공공간 계획의 목표를 다음과 같이 설정하고자 한다. [Figure 2-21]

dCollection CAU



[Figure 2-21] 소규모 공공임대주택 공공공간 계획의 목표 설정

dCollection CAU

(1) 장소·거주자 기반의 고유한 정체성을 가지는 공공공간

현행 기획 역량 부족과 효율성의 추구로 인한 획일화를 탈피하고, 도시 컨텍스트를 유지하면서 지역 자원 및 환경에 기반해 조성되어야 한다. 또한 거주자와 지역주민의 수요 특성을 함께 고려하여 장소·거주자 기반의 정체성 있는 공공공간을 만드는 것이 요구된다. 세대평면과 함께 발코니 및 입면을 다양화하고, 거주자 간 공유하는 공공공간은 생활영역으로 장소성이 고려되어야 한다. 지역과 공유하는 공공공간의 경우 지역의 점진적 재생이 가능하도록 하는 매개로서 고려되어야 한다.

(2) 주거지의 영역성을 보호하되 공공성을 추구하는 공공공간

인접 기반시설·가로와 단절된 접지층과 외부공간 계획으로 인한 사유화를 탈피하고, 사적공간인 단위세대에 대한 프라이버시를 존중하되 지역사회 이용자의 접근성과 자연스러운 연결을 함께 고려하여야 한다. 거주자 간 공유하는 공간은 자신의 영역이라는 영유의식을 가질 수 있도록 공유영역화[46]에 대한 고려가 요구된다. 거주자는 주거환경에 대한 자율적 조절을 통하여 안전함과 편안함을 느낄 수 있어야 한다. 모두가 공유하는 공간은 보행자가 공공공간을 쉽게 인지하고 접근할 수 있도록 계획하여야 하며, 그 경계의 명료함을 가져야 한다.[47]

(3) 공동체 및 공간의 지속가능성을 가지는 공공공간

공공공간은 공동체의 활성화를 위해 도시 활동의 무대가 되어야 하고, 이를 위해 여러 용도로 이용가능하며 다양한 행위가 일어나는 촉매가 되는 공간이어야 한다. 또한 경제적으로 유지·관리가 가능하며, 조성 과정에 거주자의 참여로 애착 있는 지속가능한 공간이 되어야 한다.[48]

---

46) 박정은 외1, 2010, 전게서, p.14, 공유영역화된 공유공간은 일상생활을 영유하며 교류가 행해지는 공간이 되며, 개인의 프라이버시를 보호할 수 있는 공간이 된다. 성립요건은 경계공간의 영역화, 근린상호교류, 프라이버시 보호이다.

47) 이상민 외1, 도시 생활밀착형 공공공간 조성 방안 및 매뉴얼 개발 연구, Auri, 2011, p.23

48) 상게서, p.25

dCollection CAU

3. 국내외 소규모 공공임대주택 사례 분석

3.1 분석의 개요

3.1.1 분석의 틀

선정된 사례에 대한 분석에 있어서는 소규모 공공임대주택의 기획, 부지의 확보, 건축 계획, 입주 후 관리·운영에 대한 모든 내용을 살펴보고자 하였다. 각 사례별 분석의 내용은 공급에 대한 개요, 공공공간 계획의 특성, 공공공간의 의의 순으로 구성하였다.

공급 개요에서는 소규모 공공임대주택의 조성 초기과정에서 상위의 지구계획이나 지역사회의 요구, 건축가의 제안, 지역의 특성들이 공급되는 프로그램 및 주거유형에 어떻게 영향을 미치는지를 주로 보았으며, 공공공간 계획에 특성에서는 이러한 영향으로 건축적인 계획과 입주 후 이용이 어떻게 이루어지고 있는지를 모두 포함하여 살펴보았다. 마지막으로 공공공간의 의의는 이러한 계획과 이용에 대한 특성이 정체성·영역성과 공공성·지속가능성에 어떠한 의미를 가지는지를 알아보았다. 이를 종합하여 입지·배치적 측면(도시 입지 환경), 건축계획적 측면(물리적 환경), 관리·운영(커뮤니티)의 측면에서 분석하고자 한다.

3.1.2 사례 선정의 기준

본 장에서는 2장에서 분류한 소규모 공공임대주택의 세 가지 공급 유형인 '소규모 공동주택형', '시설연계형', '공동체형'을 기준으로 우수하다고 판단되는 국내외 소규모 공공임대주택 사례를 선정하여 특성을 분석하고자 한다.

선정된 사례 대상 소규모 공공임대주택은 다음과 같다. 또한 부차적으로 각 사례별 구성되는 공공공간의 주요한 프로그램에 따라 문화/체육, 교류중심, 육아/보육, 복지/공공 프로그램[49]으로 구분하였다.

---

49) LH연구원, 소규모 공동주택단지 관리모델 개발 연구, 2016, p. 136, 커뮤니티공간을 조성하기 위하여 고려되는 커뮤니티의 기능을 '공동보육', '건강/돌봄', '공동체활동', '문화활동'으로 구분하고 있다.

dCollection CAU

한국, 프랑스, 스페인, 네덜란드, 오스트리아, 미국의 각 공급 유형별 소규모 공공임대주택 사례를 앞서 언급한 내용을 기준으로 선정하였으며, 선정된 사례에 대한 개요는 다음과 같다. [Table 3-1]

[Table 3-1] 공급 유형에 따른 소규모 공공임대주택 사례 선정

No	공급유형	선정 사례명		국가	세대규모
1	소규모 공동주택형	시카고 어포더블 하우징	문화/체육	미국	44
2		TOA 47 하우징 유닛		프랑스	47
3		AAVP 69 하우징 유닛		프랑스	69
4		레이다 청년주택	교류중심	스페인	19
5	시설연계형	오스도프 하우징	육아/보육	네덜란드	72
6		신정동 도시마을주택		한국	92
7		칸 트라비 노인주택	복지/공공	스페인	85
8		비아 버드 하우징	교류중심	미국	222
9	공동체형	사륵파브릭	문화/체육	오스트리아	112
10		만리동 협동조합주택		한국	29
11		가양동 협동조합주택	육아/보육	한국	24
12		본 프로젝트 빈	교류중심	오스트리아	39

dCollection CAU

3.2 소규모 공동주택형 공공임대주택 사례 분석

3.2.1 시카고 어포더블 하우징

(1) 공급 개요

[Table 3-2] 시카고 어포더블 하우징 개요

구분	내용
사례명	시카고 어포더블 하우징 + 라이브러리
위치	시카고, 미국
주요용도	시니어 하우징, 공공도서관
건설연도	2019
설계자	John ronan architects
주택공급방식	시카고 공공도서관과 저렴주택 복합 공급
세대규모	44세대
층수	지상 7층
면적	대지면적 6,000㎡, 연면적 5,500㎡



[Figure 3-1] 시카고 어포더블 하우징 배치도

19세기 후반 건물들이 밀집한 오래된 지역인 Irving Park 지구에 임대주택과 공공도서관을 복합 공급하려는 시카고시의 도시 계획의 일환으로 조성되었다. 시장이었던 Rahm Emanuel의 “Shared spaces that bring communities together (커뮤니티를 통합하는 공유 공간 만들기” 정책에 의해 설계공모를 진행하고, 타 지역을 포함하여 공급된 총 3개의 공공임대주택 겸 도서관 중 하나이며 본 사례의 경우 John ronan architects에서 설계를 맡았다.

접지층과 2층에는 공공도서관, 3층부터 7층에는 공공임대주택으로 구성되며, 공공임대주택의 경우 62세 이상의 1-2인 고령자 대상으로 44세대를 수용하는 유닛 구성을 하고 있다. 또한 주거영역에는 세탁실, 운동시설 등 거주자의 편의시설도 함께 계획되어 있다.

dCollection CAU

(2) 공공공간 계획의 특성

① 주차구획 상부 데크화를 통한 기반시설의 접지성 및 접근성 강화

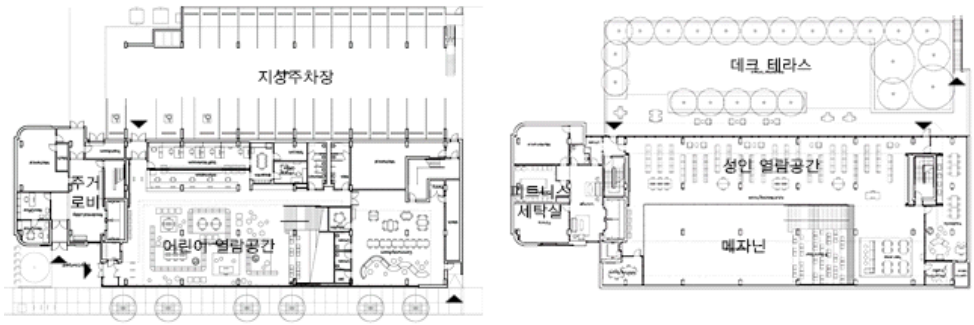


[Figure 3-2] 시카고 어포더블 하우징 단면

건축가는 상단부 주거동을 도로로부터 셋백하여 계획하였다. 공공도선관은 접지층과 2층에 걸쳐 가로에 연접하여 투명한 입면을 가진 개방적 메자닌, 그리고 테라스를 통해 양 옆 가로와 연계되어 주차구획으로 인한 접지성문제를 극복하며 접근성을 강화하고 있다. 구성된 공공도서관 위로 주거매스가 떠있는 것처럼 수직으로 분절된 볼륨 구성을 하고 있다.[50]

② 사용자 집단 간 완충 및 교류를 위한 경계부 공유영역의 조성

공공도서관은 커뮤니티가로 측으로 넓은 계단으로 연결되는 메자닌을 통해 통합되는 어린이를 위한 열람공간과 성인 열람공간, 후면의 미디어실로 구성되고 있으며, 2층 열람실에서 외부의 테라스로 접근이 가능하다. 주거영역으로의 진입은 공공도서관과 분리된 접지층의 별도 입구를 통해 로비에서 이루어진다.



[Figure 3-3] 시카고 어포더블 하우징 접지층 및 2층 평면
<출처:https://www.dezeen.com/2019/10/15/john-ronan-affordable-housing-chicago-library/>

후면 가로변의 지상주차장은 상부가 데크로 덮여 테라스로 만들어져 조경계획이

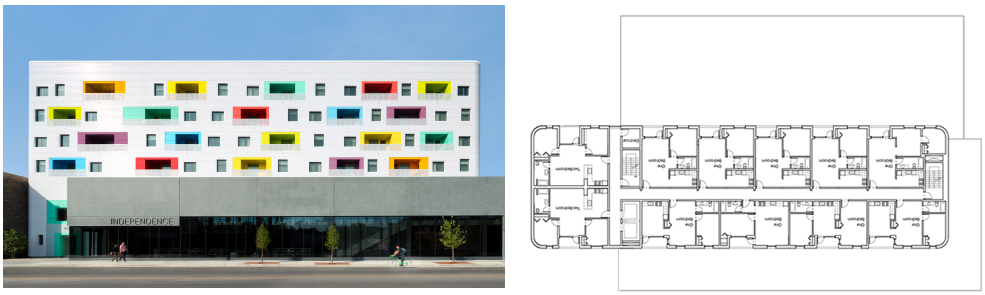
50) “John Ronan creates affordable housing...”, 2109/10/15, Dezeen, 홈페이지 참조 <https://www.dezeen.com/2019/10/15/john-ronan-affordable-housing-chicago-library/>

dCollection CAU

되어 있다. 언급한 것처럼 데크 테라스는 도서관 2층과 연계되며, 거주자와 외부인의 공유 오픈스페이스로서 교류 활동의 확장이 일어나고 있다. 소규모 공공임대주택의 특성 상 지상주차장 계획의 경우에 주차구획으로 인해 삭막한 가로환경을 만드는 것에 반해, 본 사례는 생활공간을 주차공간과 수직적으로 분리시킴으로써 유효한 오픈스페이스를 확보하고 있다.

③ 공용부 축소에 따른 단위세대 개별 외부공간 부여

시카고 어포더블하우징의 단위세대는 고령자를 대상으로 한 1bed 형과 2bed형의 2종류 유닛으로 구성되어 있다. 또한 저렴주택으로 계획된 만큼 공공도서관의 스케일과 다른 중복도식의 소형세대 조합방식을 활용하여 각 세대 내 주변 환경을 조망하며 개별 활용이 가능한 발코니 공간을 계획하였다.



[Figure 3-4] 시카고 어포더블 하우징 입면 모습과 세대조합 평면

(3) 시카고 어포더블 하우징 공공공간의 의의

시카고는 공공임대주택을 원활하게 공급하면서도, 저소득 고령자를 지역사회로 통합시키고 지역의 구도심을 활성화하기 위한 전략으로 '공공도서관과 주거의 복합'을 활용하였다. 이 계획에서 무엇보다 중요하게 작용한 지점은 '어디까지 공유할 것인가'라고 할 수 있는데, 주거영역은 도서관과는 독립적인 공간 구성을 하고 있으며, 저렴한 임대주거의 공급달성을 위해 고밀화된 효율적 세대조합 방식이 나타나고 있다. 이 두 영역은 지상주차장의 상부공간을 활용한 데크 테라스를 통해 통합된다. 테라스는 거주자와 외부인의 공유공간으로 확장되고 있다. 가로의 '열린 도서관'과 함께 '개별적 주거'가 함께 구현된 도심 공공주택 복합 사례로서 그 의

dCollection CAU

미가 있다.

3.2.2 TOA 47 하우징 유닛

(1) 공급 개요

[Table 3-3] TOA 47 하우징 유닛 개요

구분	내용
사례명	TOA 47 하우징 유닛
위치	파리, 프랑스
주요용도	주거, 스포츠 센터, 커뮤니티 가든
건설연도	2008
설계자	TOA Architectes
주택공급방식	스포츠센터와 공공주택 복합 공급
세대규모	47세대
층수	지상 6층
면적	주거 연면적 3,630m² + 체육관 면적 1,650m²



[Figure 3-5] TOA 47 하우징 유닛 배치도

TOA 47 하우징 유닛은 파리 20구에 위치하는, 공공임대주택과 함께 커뮤니티시설인 공공스포츠센터를 함께 공급한 사례이다. 파리시와 20구 지방정부의 지원을 받아, 파리 사회주택협회, 설계자인 TOA Architectes, 요양 및 재활센터인 La Fayette Accueil Association의 협력으로 조성되었다.

컴팩트한 부지에 공공임대주택과 도시 스포츠센터를 복합화하는 것이 목적이었으나, 진행 중 건축가와 위원회 결정에 따라 공공에 개방된 옥상공원이 추가되었다. 옥상공원은 La Fayette Accueil Association가 운영/관리하며 지역사회에 개방 운영하고 있다.[51)]

51) 'Vignoles Gymnasium and Garden', Carrot city – Designing for urban agriculture, 홈페이지 참조 <https://www.ryerson.ca/carrotcity/board_pages/rooftops/gymnase_vignoles.html>

dCollection CAU

(2) 공공공간 계획의 특성

① 대규모 기반시설을 중심으로 마을처럼 구성된 단위세대 조합



[Figure 3-6] TOA 47 하우징 유닛 옥상 전경

TOA 47 하우징 유닛은 오랜 역사를 가지고 형성된 파리의 저층밀집주거지에 입지해 있다. 따라서 주변 도시의 스케일을 존중하면서도 대공간을 필요로 하는 사회기반시설 프로그램을 배치하는 것이 중요한 쟁점이었다.

건축가인 TOA Architects는 부지의 중심부에 대규모의 스포츠센터를 배치한 후, 도시와의 경계에 주변 스케일에 맞는 분절된 소형 주거동을 둘러쌈으로써 상반된 스케일의 상반된 프로그램들을 한 영역에 수평적으로 복합하는 배치 방식을 선택하였다.

이에 더해, 공공시설인 스포츠센터의 불특정한 사용자에 의한 프라이버시 침해 등에 대응하여 거주자와 외부인의 진입체계를 분리하는 구성이 이루어지고 있다. 따라서 단위세대로의 진입은 가로변의 공용홀로 이어지는 스포츠센터의 진입과 달리 분절된 각 주동의 코어와 전용 복도 등을 통해서 이루어지게 된다.

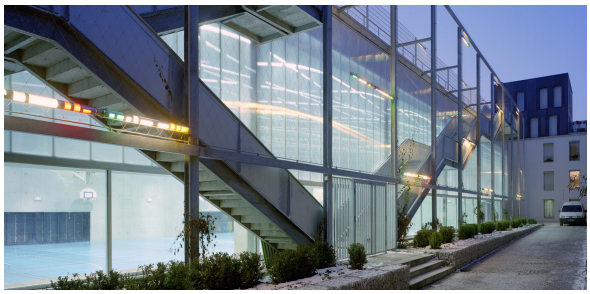


[Figure 3-7] TOA 47 하우징 유닛 접지층 및 4층 평면도
<출처: Aurora Fernandez per, Density is home, a+t research group>

② 투명한 입면과 외부계단을 통한 복합시설과 도시가로의 연계

dCollection CAU

분절된 매스가 스포츠센터의 세 면으로 더해짐에 따라, 인접 생활가로변에 접지층 가장 깊숙한 곳에 배치된 스포츠시설로 진입하는 공용홀을 계획하여 공공시설의 접근성을 높이는 구성을 보이고 있으며, 주거매스가 조합되지 않은 나머지 한 면은 가로에서 연결되어 스포츠시설 옥상으로 올라가는 외부계단이 위치하는, 진입을 위한 골목길로써 내부의 운동하는 모습들이 투시되는 개방적인 입면으로 작용하게 되었다.

[Figure 3-8] TOA 47 하우징 유닛 접지층 공용홀 입구 및 옥상공원 진입부 입면

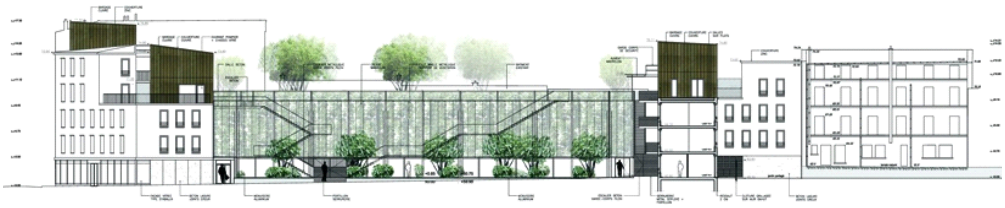
③ 주거 밀집지역의 근린공원 역할을 수행하는 옥상 공간

앞서 언급한 것처럼 옥상의 텃밭은 사회복지단체에 의해 운영되며 지역사회에 열려 공유된다. 외부인이 이용하는 계단 이외에, 스포츠센터에 인접한 각 주동들은 단위세대와 연결된 복도 및 계단을 통해 옥상정원에 접근할 수 있게 되어 있다. 이에 따라, 공유되는 옥상의 외부공간을 통해 분절되어 떨어진 각 주동의 통합이 이루어지고 있다. 이를 통해 비록 진입체계를 분리하였지만 옥상을 통해 지역사회 - 공공공간 - 거주자 공용공간 - 단위세대의 위계적 연결이 자연스럽게 이루어지고 있는 것을 알 수 있다.

(3) TOA 47 하우징 유닛 공공공간의 의의

TOA 47 하우징 유닛은 주거 밀집지역의 소규모 정비 및 재생으로서 그 의미가 있다. 저층고밀의 컨텍스트를 가지는 파리의 주거지에 체육시설을 함께 공급하기 위해, 분절된 주거매스들을 둘러싸 도시조직을 보전하면서도 가로에 열린 공공공간

dCollection CAU



[Figure 3-9] TOA 47 하우징 유닛 입면
<출처:https://www.ryerson.ca/carrotcity/board_pages/rooftops/gymnase_vignoles.html>

을 만드는 전략을 사용하였다. 또한 대공간으로 만들어진 스포츠센터의 옥상을 활용하고자 하는 건축가와 공무원의 협력으로, 지역의 복지단체가 운영하는 대규모의 오픈스페이스를 함께 조성할 수 있었다. 향후 국내 저층주거지 정비사업에 참고 및 활용될 수 있는 사례라고 할 수 있을 것이다.

3.2.3 AAVP 69 하우징 유닛

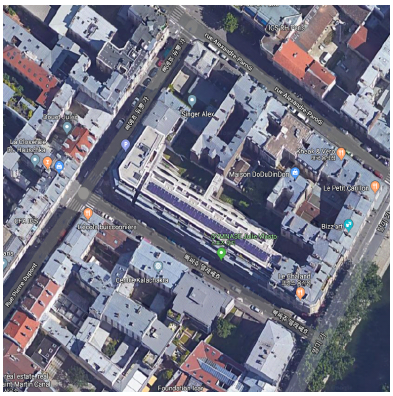
(1) 공급 개요

[Table 3-4] AAVP 69 하우징 유닛 개요

구분	내용
사례명	AAVP 69 하우징 유닛
위치	파리, 프랑스
주요용도	주거, 스포츠 센터
건설연도	2016
설계자	AAVP ARCHITECTURE - Vincent Parreira
주택공급방식	스포츠센터와 공공주택 복합공급
세대규모	69세대
층수	지하1층, 지상 7층
면적	대지면적 5,004㎡

AAVP 69 하우징 유닛은 Delessert St. 가로변의 유일한 공터로 지역주민들이 이용하던 테니스코트가 있던 땅에 파리시가 사회주택 건설을 시도하면서 프로젝트

dCollection CAU



[Figure 3-10] AAVP 69 하우징 유닛 주변 위성지도

가 시작되었다. 기존 공터를 이용하던 180명의 지역주민들이 집단소송을 하며 반대하는 사태에 부딪히자, 파리시는 지역주민의 요구를 수용하여 지역 전체에 혜택을 주는 다각화된 프로그램을 포함하고, 지역 계획프로그램(PLU)에 해당 부지 용도를 복합시설로 등록하였다.[52]

이에 따라 총 69세대의 공공임대주택과 체육시설이 복합되어 공급되었다. 스포츠시설은 지하층과 접지층에 계획되어 있으며, 주차의 경우 지하주차장을 계획하여 오픈스페이스에 대한 침해는 없다. 지하층에는 접지층에 오픈되어 층고가 높이 계획된 스포츠홀과, 댄스연습실을 포함한 커뮤니티형 스포츠시설 프로그램이 배치되었다. 결과적으로 AAVP 69 하우징 유닛은 도시하천변 옥외 활동에 대한 확장으로써 공공영역이 연계되는 도시적 기능을 수행하게 되었다.

(2) 공공공간 계획의 특성

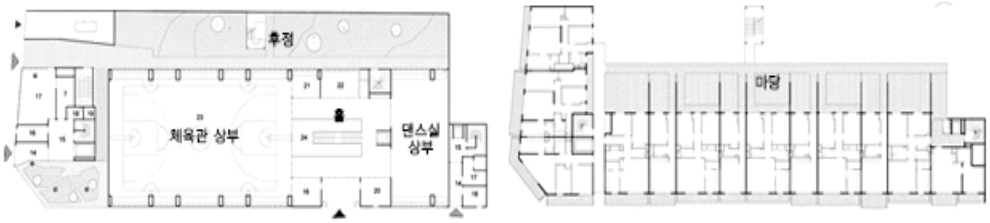
① 주거동의 위요를 통한 가로 후면의 분리된 거주자영역 형성

가로에 개방적인 공공시설인 스포츠센터와, 거주자의 프라이버시를 위한 사적공간인 주거의 성격을 침해하지 않으면서 복합하기 위해, 건축가는 프로그램의 수직적인 복합과 함께 영역의 수평적인 분리를 함께 적용하였다. 접지층의 스포츠시설은 가로에 면해 거주자와 구분된 진입체계를 가지며, 상부 주거매스는 접지층부터 이어지는 거주자용 후정 외부공간을 형성하도록 위요된 형태로 조합되었다.

또한 다양한 유닛을 최대 밀도로 조합하기 위해, 복도 등 공용부를 모두 외부화하여 계획하였다. 후정으로는 접지층의 필로티 공간을 통해 진입이 이루어진다.

52) "LESS / AAVP Architecture", 2017/1/23, ArchDaily, <https://www.archdaily.com/803692/less-aavp-architecture/>

dCollection CAU



[Figure 3-11] AAVP 69 하우징 유닛 접지층 및 2층 평면도
<출처: https://www.archdaily.com/803692/less-aavp-architecture>

② 입체적 시선교류와 마주침을 유도하며 마주보는 반사적공간과 공중가로

접지층의 스포츠시설로 인해 주거영역의 공용부를 최소화할 수 밖에 없는 상황에서, 단위세대는 후정방향의 체육관 옥상 개별마당과 함께 발코니 및 테라스 등 다양한 반사적 외부공간을 가지도록 계획되었다. 또한 공용부의 외부화에 따라 세대 내 반사적공간과 단위세대 주변 공공공간(외부복도)의 자연스러운 시선교류 및 연계가 이루어질 수 있도록 하였다. 또한 각 세대별 진입에 있어 공용복도-세대가 아닌 세대입구 진입복도-공용복도-세대로 구성되어 거주자가 진입복도에 화분을 놓는 등 생활영역으로 활용하면서 선택적 교류가 일어날 수 있는 가능성을 마련하고 있다.



[Figure 3-12] AAVP 69 하우징 유닛 단면도 및 후정 모습

③ 개별 활용이 이루어지는 가로변 반사적공간 통한 가로입면 형성

가로변으로는 테이블과 의자를 놓을 수 있을 정도로 깊이가 있는 목재 모듈의

dCollection CAU

발코니를 덧붙여 단위세대 거주자가 자유롭게 공간을 활용할 수 있도록 함으로써, 주거영역의 확장으로서 거주자의 개별성이 발현될 수 있는 공간을 마련하였다. 또한 모듈의 형태와 깊이변화를 통한 리듬을 만들어내면서, 인접한 Delessert St. 가로변에 독특한 입면을 가진 주거복합건축물로써 주거지 정체성을 형성하고 있다.



[Figure 3-13] AAVP 69 하우징 유닛 세대별 발코니의 다양한 활용

(3) AAVP 69 하우징 유닛 공공공간의 의의

AAVP 69 하우징 유닛은 공공임대주택의 공급에 있어 사회기반시설로서 고려된 사례로 그 의미를 찾을 수 있다. 공공공간 계획에 있어서는 지역주민의 요구에 따라 결정된 접지층 공유시설을 가로변 배치하여 후면에 위요된 거주자 영역을 구성함으로써, 주거지의 영역성과 공공시설로서의 공공성을 함께 도모하고 있다. 거주자영역은 공중가로 방향의 반사적 공간에서 자연적 교류가 일어나도록 구성되어 있다.

3.2.4 레이다 청년주택

(1) 공급 개요

[Table 3-5] 레이다 청년주택 개요

구분	내용
사례명	레이다 청년주택
위치	Lleida, 스페인
주요용도	공공임대주택, 오피스

dCollection CAU

건설연도	2009
설계자	Pampols architects
주택공급방식	업무시설과 청년가족주택 복합 공급
세대규모	19 세대
층수	지하 2층, 지상 3층
면적	대지 2,140㎡



[Figure 3-14] 레이다 청년주택 주변 위성지도

레이다 청년주택은 스페인 카탈루냐의 농업지역의 수도이자 중요한 교통중심지로서 유서 깊은 도시인 레이다에 입지하고 있다. 이 지역에는 좁은 아라비안 양식의 골목이 잘 보존되어 있지만 시간이 지남에 따라 건물이 노후화되고 이에 따라 저소득 이민자들이 많이 거주하게 되었다. 2006년 정부의 지역 재생 계획에 포함되면서 쇠퇴하는 지역을 재생하기 위해 초고속열차와 새로운 공항, 그리고 컨퍼런스 센터 등 기반시설이 개발되었으며, 이에 따라 이들을 지원하기 위한 사회주택으로 공급되었다. 3~6인까지의 젊은 가족세대를 위한 4개 유닛으로 구성된 총 19세대로 공급되었으며, 접지층에는 업무공간이 복합되었다. 이 업무공간은 지역사회를 위한 공간으로 사용되고 있다.[53)]

건축가인 Pampols architects는 공간의 완벽함, 조화, 정밀함, 그리고 경제성을 중심 개념으로, 복잡한 입지환경에 대응하며 세대유형에 따라 개별적인 세대공간을 부여하며 고밀화하였다.

(2) 공공공간 계획의 특성

① 도시조직 대응 및 양호한 주거환경 확보를 위한 세대 주변의 외부공간화

부지의 형태적 제약과 함께 경사진 골목과 비교적 큰 줄기인 거리에 동시에 면하고 있어, 물리적 입지 조건은 매우 열악하였다. 또한 부지의 전면과 후면의 단차

53) Aurora Fernandez per, Density is home, a+t research group, p.210-219

dCollection CAU

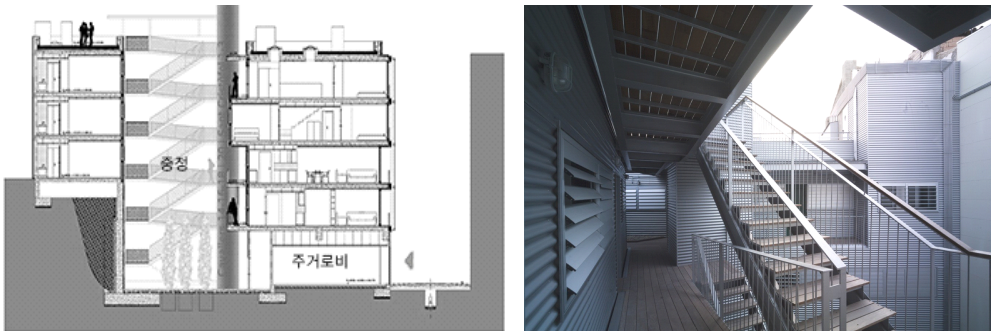
도 2개 층 이상의 레벨차이를 보이고 있다. 건축가는 접지층에 도시의 두 가로가 접하는 노드에 면하는 부분에 업무공간을 배치하고, 그 후면으로 주거영역을 구성하는 배치를 함으로써 도시적인 기능을 부여하여 조직에 대응하면서도 거주자의 사적인 영역을 보존하고자 하였다. 분리된 거주자영역은 공공시설인 업무공간과는 구분된 진입체계를 가진다. 또한 고밀도로 세대를 구성하면서도 도시 스케일 대응 및 양호한 주거환경을 확보하기 위해 엘리베이터 및 공용부를 모두 외부화하여 매스를 분절하고 있다.



[Figure 3-15] 레이다 청년주택 접지층 및 3층 평면도
<출처: Aurora Fernandez per, Density is home, a+t research group>

② 협소한 필지의 공간 활용을 위한 오픈스페이스의 수직적 연계

앞서 언급한 것처럼 거주자 영역은 업무 공간 배치에 의해 가로 후면으로 형성되었다. 역사적 맥락으로 인해 복잡하고 오밀조밀한 스케일의 입지 환경을 존중하면서도, 채광 및 환기 등 양호한 주거환경의 조성을 위해 후면에 작게 형성된 외부공간인 중정에서 단위세대로 진입하는 방식으로 주거 조합이 이루어지고 있다.



[Figure 3-16] 레이다 청년주택 단면 및 중정 모습

dCollection CAU

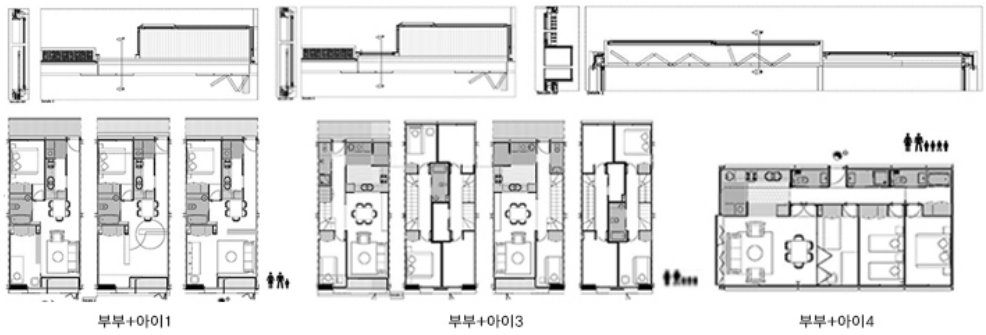
외부계단은 거주자 진입이 이루어지는 주거로비에서부터 효율적으로 조합된 단위세대들을 공용의 옥상공간까지 연결하고 있다. 단위세대 주변의 공용부 면적은 최소화되며, 각 세대의 개별적인 주거환경 보장이 우선시되고 있는 구성을 보이고 있다.

③ 거주자에 따라 가변적으로 활용될 수 있는 사적공간 및 반사적공간



[Figure 3-17] 레이다 청년주택 가로입면 및 세대내부

대지의 형태적·물리적 제약에도 불구하고, 단위세대는 거주자의 세대의 구성원수(부부+아이1, 부부+아이3, 부부+아이4)에 따라 총 4개의 유형으로 다양하게 구성되어 있다. 또한 공용면적의 최소화에 따라 거주자의 내부적 교류를 위한 공간을 계획하지 않은 대신, 외부에 면한 단위세대의 개폐형 스크린이 설치된 발코니 공간을 자유롭게 활용할 수 있도록 함으로써 집합주거 내 세대 개별성을 극대화하였다. 이에 따라 가로변 건물의 입면은 각 세대의 발코니 활용에 따라 가변적인 모습을 보이게 되었다. 이에 더해 단위세대에는 접이식 가벽을 이용해, 거주자가 세대구성이나 라이프스타일의 변화에 대응할 수 있는 여지를 주고 있다.



[Figure 3-18] 레이다 청년주택 유닛 구성 및 발코니 디테일
<출처: https://www.archdaily.com/133269/19-subsidized-dwellings-for-young-people-at-the-old-town-center-in-lleida-pampols-arquitecte>

(3) 레이다 청년주택 공공공간의 의의

dCollection CAU

레이다 청년주택은 오래된 구도심에 접지성과 접도조건이 불리한 자투리땅에 공급된 소규모 공공임대주택으로서 그 의미가 있다. 접지층은 가로변으로 공유시설을 배치하여 주거영역을 완충하고, 중정을 형성하는 세대 조합방식을 통해 양호한 주거환경을 창출하면서 거주자 교류공간을 수직적으로 연계시키고 있다.

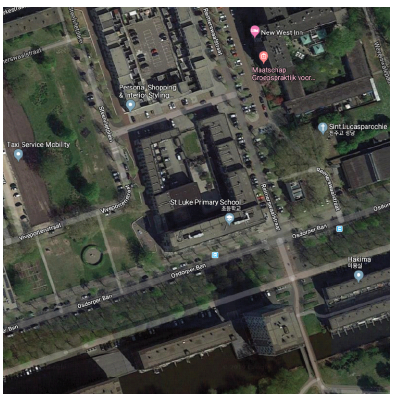
3.3 시설연계형 공공임대주택 사례 분석

3.3.1 오스도프 하우징

(1) 공급 개요

[Table 3-6] 오스도프 하우징 개요

구분	내용
사례명	오스도프 하우징
위치	암스테르담, 네덜란드
주요용도	공공임대주택, 초등학교, 유치원 및 데이케어센터, 커뮤니티센터
건설연도	2011
설계자	Mecanoo
주택공급방식	공공임대주택과 학교, 커뮤니티시설의 복합 공급
세대규모	72세대
층수	지상 6층
면적	대지면적 9,000㎡



[Figure 3-19] 오스도프 하우징 주변 위성지도

오스도프 하우징은 2차 세계대전 후 주택 부족에 대응하여 암스테르담 주변에 계획된 가든시티 개념이 구현된 오스도프 지역 Reimerswaal St.에 입지하고 있다. 이 지역은 9개의 도시블록으로 구성되어 있으며, 넓은 거리와 광장이 위치하고 있다. 오스도프의 재생 움직임은 1993년부터 시작되었는데, 지역 재생프로젝트의 일환으로 시의회와 지역의 주택회사 간의 파트너쉽으로 시작되었다.

Mecanoo architects가 51개의 아파트형과 2

dCollection CAU

1개의 타운하우스형 총 72세대의 공공임대주택과 학교, 스포츠홀, 유치원, 데이케어센터, 커뮤니티센터 등 매우 다양한 프로그램을 결합하는 설계를 수행하였다. 건축의 목표는 공적영역, 공유영역, 그리고 사적영역 간의 관계를 재해석하는 것이었다. 도시 블록으로 설계된 이 복합시설은 디벨로퍼(지자체, 개발업체), 교육청 관계자와 디자이너의 협업을 통한 결과물이라고 할 수 있다.[54]

(2) 공공공간 계획의 특성

① 가로형 중앙 오픈스페이스를 통한 연계시설 프로그램의 주변 확장



[Figure 3-20] 오스도프 하우징 중정 계단과 연결된 근린공원

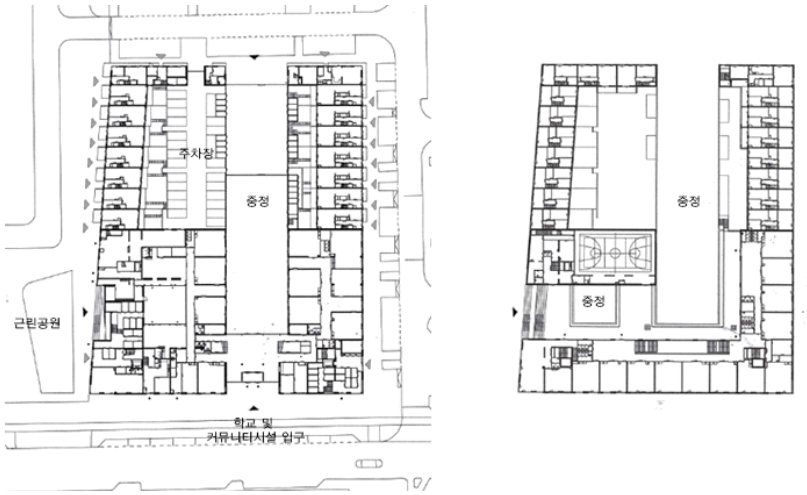
오스도프 하우징의 가장 큰 특징은 학교와 데이케어센터 프로그램의 확장으로써 아이들의 놀이공간으로 사용되는 외부공간인 선형의 중앙 오픈스페이스가 인접한 생활가로와 근린공원 사이를 연계하고 있다는 점이다. 오픈스페이스는 접지층 뿐만 아니라 부분적으로 2층까지 연계되고 있다. 아이들은 공원에서 놀다 2층의 교실로 들어갈 수 있으며 1층의 아이들은 중정형 외부공간에서 뛰어 놀 수 있다.

② 프라이버시 및 안전성 확보를 위한 사용자 집단에 따른 동선 분리

학교는 매우 공적인 시설이며, 반면 공공임대주택은 거주자의 프라이버시가 존중되어야 하는 내밀한 성격을 가진다. 이 두 프로그램 복합을 위해 건축가는 접지층을 구성하는 데 있어 주거지가 인접한 생활가로변에 타운하우스형의 주거를 배치하고, 간선도로와 근린공원이 인접한 남쪽 부분에 학교시설을 배치하였다. 상층부 주거의 진입과 학교시설 역시 진입체계가 분리되어 아이들과의 간섭을 최소화하고 있다.

54) Paul Karakusevic, Social housing definitions & design exemplars, RIBA Publishing, 2017, p.96-98

dCollection CAU



[Figure 3-21] 오스도프 하우징 접지층 및 2층 평면도
<출처: Paul Karakusevic, Social housing definitions & design exem plars, RIBA Publishing, 2017>

③ 세대 주변 공간을 통한 자연적 감시로 공공공간의 안전망 구축

초등학교와 유치원 프로그램이 포함되어 있는 만큼, 이러한 외부공간 계획에 있어 가장 중요한 것은 아이들의 안전이라고 할 수 있다. 2층 이상의 주거세대는 모두 연결복도가 중정방향을 보고 있어, 중정에서 활동하는 아이들에 대한 자연적 감시와 함께 시선교류가 일어나게 된다.



[Figure 3-22] 오스도프 하우징 중앙 오픈스페이스 및 세대 연결복도

(3) 오스도프 하우징 공공공간의 의의

먼저 공급 과정에 있어서는 교육청, 공급주체, 건축가 등 다양한 전문가의 협력

dCollection CAU

적 거버넌스가 이루어진 사례로서 의미가 있다. 또한 블록형의 시설연계형 소규모 공공임대주택으로써, 인접 생활가로와 근린공원 등 지역 자원을 서로 연계시키고 있다는 점에 주목하여야 한다. 안전에 대한 문제는 자연적 감시환경의 구축과 진입체계 분리로 대응하고 있다.

3.3.2 신정동 도시마을주택

(1) 공급 개요

[Table 3-7] 신정동 도시마을주택 개요

구분	내용
사례명	신정동 도시마을주택
위치	서울특별시 양천구
주요용도	공공임대주택, 어린이집
건설연도	2014
설계자	파크이즈 건축사사무소
주택공급방식	국민임대주택(SH)과 구립어린이집 복합 공급
세대규모	92 세대
층수	지하2층 ~ 지상8층
면적	대지 2,569㎡, 건축면적 1,261㎡, 연면적 9,688㎡



[Figure 3-23] 신정동 도시마을주택 주변 위성지도

신정도시마을주택은 기존에 양천구 제설창고로 쓰이던 부지에 예비부부 및 신혼부부를 위해 소규모로 공급된 92세대 규모 국민임대주택으로 계획되었다. 또한 입주 계층인 예비부부, 신혼부부의 특성에 맞는 어린이집을 연계하여 제공함으로써, 맞춤형 주거복지서비스가 제공될 수 있도록 한 광의의 시설연계형 공공임대주택이라고 볼 수 있다. 주변 입지환경을 살펴보면, 아파트 단지와 근린공원·소공원 등 도시공원, 그리고 초·중·고등학교로 둘러싸여 있어, 속한 생활권의

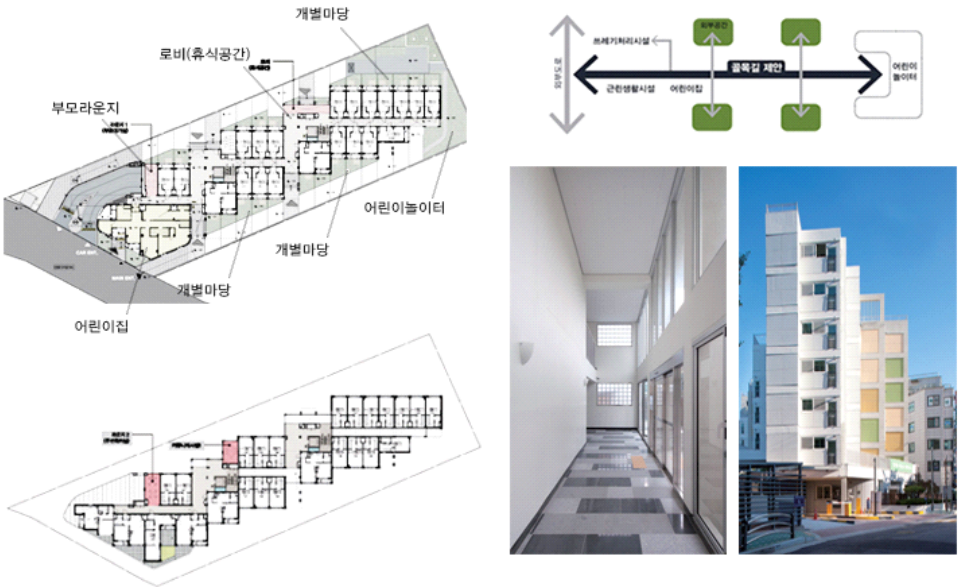
dCollection CAU

일부로서 풍부한 기반시설의 입지를 보이고 있다. 그러나 부지 자체는 고등학교 운동장에 맞닿아있으며, 세장형으로 접도면적이 매우 좋지 않은 열악한 조건을 가지고 있었다. 파크이즈 건축사사무소는 아파트의 기본적인 형식을 차용하면서도, 단절된 기존의 단지형 아파트를 탈피하여 도시의 연속성을 살리고자 하였으며, 그 결과 기반시설로서 어린이집이 주변 입지와 융화되어 하나의 지역사회 네트워크를 구성하며 녹아들 수 있게 되었다.

(2) 공공공간 계획의 특성

① 가로 성격 및 부지형상에 대응하는 공유프로그램 조닝

부지가 면한 커뮤니티 가로변에 초/중/고등학교, 근린공원이 모두 인접해 있다는 맥락이 존재한다. 건축가는 이러한 입지적 특성에 대응하여 가로 방향으로 어린이집을 배치하였으며, 이를 통해 유치원부터 고등학교에 이르는 학교와 근린공원이 한 가로에 이어지는 하나의 지역 네트워크가 이루어짐과 동시에 주거영역은 완충되고 있다. 또한 좁고 긴 세장형 부지에 대응하여 커뮤니티공간을 분산하였다.



[Figure 3-24] (좌) 신정동 도시마을주택 1층, 2층 평면도
(우) 다이어그램 및 내외부 모습
<출처: 국건위, 2014 녹색건축대전 작품집, p17-21>

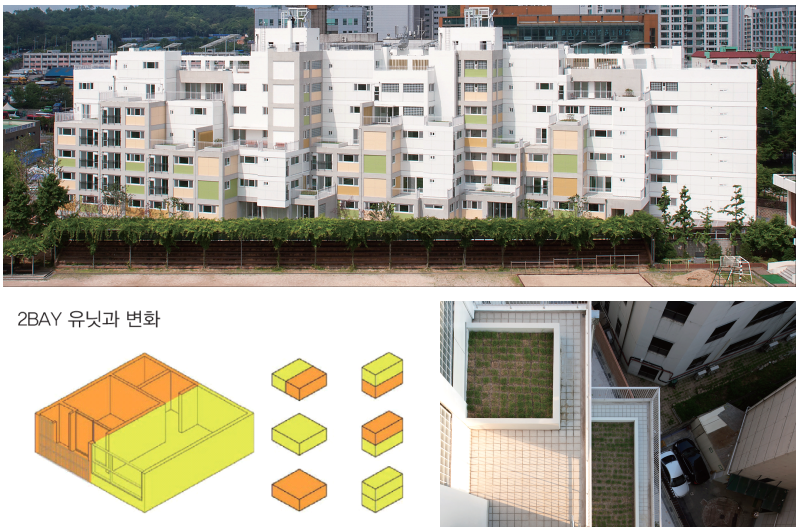
dCollection CAU

② 분산된 커뮤니티공간을 통합하는 실내 골목길과 아트리움

접지층에는 어린이집과 함께 어린이놀이터, 커뮤니티 공간 등 다양한 공공공간이 분산되어 있다. 이 프로그램들은 건축가가 제안한 '내부 입체적 골목길'을 통해 연결된다. 또한 이 골목길은 실내 아트리움을 중심으로 분산된 프로그램을 통합시키고 있다. 중층부에는 커뮤니티 룸, 테라스 등 다양한 공간형식의 공공공간이 존재하며 중복도식의 효율적 구성으로 이를 세대와 연결하고 있다.

③ 생활·교류가 확장되는 다채로운 테라스를 만드는 적층된 입체블록

신정동 도시마을주택의 중요한 화두 중 한 가지는 '다양한 유닛구성'이다. 건축가는 2-Bay의 공간을 활용하여 입체블록으로 단위세대를 구성하였다. 이를 통해 스튜디오형, 투룸형, 개별마당형 등 면적이 같은 총 15개 유닛이 도출되었고 이를 적층하여 형태적 다양성이 있는 고밀도의 중층 아파트를 만들어냈다. 지붕은 테라스의 연속으로 거주자의 교류가 일어나고 사적 생활이 확장된다.



[Figure 3-25] 신정동 도시마을주택 입면 모습 및 유닛구성, 개별 마당

(3) 신정동 도시마을주택 공공공간의 의의

신정동 도시마을주택은 두 가지 면에서 혁신적인 소규모 공공임대주택이다. 첫째, 로비 및 홀 등에 이례적으로 아트리움을 계획하였다는 점이다. 출입구 및 내부

dCollection CAU

홀은 내부 거주자들의 자연스러운 만남이 이루어지는 장소로, 효율성보다 생활영역으로서 고려된 것으로 판단된다. 두 번째는 다양한 유닛구성으로 입체블록의 적층으로써 형태의 도시적 연속성을 만들어내고 테라스 등 외부공간을 활용하여 다양한 도시경관을 만들어내고 있다는 점이다.

3.3.3 칸 트라비 노인주택

(1) 공급 개요

[Table 3-8] 칸 트라비 노인주택 개요

구분	내용
사례명	칸 트라비 노인주택
위치	바르셀로나, 스페인
주요용도	노인을 위한 보호주택, 시민센터
건설연도	2009
설계자	GRND82
주택공급방식	공공임대주택(고령자용)과 커뮤니티시설 복합 공급
세대규모	85세대
층수	지상 4층
면적	대지면적 3,500㎡, 연면적 8,500㎡



[Figure 3-26] 칸 트라비 노인주택 주변 위성지도

칸 트라비 노인주택은 바르셀로나 가장자리의 티비 다보(Tivi davo) 언덕에 위치하고 있다. 부지의 맞은편에는 La Clota 공원이 위치하고 있으며, 3.5m의 단차가 나는 경사지에 입지하고 있다.

이 임대주택은 고령자를 위한 특별설계와 긴급통보장치가 구비되고 복지를 위한 주택관리사(거주노인들의 일상생활을 돕고 긴급구호가 요구될 때는 즉시 적절한 지원을 제공)가 있는 85세대의 보호주택[55]으로 계획되었으며, 이러한 보호주택을 주변에 폐쇄적인 병동처럼 조성하기보다, 도시에 열린 커뮤니티시설을 통

dCollection CAU

해 공유하는 도시 공간으로서 계획함으로써 지역의 많은 행사들이 일어나는 실내의 광장으로써 지역사회 구성원들과 거주하는 노인들이 다양한 활동을 통해 교류하며, 커뮤니티의 활성화와 노인의 심리건강 증진에 이바지하고 있다.

(2) 공공공간 계획의 특성

① 가로경계를 형성하는 공유영역을 통한 집단 간 공동체 구축

도시공원과 가로를 마주하고 있으며, 두 개의 가로가 만나는 노드지점에 입지하는 특성 상, 노인을 위한 서비스를 제공하면서도 동시에 지역공동체를 위한 사회적 기능이 요구되었다. 이에 따라 가로변으로 오픈스페이스와 경계를 형성하는 시민센터를 계획하여 지역사회 행사 및 노인들을 위한 복지관련 공동체 활동이 일어날 수 있는 공유영역을 배치하여 근린교류가 일어나도록 하고 있다.



[Figure 3-27] 칸 트라비 노인주택 접지층 경계부 모습
<출처: https://www.archdaily.com/786055/85-sheltered-housing-units-for-senior-and-public-facilities-grnd82>

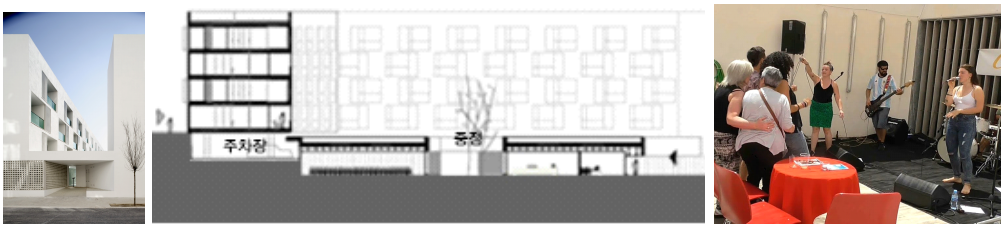
② 물리적 입지 특성을 활용한 공유영역과 거주자영역 진입체계 분리

앞서 언급한 것처럼 칸 트라비 노인주택은 3.5m의 단차를 가지는 접도조건을 가지고 있다. 건축가는 이에 대응하면서 지역사회와 거주자의 공동영역을 구축하기 위해, 레벨이 낮은 남쪽에 시민센터를 배치하고 레벨이 높은 북동쪽으로 주거가 둘러싸도록 하여, 후면가로에서 주거 진입이 이루어질 수 있도록 하고 있다. 지역주민은 남쪽의 출입구를 통해 진입하게 된다.

---

55) 이철수, 사회복지학사전, Blue Fish, 2009, <보호주택>

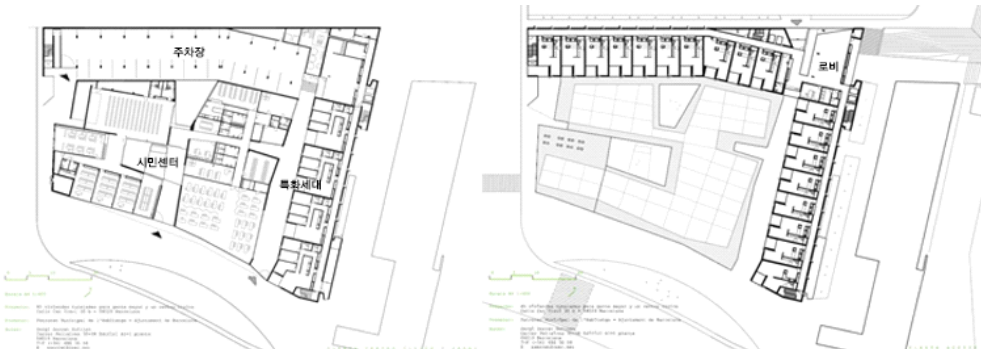
dCollection CAU



[Figure 3-28] 칸 트라비 노인주택 단차를 활용한 영역 분리

③ 주거지원서비스 제공을 위한 접지층 단위세대와 공공공간의 연계

고령의 노인들을 위한 보호주택인 만큼, 일반세대와 함께 거동이 불편한 사람들을 위한 특화된 평면이 계획되어 4개의 세대구성을 하고 있다. 이 세대들은 접지층에 위치하여 접근성을 높인 동시에 주거지원서비스를 원활히 제공받을 수 있도록 시민센터와 연계되고 있다.



[Figure 3-29] 칸 트라비 노인주택 1층 및 2층 평면도

(3) 칸 트라비 노인주택 공공공간의 의의

칸 트라비 노인주택은 사회적 약자인 노인들을 위한 보호주택을 공급하는 데 있어 집단화시키지 않고, 사회에 융화시키기 위한 모두가 공유하는 커뮤니티시설 공간을 접근성이 가장 좋은 곳에 배치시켜 공유영역을 형성하고 있다는 점이다. 동시에 이렇게 형성되는 영역은 명확한 경계를 가지고 주거와는 분리되고 있다. 또한 시설연계형의 경우 서비스가 필요한 계층을 위한 특화세대가 필요함을 알 수 있다.

dCollection CAU

3.3.4 비아 버드 하우징

[Table 3-9] 비아 버드 하우징 개요

구분	내용
사례명	Via verde
위치	뉴욕, 미국
주요용도	주택, 병원 및 약국, 건강증진센터, 옥상정원
건설연도	2012
설계자	Grimshaw and Dattner Architects
주택공급방식	지자체+민간 협력, 임대+Co-ops 분양
세대규모	222세대
층수	지상 20층
면적	대지면적 6,070㎡, 연면적 26,941.9㎡

(1) 공급 개요



[Figure 3-31] 비아 버드 하우징 주변 위성지도

비아 버드는 스페인어로 '녹색 길(Green way)'라는 의미로, 뉴욕 South Bronx 지역의 재생사업 일환으로 추진되었다. 기존에 화물조차장 용도로 사용되다가 오랜 기간 방치된 도심 유휴지로 남은 뉴욕의 거의 유일한 부지였으며, 주변에 지하철과 버스정류장 등 교통여건이 매우 우수한 도심지에 위치하고 있다. 또한 South Bronx 지역은 미국 내 소아천식 환자 비율이 가장 높은 지역 중 한 곳으로, 나쁜 식습관 등으로 발생하는 비만 등의 문제가 심각했다. 이러한 입지 및 지역의 특성을 살려 거주지 내에서 언급된 문제들을 해결하여 건강한 지역공동체를 조성하기 위해, '그린 리빙(Green living)을 위한 주거환경의 조성을 통한 건강한 삶의 방식을 지원하는 건강증진센터, 과수원, 피트니스센터 등이 함께 조성되었다. 또한 지가가 매우 비싼 뉴욕의 특성 상 분양과 임대가 혼합된, 계층 혼합 커뮤니티(Mixed income community)로써 다양한 세대 유형이 복합되었다.[56)]

56) 백혜선 외2, 국외 도심형 공공주택 사례 분석 연구, LH 연구보고서, 2016, p.12

dCollection CAU

(2) 공공공간 계획의 특성

① 광장을 마주보는 다채로운 스케일의 주거형식을 통한 계층 간 혼합

비아 버드 하우징은 중정을 중심으로 저층 타운하우스, 중층의 듀플렉스, 20층 규모의 고층아파트 등 매우 다양한 주거방식을 가진 단위세대가 선형으로 길게 연결된 배치된 모습을 보이고 있다. 유닛의 경우 듀플렉스, 타운하우스와 콘도미니움 형태 주택과 함께 스튜디오형, 1~3베드룸 형태의 다양한 구성을 보이고 있다. 또한 앞서 언급한 것처럼 임대와 분양을 혼합하여 경제적 계층혼합까지 고려하였다.[57)]



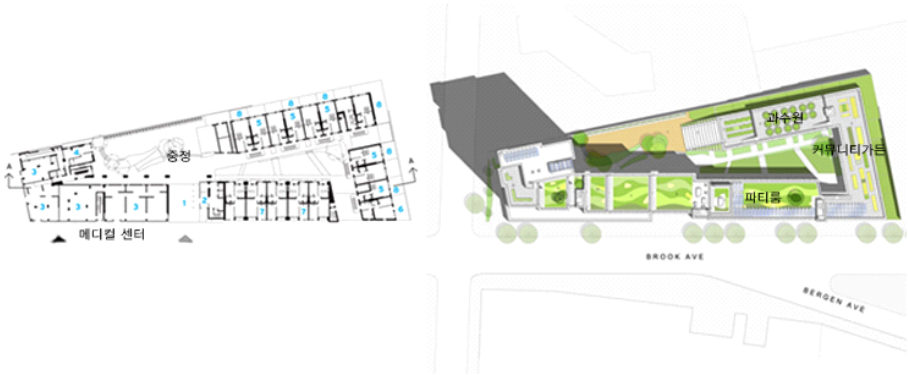
[Figure 3-32] 비아버드 단위세대 평면 구성 및 주거동 다이어그램

② 가로노드 변 공유영역화를 통한 주거영역의 완충

뉴욕 중심인 브롱크스에 교통이 매우 편리한 지역에 위치한 만큼, 거주자들의 프라이버시를 보전하면서도 지역사회와 교류가 일어나는 접점공간을 만들어내는 것이 중요한 계획의 목표였다. 따라서 접지층 계획에 있어 인접가로가 교차하는 부분에 병원 및 약국을 위한 공간을 배치하여, 지역사회와의 공유영역을 구축하고 있다.

57) 백혜선 외2, 2016, 전게서, p.14

dCollection CAU



[Figure 3-33] 비아 버드 하우징 접지층 평면 및 배치도
<출처: https://centerforactivedesign.org/via-verde/>

③ 중정 오픈스페이스의 교류활동이 확장되는 테라스의 입체적 연결



[Figure 3-34] 비아 버드 하우징 테라스 전경

주거 매스의 경우 중앙 광장으로부터 다양한 높이를 가진 주거동의 지붕을 입체적으로 연결하여 Green roof terrace로 활용하고 있다. 이렇게 만들어진 10여개의 테라스는 과수원, 커뮤니티가든, 파티룸 등 다양한 활동을 유도할 수 있도록 계획되었으며, 접지층 오픈스페이스와 연결되는 곳에 큰 계단을 배치하여 거주자들이 편히 쉴 수 있는 공간을 마련하였다.

④ 지역주민 참여 및 전문주체 협력을 통한 맞춤형 서비스 체계 구축

프로젝트 초기부터 뉴욕시 건축개발팀과 브롱크스 커뮤니티 위원회(Community Board)의 정기적 모임을 통해 주민들의 요구사항이 반영된 설계가 가능하였다. 또한 연계 서비스를 제공하게 될 몬테피오레 메디컬 센터(Montefiore midical center)와 파트너쉽을 구축하여 저층부에 병원 및 약국을 위한 공간을 제공하고 건강증진 프로그램 등을 운영하게 되었다. 이를 통해 거주자들은 연계 서비스를 원활히 제공받을 수 있으며, 공공임대주택은 지구 의료서비스의 중심으로 기능하게 되었다.

dCollection CAU

(3) 비아 버드 하우징 공공공간의 의의

비아 버드 하우징은 지역주민과 지자체, 그리고 의료 전문기업이 협력하여 새로운 커뮤니티를 구성하였다는 데에 그 의미가 있다. 입지적 측면에서는 지역의 중심에 위치하는 만큼 사람들의 통행이 많은 가로노드변에 공유영역을 구축하고 있으며, 공간의 구성에 있어서는 서로 다른 높이의 주동을 활용한 다양한 테라스를 만들어 외부공간으로 교류활동이 확장되고 서로 통합될 수 있도록 하였다.

3.4 공동체형 공공임대주택 사례 분석

3.4.1 사륵파브릭

(1) 공급 개요

[Table 3-10] 사륵파브릭 개요

구분	내용
사례명	사륵파브릭
위치	비엔나, 오스트리아
주요용도	공공임대주택, 공연장, 사우나, 상업, 유치원, 세미나룸
건설연도	1996
설계자	BKK-2
주택공급방식	협동조합주택(코하우징)
세대규모	112세대
층수	지하1층, 지상5층 + 지붕층 2층
면적	대지면적 4,711㎡, 건축면적 2,747㎡, 연면적 7,922㎡



[Figure 3-36] 사륵파브릭 주변 위성지도

오스트리아 비엔나의 도시 블록에 위치하고 있는 사륵파브릭은 '주거-문화-사회통합'을 슬로건으로 조직된 주거 협동조합 구성원들의 참여를 통해 완성된 일종의 코하우징 사회주택이다. 부지는 원래 관 공장이 있던 곳으로, 협동조합 구성원들이 찾아낸 땅에 건축되었다. 총 112세대 210명이 거주하고 있으며, 사회통합을 위해 장애인가족, 고아원 시설 등을 함께 수용하였다.[58] 또한 현재 이 이름으로 더 알려진 공연

dCollection CAU

장(sargfabrik), 수영장, 카페-레스토랑, 세미나룸 등 사회기반시설 역할을 하는 다양한 공유시설을 통해 도시와 적극적으로 소통하고 있다. 주거세대의 경우 45㎡의 메조네트형 주거로, 가족 상황에 따라 오프닝 부분을 막을 수 있도록 자율적으로 조정이 가능하도록 하였다.

(2) 공공공간 계획의 특성

① 내부 보행로 형성을 통한 지역과 적극적 공유체계 구축

문화를 통한 사회통합을 목표로 하고 있는 만큼, 사륵파브릭은 다양한 프로그램을 통해 지역사회와 소통하는 구성을 하고 있다. 대표적으로 분산된 커뮤니티시설들을 통합하는 보행로이다. 카페/레스토랑 등이 있는 단지 입구로부터 지하 수영장 및 사우나가 있는 중앙의 연못까지 외부인이 접근할 수 있는 보행로를 계획하였다. 공연장의 경우 거리에서 직접 들어올 수 있도록 출입구가 따로 계획되어 있다. 이를 통해 단지가 아닌 마치 도시의 좁은 골목을 걷는 느낌을 주게 되며, 외부인과 공유하는 영역은 내부의 주거영역과는 동선이 분리되어 있다.



[Figure 3-37] 사륵파브릭 지하층 및 접지층 평면도
<출처: 백혜선 외2, 국외 도심형 공공주택 사례 분석, LH, 2016>

② 단위세대와 공용부의 적극적 연계로 만들어지는 안전한 주거생활 공동체

거주자영역의 경우, 개별 세대 앞의 복도 폭을 확장하고, 발코니 측면의 투명한

58) 백혜선 외2, 2016, 전게서, p.107

dCollection CAU

유리마감 등으로 반사적공간을 통해 사적영역을 적극적으로 확장하고 있다. 이에 따라 이웃 간 접촉이 증가하여 교류를 활성화하고 있다.[59] 또한 녹화된 테라스는 공동텃밭으로 활용된다. 접지층에서 분리되어 있는 주동은 상부에서 브릿지로 연결되고 있으며, 이를 통해 모든 공용부가 통합되어 하나의 생활공동체가 만들어졌다. 결과적으로 모든 공간에서 시선교류 및 접촉이 일어나게 되어, 잦은 외부인 출입에 대해 시각적 안전망을 형성하고 안락한 주거환경 조성 효과도 얻게 되었다.



[Figure 3-38] 사륵파브릭 3층 평면도 및 공용부 모습

③ 주거공동체의 공유시설 직접운영에 따른 수익의 선순환

커뮤니티시설의 경우 공연장, 세미나룸, 수영장 및 사우나, 카페/레스토랑 등 다양하게 계획되어 있다. 거주자는 무료, 지역주민은 유료로 이용이 가능하며 이용에 대해 발생하는 수익은 모두 전체시설 운영비로 사용하게 된다. 직접 운영해오다 이용이 늘면서 직원을 채용하게 되었다. 모든 시설들은 각각 독립적 이용이 가능하도록 하면서도, 필요에 의해 연계될 수 있게 설계되었다. 세미나와 레스토랑이 함께 사용될 수 있으며, 카페와 공연장이 연계될 수도 있고, 수영장과 bar가 함께 연계될 수도 있다.[60]

(3) 사륵파브릭 공공공간의 의의

사륵파브릭은 공동체형 소규모 공공임대주택으로서 사용자참여설계가 적용되었

59) 백혜선 외2, 2016, 전게서, p.326
60) 상게서, p.110

dCollection CAU

다는 점과 시설 운영에 직접 관여한다는 점, 그리고 공용부에 있어 개인영역이 확장되고 교류를 극대화하도록 통합적 계획이 되었다는 점에 그 의미가 있다. 외부개방에 따른 프라이버시 침해 대응을 위해 프로그램이 연계된 내부보행로를 만들되 거주자의 자연적 감시가 가능하도록 하였다.

3.4.2 만리동 협동조합주택

(1) 공급 개요

[Table 3-11] 만리동 협동조합주택 개요

구분	내용
사례명	만리동 예술인 협동조합주택
위치	서울, 대한민국
주요용도	주거, 창작스튜디오/소극장 등 커뮤니티룸
건설연도	2014
설계자	EMA 건축사사무소
주택공급방식	협동조합형 공공임대주택
세대규모	29세대
층수	지하1층, 지상 5층
면적	대지 1,327㎡



[Figure 3-40] 만리동 협동조합주택 주변 위성지도

경사지에 다가구/다세대 등 개별건물 집합에 의해 만들어진 만리동에 위치한 대지는 막다른 도로를 접하고 재개발지역과 후면의 학교시설과 인접해 있으나 접근하지 못하는 불리한 접도조건을 가지고 있다. 만리동 예술인 협동조합주택은 서울주택공사(SH)에서 공급하였으며, 프로젝트 초기부터 예술인을 대상으로 하여 협동조합원을 모집하고, 인터뷰를 통해 입주자를 최종 선정하였다.

임대유형은 국민임대주택이며, 한정된 규모와 자원 안에서 개인생활보다는 공용공간을 활용한 예술가들의 작업장, 갤러리와 가변적으로 사용될 수 있는 커뮤니티룸이 계획되었다. 커뮤니티룸은 거주자들에 의해 자율적으로 짜여진 프로그램에 따

dCollection CAU

라 외부 지역주민에게 개방되어 다양한 교류활동들을 수용하게 된다.

또한 상부에도 테라스에 면한 커뮤니티룸을 통해 조합원들의 공동작업실 및 교류를 위한 공간이 조성되어 있다. 초기 1인가구가 모인 레지던시로 기획되었지만, 가족 중심의 커뮤니티를 만들어야 지역사회와 공유가 의미있게 이루어질 수 있다는 제안으로 29세대의 예술가 가족을 위한 임대주택으로 최종 조성되었다.

(2) 공공공간 계획의 특성

① 입지특성을 반영한 주거의 분동과 공용부를 활용한 통합

주거동의 경우 불리한 접도조건과 향 문제, 그리고 주변 도시의 스케일을 고려해 계단식으로 조합된 3개의 분동으로 구성하였으며, 이를 통해 최대한 조망과 일조조건을 확보하였다. 단차는 주차장을 접지층과 명확하게 분리하기 위한 인공지반 확보로 활용되었으며, 분리된 주동은 상부에서 갤러리로 쓰일 수 있는 연결복도와 옥상의 테라스형 공동작업실을 통해 하나로 통합되고 있다. 이러한 구성을 통해 단위세대의 개별성을 최대한 보장하면서도 공용부를 통해 거주자간 교류를 확장하고 있다.



[Figure 3-41] 만리동 협동조합주택 접지층 및 5층 평면도
<출처: http://www.aurum.re.kr/Bits/BuildingDoc.aspx?num=5687&tb=S&page=1#.XbEoN-gzaM8>

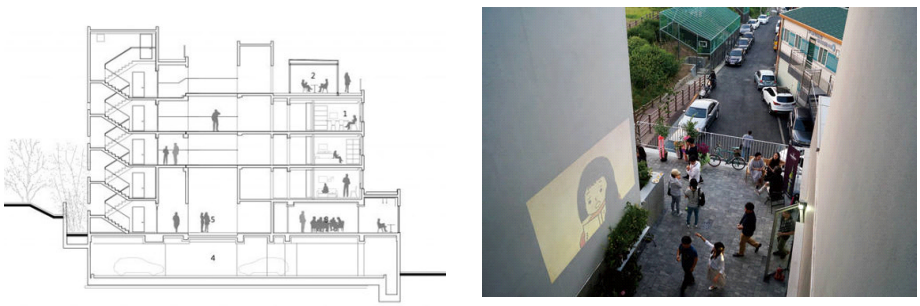
② 프로그램이 연계된 열린 내부보행로를 통한 지역 친화적 공동체 형성

dCollection CAU

기획 단계부터 예술인의 창작활동을 공유의 접점으로 선택한 만큼, 접지층의 공공공간 구성에 있어 하나의 미술관을 체험하는 것과 같은 동선계획을 볼 수 있다. 건축가는 법적인 이격거리를 활용하여 막다른 도로이자 단지의 진입로에 열린 골목길을 구성하고, 이를 통해 커뮤니티룸과 야외극장, 쉼터 등을 통합하는 동선체계를 만들어냈다. 외부인은 계단이나 슬로프를 통해 내부로 진입하게 되며, 접지층 커뮤니티 룸과 야외극장에서 예술인 공동체와 교류하게 된다.[61]

③ 공동체의 다양한 교류활동 수용을 위한 가변적 공간 계획

협동조합을 통해 구성된 공공임대주택인 만큼 공유프로그램은 내부의 공동체에 의해 결정되고 기획된다. 따라서 접지층 공유공간은 상시로 개방되는 것이 아니기 때문에 시기에 따라 프로그램 및 공유의 범위가 달라지며. 상층부의 공유공간 또한 마찬가지로 예술인들의 교류 행위에 따라 프로그램이 변화하게 된다. 이에 따라 커뮤니티공간은 모두 내부의 구획 없이 용도가 특정되지 않도록 계획되었으며, 폴딩도어를 통해 외부와 연계될 수 있도록 구성되었다.



[Figure 3-42] 만리동 협동조합주택 단면도 및 골목 모습

(3) 만리동 협동조합주택 공공공간의 의의

만리동 협동조합주택은 다음 세 가지 관점에서 공동체 주택으로 큰 의미가 있다. 첫째 협동조합 구성에 따라 수요에 대응할 수 있는 거주자참여설계가 이루어졌

61) “만리동 예술인 협동조합형 공공주택”, AURUM(건축도시정보센터), 홈페이지 참조 <http://www.aurum.re.kr/Bits/BuildingDoc.aspx?num=5687&tb=S&page=1#.XdxmOOSP6Ul>

dCollection CAU

다는 점, 둘째 열린 보행로 구성으로 지역사회와의 적극적인 교류를 위한 공간을 구성하고 있다는 점, 셋째 공용부를 통해 세대교류를 확장 및 통합하고 있다는 점이다.

3.4.3 가양동 협동조합주택

(1) 공급 개요

[Table 3-12] 가양동 협동조합주택 개요

구분	내용
사례명	가양동 협동조합주택
위치	서울시, 대한민국
주요용도	공공임대주택, 공동주방, 보육실, 커뮤니티공간
건설연도	24세대
설계자	EMA 건축사사무소
주택공급방식	협동조합형 공공임대주택(50년임대)
세대규모	61 세대
층수	지하 1층, 지상 6층
면적	대지 2,588㎡ 보육시설 207㎡



[Figure 3-44] 가양동 협동조합주택 주변 위성지도

가양동 육아협동조합주택은 임대주택 8만호 공급을 위한 서울시의 주택공급정책의 일환으로, 가양동 공영주차장 부지에 공급되었다. 서울시가 공급한 첫 번째 협동조합형 공공임대주택 사례이다. 소규모의 도시형생활주택으로 계획되었으며, 임대 유형은 총 61세대를 위한 50년 임대주택에 해당한다. 입주자들이 협동조합을 구성하여 주택설계 및 시공 과정에 참여하고 직접 주택관리까지 맡고 있다. 육아를 위한 협동조합 구성에 따라, 입주자는 만 4세 이하의 자녀를 둔 가구로 제한되며, 육아협동조합 가입의 의무가 있다.

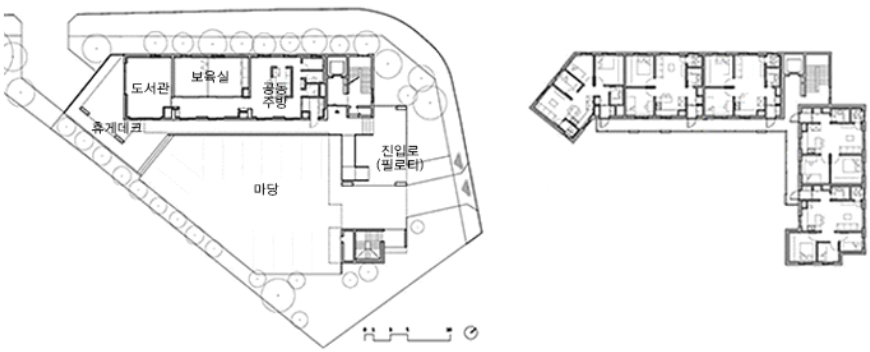
dCollection CAU

공유 프로그램은 공동육아를 위한 어린이 놀이방과, 공동체 구성원의 교류를 위한 공동주방과 커뮤니티룸으로 구성되며, 안뜰에 면하도록 하여 내부의 교류 활동들이 자연스럽게 외부공간까지 확장되면서 서로 연계되고 있다. 거주자들은 조합 내 교육위원회를 구성하고, 교육 프로그램을 발굴하는 등 '육아'를 기반으로 한 주거공동체를 실현해가고 있다.

(2) 공공공간 계획의 특성

① 내향적 주거공동체에 따른 거주자 공유영역의 명확한 분리

가양동 협동조합주택은 '공동육아'를 목표로 구성된 주거공동체이다. 무엇보다 아이들의 안전문제와 뛰어 놀 수 있는 공간 확보를 동시에 해결해야 하는 문제가 있다. 따라서 배치적 관점에서 이를 위한 내향적인 뒤뜰을 형성하는 주거동은 ㄱ자형의 중정형 구성을 보이고 있다. 이는 또한 사람들의 통행이 많은 간선도로의 노드에 접한 입지적 특성에 대한 대응이기도 하다. 이에 따라 진입로는 필로티형으로 계획되었다.



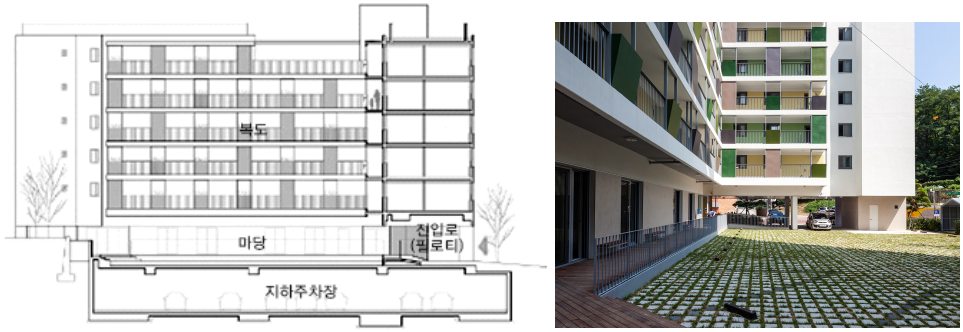
[Figure 3-45] 가양동 협동조합주택 접지층 및 주거층 평면도
<출처: 정하린, 국내 소형 공공임대주택에 적용된 공유공간 계획 특성에 관한 연구, 건국대 석론, 2017>

② 자연적 감시 가능한 외부공간 계획으로 안전한 환경 조성

접지층의 보육실 및 커뮤니티공간은 모두 뒤뜰을 향하여 계획되었다. 또한 데크

dCollection CAU

를 통해 실내의 교류활동이 외부공간으로 확장될 수 있도록 하였다. 단위세대 주변 공간의 경우, 세대연결 복도의 폭을 넓혀 발코니처럼 구성하여 주거생활이 외부로 확장되어 교류가 증진될 수 있도록 하고 있으며, 이러한 구성으로 뒤뜰에서 활동하는 아이들에 대한 자연적 감시가 이루어질 수 있게 되었다.



[Figure 3-46] 가양동 협동조합주택 단면 및 마당 모습

③ 공동체 내부 목표달성을 위한 자주적 공간 관리·운영



[Figure 3-47] 가양동 협동조합주택 공동체 주택관리 모습

가양동 협동조합주택은 서울시가 공급한 첫 협동조합형 공공주택이다. 거주자 자치조직인 협동조합은 관리규약을 만들어 참여를 통해 주택을 직접 관리하며, 교류에 대한 프로그램도 직접 기획하고 있다.[62] 이를 통해 장소를 자율적으로 조절하고 주거환경을 만들어내는 거주자 특성에 기반한 주거의 정체성이 발현되고 있는 것을 알 수 있다. 또한 '공동육아'를 위한 교류로 공동체의 목표가 뚜렷한 만큼 그 지속성이 유지되고 있다.

(3) 가양동 협동조합주택 공공공간의 의의

가양동 협동조합주택은 먼저 공공임대주택 공급에 있어 처음으로 협동조합 방식

62) 지유리, "입주민 모두가 협동조합원, 주택관리도 자율적으로", 주택저널, 홈페이지 참조 <http://www.jutek.kr/print/print.do?bbs_num=1214>

dCollection CAU

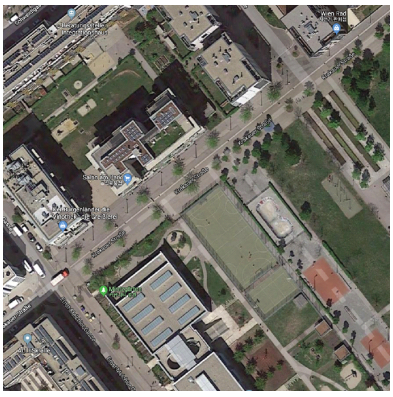
을 도입했다는 데 그 의미가 있다. 육아라는 공동의 목표를 위해 구성된 주거공동체 구성으로 지속성을 확보하였으며, 다음으로는 공동체의 공유 및 생활을 위한 거주자참여설계로 수요특성에 효과적으로 대응하였다. 공간구성에 있어서는 이용자와 프로그램이 어느 정도 특정되어 있다는 점과 안전성이 고려되어야 한다는 점, 그리고 통행자 및 교통이 많은 가로특성에의 대응으로 내향적인 중정구성을 보이고 있다.

3.4.4 본 프로젝트 빈

(1) 공급 개요

[Table 3-13] 본 프로젝트 빈 개요

구분	내용
사례명	본 프로젝트 빈
위치	빈, 오스트리아
주요용도	공공임대주택, 상업공간, 커뮤니티공간
건설연도	2013
설계자	Einszueins
주택공급방식	협동조합형 공공주택
세대규모	39세대
층수	지하1층, 지상 7층
면적	상업 공간 350㎡, 커뮤니티 공간 700㎡



[Figure 3-48] 본 프로젝트 빈 주변 위성지도

비엔나는 정부 주도의 강력한 사회주택 혁신의 역사를 가지고 있다. 협동조합에 의한 사회주택은 이러한 흐름의 일부로써, 본 프로젝트 빈은 이를 현대적 관점에서 이어나가고 있다. Nordbahnhofgelande의 새로 개발된 비엔나 2지구의 공원 옆에 입지한 본 프로젝트 빈은 67명의 성인과 25명의 아동을 포함한 다양한 세대, 언어 및 문화를 수용하는 39세대의 공공임대주택이다. 거주자들은 지속가능하고, 협력적이며 개방적으로 도시와 함께 살아간다는 목표를 가지고 계획에 참여하였다. 비엔나의 또 다른 공

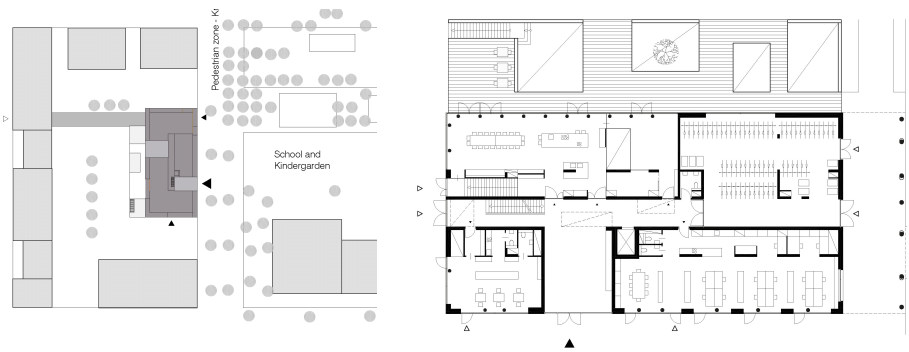
dCollection CAU

동체형 공공임대주택인 사륵파브릭을 롤 모델로 하여 계획되었으며, “지속 가능한 삶을 위한 협회”라는 공동체의 성격에 따라 비엔나 시에서 주택기금을 받아 공공지원 프로젝트로 개발되었다.

(2) 공공공간 계획의 특성

① 접지층 근린 커뮤니티센터 기능을 통한 인접주거지와 기반시설의 연계

지역사회에 개방적이고 협력적 태도를 취하는 공동체의 특성에 따라, 접지층은 외부에 매우 개방적으로 계획되어 있다. 먼저 지하 커뮤니티공간의 성큰 가든을 형성하는 데크는 블록 인접주거지 방향으로 만들어져 있으며 공동주방과 같은 커뮤니티실과 연계되어 근린 단위의 다양한 행사가 일어날 수 있도록 하고 있다. 또한 학교시설과 공원이 인접한 간선도로변으로는 식료품점과 자전거 수리공방 등 상업시설을 배치하고 아케이드식 구성으로 주변과의 공공보행로를 연계하고 있다.



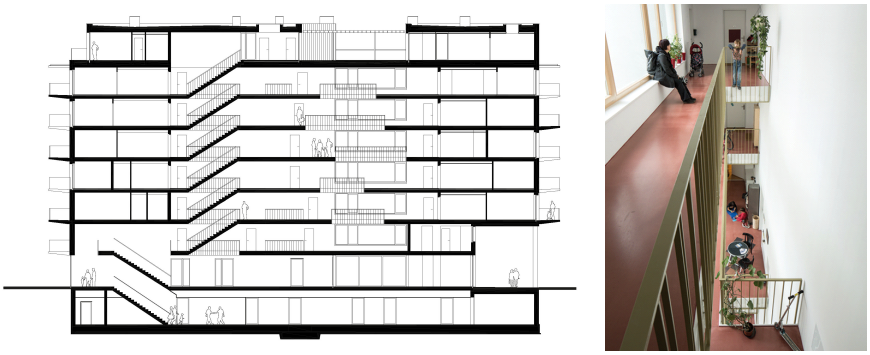
[Figure 3-49] 본 프로젝트 빈 배치도 및 접지층 평면도
<출처: Paul Karakusevic, Social housing definitions & design exemplars, RIBA Publishing, 2017>

② 소단위 생활공간의 수직적 연계를 통한 입체적 교류 형성

39세대의 독립적인 가구들이 함께하는 공동주택인 만큼, 세대 간의 생활교류를 위한 공간적 배려가 나타나고 있다. 먼저 단위세대별 개별적인 활용이 가능한 반사적공간인 외부발코니가 계획되었으며, 층별 6-7세대 정도가 소단위의 생활교류가 이루어질 수 있는 연결복도로 조합되어 있다. 이러한 소단위 생활공간은 건물 전체

dCollection CAU

구성에서 보았을 때 접지층 및 2층의 커뮤니티공간부터 보이드를 형성하며 옥상 외부공간까지 수직적으로 연계되어 입체적 교류를 형성하고 있다.



[Figure 3-50] 본 프로젝트 빈 단면 및 연결복도

③ 지역 활성화에 기여하는 협동조합에 의한 다양한 이벤트의 주체적 운용

본 프로젝트 빈은 커뮤니티공간을 활용하여 지역의 활성화에 적극적으로 기여하고 있다. 지역사회에 개방적인 공유 프로그램은 공동주방, 작업장, 이벤트룸 등의 커뮤니티공간과 상업공간으로 구성되며, 모두 거주자에 의해 주체적으로 관리되고 있다. 또한 식료품점에서는 지역에서 생산되는 식료품을 지역사회에 제공하며 공연/전시를 주최하고 있다. 이를 통해 지역과 적극적으로 소통하는 주거공동체를 실현하고 있으며, 공공의 지원을 받은 만큼 2개의 세대는 지역의 사회복지가 필요한 사람들을 수용하는 보호시설로 공유되고 있다.[63]

(3) 본 프로젝트 빈 공공공간의 의의

본 프로젝트 빈은 공동체형 공공임대주택 공급에 있어 하나의 실험적 모델로서 그 의미를 찾을 수 있다. 지가가 비싼 비엔나에 공적주택을 공급하기 위해 디벨로퍼와 협동조합에게 공공기금을 지원하는 대신 사회복지적 기능을 충족하도록 하고 있으며, 협동조합 역시 사회에 협력적인 방향으로 도시주거를 만들어나가려는 사람들이 모여 구성되었다. 이에 따라 세대 간, 주거와 지역사회 간 교류 활동을 유도하는 접지층 및 세대주변에 다양한 형식의 공공공간이 형성되고 있다.

63) Paul Karakusevic, 2017, 전게서, p.74-77

dCollection CAU

3.5 소결 : 소규모 공공임대주택 사례 분석 종합

3장에서는 사례로 선정된 소규모 공공임대주택에 대하여 공급 유형에 따라 소규모 공동주택형, 시설연계형, 공동체형의 세 가지 종류로 구분하여 살펴보았다. 각 분류 별 사례에서 나타나고 있는 공공공간 계획의 특성은 다음과 같다.

'소규모 공동주택형' 사례들은 오래된 기존 밀집주거지나 낙후된 지역에 지역사회에 요구되는 기반시설을 함께 도입하면서, 협소한 대지를 활용하기 위해 단위세대를 효율적으로 조합하여 고밀화하는 경향을 보이고 있다. 또한 공유되는 기반시설은 거주자와 직접적으로 관련되는 시설이 아닌 만큼 주거영역과 수직·수평으로 완전히 분리하거나, 집단 간 공유영역을 별도로 형성하여 완충하는 계획이 이루어지고 있다. 시카고 어포더블 하우징과 TOA 47 하우징 사례는 테라스 및 옥상공간을 통해 두 사용자 집단을 완충시키고 있었으며, AAVP 69 및 레이다 청년주택은 위요된 거주자의 영역을 형성하고 있다.

'시설연계형' 사례들은 비교적 교통이 편리한 곳에 거주자와 직접적으로 관계되는 서비스·기반시설과 함께 복합화되어 도입되고 있다. 이를 인접 가로체계나 시설과 연계하여 공유영역을 구축하면서 지역사회의 기반시설 네트워크 중 하나로 활용되는 경향을 보인다. 또한 서비스시설은 주거서비스를 제공하기 위해 특화된 단위세대와 연계되고 있으며, 서비스의 전문화를 위한 공공/민간의 활용이 나타나고 있다. 모든 사례가 경계부에 지역사회와 교류하는 공유영역을 통해 기반시설로 작동하고 있으며, 외부공간을 활용하여 교류를 확장시키는 모습을 보인다.

'공동체형' 사례들은 도시 환경에는 비교적 자유롭게 입지하고 있다. 대부분의 경우에 사업초기 협동조합에 의해 주거공동체가 구성되기 때문에, 거주자참여 설계가 이루어지고 있다. 이러한 특성으로 인해 주거공동체의 목표에 따라 접지층의 영역구성이 달라지는 경향을 보였다. 가양동 협동조합 주택의 경우 육아목적으로 내향적 거주자영역을 구성하고 있으며, 사륵파브릭과 만리동 협동조합주택의 경우 지역사회와의 공유를 위해 프로그램들이 연계된 공공보행로를 거주자영역까지 끌어들이고 있었다. 본 프로젝트 빈은 지역사회의 커뮤니티센터를 담당하며 인접주거지와 학교시설을 연계시키면서 완전 개방된 모습을 볼 수 있다.

이 밖에 사례별 공공공간 계획의 특성들을 정리하면 다음과 같다.

dCollection CAU

[Table 3-14] 소규모 공동주택형 공공임대주택 사례 분석 종합

유형	사례명	특성	
소규모 공동주택형	시카고 어포더블 하우징	입지 배치	• 지자체 도시 계획에 의한 노인주거와 도서관의 복합 • 주차구획 상부 데크화 통한 기반시설 접지성 및 접근성 강화
		건축 계획	• 사용자 집단 간 완충 및 교류를 위한 경계부 공유영역 조성 • 공용부의 축소에 따른 단위세대 외부 반사적공간 부여
		관리 운영	-
	TOA 47 하우징 유닛	입지 배치	• 대규모 기반시설을 중심으로 마을처럼 구성된 주거동 조합 • 주거 밀집지역의 근린공원 역할을 수행하는 옥상공간
		건축 계획	• 투명한 입면과 외부계단을 통한 복합시설과 가로의 연계
		관리 운영	• 사회복지단체와 지역주민단체의 공간 운영
	AAVP 69 하우징 유닛	입지 배치	• 전문가와 지자체 협력에 의한 공유프로그램 추가 • 주거동의 위요를 통한 가로 후면의 거주자영역 분리
		건축 계획	• 입체적 시선교류와 마주침을 유도하며 마주보는 반사적공간과 공중가로 • 개별 활용이 이루어지는 가로변 반사적공간 통한 가로입면 형성
		관리 운영	-
	레이다 청년주택	입지 배치	• 가로성격 대응한 접지층 거주자영역의 후면배치 • 도시조직 대응 및 양호한 주거환경 확보를 위한 세대 주변의 외부공간화
		건축 계획	• 협소한 필지의 활용을 위한 오픈스페이스의 수직적 연계 • 거주자에 따라 가변적으로 활용될 수 있는 사적/반사적 공간
		관리 운영	-

dCollection CAU

[Table 3-15] 시설연계형 공공임대주택 사례 분석 종합

유형	사례명	특성	
시설연계형	오스도프 하우징	입지 배치	• 가로형 중앙 오픈스페이스를 통한 연계시설의 주변 확장 • 가로 성격에 대응한 학교시설과 단위세대 배치
		건축 계획	• 프라이버시 및 안전성 확보를 위한 사용자 집단에 따른 동선 분리 • 세대주변 공간을 통한 자연적 감시로 공공공간 안전망 구축
		관리 운영	-
	신정동 도시마을주택	입지 배치	• 인접 가로 성격에 대응하는 공유프로그램 조닝
		건축 계획	• 분산된 커뮤니티공간을 통합하는 실내 골목길과 아트리움 • 생활·교류가 확장되는 다채로운 테라스를 만드는 적층된 입체블록
		관리 운영	-
	칸 트라비 노인주택	입지 배치	• 가로경계를 형성하는 공유영역을 통한 집단간 공동체 구축 • 물리적 입지특성을 활용한 공유영역과 거주자영역 진입체계 분리
		건축 계획	• 주거지원서비스 제공을 위한 접지층 단위세대와 공공공간의 연계
		관리 운영	-
	비아 버드 하우징	입지 배치	• 가로노드 변 공유영역화를 통한 주거영역의 완충
		건축 계획	• 중정 오픈스페이스의 교류활동이 확장되는 테라스의 입체적 연결 • 광장을 마주보는 다채로운 스케일의 주거형식을 통한 계층 간 혼합
		관리 운영	• 지역주민 참여 및 전문주체 협력을 통한 맞춤형 서비스 체계 구축

dCollection CAU

[Table 3-16] 공동체형 공공임대주택 사례 분석 종합

유형	사례명	특성	
공동체형	사륵파브릭	입지 배치	• 내부 보행로 형성을 통한 지역 공유체계 구축
		건축 계획	• 단위세대와 공용부의 적극적 연계로 만들어지는 안전한 주거생활 공동체
		관리 운영	• 주거공동체의 공유시설 직접운영에 따른 수익의 선순환
	만리동 협동조합주택	입지 배치	• 입지특성을 반영한 주거의 분동과 공용부를 활용한 통합
		건축 계획	• 프로그램이 연계된 열린 내부보행로를 통한 지역 친화적 공동체 형성
		관리 운영	• 공동체의 다양한 교류활동 수용을 위한 가변적 공간 계획
	가양동 협동조합주택	입지 배치	• 내향적 주거공동체에 따른 거주자 공유영역의 명확한 분리
		건축 계획	• 자연적 감시 가능한 외부공간 계획으로 안전한 환경 조성
		관리 운영	• 공동체 내부 목표 달성을 위한 자주적 공간 관리·운영
	본 프로젝트 빈	입지 배치	• 접지층 근린 커뮤니티센터 기능을 통한 인접주거지와 기반시설의 연계
		건축 계획	• 소단위 생활공간의 수직적 연계를 통한 입체적 교류 형성
		관리 운영	• 지역 활성화에 기여하는 협동조합에 의한 다양한 이벤트 주체적 운용

dCollection CAU

4. 소규모 공공임대주택 공공공간 계획 방향

도시와 주거집합 그리고 주거단위 사이의 접점공간에 해당하는 소규모 공공임대주택의 공공공간은 서로 다른 집단 또는 개인 간의 경계를 형성하는 공간이며, 상호간의 교류와 분리를 통해 관계가 맺어지는 방식이라고 할 수 있다.

앞서 3장에서는 사례 분석을 통해 소규모 공공임대주택의 공공공간이 어떠한 방향으로 계획되고 있는지를 체계적으로 살펴보았으며, 공공공간 조성에는 물리적 환경 뿐 아니라, 공급정책 및 기획에서부터 사업의 주체, 지역의 특성, 입지 환경, 프로그램, 거주자 특성 등 많은 요소들이 함께 작용하게 된다는 것을 인지하였다. 앞서 2장에서 도출한 '지역·거주자 기반의 고유한 정체성', '주거지 영역성과 공공성', '공동체·공간의 지속가능성'의 소규모 공공임대주택 공공공간 계획 목표에 따라, 본 장에서는 소규모 공공임대주택 공공공간 계획의 방향을 '지역 특성 및 입지' 측면, '건축계획적 측면', '이용 및 관리·운영' 측면으로 나누어 분석하여 제시하고자 한다.

먼저 '지역 특성 및 입지' 측면에서는 지역과 입지에 따른 소규모 공공임대주택의 공공공간에 포함되는 프로그램 선정과 그 배치, 주거영역과 공공공간의 관계 설정에 따른 배치방식 등에 대한 방향을 주로 다루고자 한다. 프로그램의 기획에 관한 조성과정에 대한 내용도 포함한다.

다음으로 '건축계획' 측면에서는 물리적 환경에 관련된 내용으로서 접지층 및 외부공간, 단위세대 주변 공간, 단위세대의 반사적공간 및 사적공간의 조성을 위한 고려사항 등에 관한 내용을 다루고자 한다.

마지막으로 '이용 및 관리·운영' 측면에서는, 공공공간·공동체의 활성화 및 지속성 확보를 위한 관리 운영의 주체 및 방식, 공공공간의 이용 방식에 관한 내용을 다루고자 한다.

본 장은 2장의 계획 목표와 3장의 사례분석을 통해 얻어진 시사점을 바탕으로 공급 유형에 따른 소규모 공공임대주택 공공공간의 계획 방향을 종합 및 도출하는 것을 목표로 한다.

dCollection CAU

4.1 지역 특성 및 입지 측면의 계획 방향

4.1.1 지역 현황과 수요 반영한 장소 만들기

대규모 아파트단지의 포화에 따른 가용토지 부족과 사회문화적 여건의 변화로 인해, 도심형 소규모 공동주택의 가능성이 제고되어 최근에는 가로주택정비사업, 맞벽건축, 건축협정 등을 포함한 제도적인 근거가 마련되었다.[64] 또한 앞서 살펴본 것처럼 낙후되어 정비사업이 필요한 도심 내 저층 집합주거지의 경우 사회기반시설 부족, 주차구획 일변도의 획일적 오픈스페이스 등으로 인해 주거환경이 열악한 경우가 대부분이며, 현행 공급방식은 이러한 지역 입지 특성 및 수요 현황을 반영하지 못하고 있다. 향후 지역의 고유한 특성 및 현황, 또한 인접 지역주민의 요구 등 수요에 대응하는 장소를 만드는 것이 필요하며, 구체적 방법은 다음과 같다.

(1) 지역주민 요구 및 상위계획 반영한 사회기반시설(SOC) 프로그램 선정

앞서 살펴본 바대로, 현행 공공임대주택 커뮤니티시설은 세대규모에 따른 시설용도 및 면적 제시로 인해 획일적 커뮤니티공간을 양산해내는 문제점이 있다. 또한 도시형생활주택의 경우 커뮤니티시설의 설치기준이 명확하지 않거나 대폭 완화 되어있기 때문에 주거환경이 악화될 수 있다[65], 또한 앞서 2장에서 살펴보았던 천왕 여성안심주택 경우처럼 공급 대상이 특화된 경우에도 공급주체에 의해 조성이 일방적으로 이루어지는 경우가 대부분이다.

이에 따라, 공공임대주택의 공급계획 수립 시 공공에서 추진하는 정책 또는 지자체가 수립한 생활권계획과 같은 지구계획을 통해 시설을 우선확보 하도록 하거나[66], 공급주체가 이에 대한 세부계획을 수립하고 커뮤니티시설에 대한 구체적 지침을 마련하여야 한다.

---

64) LHI, 다양한 수요대응을 위한 주택 공급유형 다변화에 관한 기초연구, 2015, p.67
65) 신명철 외1, 서울시 저층주거지의 소규모 개발특성과 주거환경의 특성 연구, 서울연구원, 2018
66) 강동구 지역생활권 계획, 2018, 2030 지역생활권계획의 이해, p21

dCollection CAU

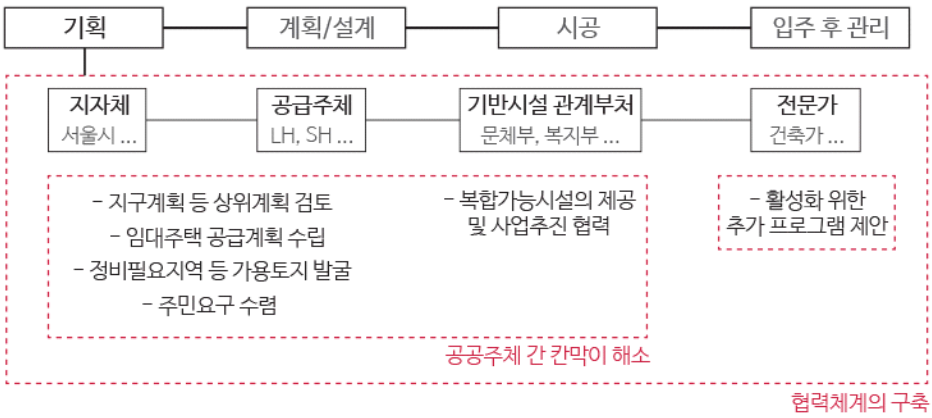




[Figure 4-1] 시카고 공공도서관과 공공임대주택 복합 사례

시카고 어포더블 하우징은 지자체 사회통합 정책 일환으로 공공도서관과 저렴주택을 복합하는 상위 도시계획을 통해 조성된 사례이다.[67] 지역의 수요와 저소득층의 사회적 통합을 위해 도심 공유지에 복합하여 조성하였다. 파리 TOA 하우징 사례의 경우, 2011년 부터 2020년까지 이와 유사한 옥상 외부정원을 15개 공급하기로 한 도입된 파리시의 생물다양성 계획에 의해 옥상 녹지공간 계획이 추진된 사례이다.[68] 지역사회에 대한 개방을 통해 주변 학교에서도 매주 수업활용을 위해 방문하고 있다.

사례 분석을 통해 도출된 계획 방향은 다음과 같다. 소규모 공공임대주택의 공급 과정에 있어, 상위 계획과 지역의 요구를 수렴한 생활밀착형 사회기반시설 프로그램을 복합하여야 한다. 이를 위해 지자체와 공급주체, 그리고 기반시설을 관리하는 관계부처 등의 협력적 거버넌스가 요구된다. 이를 간략히 정리하면 다음과 같다.[69]



[Figure 4-2] 사회기반시설 복합을 위한 협력체계

67) https://www.chicagotribune.com/columns/blair-kamin/ct-biz-cha-public-housing-and-libraries-20190822-boggg7ynjvdplok4cq377xee7m-story.html, 기사내용 인용

68) https://www.ryerson.ca/carrotcity/board_pages/rooftops/gymnase_vignoles.html, 기사내용 인용

69) 관계부처 합동, 생활SOC 3개년 계획(안) 2020-2022, 2019, p. 31-49

dCollection CAU

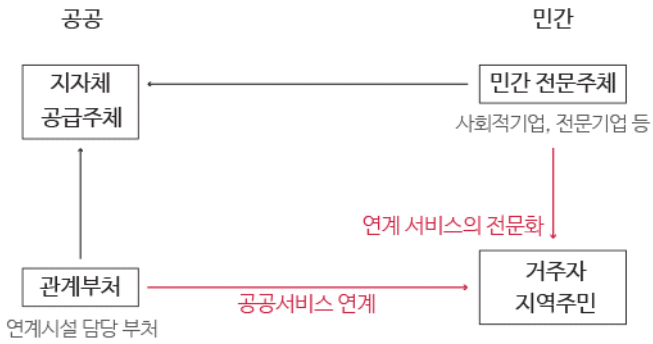
[Table 4-1] 지역 특성 및 입지 측면 계획 방향 참고 사례 및 내용 1

계획방향	사례	내용
지역주민 요구 및 상위계획 반영한 사회기반시설 프로그램 선정	시카고 어포더블 하우징	• 지자체 도시 계획에 의한 노인주거와 도서관의 복합
	TOA 하우징 유닛	• 전문가와 지자체 협력에 의한 공유프로그램 추가
	AAVP 하우징 유닛	• 지역주민 요구에 따른 체육시설의 복합

(2) 서비스 전문화를 위한 민관 협력체계의 구축

현재 국내 시설연계형 공공임대주택은 현재까지는 대상 계층 및 서비스의 유형이 다변화·활성화되지 못한 초기단계이다. 주거의 특성 상 거주자를 지원하는 서비스 시설·공간이 소요되며, 따라서 서비스의 지속적 운영과 관리를 위한 비용과 인력이 필요하게 된다. 또한 공공사업의 경우 연계되는 서비스가 복지에 한정되는 경향이 있다. 3장에서 살펴 본 사례들은 학교시설, 민간 의료전문기업 등 연계시설의 폭이 공공·복지에 한정되어 있지 않으며 공간을 임대해주고 서비스를 제공받는 협력체계를 구축하고 있는 것을 보았다.

이에 따라 향후 민관협력을 통해 새로운 연계 서비스의 유형을 발굴하고, 특화서비스를 제공할 수 있는 전문주체와의 협력관계를 구축할 필요가 있다. 또한 도심 공유지 등에 주로 계획되는 소규모 공공임대주택의 특성 상 거주자에 한정하는 것이 아닌, 지역사회와의 공유를 통해 민관협력형의 새로운 사회기반시설 유형으로 고려되어야 한다.



[Figure 4-3] 맞춤형 연계서비스를 위한 민관 협력

dCollection CAU

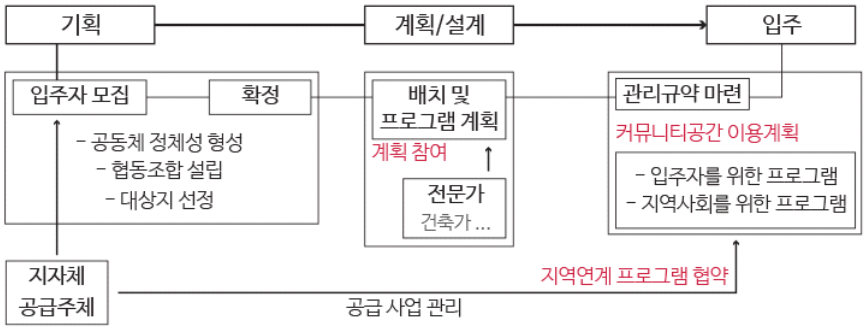
(3) 사용자 참여설계를 통한 장소의 정체성 부여



[Figure 4-4] 사륵파브릭, 거주자 공동체 모습

3장에서 다룬 사례들은 대부분의 경우 공급의 대상이 되는 계층이 확정된 후, 협동조합 구성원의 모집을 통해 계획단계 이전에 이미 거주자가 특정되는 특성이 있다. 이는 거주자 간 공통점, 접점을 공유하여 주거공동체를 만들기 위한 것이다. 협동조합은 도시 내에서 집합주거를 영위하며 달성하고자 하는 공동의 목표를 설정하고 있으며, 이를 위해 직접 부지와 프로그램 선정, 건축계획, 그리고 실질적인 운영까지 공공임대주택 전 생애주기에 걸쳐 관여하고 있는 것을 볼 수 있다.

이에 따라 최근 공급이 증가하는 국내 소규모 공공임대주택 유형 중 하나인 공동체주택의 공급에 있어, 공동육아·사회적 기여·문화기능 수행 등 다양한 주거생활 목표를 가지는 공동체를 구성하고 이들의 계획 참여를 통한 고유한 장소 정체성을 만들어내는 것이 필요하다.[Figure 4-5][70]



[Figure 4-5] 협동조합 구성을 통한 공동체주택 공급 프로세스

4.1.2 입지 환경 및 지역과의 관계 설정에 따른 배치

앞서 언급한 것처럼 주거복지의 수요에 따라 맞춤형 서비스를 제공하기 위해서는 공공 및 민간의 다양한 전문가의 협력이 필요하다. 또한 연계되는 시설의 부분·전부 공유 및 도시조직 대응을 통해 지역사회의 인프라 확충 및 지역의 생활권 형

70) 서울특별시, 2017, 전게서, p.30-65 내용 참조하여 표로 정리

dCollection CAU

성에 기여할 수 있으며, 이를 위해 지역 특성 및 입지에 대한 적극적 연계 및 활용이 필요할 것으로 판단된다. 이에 대한 구체적 계획 방향은 다음과 같다.

(1) 인접 기반시설 및 가로체계 연계한 프로그램 배치로 지역사회권 형성

국내 대부분 소규모 공공임대주택의 경우 주변 도시맥락과 연계되지 못하고 부지 내 개별적 시설 배치가 이루어지고 있다. 앞서 3장을 통해 살펴본 시설연계형 공공임대주택 사례들은 대부분 접근성이 양호한 유휴지에 입지하고 있었다. 또한 연계시설을 거주자 서비스 제공만을 위해 활용하는 것이 아닌, 지역의 인프라로 고려하여 주변 도시 오픈스페이스 및 가로와 적극적으로 연계시키는 배치 방식이 나타나고 있다. 이는 주거복합 건축물로서 도시조직에 직접적으로 대응한다는 점에서 기존의 대규모 아파트단지에서 단지 내 가로에 공유시설을 연도시키는 것과는 구별된다.

이러한 방식은 지역 내 사회기반시설의 네트워크를 통해 통합된 하나의 지역사회권을 형성하는 방안으로 제시될 수 있을 것이다. 야마모토 리켄(2014)은 생활기반시설에 대한 '시설 공유'를 통한 관계 형성을 통해 500인 규모의 지역사회 집단에 대한 다양한 삶의 요구에 대한 대응을 강조하고 있다.[71] 이러한 지역사회권을 형성하기 위해 다음과 같은 계획 방향이 제시될 수 있다.

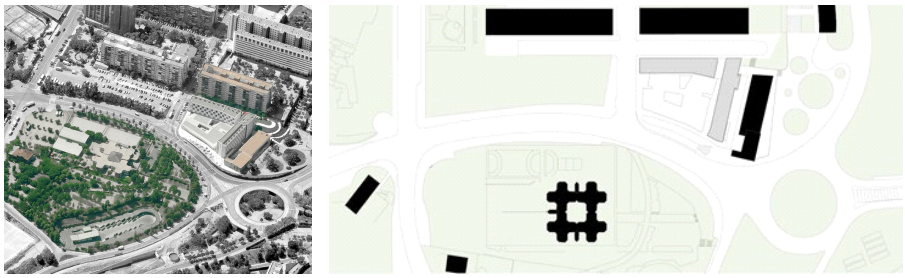
① 인접시설 경계부 배치를 통한 연계시설 프로그램의 확산

도시공원, 학교시설 등 먼저 바로 인접하여 입지하고 있는 기반시설이 있을 경우, 인접시설의 경계변으로 연계시설을 배치하여 사회기반시설로서 지역사회와의 공동영역을 구축함과 동시에 도시의 공공영역을 지구단위로 확장시킬 수 있다.

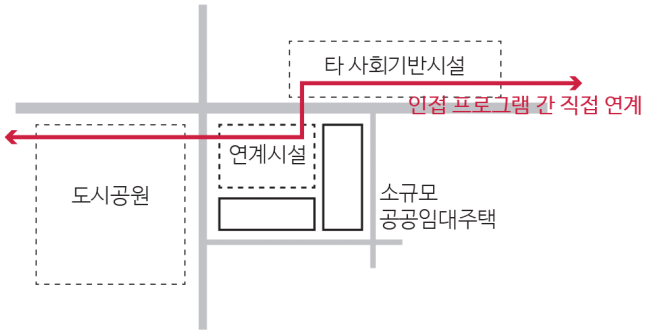
칸 트라비 노인주택의 경우, 인접한 공원의 경계변으로 연계시설을 오픈스페이스와 함께 배치함으로써 지역과의 공동영역을 확보하고 교류 프로그램을 주변으로 확장시키고 있다. 오스도프 하우징의 경우, 근린공원에 인접하여 저층부 학교시설을 배치하여 공원으로 프로그램이 확장됨과 동시에 지구의 커뮤니티센터의 역할을 수행할 수 있도록 하고 있다. [Figure 4-8]

71) 야마모토 리켄, 마음을 연결하는 집 : 더불어 사는 공동체, 지역사회권, 2014, p. 61

dCollection CAU



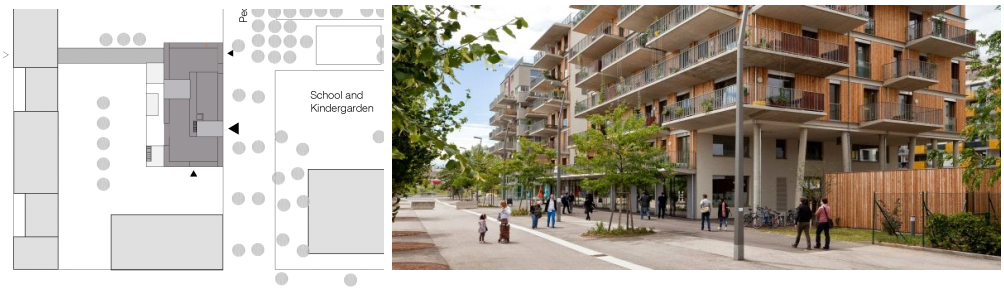
[Figure 4-8] 칸트라비 노인주택의 인접 공원시설 경계부 연계시설 배치



[Figure 4-6] 기반시설 직접연계를 통한 공공영역 확장

② 지역시설이 연결되는 커뮤니티가로변 배치를 통한 네트워크 형성

주변 기반시설들이 위치하는 커뮤니티가로 변에 위치하는 경우, 커뮤니티가로변으로 연계시설을 배치하여 주거지를 영역화하면서도 지역시설의 네트워크를 형성할 수 있다.[Figure 4-8]



[Figure 4-7] 가로변 커뮤니티시설 배치를 통한 주거지와 타 사회기반시설 연계

신정동 도시마을 주택의 경우, 연계시설인 구립유치원을 가로변에 배치하여 주거영역을 완충하면서 초/중/고등학교가 연도된 커뮤니티가로의 네트워크에 일조하고

dCollection CAU

있다. 본 프로젝트 빈의 경우 공동체형 소규모 공공임대주택이지만 접지층 커뮤니티시설의 통해 인접 주거지와 가로 맞은편의 학교/공원시설을 연결하는 역할을 수행하고 있다.



[Figure 4-8] 가로 네트워크를 통한 기반시설 연계

이에 따른 지역 입지 및 배치 관점의 계획 방향은 다음과 같다.

첫째, 연계시설을 인접 기반시설과의 경계에 배치함으로써 공공영역을 확장하면서 프로그램의 교류 활동을 확산시킬 수 있다. 이 때 경계부에는 활동이 확장될 수 있도록 충분한 오픈스페이스의 확보가 요구된다.

둘째, 연계시설을 지역시설이 연결되는 커뮤니티가로 변에 연도하여 배치함으로써 주거영역을 완충하면서 지역사회와의 공동영역을 구축할 수 있다.

연계대상 계층의 다변화와 함께 주거지원서비스 연계시설을 통한 지역사회권의 형성을 통해, 지역 특성 및 장소성에 기반한 주거복지체계의 구축이 가능할 것이라 생각된다.

[Table 4-2] 지역 특성 및 입지 측면 계획 방향 참고 사례 및 내용 2

계획방향	참고사례	내용
인접시설 경계부 배치를 통한 연계시설 프로그램의 확산	오스도프 하우징	• 가로 성격에 대응한 학교시설과 단위세대 배치
	칸 트라비 노인주택	• 가로경계를 형성하는 공유영역을 통한 집단간 공동체 구축
지역시설이 연결되는 커뮤니티가로변 배치를 통한 네트워크 형성	신정동 도시마을주택	• 인접 가로 성격에 대응하는 공유프로그램 조닝
	본 프로젝트 빈	• 접지층 근린 커뮤니티센터 기능을 통한 인접 주거지와 기반시설의 연계

dCollection CAU

(2) 주거영역과 공유프로그램 간 영역간섭 없는 결합관계 구축

소규모 공동주택형 공공임대주택은 대부분 공공시설과의 복합을 통해 공급된다. 그러나 공공시설의 경우 도시에 대한 접근성이 매우 중요하게 고려되어야 하는 반면, 주거영역은 프라이버시 보호 및 주거만족도 제고를 위해 도시로부터 보호되어야 하는 전제조건을 가진다.

주변의 입지 특성과 주거지 스케일에 대응하면서 위 두 가지 목표를 달성하기 위해, 앞서 살펴본 사례들은 저층부 공공프로그램의 생활가로변 배치를 통해 공공성을 확보하면서, 주거매스의 수직적/수평적 분리를 통해 거주자와 외부인의 영역침해 없이 안정된 주거공간을 만들어내고 있다. 또한 공공시설의 경우 거주자와 직접적으로 연관되는 연계시설일 경우와 거주자와 관련이 없는 시설일 경우로 나뉘어 주거영역과의 관계가 조절될 수 있다. 이에 따른 구체적 계획 방향은 다음과 같다.

① 가로 성격 완충 및 내부 교류 위한 후면 거주자영역의 명확한 분리

비교적 위계가 높은 가로변에 입지하고 있는 사례의 경우, 공공시설을 연접한 전면 또는 저층부에, 주거영역을 후면 또는 상층부에 배치하는 수직적/수평적 분리 구성을 하고 있으며, 공공시설을 통해 시끄럽거나 부산한 가로의 성격을 완충하는 모습을 보인다.

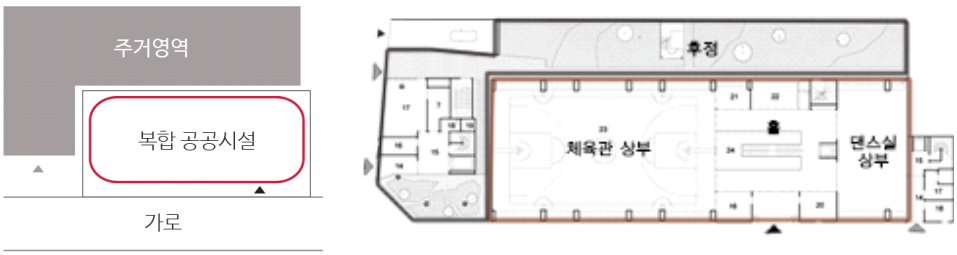
먼저 복합된 프로그램이 거주자와 직접적 연관이 없는 경우, 대부분 사례에서 위요를 통해 후면에 거주자를 위한 폐쇄적 영역이 계획되고 있는 것을 볼 수 있



[Figure 4-9] AAVP 69 하우징 유닛 정면 및 후정 모습

dCollection CAU

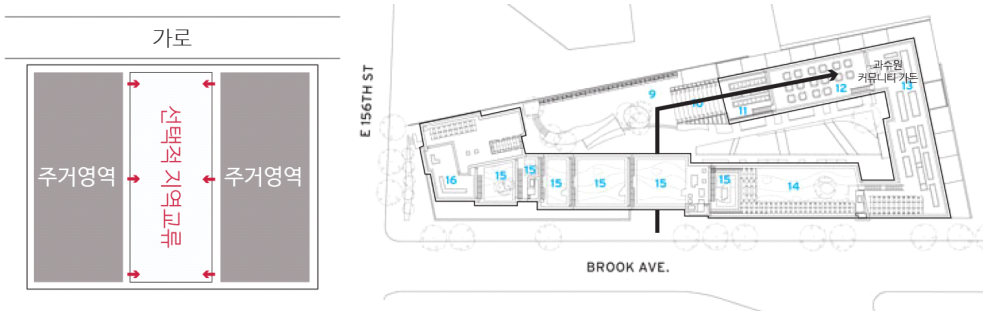
다. AAVP 69 하우징 유닛의 경우 강에 이어진 활동적인 가로 전면의 스포츠시설을 통해 후면의 주거영역을 완전히 분리 배치하고 있다. 레이다 청년주택의 경우 접지층의 오피스공간을 인접한 가로노드 변에 배치함으로써 도시기능을 부여하면서도 주거세대의 내부중정으로부터 도시를 분리하고 있다.



[Figure 4-10] 공공시설의 가로성격 완충을 통한 거주자영역의 분리 구성

두 번째로 복합된 프로그램이 내향적 거주자 공동체와 직접적으로 연관되는 경우, 주거볼륨의 위요를 통해 내향적 외부공간을 구성하고 필요에 따라 지역에 개방하여 행사 등 교류활동을 수용할 수 있다.

도시공원·학교시설과 같은 기반시설이 인접하여 입지하고 있는 경우, 외부공간을 통한 인접시설과의 동선 연계로 내부의 교류 활동을 지역단위로 확장시킬 수 있다. 또한 이 과정에서 외부의 활동이 내부로 연계될 수도 있다. 이를 통해 이용자 집단 간 교류가 활성화되어 도시와 주거의 경계가 희석될 수 있다.



[Figure 4-11] 비아 버드 하우징, 위요 영역의 선택적 개방을 통한 공유

비아 버드 하우징 사례의 경우, 주거공동체의 연계 프로그램이 확장되는 입체적 테라스를 위요된 내향적 광장과 연결되도록 계획하여 선택적으로 개방하여 인접

dCollection CAU

생활가로와 연계하고, 이를 통해 도시 공공공간의 새로운 모습을 창출하고 있는 것을 볼 수 있다. 이 네트워크는 지역주민의 커뮤니티활동이나, 거주자에 대한 주거지원서비스 활동을 지역단위로 확장시킨다. [Figure 4-11]

위 내용을 종합하여 제시되는 계획 방향은 다음과 같다.

첫째, 거주자와 관련 없는 프로그램이 복합되며 위계가 높은 가로에 접하는 경우, 가로변 저층부 공공시설과 후면 주거영역의 완전한 수직적/수평적 분리를 통해 거주자의 양호한 주거환경을 확보할 수 있다. 이 때 후면의 외부공간은 집합주거 내 공공공간으로 활용될 수 있다.

둘째, 거주자와 연계된 프로그램이 복합되며 선택적으로 지역 공유가 필요할 경우, 내부공동체의 활동이 외부로 확장되거나 공동체 외부의 활동이 내부로 연계될 수 있도록 외부공간을 구성하는 주거영역의 배치가 요구된다. 이를 통해 소규모의 지역시설 네트워크를 형성하여 다양한 지역 공동체 활동을 유도할 수 있다.

[Table 4-3] 지역 특성 및 입지 측면 계획 방향 참고 사례 및 내용 3

계획방향	사례	내용
가로 성격 완충을 위한 후면 거주자영역의 명확한 분리	AAVP 69 하우징 유닛	• 주거동의 위요를 통한 가로 후면의 거주자영역 분리
	레이다 청년주택	• 가로성격 대응한 접지층 거주자영역의 후면배치
	오스도프 하우징	• 가로형 중앙 오픈스페이스를 통한 연계시설의 주변 확장
	비아 버드 하우징	• 중정 오픈스페이스의 교류활동이 확장되는 테라스의 입체적 연결

② 도시조직 대응 및 접근성 강화를 위한 사용자 집단 간 공유영역의 구축

복합된 프로그램이 거주자와 직접적 연관이 없으며, 입지한 도시조직 대응과 동시에 기반시설에 대한 접근성 강화가 요구되는 경우, 서로 다른 사용자 집단 간의 공유영역을 구축하는 것이 요구된다. 시카고 어포더블 하우징과 TOA 47 하우징 유닛의 경우 위계가 높은 가로와 상대적으로 조용한 골목에 동시에 접하면서 입지하고 있다. 이 경우 주변 도시조직에 대응하면서 저층주거지의 가로 네트워크를 만들어내기 위해, 공공시설 사용자와 공공임대주택 거주자 간 별도의 공유영역 구축

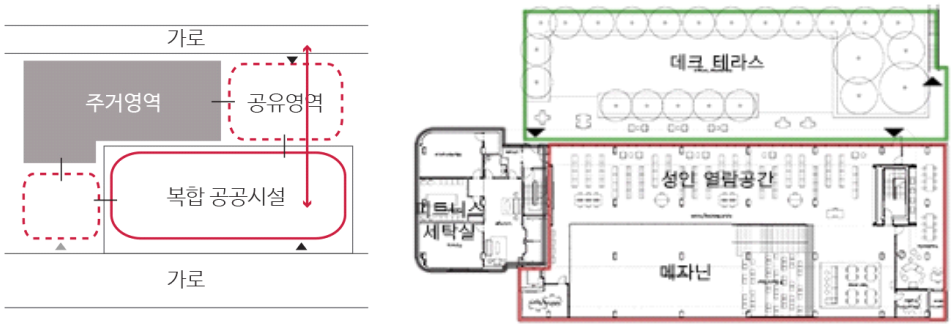
dCollection CAU

을 통해 동선을 일부 중첩시키고 있다.

특히 TOA 47 하우징 유닛 사례의 경우 대공간의 스포츠센터를 중심으로 하는 분절된 소규모 주거매스의 조합을 통해 오밀조밀한 주변의 스케일에 대응하고 있다. 이를 통해 공유시설은 주거영역과 수평적으로 분리되고 있으나, 옥상공간을 통해 거주자와 외부인의 동선이 중첩되는 공유영역을 구축함으로써 고밀한 도시조직에 대응하고 진입로변 골목을 활성화하고 있다. 시카고 어포더블 하우징의 경우, 주차구획 상부 데크 테라스를 계획함으로써 거주자와 도서관 이용자의 공유영역을 구축하고 있다. [Figure 4-12]



[Figure 4-12] 시카고 어포더블 하우징, 데크 활용한 거주자와 외부인 공유영역 형성



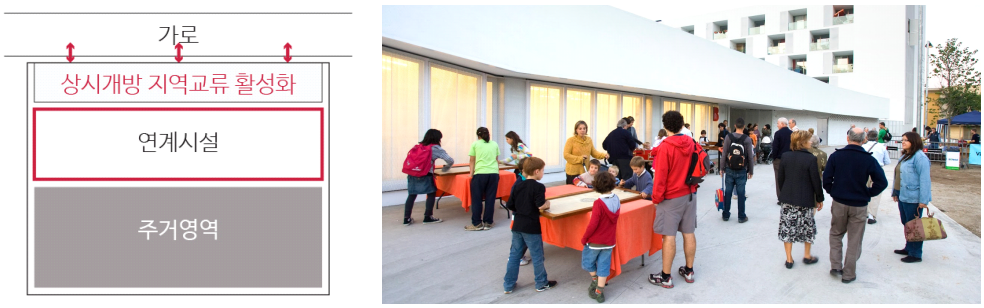
[Figure 4-13] 도시조직 대응 및 접근성 강화를 위한 집단 간 공유영역의 구축

3장에서 살펴본 시설연계형 소규모 공공임대주택은 대부분 지역특성·입지 측면에서 주변과 연계를 통해 하나의 지역사회권을 형성하고 있다. 이러한 지역사회권을 형성하는 방법 중 하나로 경계부 공유영역화를 통한 연계 프로그램의 지역사회와의 상시 공유가 제안될 수 있다. 이에 따라 지역사회의 이벤트들을 수용할 수 있는 사회기반시설로써, 내부의 거주자와 기반시설을 활용하려는 지역사회 이용자 간 영역의 간섭 없는 연계시설의 공유체계를 구축하는 영역의 배치가 가능하다.

dCollection CAU

앞서 언급한 공유영역의 구축과 구별되는 것은 공공시설 외에 거주자와 공유하는 별도의 영역을 형성하는 것이 아닌, 거주자와 관계된 연계시설을 공동으로 사용한다는 점이다.

칸트라비 노인주택의 경우 인접한 대규모 도시공원 입지에 대응하여 지역과 공유하는 시민센터를 가로변에 배치하여 가로체계 대응 및 인접 기반시설과 연계하며 외부인과의 공동체 형성을 활성화하고 있다. [Figure 4-14]



[Figure 4-14] 칸 트라비 노인주택, 가로 경계부 공동영역 구축을 통한 시설 공유

위 내용을 종합하여 제시되는 계획 방향은 다음과 같다.

첫째, 거주자와 관련 없는 프로그램이 복합되며 저층 밀집주거지에 위계가 다른 두 개의 가로에 함께 접하는 경우, 공공시설 이용자와 거주자 간 공유영역의 구축을 통하여 도시조직에 대응하는 계획이 필요하다. 이 경우 주거영역과 조합에 따라 다양한 위계의 외부공간과 진입체계를 형성할 수 있다.

둘째, 거주자와 연계된 프로그램이 복합되며 상시적인 지역 공유가 요구될 경우, 시설의 가로 경계부 배치를 통해 후면의 거주자의 영역을 구분하여 구성할 수 있다. 이 경우 단차 및 경사를 활용해 분리된 거주자의 동선을 별도로 계획하며 영역을 수직적으로 분리할 수 있다. 주거지의 내밀한 영역성을 확보하면서도 도시조직에 대응하기 위해 물리적 입지 환경을 적극 활용하는 계획이 이루어져야 한다.

[Table 4-4] 지역 특성 및 입지 측면 계획 방향 참고 사례 및 내용 4

계획방향	사례	내용
도시조직 대응 및 접	시카고 어포더블 하우징	• 사용자 집단 간 완충 및 교류를 위한 경계부 공유영역 조성

dCollection CAU

근성 강화를 위한 사용자집단 간 공유영역의 구축	TOA 47 하우징 유닛	• 대규모 기반시설을 중심으로 마을처럼 구성된 주거동 조합 • 주거 밀집지역의 근린공원 역할을 수행하는 옥상공간
	칸트라비 노인주택	• 가로경계를 형성하는 공유영역을 통한 집단간 공동체 구축

4.2 건축 계획적 측면의 계획 방향

4.2.1 저층주거지의 물리적 특성을 활용한 공공성 확보

앞서 2장에서는 선행연구를 통해 저층 밀집주거지 주거환경의 물리적 측면 문제점으로 녹지 및 오픈스페이스의 부족, 대지형태 및 접도조건의 불리, 일조 및 통풍 열악 등이 있음을 살펴본 바 있다. 3장의 사례들에서는 불리한 접지성을 극복하기 위해 유효 오픈스페이스를 확보하면서, 공공시설 복합으로 인한 효율적 주거조합에 따른 공용부 축소에 대응하여 단위주거의 개별성을 최대한 확보하는 방향으로 계획이 이루어지고 있는 것을 살펴보았다. 이에 따라 기반시설이 부족하고 접도조건이 열악한 저층 밀집주거지에 주로 공급되는 소규모 공공임대주택의 주거환경과 경계부에 관한 물리적 계획 방향을 제안하고자 한다.

(1) 접지성 강화를 위한 외부공간의 적극적 활용

주거의 접지성을 저해하는 요소는 지상주차장, 단차, 고밀도의 조합으로 인한 세대 주변의 실내공간화 등이 있다. 특히 협소한 필지에 고밀도의 주거를 계획할 경우 단위주거의 일조 등 주거환경과 접지성이 매우 저해될 수 있다. 이에 따라 고밀한 도시조직에 대응하면서도, 열악한 접지성을 어떻게 확보할 수 있는 지 사례분석을 통해 다음과 같이 제안한다.

① 단차 및 데크·테라스 활용을 통한 유효 오픈스페이스의 확보

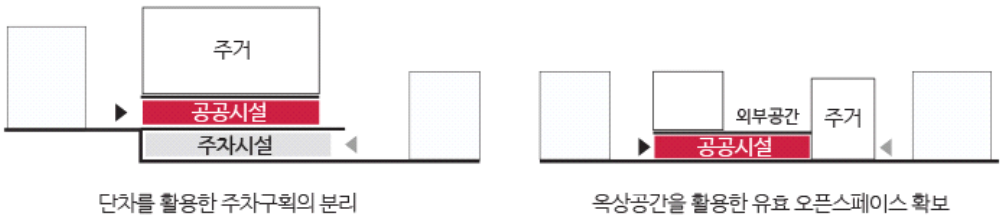
소규모 공공임대주택은 대부분의 경우 5층 이내 규모로 계획되기 때문에, 판상형·탑상형 주동으로 계획되는 대규모 아파트 단지와 달리 테라스나 데크 등 다양한 형식의 외부공간을 적극적으로 활용할 수 있는 장점이 있다. 그러나 대부분의 국내

dCollection CAU

소규모 공공임대주택 사례에서는 접지층의 주차구획 등으로 인한 유효 오픈스페이스의 부족으로 접지성이 저하되고 공공공간을 삭막하게 하고 있는 실정이다. 이에 따라 단차 등 물리적 입지환경을 활용하거나, 주차구획 상부를 데크로 덮어 활동을 담을 수 있는 유효한 오픈스페이스를 확보하는 계획이 요구되고 있다.

TOA 47 하우징 유닛 사례의 경우, 스포츠시설 상부를 저층주거지의 근린공원 역할을 수행하도록 녹화 조성하여 가로로부터 자유롭게 접근할 수 있도록 함으로써 접지성을 높이고 있다.

만리동 협동조합주택 사례의 경우 단차를 활용하여 주차장을 분리하고 그에 따라 만들어지는 인공지반 접지층을 적극적으로 개방하고 있다. 또한 TOA 47 하우징 유닛은 대규모의 스포츠시설 옥상을 녹화하여, 지역사회의 공원으로 개방하여 운영하고 있다.



[Figure 4-15] 물리적 입지환경·데크 등 활용한 저층주거지 오픈스페이스 확보

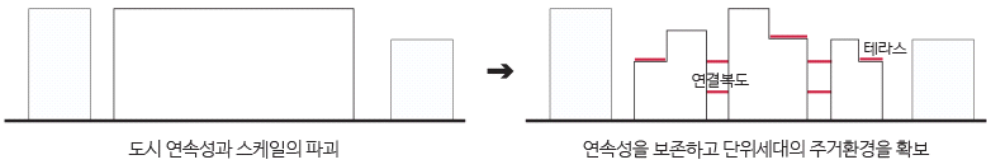
② 세대 주변공간·반사적공간 외부화를 통한 볼륨 분절 및 주거환경 확보

소형 주택의 고밀한 컨텍스트를 가진 지역에 입지할 경우, 세대별 일조·통풍 등의 주거환경 확보에 관한 문제가 중요하게 고려되어야 한다. 소필지를 고밀하게 활용하면서도 볼륨을 분절하여 도시의 연속성을 보전하고 세대조합에 따른 공용부의 일조·통풍 문제를 해결하기 위해서, 연결복도와 세대 현관주변 등 공용부를 외부화하는 계획이 가능하다. 또한 테라스·발코니 등 외부공간을 형성하는 단위세대 유닛 구성을 통해 세대별 양호한 주거환경을 확보할 수 있다.

AAVP 69 하우징 유닛의 경우, 공용부 없이 단위세대를 고밀조합한 후, 공중가로로 연결하여 북향의 가로 후면으로 불리해지는 일조와 채광 등의 조건을 극복하는 동시에 접점이 없는 거주자 간 입체적 시선교류를 유도하고 있다.

dCollection CAU

레이다 청년주택 사례는 주변 스케일 대응과 고밀한 컨텍스트에 의한 주거환경 확보를 위해, 공용부를 외부화하여 매스를 분절하고 개별 주거환경을 확보하고 있다. 신정동 도시마을주택의 경우 시설연계형이지만 반사적공간인 개별마당을 가진 입체블록의 유닛적층을 통해 도시의 형태적 연속성을 확보하면서 생활을 확장하고 있다.



[Figure 4-16] 세대 주변공간·반사적공간 외부화를 통한 볼륨 분절 및 주거환경 확보



[Figure 4-17] (좌) 레이다 청년주택, 공용부 외부화를 통한 분절 및 일조환경 확보
(우) 신정 도시마을주택, 세대별·공용 테라스를 통한 도시 스케일의 연속성 확보

이를 종합하여 다음과 같은 계획 방향을 제시할 수 있다.

첫째, 저층부의 유효 오픈스페이스를 확보하는 건축 계획적 고려가 필요하다. 평지의 경우 주차구획을 덮는 데크나, 저층부 옥상 등을 활용한 접지성 확보가 가능하다. 단차·경사지의 경우 물리적 입지조건을 적극 활용하여 주차구획을 분리하고 접지층을 공공공간에 대한 접근성을 강화할 수 있다.

둘째, 고밀한 컨텍스트에 입지하며 효율적 필지 활용이 요구되는 경우, 공용부 및 반사적공간의 외부화를 통한 양호한 개별 주거환경을 확보하면서 볼륨을 분절하여 도시조직에 대응할 수 있다.

[Table 4-5] 건축 계획적 측면 계획 방향 참고 사례 및 내용 1

계획방향	참고사례	내용
단차 및 데크·테라스 활용을 통	시카고 어포더블 하우징	• 주차구획 상부 데크화 통한 기반시설 접지성 및 접근성 강화

dCollection CAU

한 유효 오픈스페이스의 확보	만리동 협동조합주택	• 대지 경사를 활용한 주차장분리 및 접지층의 오픈스페이스 활용
	TOA 47 하우징 유닛	• 주거 밀집지역의 근린공원 역할을 수행하는 옥상공간
세대 주변공간·반사적공간 외부화를 통한 볼륨 분절 및 주거환경 확보	AAVP 69 하우징 유닛	• 입체적 시선교류와 마주침을 유도하며 마주보는 반사적공간과 공중가로
	레이다 청년주택	• 도시조직 대응 및 양호한 주거환경 확보를 위한 세대 주변의 외부공간화
	신정동 도시마을주택	• 생활·교류가 확장되는 다채로운 테라스를 만드는 적층된 입체블록

(2) 공유 프로그램 성격에 따른 접지층 영역성 조절

도시와 주거의 관계설정에 있어서는 주거공동체의 목표와 선정된 공유 프로그램, 그리고 입지조건에 따라 접지층의 영역성이 조절되고 있다. 특히 공동체형 공공임대주택의 경우에 대부분 주거협동조합 구성이 선결되어 공급이 이루어지기 때문에 이러한 경향이 두드러진다. 또한 공동체형 소규모 공공임대주택은 기반시설을 함께 공급하는 소규모 공동주택형이나 시설연계형에 비해 상대적으로 자유로운 입지가 이루어지기 때문에, 접도조건이 열악하고 기반시설이 부족한 지역 또는 접근성이 좋은 간선도로변 유휴지까지 모두 계획되고 있어 영역성의 조절이 다양한 방식으로 나타난다. 이러한 공유 프로그램 성격에 따른 접지층 건축 계획적 방향은 다음과 같다.

① 가로와 분리된 거주자영역 중심의 내향적 접지층 공간 계획



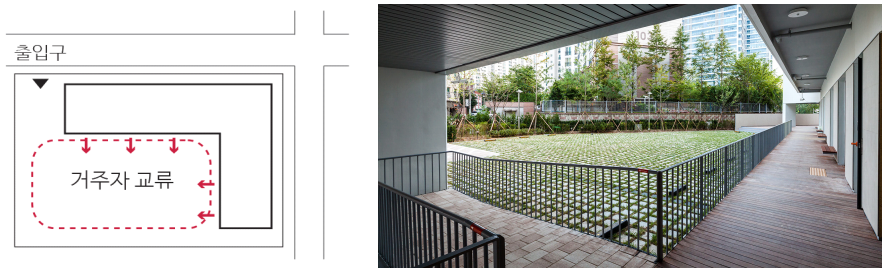
[Figure 4-18] 가양동 협동조합주택, 가로후면 뒤뜰을 형성하는 배치

공동육아 등 다소 내향적인 공동체 프로그램이 선정된 경우, 도시와의 공유보다는 내부적 목표의 달성을 위해 명확한 분리를 통해 집합주거 내 공공공간을 영역화하는 배치 계획이 요구된다. 주로 주거동의 위요를 통한 후면 외부공간을 형성하고 필로티를 통해 진입하는 방식이 사용된다.

가양동 협동조합주택 사례의 경우, 주변에 녹지와

dCollection CAU

스포츠센터 등 기반시설이 다양하게 입지해 있으나, 육아를 위한 내향적 공동체 성격과 함께 간선도로가 교차하는 노드에 입지하는 점으로 인해 가로와 분리된 마당을 형성하는 배치를 보이고 있다.[Figure 4-18] 앞서 언급한 AAVP 69 하우징 유닛 또한 유사한 계획방식을 보이며, 비아 버드 하우징의 경우 거주자의 내향적 외부공간을 테라스를 통해 수직적으로 연계시키고 있다.



[Figure 4-19] 가양동 협동조합주택, 분리된 내향적 거주자영역

② 공유프로그램이 연도된 부지(단지) 내 공공보행로 계획을 통한 접도면적 확대



[Figure 4-20] 사륵파브릭, 도시와 연계되는 공공보행로

문화시설·레스토랑 등 지역에 개방적인 프로그램이 선정된 경우, 도시가로에 연결된 부지(또는 단지) 내 공공보행로를 계획하여 접지층의 접도면적을 확대할 수 있다. 공유되는 프로그램들은 공공보행로에 연계되어 배치되며, 이를 통해 지역친화적인 공공공간이 만들어지게 된다. 이 때 거주자영역 안전에 대한 최소한의 보장을 위해 자연적 감시가 이루어질 수 있는 환경 조성이 필요하다. 이에 대한 내용은 다음에서 다루기로 한다.

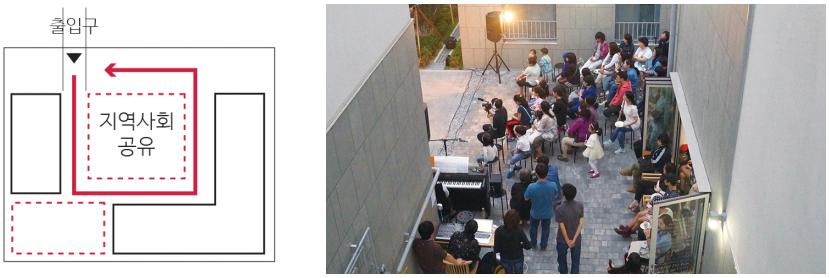
사륵파브릭 사례의 경우, 열악한 접도조건을 극복하고 지역에 열린 공간들을 구성하기 위해, 생활가로변 단지 입구에서부터 중정까지 연결되는 공공보행로를 계획하고 양옆으로 카페-레스토랑 및 공연장, 세미나룸, 그리고 중정 지하의 사우나를 배치하였다. 단지 중심부까지 외부인이 접근할 수 있으며, 이에 대한 거주자에 의한 자연적 감시가 이루어질 수 있도록 계획되었다.[72)][Figure 4-20]

만리동 협동조합주택 사례도 마찬가지로 주동 간 이격거리를 지역사회에 열린

72) 백혜선 외2, 2016, 전게서, p.108-109

dCollection CAU

골목길로 재해석하여 접지층의 분산된 커뮤니티공간들을 막다른 가로와 연계함으로서 단차 및 접도조건을 활용하고 있다.[Figure 4-21]



[Figure 4-21] 만리동 협동조합주택, 프로그램을 연계하는 골목길

이를 종합하여 다음과 같은 계획 방향을 제시할 수 있다.

첫째, 공동체의 내부적 목표 달성을 위한 프로그램이 선정되었거나 간선도로 등 가로 성격에 대한 완충이 필요한 경우, 주거동 등 볼륨의 위요를 통해 가로와 명확하게 분리된 거주자 간 공유영역을 형성할 수 있다. 이 영역은 공동체생활의 구심점으로 작동하게 되며, 프로그램 및 단위세대는 이를 중심으로 배치하여 중심공간과 직접 연계할 수 있다.

둘째, 개방적 교류를 목표로 하는 공동체 프로그램이 선정된 경우, 도시와의 접도면적 확대를 위해 부지(단지) 내부에 공공보행로를 계획하여 분산된 다양한 내·외부 커뮤니티 시설/공간을 지역주민과 공유할 수 있다. 이때 외부인에 대한 최소한의 안전망으로 자연적 감시가 이루어질 수 있도록 하는 외부공간과 공용부 계획이 요구된다.

[Table 4-6] 건축 계획적 측면 계획 방향 참고 사례 및 내용 2

계획방향	참고사례	내용
가로 분리된 거주자 영역 중심 프로그램 배치	가양동 협동조합주택	• 내향적 주거공동체에 따른 접지층 거주자 공유영역의 명확한 분리 구성 및 내향적 프로그램 계획
프로그램 연도된 공공보행로 통한 접도면적 확대	사륵파브릭	• 내부 보행로 형성을 통한 지역과 적극적 공유체계 구축
	만리동 협동조합주택	• 프로그램이 연계된 열린 내부보행로를 통한 지역 친화적 공동체 형성

dCollection CAU

(3) 제한된 부지 활용을 위한 소단위 커뮤니티공간의 다층 분산 및 연계

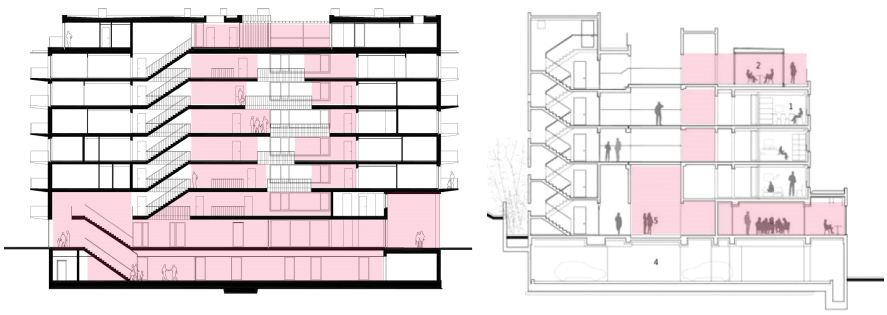
공동체형 공공임대주택의 경우 단위세대의 개별 프라이버시를 중시하기보다는 주거공동체가 추구하는 주거생활 구현에 우선하는 경향을 보이고 있다. 또한 공동체의 성격이 내향적인지 개방적인지 여부와는 관계없이, 접지층은 모두 교류 및 공동생활을 위한 커뮤니티공간으로 계획되고 있다. 그러나 작은 필지규모로 소요되는 공간의 면적규모를 접지층에서 모두 충족할 수는 없고 또한 수직으로 적층되는 집합주거의 특성 상 상층부의 경우 접지층에 대한 접근성이 좋지 않기 때문에, 사례들에서는 소단위의 커뮤니티공간들을 수직적으로 분산하거나 또는 이들을 연계하는 계획 방식이 나타난다.

만리동 협동조합주택 사례의 경우, 접지층 이외 5층 테라스와 연계되는 거주자를 위한 공동작업실을 계획함으로써, 커뮤니티공간을 수직적으로 분산 배치하여 교류를 확장하고 있다.

본 프로젝트 빈 사례의 경우, 접지층의 전체 커뮤니티공간으로부터 수직적으로 연계되는 소단위의 생활 공유공간을 통해 시각적으로 공동체 교류가 드러나는 계획 방식을 보이고 있다.

이에 따라 제시되는 계획 방향은 다음과 같다.

주거의 수직적층에 따른 접근성 편차와 소규모 필지 문제에 대응하기 위해, 전체 커뮤니티 교류를 위해 접지층에 계획되는 커뮤니티 공간 이외에 공동작업실, 텃밭 등 주거공동체의 공동 생활교류를 위한 소단위 공간을 다층에 분산하여 계획한다. 이 생활공간은 교류의 연속성을 위해 수직적으로 연계될 수 있다.



[Figure 4-22] 본 프로젝트 빈 및 만리동 협동조합주택
커뮤니티공간의 다층 분산 배치

dCollection CAU

[Table 4-7] 건축 계획적 측면 계획 방향 참고 사례 및 내용 3

계획방향	참고사례	내용
제한된 부지 활용을 위한 소단위 커뮤니티공간의 다층 분산 및 연계	만리동 협동조합주택	• 연결복도 및 테라스와 연계되는 상층부 커뮤니티 공간
	본 프로젝트 빈	• 소단위 생활공간의 수직적 연계를 통한 입체적 교류 형성

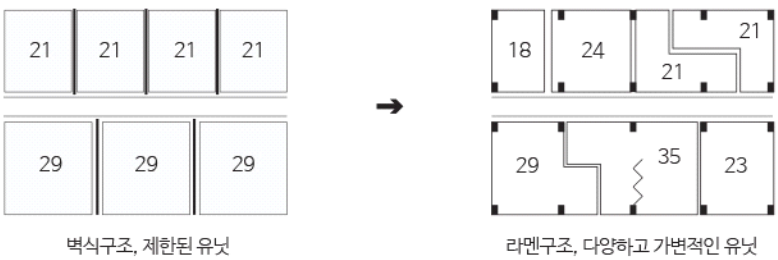
4.2.2 개별성에 기반한 교류를 형성하는 주거 공간

(1) 주거의 개별성을 존중하는 단위세대 계획

앞서 언급한 것처럼, 소규모 공동주택형 공공임대주택은 거주자와의 관련성보다는 지역사회에 요구되는 사회기반시설 프로그램의 복합을 통해 소규모 주거지 정비 및 지역재생을 도모하는 공공임대주택의 유형이다. 이에 따라 사례들에서는 고밀 복합을 위해 주거의 공용부가 축소되고 효율적으로 조합되는 경향이 나타난다. 이에 따라 거주자 간 접점이 부재한 상황에서, 단위세대의 개별성을 보장하는 주거 공간 계획이 요구되고 있다.

① 수요 대응 위한 세대평면 다양화 및 가변성 부여

소규모 공공임대주택의 경우 시설연계형이나 공동체형에 비해 수요 계층에 대한 특정이 상대적으로 어렵기 때문에, 가변적인 세대평면 계획으로 개별 활용에 대한 가능성을 부여하는 계획이 요구된다.



[Figure 4-23] 세대평면의 다양화 및 가변성 부여

레이다 청년주택 사례의 경우 거주자의 개별적 공간 활용을 위한 단위세대 내

dCollection CAU

가벽을 설치하여 평면의 가변성을 확보하고 있다. 사륙파브릭 또한 메조네트형 단위세대 계획으로, 세대구성 변화에 따라 향후 슬라브를 확장하여 면적을 더 사용할 수 있도록 계획되었다.

② 공용부 축소에 대응한 단위세대 반사적공간의 특화

소규모 공공임대주택의 경우 시설연계형이나 공동체형에 비해 수요 계층에 대한 특정이 상대적으로 어렵기 때문에, 가변적인 세대평면 계획으로 개별 활용에 대한 가능성을 부여하는 계획이 요구된다.

AAVP 69 하우징 유닛은 모듈화된 깊은 뎁스의 세대별 발코니와 개별정원 등 특화된 반사적공간을 구성하여 독특한 가로입면을 형성하며 세대의 개별성을 확보하고 있다. 신정동 도시마을주택은 시설연계형이지만 입체블록의 효율적 적층을 통한 개별마당을 부여함으로써 아파트의 한계를 극복하고 있다.



[Figure 4-24] 세대별 발코니 활용을 통한 도시경관의 형성 및 개별성 확보

③ 서비스 제공을 고려한 세대 특화 및 공공공간 연계

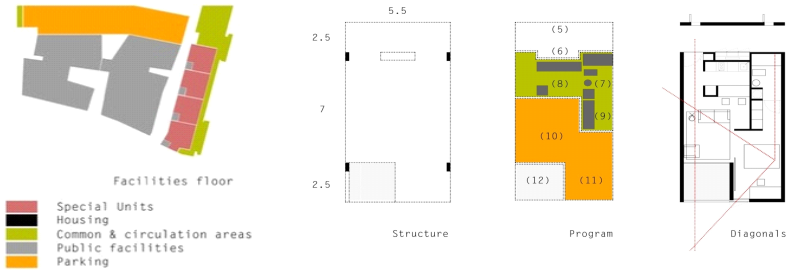
소규모 공공임대주택에서 주거에 연계되는 서비스는 가사·건강·돌봄 등 복지서비스에 해당하는 가구생활영역과 공동체 활동 지원 및 업무 등을 지원하는 공동체 영역으로 나뉜다.[73] 단위세대 및 공용부 등 주거공간을 계획함에 있어, 주거지원서비스와의 연계를 고려해야 한다.

3장에서 살펴본 사례들은 서비스 제공을 위한 공공공간과 세대를 연계하는 경향을 보이고 있다. 칸 트라비 노인주택 사례의 경우, 접지층에 거동이 불편한 특화세대를 공공시설이 있는 접지층에 배치하여 복지체계를 강화하고 있다. 비아 버드 하

73) Auri, 뉴스테이 주거서비스 인증제도 도입 및 운영 방안, 2017, Auri brief no.147, p.2

dCollection CAU

우징 사례의 경우 테라스를 통해 입체적으로 이어지는 중정의 광장부에 타운하우스 세대계획을 통해 교류공간에 대한 단위세대의 접근성을 높이고 있다.



[Figure 4-25] 칸 트라비 노인주택, 특화세대의 접지층 배치 및 노인을 위한 조망 중심 평면계획

이를 종합하여 다음과 같은 계획 방향을 제시할 수 있다.

첫째, 수요 특정이 어려운 점과 세대구성 변화에 대응한 세대평면 다양화 및 가변성을 부여하는 계획이 필요하다. 구조에 필요한 최소한의 골격은 유지하되 거주자가 자주적으로 환경을 조정할 수 있도록 배려하는 계획이 필요하다. 가벽을 사용하거나, 라멘조 구성으로 평면에 가변성을 부여할 수 있다.

둘째, 효율적 주거조합에 따른 공용부 축소에 대응한 단위세대 반사적공간의 특화 계획을 하여야 한다. 교류의 접점이 부재한 상황에서 세대의 개별성을 확보하면서, 필요에 따라 세대 주변 공공공간과의 연계를 통해 거주자 간의 자연스러운 교류를 유도할 수 있다.

셋째, 주거지원서비스의 원활한 제공 및 단위세대와의 연계를 위해 주거평면의 특화가 고려되어야 하며, 이 경우 공공공간에 대한 인접배치로 서비스의 직접적 제공을 도모할 수 있다.

[Table 4-8] 건축 계획적 측면 계획 방향 참고 사례 및 내용 4

계획방향	참고사례	내용
세대평면 다양화 및 가변성 부여	레이다 청년주택	• 거주자에 따라 가변적으로 활용될 수 있는 사적/반사적 공간
	비아 버드 하우징	• 광장을 마주보는 다채로운 스케일의 주거

dCollection CAU

		형식을 통한 계층 간 혼합
	사륵파브릭	• 슬라브 추가할 수 있는 메조네트형 평면으로 세대구성 변화 대응
공용부 축소에 대응한 단위세대 반사적공간의 특화	AAVP 69 하우징 유닛	• 개별 활용이 이루어지는 가로변 반사적공간 통한 가로입면 형성
	신정동 도시마을주택	• 생활·교류가 확장되는 다채로운 테라스를 만드는 적층된 입체블록
서비스 제공을 고려한 세대 특화 및 공공공간 연계	칸 트라비	• 주거지원서비스 제공을 위한 접지층 단위세대와 공공공간의 연계
	비아 버드	• 광장을 마주보는 다채로운 스케일의 주거형식을 통한 계층 간 혼합

(2) 안전하고 통합된 세대 주변 생활환경의 조성

소규모 공공임대주택은 물리적 환경 및 공급의 특성 상 대규모 단지에 비해 세대 간 접촉이 잦다. 특히 공동체형 소규모 공공임대주택은 협동조합 등 주거공동체의 구성을 통한 거주자간 이해도와 신뢰도가 타 유형에 비해 어느 정도 형성되어 있다고 볼 수 있으며, 거주자 참여설계로 단위세대 및 공용부, 커뮤니티공간에 대한 계획에 참여하게 된다. 이러한 이유로 3장에서 살펴본 대부분의 공동체형 공공임대주택 사례에서는 세대 주변으로 거주자들의 생활이 공유되는 접점공간이 계획되고 있다. 이에 더해, 이러한 접점공간들을 개방된 외부공간에 대해 자연적 감시가 가능하도록 계획함으로써 거주자들의 생활이 통합된 안전한 환경을 조성하고 있다. 이에 대한 구체적 방향은 다음과 같다.

① 공용부를 활용한 생활교류 접점공간의 조성

복도, 발코니, 테라스 등 단위세대와 세대 주변 공간을 거주자의 개인적 생활이 확장될 수 있는 생활영역으로 작동할 수 있도록 계획한다. 화단을 놓거나, 빨래를 널거나 테이블을 사용하는 등 사적 영역에서 이루어지는 활동들의 공용부 확장으로 거주자 간의 자연적 교류를 확대하고 접점공간으로 만들 수 있다.

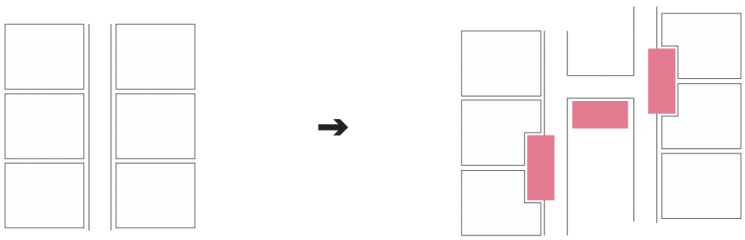
사륵파브릭 사례의 경우, 발코니 및 복도공간, 옥상 텃밭과 지상층 세대별 정원

dCollection CAU

등을 활용하여 생활영역을 만들면서 브릿지를 통한 주동 간 연결로 생활교류가 통합적으로 이루어질 수 있도록 하고 있다.

만리동 협동조합주택 사례는 주민 간 작품 갤러리로 쓰이는 복도 및 브릿지, 테라스를 활용한 공유공간 조성으로 거주자 교류를 통합하고 있다.

AAVP 하우징의 경우도 복합된 기반시설의 옥상을 저층부 개별세대의 개별정원으로 활용함과 동시에 공중가로로 공용부를 외부화함으로써 자연적 교류를 유도하고 있다.



[Figure 4-26] 복도 등 공용부를 활용한 생활교류 접점공간의 조성

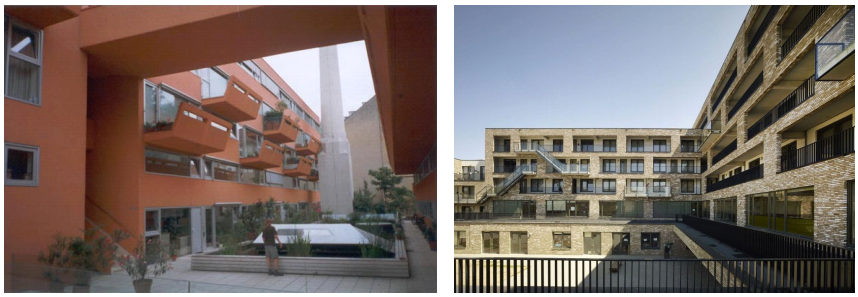
② 자연적 감시가 가능한 외부공간 계획

상기 언급한 것처럼, 공동체형 소규모 공공임대주택은 공용부의 생활영역화를 통해 접점공간을 만들고 있다. 그러나 이러한 개방적 계획에 선행되어야 하는 것은 최소한의 주거영역 안전망 구축이다. 거주자 간 접점공간을 만들고 생활교류를 고려한 사례들은 대부분 지역사회 프로그램 개방에 따라 접근하는 외부인에 대한 자연적 감시를 가능하게 하는 계획을 하고 있다.

사륵파브릭 사례의 경우, 외부인과 동선이 중복되는 선형 연못을 방향으로 발코니, 복도 등을 배치하고, 창을 크게 내어 외부인에 대한 자연적 감시가 이루어지도록 하고 있다.

가양동 협동조합주택 사례의 경우, 위요를 통해 형성된 접지층 뒤뜰을 면한 외부복도를 통해 자연적 감시를 하고 있다. 이 복도는 생활의 연장으로 사용될 수 있도록, 가로변 발코니를 없앤대신 폭을 확대하여 계획하였다. 오스도프 하우징 사례의 경우에도 상황에 따라 지역사회와 교류활동이 이루어지는 선형의 중정 방향으로 복도와 공용발코니를 계획하여 안전망을 구축하고 있다.

dCollection CAU



[Figure 4-27] 사륵파브릭(좌) 및 오스도프 하우징(우) 자연적 감시가 가능한 생활환경

이에 따라 제시되는 계획 방향은 다음과 같다.

첫째, 복도·테라스·공용발코니 등 세대 주변 공용부에 이웃과 생활교류가 이루어지는 접점공간을 계획한다. 화분가꾸기나 자전거 보관, 테이블활용 등 생활에 필요한 면적을 이웃과 고려하는 장소로서 조성할 수 있다. 거주자가 적극적으로 활용 가능하도록 폭, 입면의 개폐정도 등 세심한 디자인이 요구된다.[74)]

둘째, 지역사회 프로그램 개방에 따라 외부인과 영역이 중복되는 곳에 대한 자연적 감시가 가능한 계획을 하여야 한다. 이것은 복도, 테라스 등 공용부가 면하는 방향과 함께 세대의 창의 방향 및 크기를 통해 계획할 수 있다.

[Table 4-9] 건축 계획적 측면 계획 방향 참고 사례 및 내용 5

계획방향	참고사례	내용
공용부를 활용한 생활교류 접점공간의 조성	사륵파브릭	• 단위세대와 공용부의 적극적 연계로 만들어지는 주거생활 공동체
	만리동 협동조합주택	• 갤러리 기능을 가진 연결 복도 및 테라스로 함께 연계되는 공용부
자연적 감시가 가능한 외부공간 계획	오스도프 하우징	• 세대주변 공간을 통한 자연적 감시로 공공공간 안전망 구축
	가양동 협동조합주택	• 자연적 감시 가능한 외부공간 계획으로 안전한 환경 조성
	사륵파브릭	• 외부인 개방에 따른 외부공간에 대한 시각적 감시 가능한 환경 조성

74) LH, 2019, 전게서, p.145

dCollection CAU

4.3 이용 및 관리·운영 측면의 계획 방향

4.3.1 공동체의 지속가능성 확보

(1) 공공과 민간 전문주체의 협력을 통한 거주자 공동체의 활성화

소규모 공공임대주택은 주로 지자체의 상위 계획이나 주민 요구, 공공의 협력적 거버넌스에 의해 기반시설이 복합되고 있다. 이에 따라 주거영역은 공급주체(또는 별도위임)가, 복합시설은 관리책임이 있는 공공주체가 관리·운영하게 된다. 그러나 공급주체는 거주자의 공동체 형성에 대한 프로그램이나 활동을 지원할 수 있는 역량이 부족한 실정이다.

3장에서 살펴 본 사례들에서도 거주자의 개별성 중심으로 계획됨에 따라 공동체는 거주자 자율에 맡겨지고 있다. 이에 따라 사회복지단체, 사회적 기업, 커뮤니티 코디네이터 등 커뮤니티를 형성하고 지속할 수 있는 전문가의 활용이 필요할 것으로 보인다.

TOA 47 하우징 유닛의 경우, 복합시설의 옥상공간을 녹화하여 도시 속 공원으로 활용하고 있다. 이 공간은 사회복지단체와 지역 주민자치단체가 함께 참여하여 운영되며, 거주자와 지역사회의 공유가 일어나는 장소로 활용된다.

또한 시설연계형 공공임대주택의 경우, 수요 계층 및 연계서비스라는 접점이 존재한다. 이를 통해 형성되는 거주자 공동체와, 서비스를 제공하는 공공 및 민간주체 간의 협력을 통한 관리·운영이 이루어질 수 있으며, 커뮤니티 코디네이터 등 전문가의 노력에 의해 새로운 정체성을 가진 유형이 도출될 수 있다.

비아 버드 하우징의 경우, 민간 전문기업인 'Montefiore medical center'와 거주자 공동체인 'Bronx community board'의 협력으로 공동체 및 공간의 지속성을 확보하고 있다. 칸 트라비 노인주택의 경우, 공동영역인 시민센터 프로그램을 통해 지역사회와 공동체를 형성하여 노인에 대한 사회복지체계를 확립하고 있다.

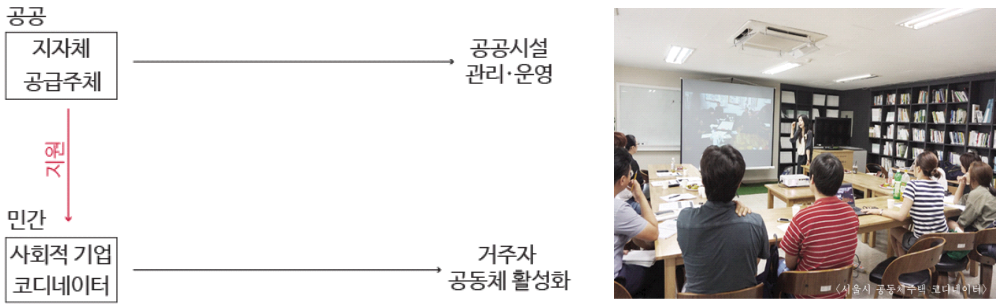
이에 따른 계획 방향은 다음과 같다.

소규모 공동주택형의 경우 복합시설 운영과는 별도로, 공동체 형성과 지속성을 위해 프로그램을 제공하는 커뮤니티 코디네이터·사회적 기업 등 민간 전문주체를

dCollection CAU

활용한다. 이러한 전문가들은 비용 문제로 공공에 의해 지원되는 것이 바람직하다.

시설연계형의 경우 연계시설과 유사한 계층이라는 접점이 존재하는 만큼, 공공 및 민간주체가 제공하는 프로그램을 통해 거주자 공동체를 형성한다. 거주자 공동체는 서비스 제공주체 및 지역사회와 협력체계를 구축하여 서비스 운영의 지속성을 유지해 나갈 수 있으며 이 과정에 코디네이터를 활용할 수 있다.[Figure 4-28]



[Figure 4-28] 커뮤니티 코디네이터 등 전문주체를 활용한 거주자 공동체 형성

[Table 4-10] 이용 및 관리·운영 측면 계획 방향 참고 사례 및 내용 1

계획방향	참고사례	내용
공공과 민간 전문주체의 협력을 통한 거주자 공동체 활성화	TOA 47 하우징 유닛	• 사회복지단체와 지역주민단체의 공간 운영
	칸 트라비 노인주택	• 시민센터 교류 프로그램을 통한 사회적 공동체 형성
	비아 버드 하우징	• 지역주민 참여 및 전문주체 협력을 통한 맞춤형 서비스 체계 구축

4.3.2 공간의 지속가능성 확보

(1) 한시적 개방 및 프로그램 변화 가능한 가변적 커뮤니티 공간

공동체형 소규모 공공임대주택은 선택적 지역개방, 거주자 간 다양한 교류행태 등으로 인해 가변적 커뮤니티공간 계획이 요구된다. 앞서 2장에서 살펴본 국내 소규모 공공임대주택 커뮤니티공간은 일조가 매우 열악할 뿐 아니라 구획이 고정되어 외부공간과의 연계 및 행위에 따른 다양한 활용이 극히 제한되고 있었다.

반면 사륵파브릭 사례의 경우 카페-레스토랑, 세미나룸, 수영장-사우나, 공연장

dCollection CAU

을 각각 독립적 이용이 가능하도록 하면서도, 필요에 의해 서로 연계하여 사용할 수 있도록 계획하였다. 세미나와 레스토랑이 함께 사용될 수도, 카페와 공연장이 함께 사용될 수도 있다.[75][Figure 4-29]

만리동 협동조합주택의 경우 지역과의 교류 및 예술인 공동체 간 다양한 활동을 위해 접지층 공동작업실의 구획을 폴딩도어로 대신하여 필요에 따라 가변적으로 활용할 수 있게 하였다.



[Figure 4-29] 가변적 활용이 가능한 커뮤니티 공간 계획

[Table 4-11] 이용 및 관리·운영 측면 계획 방향 참고 사례 및 내용 2

계획방향	참고사례	내용
한시적 개방 및 프로그램 변화 가능한 가변적 커뮤니티 공간	사륵파브릭	• 프로그램 조합에 따라 연계사용이 가능한 커뮤니티 공간
	만리동 협동조합주택	• 공동체의 다양한 교류활동 수용을 위한 가변적 공간 계획

(2) 직접관리 및 운영수익의 활용을 통한 공간 운영의 지속성 확보

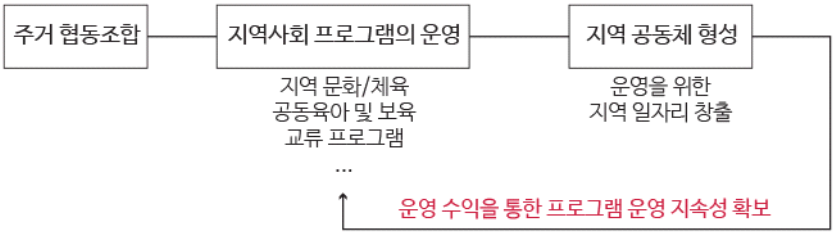
국내 대부분의 소규모 공공임대주택 커뮤니티시설은 거주자 참여 저조와 함께 운영비에 대한 부담으로 인해 공간이 방치되고 있는 실정이다. 향후 지역사회 공유 프로그램의 경우 사회적 기업이 아니더라도 운영을 통한 수익을 공간의 유지관리비로 사용할 수 있도록 제도의 개선이 필요하다. [Figure 4-30]

사륵파브릭 사례의 경우 거주자 공동체의 지역사회 프로그램 운영을 통한 수익을 공간의 전체 공간의 운영비로 활용하여 지속성을 확보하고 있었으며, 직접 관

75) 백혜선 외2, 2016, 전게서, p.110

dCollection CAU

리·운영을 해오다 찾는 사람이 많아지면서 관리자 등 채용을 통해 지역 경제의 활성화에도 기여하고 있다.



[Figure 4-30] 지역 프로그램 운영수익을 통한 공간지속성 확보

[Table 4-12] 이용 및 관리·운영 측면 계획 방향 참고 사례 및 내용 3

계획방향	참고사례	내용
직접관리 및 운영수익의 활용을 통한 공간지속성 확보	사륵파브릭	• 주거공동체의 공유시설 직접운영에 따른 수익의 선순환

dCollection CAU

4.4 소결 : 공급 유형에 따른 공공공간 계획 방향

지금까지 공급 유형에 따른 소규모 공공임대주택의 공공공간 계획 방향을 사례 분석을 바탕으로 도출하고자 하였다. 2장의 소결에서 도출한 소규모 공공임대주택 공공공간 계획의 3가지 목표인 장소·거주자 기반 정체성, 공공성과 주거 영역성, 지속가능성을 달성하기 위한 구체적 방법으로서 '지역 특성 및 입지' 측면, '건축 계획' 측면, '이용 및 관리·운영' 측면으로 소규모 공공임대주택 공공공간의 계획 방향을 제안하고자 하였다.

먼저 소규모 공공임대주택 공공공간의 계획 방향에 대한 총론적 정리를 하였으며, 최종적으로 2장에서 정리하였던 공급 유형에 따른 소규모 공공임대주택의 세 가지 분류에 따라 각 공급 방식에 적합한 방향을 종합하여 제시하였다. 먼저 총론적 방향을 정리하면 다음과 같다.

첫 번째 지역 특성 및 입지 측면에서, 장소·거주자 기반의 정체성을 구축해야 한다. 이를 위해서 '지역 현황과 수요를 반영한 장소 만들기'를 제안하였다. 요구에 대응한 사회기반시설의 프로그램 선정 및 참여설계를 통한 장소성 발현에 기여할 수 있다. 또한 공공임대주택이 주변과 융화되어 시설공유를 통해 사회기반시설로 작동할 수 있도록 '입지 환경 및 지역과의 관계 설정에 따른 배치'가 요구된다.

두 번째 건축 계획의 측면에서, 주거 영역성을 보호하되 공공성을 추구해야 한다. 소규모 공공임대주택은 대부분 저층주거지나 도심 유휴지 등에 입지하기 때문에, '저층주거지의 물리적 특성을 활용한 공공성 확보'가 필요하다. 외부공간을 통해 접지성을 강화하고 프로그램 성격에 따라 접지층의 영역성이 조절될 수 있다. 또한 고밀환경 내 교류를 위해 커뮤니티공간의 다층 분산 계획이 요구될 수 있다. 이에 선행하여 '개별성에 기반한 교류를 형성하는 주거 공간' 계획이 필요하다. 주거라는 개별적이고 사적인 공간들을 보장하면서 생활교류의 접점공간들을 계획하여야 한다.

세 번째 이용 및 관리·운영의 측면에서, '공동체의 지속가능성 확보'와 '공간의 지속가능성 확보'가 동시에 요구된다. 입주 초 거주자 간 접점 부재 및 참여 저조에 따른 민간전문가를 활용함으로써 프로그램을 기획하고 공동체 활성화를 지원해야 한다. 이와 동시에, 공간의 지속성을 확보하기 위해 프로그램 변화 및 한시적

dCollection CAU

개방에 대응한 가변적 커뮤니티 공간 계획이 필요하다. 마지막으로 프로그램을 운영하는 데 있어 개방 수익을 전체시설의 운영비로 충당할 수 있는 제도 마련을 통해 공간의 지속성을 확보하는 것이 전제되어야 한다.

상기 제안한 내용은 소규모 공공임대주택의 계획에 있어 일괄적으로 고려될 수 있는 총론적 성격의 계획 방향이라고 할 수 있다. 이제 3장 사례분석에서 도출된 공급 유형별 공공공간 계획의 특성 및 경향에 따라, 본 연구의 최종 목적이라고 할 수 있는 '공급 유형별 소규모 공공임대주택 공공공간의 계획 방향'을 제안하고자 한다. 총론적 계획 방향을 기반으로 유형별 중점적으로 고려되어야 하는 부분들을 강조하고자 하였으며, 제안의 내용은 다음과 같다.

첫째, **소규모 공동주택형 공공임대주택** 공공공간의 계획 방향은 다음과 같다.

(1) 지역 특성 및 입지 측면

지역성을 드러내고 수요에 대응하기 위해서 '지역주민 요구 및 상위 계획 반영한 사회기반시설(SOC) 프로그램 선정'이 필요하다. 이를 구현하기 위하여 지자체와 공급주체, 그리고 기반시설을 관리하는 관계부처의 협력적 거버넌스가 요구된다. 소규모 공동주택형 공급은 대부분 기반시설이 부족하고 고령인구가 많은 낙후된 저층주거지역에 이루어지므로, 지역재생을 위한 '문화/체육'이나 고령자 및 소외계층을 위한 '공공/복지', '교류중심'의 복합이 적절할 것으로 판단된다.

또한 복합시설이 거주자와 직접적으로 연관되지 않는 소규모 공동주택형 공급의 특성 상 '공공시설과 주거영역의 영역 간 간섭 없는 결합관계를 구축'하여야 한다. 가로 성격의 완충이 필요할 경우, 거주자영역을 후면이나 상부로 명확하게 분리하여 결합할 수 있다. 도시조직 대응 및 골목 재생이 요구되는 경우, 복합시설 외에 사용자 집단 간 공유영역을 가로변에 형성하여 자연적 교류를 활성화할 수 있다.

(2) 건축 계획적 측면

오픈스페이스가 부족하고 소필지 활용이 중요한 저층주거지 주거환경의 물리적 특성에 따라 '접지성 강화를 위한 외부공간의 적극적 활용'이 요구된다. 첫째, '저

dCollection CAU

층부 유효 오픈스페이스를 확보하는 건축 계획적 고려'가 필요하다. 평지의 경우 주차구획을 덮는 데크나, 옥상공간을 활용한 접지성 확보가 가능하며, 경사지의 경우 단차를 통해 주차구획을 분리할 수 있다. 둘째, 고밀한 컨텍스트에 입지하는 경우, '공용부 외부화 및 반사적공간의 활용을 통해 개별 주거환경을 확보하며 볼륨을 분절'하여 도시조직에 대응하여야 한다.

주거 공간 계획의 경우에는 공공시설과 복합되어 거주자 간 접점이 없이 공급되는 특성에 따라 '단위세대 개별성 중심의 계획'이 필요하다. 이를 위해 수요가 비교적 특정되지 않는 공급유형 특성 상, '세대평면의 다양화 및 가변성 부여'가 고려되어야 한다. 또한 공공시설 복합에 따른 공용부 축소에 대응한 '단위세대 반사적 공간에 대한 특화'를 통해 단위주거의 개별성을 부여하여야 한다.

(3) 이용 및 관리·운영 측면

공공에 의해 운영되는 복합시설을 제외하고, 공동체의 형성을 위한 '거주자 간 접점의 부재에 따른 커뮤니티 코디네이터 등 전문주체 활용'이 필요하다. 이러한 민간주체의 활용에 있어, 공공임대주택 입주자 특성 상 관리비 부담이 작용하게 되므로 공공에 의한 지원이 필요하다.

둘째, **시설연계형 소규모 공공임대주택** 공공공간의 계획 방향은 다음과 같다.

(1) 지역 특성 및 입지 측면

전문화·다변화된 서비스를 구현하기 위해 '맞춤형 연계서비스 제공을 위한 민관 협력체계 구축'이 요구된다. 시설연계형 공급은 대부분 교통이 편리한 도심 유휴지 등에 이루어지므로, 인접한 타 사회기반시설과 함께 고려가 이루어져야 한다. 따라서 공공의 문화/체육시설 등 포화된 프로그램보다 의료와 같은 '복지서비스'나, 타 기반시설과 연계되기 쉬운 '육아/보육' 및 '교류중심' 프로그램 복합이 적절할 것이다.

또한 거주자와 직접적으로 관련되는 연계시설을 지역과 공유하는 공급 유형의 특성 상 '인접 기반시설 및 가로체계와 연계되는 시설 배치로 지역사회권 형성'이 필요하다. 이를 위해 첫째, '연계시설을 인접 기반시설과의 경계에 배치'함으로써 공공영역을 확장하면서 프로그램 교류를 확산시킬 수 있다. 이 때 경계부에는 충분

dCollection CAU

한 오픈스페이스가 확보되어야 한다. 둘째, '연계시설을 지역 기반시설들이 배치된 커뮤니티가로 변에 연도하여 배치'함으로써 가로네트워크를 통한 기반시설 연계가 이루어질 수 있다.

(2) 건축 계획적 측면

소규모 공동주택형과 마찬가지로 '주거영역에 대한 침범 없는 지역과의 연계시설 공유체계'의 구축이 요구된다. 이를 위해 첫째, 연계시설의 가로 경계부 배치를 통해 주거지의 영역성을 확보하면서도 지역과 공유하는 공동영역을 형성할 수 있다. 둘째, 연계프로그램의 활동이 일어나는 위요된 내향적 외부공간을 형성하고 거주자 공동체의 필요에 따라 지역에 개방하여 활용할 수 있다.

또한 '연계서비스 제공을 고려한 주거 특화 및 공공공간과 연계'가 고려되어야 한다. 주거지원서비스의 특성을 고려하여 세대평면을 특화하고, 이를 서비스가 이루어지는 공공공간과 인접하게 배치할 수 있다.

(3) 이용 및 관리·운영 측면

지역사회와 연계시설을 공유하는 데 있어 '공공/민간주체와 거주자 공동체의 협력을 통한 관리·운영'의 지속가능성 확보가 필요하다. 접점이 존재하는 만큼 연계서비스를 통한 거주자의 공동체 형성이 용이하며, 공유를 통해 이를 지역단위로 확장시키려는 노력이 필요하다.

셋째, **공동체형 소규모 공공임대주택** 공공공간의 계획 방향은 다음과 같다.

(1) 지역 특성 및 입지 측면

'공동체의 주거 목표 설정 및 참여설계를 통한 장소 정체성 부여'가 필요하다. 공급 과정에 있어 기획단계에서부터 주거공동체의 목표를 형성하고 직접 설계과정에 참여할 수 있는 체계가 마련되어야 한다. 커뮤니티 공간 계획에 있어 지자체/공급주체와 협약을 통해 지역 공유체계를 마련할 수 있다. 공동체형 공급은 방치된 시유지나 재개발지역 인근 등 비교적 특정할 수 없는 곳에 입지가 이루어지므로, 거주자 특성에 따른 자유로운 프로그램 복합을 통한 다변화가 가능하다.

dCollection CAU

다음으로 배치에 있어서는 '공동체 성격에 따른 주거영역과 도시의 관계 설정'이 요구된다. 개방적 프로그램의 경우 '공유 프로그램이 연도된 공공보행로를 통해 접도면적을 확대'하여 도시와 적극적으로 소통할 수 있다. 반면 내향적 공동체의 경우 '가로와 분리된 거주자영역 중심의 프로그램 배치'를 통해 거주자만의 공간을 구축할 수 있다.

(2) 건축 계획적 측면

협소한 부지를 활용하여 소요되는 커뮤니티공간을 수직적으로 적층하기 위해, 공동생활을 영위하는 거주자 간의 '교류 확장을 위한 소단위 커뮤니티공간의 다층 분산 및 연계'가 고려되어야 한다.

이에 더해 거주자 간 교류, 지역사회와의 선택적 교류에 있어 '안전하고 통합된 세대주변 생활환경'을 계획하여야 한다. 이를 위해 첫째, '공용부를 활용한 거주자 간 생활교류 접점공간을 조성'하여야 한다. 둘째, '자연적 감시가 가능한 외부공간 계획'을 통해 잦은 시각적 접촉으로 생활의 안전망을 구축하여야 한다.

(3) 이용 및 관리·운영 측면

거주자 공동체의 결정에 따라 '한시적 개방 및 프로그램 변화가 가능한 가변적 커뮤니티 공간'을 만들어내는 것이 요구된다. 폴딩도어나 가벽을 통해 운영 시간에 따라, 프로그램 유형에 따라 공간을 다르게 활용할 수 있다.

또한 지역과의 교류 프로그램을 '직접관리 및 운영 수익의 활용을 통한 공간 지속성을 확보'하여야 한다. 협약에 의한 지역 공유 프로그램 운영에 대한 수익을 전체 시설의 관리·운영 비용으로 사용하여 공동체의 지속성을 확보하여야 한다.

위 내용을 정리하여, 공급 유형에 따른 소규모 공공임대주택의 공공공간 계획 방향은 다음과 같이 제시될 수 있다.

dCollection CAU

[Table 4-13] 공급 유형에 따른 소규모 공공임대주택 공공공간 계획 방향

분류	지역특성 및 입지	건축 계획	이용 및 관리·운영
소규모공동주택형	- 소외계층이 많이 거주하는 낙후된 저층 밀집주거지역, 재생이 필요한 구도심, 소규모 정비사업이 시행될 수 있는 지역 등에 고려가 가능. - 대부분 기반시설이 부족한 지역이므로 지역 재생을 위한 '문화/체육', 고령자 및 소외계층을 위한 '공공/복지', '교류중심'의 프로그램 복합이 적절. 상위계획 등 지역 현황이 함께 고려되어야 함.	- 저층주거지 물리적 입지 특성에 대응하여 접지성 확보를 위한 외부공간의 적극적 활용이 요구됨. 데크나 테라스, 단차 등 활용하여 유효 오픈스페이스 확보하는 것이 중요. - 기반시설과 함께 고밀하게 복합되므로 공용부 축소에 대응한 세대의 개별 활용 가능한 반사적공간 특화를 고려.	- 지역 수요 중심의 기반시설 복합으로 인해 거주자 간 접점 부재하므로, 이에 따른 커뮤니티 코디네이터 등 전문주체 활용이 필요.
시설연계형	- 기존 기반시설이 가깝게 위치하고 교통이 편리한 도심 유휴지 등에 인접한 타 사회기반시설과 함께 지역사회권 형성에 대한 고려가 필요. 서비스 전문화를 위해 민관협력 필요. - 공공시설이나 문화/체육시설과 같이 도심에 포화된 프로그램보다 전문적인 의료나 '복지', 균일하게 분포한 학교시설 등과 연계가 쉬운 '교류중심',' 육아/보육' 프로그램이 적절.	- 연계되는 서비스 프로그램의 성격에 따라 접지층의 영역성을 조절할 수 있으며, 이에 따라 연계시설을 공유하는 계획적 방식에 차이를 둘 수 있음. - 서비스 제공을 고려할 때 단위세대를 특화하여 공공공간과 인접하도록 계획할 수 있음.	- 서비스를 제공하는 전문주체와 공공주체, 거주자 공동체의 협력을 통한 공동 관리체계가 요구됨.

dCollection CAU

공동체형	- 방치된 시유지나 재개발지역 인근 등 비교적 자유롭게 입지가 이루어질 수 있음. - 거주자 참여설계를 위해 협동조합 구성이 선결되어야 하며, 거주자 공동체의 특성에 따라 자유로운 프로그램 복합을 통한 장소 만들기가 가능.	- 공동체 프로그램의 성격에 따라 도시와의 접도면적을 조절하여 내향적 공간을 구성할 수도, 개방적 공간을 구성할 수도 있음. - 공동체 구성에 따라 거주자 간 교류활동이 활발하므로, 공용부를 활용한 생활교류 공간과 함께 자연적 감시가 가능한 외부공간 계획이 요구됨.	- 다양한 교류 행태의 수용을 위한 한시적 개방 및 프로그램 변화 가능한 가변적 커뮤니티 공간 계획 필요. - 지역사회 공유 프로그램 운영 부담에 따른 직접 관리 및 운영수익의 활용으로 공간의 지속성 확보.

dCollection CAU

5. 결론

5.1 연구 요약 및 한계

(1) 연구 요약

본 연구는 주거복지의 공간적 실현으로써 패러다임 변화에 의해 최근 공급이 증가하고 있는 소규모 공공임대주택 공급에 있어 공공공간의 바람직한 조성이 필요함을 밝히고, 국내외의 우수한 사례 분석 및 시사점 도출을 통해 공급 유형에 따라 공공공간 계획의 방향을 제시하는 것을 목표로 시작되었다.

제2장 '소규모 공공임대주택 공공공간에 관한 이론적 고찰'에서는 먼저 주거복지 로체계로서 공공임대주택의 사회적 역할을 밝히고, 이에 따라 법적 정의와 함께 확장된 '소규모 공공임대주택'을 정의하고 공급 방식에 따른 그 유형을 나누었으며, 선행연구 고찰 및 데이터 분석을 통해 소규모 공공임대주택의 입지적 특성을 분석하여 저층 집합주거지에 대한 계획적 고려사항들을 도출하고자 하였다. 이 과정에서 집합주거로서 공공공간의 조성의 필요성을 절감하였으며, 집합주거로서 소규모 공공임대주택의 공공공간에 대한 개념과 범위설정, 공간 요소 도출 및 분류 등을 선행연구 고찰을 통해 정립하였다. 이에 더하여 국내 기공급된 6개 소규모 공공임대주택의 사례 현황 및 조성 관련 제도 및 지침 현황 및 문제점 분석을 통해 시사점을 도출하였다. 최종적으로, '지역 특성 및 수요 기반', '주거환경 정비 및 공공성', '지역 공동체 활성화'라는 공공임대주택의 사회적 역할에 따라 소규모 공공임대주택의 계획적 고려사항, 현 소규모 공공임대주택의 문제점을 종합하여 소규모 공공임대주택 공공공간의 계획 목표를 도출하였다. 도출된 계획 목표는 '장소·거주자에 기반한 정체성', '공공성과 주거 영역성의 확보', '공동체 및 공간의 지속가능성'이다.

제3장 '국내외 소규모 공공임대주택 사례 분석'에서는 앞서 정리한 '소규모 공동주택형', '시설연계형', '공동체형'의 세 가지 소규모 공공임대주택 공급 유형을 바탕으로 국내외 공급되어 생활이 이루어지고 있는 우수사례를 분석하여 시사점을 도출하였다. 분석의 틀은 첫째, 공급 개요에서 조성 프로세스, 과정에서 상위 계획과 지역 요구 등의 영향 등을 함께 살펴보았으며 둘째, 공공공간 계획의 특성으로

dCollection CAU

서, 앞서 2장에서 도출한 계획 목표에 따라 '지역 특성 및 입지' 측면, '건축 계획' 측면, '이용 및 관리·운영' 측면에서 그 계획의 특성을 살펴보았다. 각 사례들은 공급 유형과 지역 입지, 물리적 환경에 따라 주거영역과 공공영역 간 상이한 관계를 구축하고 있었다.

제4장 '소규모 공공임대주택 공공공간 계획 방향'에서는 2장에서 도출된 계획의 목표와 함께 사례분석을 통해 도출된 시사점을 기반으로, 공급 유형에 따라 공공공간 계획에 적용될 수 있는 계획의 방법론을 제안하고자 하였다. 3장까지의 분석에서 도출된 '지역 특성 및 입지', '건축 계획', '이용 및 관리·운영' 세 가지 측면에 따라 소규모 공공임대주택 계획 시 고려하여야 할 전반적 방향을 제안하였다. 소규모 공공임대주택의 공공공간의 계획에는 공급 유형에 따른 입지 특성과 수요자의 특성, 이에 따른 운영 프로그램과 지역과의 관계, 물리적 환경의 고려, 고밀한 도시컨텍스트에 대한 대응 등 다양한 요소들이 작용하게 되며 정책이나 프로세스 등 제도적 부분도 주요하게 작동하게 된다. 이러한 종합적 분석을 통해 도출된 계획방향은 다음과 같다.

첫째, '소규모 공동주택형' 공급은 지구계획 등에 따라 기존 밀집주거지 및 낙후된 지역에 요구되는 맞춤형 사회기반시설을 함께 복합하면서, 협소한 대지 활용 및 접지성 확보, 도시조직 순응을 위한 계획이 요구된다. 복합되는 기반시설은 거주자와 직접적으로 연계되지 않기 때문에 수직/수평으로 분리하여 결합관계를 구축하되, 도시가로와 주거공간의 관계 설정에 있어 별도의 공유영역을 형성하여 도시조직을 활성화할 수 있다. 거주자 간 접점의 부재와 축소되는 공용부 면적 대응을 위해 반사적 공간 등 개별 세대 중심의 주거공간 계획이 권장될 수 있다.

둘째, '시설연계형' 공급은 시설 공유의 특성 상 비교적 교통이 편리하고 기반시설이 많은 도심 공유지 등에 입지하는 특성을 보이기 때문에 연계시설에 있어 균일하게 분포한 학교·공원시설 등 타 사회기반시설과 함께 고려하는 것이 요구된다. 이를 통해 도시의 공공영역이 확장되는 지역사회권을 형성할 수 있다. 서비스의 전문화/다변화를 위해 전문기업과 사회적 기업 등 민관협력이 필요하다. 지역사회와 주거영역 침범 없는 연계시설 공유체계를 구축하는 것이 필요하며, 서비스를 제공받는 단위세대에 대한 특화 및 공공공간과의 인접배치를 고려하여야 한다.

dCollection CAU

셋째, ‘공동체형’ 공급은 방치된 공유지나 접도조건이 열악한 저층주거지 등 비교적 특정되지 않는 곳에 입지할 수 있으며, 공급 초기부터 주거공동체 협동조합의 구성을 통한 공동생활 목표 설정 및 프로그램 계획이 이루어지는 것이 바람직하다. 이 과정에서 건축가 등 전문가가 참여할 수 있으며, 공동체 성격에 기반한 고유한 장소가 창출될 수 있다. 공동체 프로그램의 성격에 따라서 주거영역과 도시의 관계 설정 및 배치가 상이하게 도출된다. 커뮤니티공간의 경우 제한된 필지에 소요되는 공동체 교류행위를 수용하기 위해 수직적인 다층 분산배치로 공용부를 활용한 생활 접점공간과 연계하여 계획될 수 있다. 지역 개방에 따라 잦은 교류 및 자연적 감시를 통해 안전하고 통합된 생활환경이 조성되는 것이 바람직하며, 다양한 교류 행태를 담을 수 있도록 가변적 계획이 요구된다. 또한 지역 개방 수익을 운영비로 사용함으로써 지속성을 확보할 수 있다.

(2) 연구의 의의 및 한계

본 연구는 주거 수요의 패러다임 변화에 따라 소규모화/소형화/다변화되는 특성에 대응하여 국내 및 해외의 선진 사례들을 살펴보고 시사점 도출을 통하여 공급 유형에 따른 공공공간의 계획 방향을 제안하였다. 제안된 방향은 대규모 단지가 아닌 저층주거지 및 도심 유휴지에 입지한 소규모 공공임대주택 사례에 입각하였다는 데 그 의의가 있다.

그러나 최종적 목표인 사회기반시설로서 소규모 공공임대주택의 조성에는 저소득층을 위한 임대주택인 만큼 설계비 문제, 제도적 규제에 관한 문제가 아직까지 남아있다. 해외의 경우 임대주택의 재고율이 상당하고 소셜 하우징(Social housing)에 관한 역사가 깊기 때문에 사회적 합의에 의해 창의적 접근이 가능하였다. 사회적 논의 참여와 이에 따른 합의점 도출로 향후 소규모 공공임대주택의 계획 방향에 있어 좀 더 현실적인 방안들이 도출될 수 있도록 다루어야 할 것이다. 또한 향후 소규모 공공임대주택의 입지적 특성을 더욱 실증적으로 조사하고, 접도조건 및 물리적 입지 환경을 면밀히 분석하는 것이 필요하다고 생각된다.

dCollection CAU

참고문헌

1. 학위논문

김소라, 저층주거지의 입지특성별 주거유형 설정방안 연구, 중앙대학교 석론, 2011

윤정우, 사회적 교류의 관점에서 본 저층주거지의 공공공간에 관한 연구, 서울대학교 박론, 2015

강희선, 지역커뮤니티 활성화를 위한 공공임대아파트 커뮤니티시설의 계획 연구, 홍익대학교 박론, 2016

문은설, 공공성 개념을 적용한 소규모 집합주거 공유공간의 계획요소에 관한 연구, 건국대학교 석론, 2017

오혜진, 1인가구 공동체 주택의 공유 공간 계획에 관한 연구 : '사회적 적정 문화공간(SOCS)' 중심으로, 연세대 석론, 2017

김진성, 서울시 소규모 맞춤형 공공주택의 특성과 발전 방안, 중앙대학교 박론, 2018

2. 단행본

이철수, 사회복지학사전, Blue Fish, 2009

Aurora Fernandez per, Density is home, a+t research group, 2011

야마모토 리켄, 마음을 연결하는 집 : 더불어 사는 공동체, 지역사회권, 안그라픽스, 2014

Paul Karakusevic, Social housing definitions & design exemplars, RIBA Publishing, 2017

dCollection CAU

3. 연구논문

김광현 외3, 현대주거의 공공공간 유형과 공동체 성격에 관한 연구, 대한건축학회논문집, 2002

권민수 외1, 현대 도시공동주택의 영역성에 관한 연구, 대한건축학회논문집, 2004

박소영 외1, 공공디자인을 통해 발현되는 건축적 공공성에 관한 연구, 대한건축학회논문집, 2008

박정은 외1, 사회통합형 공동주택 개발을 위한 공유공간의 디자인요소 연구, 대한건축학회논문집, 2010

이상민 외1, 도시 생활밀착형 공공공간 조성 방안 및 매뉴얼 개발 연구, Auri 연구보고서, 2011

이동훈 외1, 공유지를 활용한 소규모 공공임대주택 개발 방안, 도시설계학회논문집, 2013

LH연구원, 새로운 수요에 대응한 공공주택의 역할, 2015

국토교통부, 공공주택 공급관리계획 수립방향 연구, 2015

LH연구원, 다양한 수요대응을 위한 주택 공급유형 다변화에 관한 기초연구, 국가건축위원회 보고서, 2015

오정은, 수요자 맞춤형 임대주택단지의 커뮤니티 공간 평가항목에 관한 연구, 한국주거학회논문집, 2016

맹다미 외2, 서울시 저층주거지 실태와 개선 방향, 서울연구원, 2016

LH, 소규모 공동주택 단지 관리모델 개발 연구, 2016

LH연구원, 소규모 공동주택단지 관리모델 개발 연구, 2016

서울연구원, 인간다운 삶 1권 공공임대주택, 2016

dCollection CAU

백혜선 외2, 국외 도심형 공공주택 사례 분석 연구, LH 연구보고서, 2016

관계부처 합동, 사회통합형 주거사다리 구축을 위한 주거복지로드맵, 2017

김묘정 외1, 주거지 공공공간 개선을 통한 공공성의 실현과 가치인식 변화 연구, 한국주거학회논문집, 2017

Auri, 뉴스테이 주거서비스 인증제도 도입 및 운영 방안, 2017

신명철 외1, 서울시 저층주거지의 소규모 개발특성과 주거환경의 특성 연구, 서울연구원, 2018

강동구 지역생활권 계획, 2030 지역생활권계획의 이해, 2018

LH, 공공임대주택의 방향 설정 및 디자인 품격 향상 방안 연구, 2019

4. 기타

국토해양부, 도시형 생활주택 가이드, 2010

국토교통부, 주택업무편람, 2017

국토교통부, 주택업무편람, 2019

국토교통부, 공동주택 디자인 가이드라인, 2016

관계부처 합동, 생활SOC 3개년 계획(안) 2020-2022, 2019

마이홈포털 <https://www.myhome.go.kr>

국가통계포털 <http://kosis.kr/index/index.do>

아키데일리 홈페이지 <http://www.archdaily.com>

디진 홈페이지 <http://www.dezeen.com>

dCollection CAU

국 문 초 록

공급 유형에 따른 소규모 공공임대주택 공공공간 계획에 관한 연구

이선일
건축학과 건축이론 및 설계 전공
중앙대학교 대학원

현재 우리나라의 공공임대주택은 과거 물량 공급 중심의 양적 성장의 패러다임에서 소규모·소형의 다변화된 공급 방식에 의해 하나의 사회기반시설로 작동하는 패러다임 전환의 과도기에 있다. 특히 서울의 경우 부지 확보의 어려움에 따라 유휴지·저층주거지 내 자투리땅을 활용한 소규모 공공임대주택에 대한 공급이 대폭 확대되는 추세이다.

이러한 배경에 따라 공급주체의 시범사업 등으로 선진적 계획들이 시도되고 있으나, 대다수의 소규모 공공임대주택은 기존 대규모 단지형 공공임대주택이나 다세대·다가구주택의 문제들을 그대로 답습하고 있다. 이 문제들은 입지적·제도적·경제적 측면의 다양한 원인에 기인하며, 최종적으로는 사적주거와 집합의 경계, 집합주거와 도시의 경계인 '공공공간(Public Space)'의 조성에 관한 문제로 귀결되고 있다.

국내 대부분의 소규모 공공임대주택 공공공간은 획일화·사유화·비활성화의 세 가지 문제에 직면해 있으며, 이에 따라 국내 소규모 공공임대주택 공공공간의 계획 목표는 고유한 주거지를 조성하는 '장소·거주자 기반의 정체성', 사회기반시설과 주거시설의 복합체로 사회적 목표달성을 위한 '공공성과 주거 영역성의 확보', 공간과 공동체의 활성화를 위한 '지속가능성'으로 설정될 수 있다.

최근 공급되는 소규모 공공임대주택은 공급 방식에 따라 크게 '소규모 공동주택

dCollection CAU

형', '시설연계형', '공동체형'의 세 유형으로 분류될 수 있다. 국내외 우수한 소규모 공공임대주택 사례들을 분석한 결과 공급 유형에 따라 입지 및 배치, 건축 계획, 관리·운영에 있어 서로 다른 양상을 보임을 알 수 있었다. 먼저 종합적 분석을 통해 소규모 공공임대주택 공공공간의 총론적 계획 방향을 제안하였으며, 이에 따른 공급 유형별 공공공간 계획 방향의 구체적인 내용은 다음과 같다.

첫째, '소규모 공동주택형' 공급의 경우 소외계층이 다수 거주하는 낙후된 저층 주거지나 재생이 필요한 구도심에 고려될 수 있다. 저층주거지의 물리적 특성에 대응하여 접지성 강화를 위한 외부공간 활용이 요구되며, 기반시설로 인한 공용부 축소에 대응하여 세대의 반사적공간을 특화할 수 있다. 거주자간 접점 부재로 공동체 형성을 위한 커뮤니티 코디네이터 등 전문주체 활용이 필요하다.

둘째, '시설연계형' 공급의 경우 기존 기반시설과 인접하고 교통이 편리한 도심 유휴지 등에 입지하는 경향이 있으며, 이에 따라 타 시설과의 관계형성을 통해 공유되는 지역사회권 형성이 요구된다. 배치에 따라 상시·비상시 개방 등 연계되는 프로그램을 지역과 공유하는 방식에 차이를 둘 수 있다. 세대계획에 있어서는 서비스 제공을 위해 평면 특화 및 공공공간 연계가 고려되어야 하며, 서비스의 전문화를 위해 민간 전문주체와의 협력체계 구축이 필요하다.

셋째, '공동체형' 공급의 경우 협동조합 구성이 선결되어야 한다. 이와 함께 거주자 참여설계로 입지특성에 비교적 자유롭게 장소만들기가 가능하다. 공동체의 성격에 따라 공유 프로그램이 결정되며, 접지층의 영역성이 조절될 수 있다. 공용부를 활용한 생활교류가 이루어지는 접점공간 계획이 필요하며, 외부공간에 대한 자연적 감시가 가능하도록 하여야 한다. 다양한 교류행태의 수용을 위해 커뮤니티공간의 가변적 계획이 필요하며, 지역사회 공유프로그램 운영수익을 활용하여 공간 지속성을 확보할 수 있다.

본 연구는 기존 단지형이 아닌 저층주거지 및 도심 유휴지에 입지한 소규모 공공임대주택 사례에 입각하여 공공공간 계획의 방향을 제시하였다는 데 의의가 있으며, 향후 지속적 연구를 통해 현실적인 제도적·경제적 문제 해결 및 사회적 합의 도출로 창의적인 주거환경이 창출되기를 기대한다.

키워드: 공공임대주택, 소규모, 공공공간, 사회기반시설, 지역사회, 공동체

dCollection CAU

ABSTRACT

A Study on Planning of Public Space for Small scale Social Housing by Supply types

Sunil, Lee
Major in Architectural Theory and Design
Department of Architecture
The Graduate School of Chung-Ang University

Currently, domestic social housings are miniaturized and made in smal ler scale, and in a transitional period of paradigm shift, which operate a s a social infrastructure, from the former paradigm of quantitative growt h centered supply system.

Accordingly, advanced architectural plans are being attempted such as pilot projects by supply owners and architects in practice, but the majori ty of small scale social housings follow the problems of large scale publi c apartment housing. These problems are due to various causes in term s of location, institutional and economic factors, which ultimately boil do wn to the creation of a 'public space', the boundary between private dwe lling and collective, and the boundary between collective housing and cit y.

The public space of most small scale social housing in Korea faces thr ee major problems: uniformity, privatization, and deactivation. Thus the planning goal of the Public Space for small scale Social housing can be set as "Location and resident based Identity" to create unique place, "Gu arantee of publicity and residential territoriality" to achieve social goals, and "Sustainability for revitalization of space and community".

Recently supplied small-scale social housings can be classified into thr ee main types: 'Small collective housing', 'Facility-linked', and 'Cummuni ty(Co-op)' type depending on the supply method. The analysis of the cas

dCollection CAU

es of outstanding social housing at domestic and abroad shows different aspects in location and layout, building planning, and management and o peration depending on the supply type.

Preferentially, through a comprehensive analysis, the general plannig f or small scale social housing was proposed, and the details of the planni ng public space for small scale social housing are as follows.

First, in the case of 'Small collective housing type' supply, it can be c onsidered for dilapidated low-rise dwelling district where many of the un derprivileged reside or for old cities that require regeneration. In respon se to the physical characteristics of low-rise dwellings, the use of open s pace for enhance the earthing is required, and the semi-private space of unit can be specialized in response to the reduction of common areas d ue to mixed-use development. Due to absence of contacts between reside nts, it is necessary to utilize community coordinators and other professio nal stakeholders to form a community.

Second, 'Facility-linked type' supply tends to be located in urban idle areas that are adjacent to existing social infrastructure and convenient f or transportation, and thus the formation of 'local community area' is re quired. Depending on the layout and massing, in can make a difference i n how it shares related programs with society. In terms of unit design, p lan specialization and public space linkage should be considered for the service provision, and the establishment of a cooperative system with pri vate professional stakeholders is necessary for the specialization of the s ervice.

Third, in the case of 'Community-type' supply, the composition of co-o peratives should be predetermined. In addition, the design of resident's p articipation enables them to create places relatively freely in housing's lo cation characteristics. The nature of the community determines the shar ed program, and the area of the ground floor can be adjusted. A plan fo r interface space where living exchanges take place using the public sect or is needed, and natural monitoring of external space should be possibl e. Flexible planning of community space is necessary to accommodate va rious community behaviors, and space sustainability can be ensured by

dCollection CAU

utilizing the operating income of community sharing programs.

This study is meaningful in that it presented the guideline of public space planning based on the case of small scale social housing located in low-rise residential areas and urban idle plots rather than existing complex types, and it is hoped that continuous research will create a innovative residential environment through realistic institutional and economic problem solving and social consensus.

Keywords: Social housing, Small scale, Public space, Social Infrastructure, Local area, Community

dCollection CAU