

사회경제적 여건과 생활양식 변화에 대응하는 주거공간 조성 방안

A Study on the Development of Residential Space to Respond
to Socio-economic Conditions and Lifestyle Changes

김상호 Kim, Sangho
이화영 Lee, Hwayoung

(a u r i

기본연구보고서 2019-5

사회경제적 여건과 생활양식 변화에 대응하는 주거공간 조성 방안

A Study on the Development of Residential Space to Respond to Socio-economic Conditions and Lifestyle Changes

지은이	김상호, 이화영
펴낸곳	건축도시공간연구소
출판등록	제2015-41호 (등록일 '08. 02. 18.)
인쇄	2019년 10월 28일, 발행: 2019년 10월 31일
주소	세종특별자치시 절재로 194, 701호
전화	044-417-9600
팩스	044-417-9608

<http://www.auri.re.kr>

가격: 20,000원, ISBN:979-11-5659-234-1

이 연구보고서의 내용은 건축도시공간연구소의
자체 연구물로서 정부의 정책이나 견해와 다를 수 있습니다.

연구진

연구책임	김상호 선임연구위원
연구진	이화영 연구원
외부연구진	변나향 충북대학교 교수 김희숙 주식회사 마크로밀엠브레인 차장
연구보조원	황준호 연구원 진고운 연구원 박민정 연구원 박규리 연구원
연구심의위원	유광흠 선임연구위원 염철호 연구위원 최민석 국토교통부 주택정책과 사무관 박경옥 충북대학교 주거환경학과 교수 백혜선 토지주택연구원 선임연구위원
연구자문위원	김미정 (주)두꺼비하우징 대표이사 김수암 한국건설기술연구원 선임연구위원 김혜연 스튜디오에이치 실장 김혜정 SH서울주택도시공사 공간복지전략실장 박정아 원광대학교 교수 이현정 충북대학교 주거환경학과 교수 장미선 저출산고령사회위원회 전문위원 정소이 LH 토지주택연구원 수석연구원 조인숙 상명대학교 외래교수 최은영 한국도시연구소 소장 홍인옥 도시사회연구소 소장 김학진 (주)토문건축사사무소 상무 남덕우 에이앤유디자인그룹건축사사무소 이사 박정화 현대산업개발 상무보 유현준 (주)희림종합건축사사무소 소장 이재홍 (주)디앤오종합건축사사무소 소장 정유석 해안종합건축사사무소 수석 허 규 지에이디건축사사무소 대표건축사

제1장 서론

본 연구는 저출산·고령화로 인한 인구구조의 변화와 그로 인해 발생하는 다양한 주거수요에 대응하지 못한 채 한정된 주거공간의 조성이 이루어지고 있는 국내의 현실을 극복하고자 인구 및 가구구조 변화와 생활양식 다양화에 대응하는 주거공간 조성방안을 모색하고 이를 제도적으로 뒷받침하기 위해 현행 주택공급 기준상의 주거공간의 규모 및 공간구성의 적정성에 대해 검토하며 이를 바탕으로 주거공간의 적정 품질수준 확보를 위한 주거기준의 발전방안을 제시하기 위해 시행되었다.

국내 총인구는 2015~2030년 동안 5,100~5,200만 명 수준을 유지하다가 감소세로 돌아설 예정이다. 가구구조에 있어서는 1인가구의 증가가 뚜렷한데 이는 청년가구, 미혼·독신가구, 고령가구 등 전 연령대에 걸쳐 공통으로 나타나는 현상이며 특히 여성 1인가구의 증가가 두드러진다. 이와 함께 수명연장에 따른 노후생활의 장기화로 고령가구의 가구축소에 대한 요구와 고령자맞춤형 주택의 등장, 맞벌이가구의 육아 및 가사분담 요구, 청년가구의 주거비 부담해소, 1인 가구를 위한 새로운 편의서비스의 제공 등 생활양식의 다변화로 인한 다양한 주거수요가 등장하고 있다.

반면에 주거수준의 향상과 주거수요의 다양화에 대한 충분한 고려가 이루어지지 못한 상황에서 마련된 주거정책과 기존의 공급방식과 동일한 공급체계가 지속되면서 변화하는 주거여건을 충분히 반영하는데 한계를 드러내고 있다. 한편 공공·민간영역에서 다양한 방식으로 새로운 개념의 주택 공급과 운영방식이 도입되고 있지만, 이 경우에도 생활양식과 직결되는 주거공간의 질적 수준에 대한 고민은 부족한 상황이다.

제2장 국내 주거공간 관련 제도현황 및 문제점

최근의 사회경제적 여건 및 생활양식의 변화와 주거관련 정책 및 제도 현황, 주택정책의 근간이 되는 주거수준에 관한 기준의 운용 현황 등을 중심으로 국내 주거공간 관련 제도 현황 및 문제점을 살펴보았다.

저출산고령화에 따른 인구구조의 변화로 기존 3~4인 중심의 가구구조가 1~2인 가구 중심으로 재편될 예정이며 이에 따라 표준적인 가구 구성원 수 5인을 기준으로 설정된 국민주택규모(85㎡ 이하)와 공공임대주택규모에 대한 재검토가 필요하다. 또한, 베이비붐 세대의 은퇴와 함께 그 자식세대인 에코세대가 주택시장의 새로운 주축으로 등장하면서 그들의 요구를 적절히 수용할 수 있는 새로운 주택의 공급에 대한 전략적인 접근이 필요함을 확인할 수 있었다. 1인가구의 증가추세도 주택시장에서는 새로운 변수로 등장하였는데 특히 여성 1인가구의 증가세가 두드러진다. 이에 대해서는 같은 1인 가구라 하더라도 그 형성요인과 경제·사회적 특성이 다르므로 이를 반영한 개별적인 주거수요를 파악하고 이에 대응한 맞춤형 주택 유형을 개발할 필요가 있다.

한편으로 주택의 양적인 공급확대가 꾸준히 이루어지면서 주택보급률은 이미 100%를 돌파하였으며 1인당 주거면적도 크게 증가하였다. 반면에 이러한 양적 확충과는 별개로 최저주거기준에 미달하는 주거의 비율이 증가하는 등 주택의 질적인 측면에 대한 고민도 필요하다. 이는 주거수준에 관한 국제적인 비교를 통해서도 확인할 수 있는데 주택의 질적인 수준을 파악할 수 있는 기본적인 설비를 갖추지 못한 주거의 비율과 1인당 방수의 분포에서 우리나라는 전체 OECD의 평균수준을 밑도는 것으로 나타났다.

문재인정부가 출범하면서 2017년 7월에 발표한 국정운영 5개년 계획에서는 서민이 안심하고 사는 주거환경 조성 and 청년과 신혼부부의 주거부담 경감 등을 100대 국정과제로 선정하고 공적임대주택의 공급확대, 사회통합형 주택정책 추진, 신혼부부 공공임대주택 지원확대, 청년임대주택 약 30만 실 공급 등을 통해 주거취약계층의 주거 안정을 강화하는 정책을 추진하고 있다. 이와 더불어 제2차 장기 주거종합계획 수정계획, 2차 수도권 주택공급계획 및 수도권 광역교통망 개선방안, 사회통합형 주거사다리 구축을 위한 주거복지 로드맵 등을 통해서도 신혼부부 특화주택, 세어형 임대주택, 청년주택, 신혼희망타운, 고령맞춤형 임대주택, 창업지원주택, 복지서비스연계 임대주택, 여성안심주택, 사회임대주택, 토지임대부 사회주택 등 매우

다양하고 새로운 개념의 주택유형을 개발하여 보급하겠다는 의지를 표명하였다.

정책일선에서 소개되고 있는 이러한 새로운 주택유형에 대해서는 근본적인 개념에 대한 정의나 관련기준에 대한 면밀한 검토가 이루어지지 못한 상태에서 정책발표가 먼저 이루어진 측면이 있으며 각각의 주택유형이 지닌 개념이 서로 혼용 또는 오용되는 경우도 나타나고 있다. 따라서 우선적으로는 각각의 새로운 주택유형에 대한 개념을 명확히 정의하고 관련기준을 정비한 이후에 구체적인 공급대상 설정과 공급대상별 적절한 공간구성 방식에 대한 세부적인 검토가 이루어질 필요가 있으며 이를 바탕으로 구체적인 공급계획이 설정될 필요가 있다.

주거기본법에 따라 국민의 쾌적한 삶을 위해 필요한 최소한의 지표로서 최저주거기준을 설정하여 운용하고 있는데 현재의 최저주거기준은 2011년에 공표되었으며 가구원수를 기준으로 표준가구 구성과 방의 개수, 주거면적을 제시하고 있다. 최저주거기준에는 구조·설비·성능 및 환경기준 등이 포함되어야 하는데 실제로는 가구원수별 방수와 주거면적만 규정하고 있다. 이에 대해 정부에서는 제2차 장기 주거종합계획 수정계획을 통해 2018년까지 평균적인 주거수준의 향상과 최소주거기준 미달가구의 감소 추이, 1인가구의 증가 등을 고려하여 최저주거기준의 개선을 추진하고 일조량, 층간소음 등 환경적 요소를 구체화한 최저주거기준을 반영할 예정이라고 밝혔지만 아직까지 구체적인 개선이 이루어지지 못하고 있다. 주거기본법에서는 이러한 최저주거기준과는 별도로 국민의 주거수준 향상을 도모하기 위해 유도주거기준을 설정할 수 있도록 규정하고 있으며 정부에서는 장기적으로 최소주거기준을 바탕으로 유도주거기준의 내용을 보다 구체화한 적정주거기준의 도입을 추진하겠다고 밝히고 있는데 이에 대한 구체적인 움직임은 아직까지 나타나지 않고 있다.

정부의 주택공급 정책에서 큰 역할을 담당하고 있는 국민주택, 공공임대주택, 행복주택 등에 대해서는 제도의 출범과 동시에 가족구성원을 감안한 구체적인 면적규모 기준을 제시하였는데 이에 대해서도 사회경제적 여건변화를 바탕으로 그 규모에 대한 재검토가 필요한 시점이다.

제3장 외국의 주거공간 관련 제도 및 기준

외국의 주거공간에 관한 기준과 관련제도 운영 현황을 분석하여 국내의 관련 정책 및 제도 운영 상황과 비교하고 유의미한 시사점을 찾기 위해 일본과 영국, 싱가포르의 주거기준과 주요 정책 사례를 살펴보았다.

일본의 경우 주생활기본법에서 주거면적 외 주거 안전성·쾌적성 등의 성능항목을 구체화한 거주기준을 운용하고 있다. 특히 최근에는 저출산, 고령화 시대에 따른 육아세대, 고령자 세대 등의 거주안정 확보와 노후주거와 빈집 활용 등을 통한 재고관리에 중점을 둔 정책을 펼치고 있다. 세대별 면적기준으로는 도시지역과 교외지역 등 지역별 특성을 고려하여 규모를 차등적으로 적용하고 있고, 거주실의 구성, 설비 수준 및 실내 환경 구현을 위한 세부 기준, 지진·대규모 화재 등에 대한 안전성, 커뮤니티 지속성 등을 고려하여 세부적인 기준을 제시하고 있다.

영국도 최소주거기준과 주택위생 관련기준에 대한 구체적인 항목을 제시하고 있다. 2004년까지는 최소주거기준을 인간 정주에 적합한 수준으로 명시하고 구체적인 기준은 제시하지 않았으나¹⁾, 주거공간의 최소 실면적과 방 1개당 수용인원에 대한 기준을 규정하였다. 기본적인 설비기준과 과밀에 대한 별도의 기준을 중점적으로 다루는 반면에 일본과 같이 사회경제적 여건이나 거주자의 라이프스타일에 대응하는 세부적인 주거기준을 별도로 운영하지는 않고 있다.

싱가포르는 국가 차원에서의 주거기준을 별도로 갖추고 있지는 않으며 대부분의 주택을 공급하는 주택개발청(HDB)에서 자체적인 주택공급기준과 주택공급 유형 등을 운용하고 있다. 싱가포르는 1960년대의 급격한 도시화와 인구증가에 대응하기 위해 단기간에 대량의 주택을 공급할 목적으로 비용절감과 공간 활용을 최적화한 단순하고 실용적인 공간구조의 공동주택 유형을 개발하였다. 이후 다양한 수요자 요구에 대응하여 총 6단계에 걸쳐 새로운 주거유형을 제시하고 있다. 또한, 다인종국가의 사회통합 정책에 따른 인종 쿼터제와 고령인구 및 기혼자녀와 부모세대 동거, 만 16세 미만 자녀가 있거나 출산예정인 가정에 대한 주택의 우선 배정 또는 보조금 지원 등의 정책을 통해 주택공급의 안정화를 도모하는 것이 특징적이다.

이상의 국외사례를 분석한 결과 일본의 경우에는 최소거주수준과 더불어 유도거주수준의 책정, 주택성능수준과 환경수준을 통한 주택품질의 향상 노력이 돋보이며, 저출산·

1) 최수 외(2018), 「공유주택공급을 위한 최저주거기준에 관한 연구」, 국토연구원. p.24.

고령화 시대의 도래 등 사회경제적 여건 변화에 대응한 다양한 주거지원 정책의 전개 등도 참고할 만하다. 영국의 경우에는 최근에 많이 등장한 다중이용 주택에 대한 최저주거기준을 별도로 설정하여 새롭게 대두되는 주거수요와 해당 주택의 품질확보를 위해 노력하고 있다. 싱가포르의 경우에는 다세대, 핵가족, 독신, 고령자 등 개별적인 가족유형 및 거주자의 주거수요에 대응하기 위해 다양한 평면유형을 개발하고, 이와 별개로 재정적인 지원을 통해 주거안정화를 도모하고 있다.

우리나라의 경우 제2차 장기 주거종합계획 수정계획을 통해 다양한 주거안정 정책이 시도되고 있지만, 해외사례 분석을 통해 최저주거기준의 적정주거기준화 등 제도적 측면에서 재검토가 필요한 부분이 존재함을 확인할 수 있었다.

제4장 국내외 주거유형 다양화 사례 분석

사회·경제적 여건과 생활양식의 다변화를 수용하기 위해 시도되고 있는 새로운 주거유형에 대해 국내의 사례와 함께 일본, 유럽 등 외국의 사례를 살펴보았다.

일본의 경우 소자고령화 현상이 심화되면서 기존의 공공임대주택 재고를 활용하여 고령자와 젊은 세대가 함께 공생할 수 있는 주택단지를 조성하는 작업이 활발히 진행되고 있다. 특히 리모델링을 통해 주동과 주호, 주택설비를 개선하는 방식을 병행함으로써 환경부담을 줄이는 노력도 나타난다. 다세대 공생 주거단지는 재건축을 통해 서비스부속의 고령자용 주택과 육아에 적합한 주택을 함께 공급하면서 지역주민들도 이용할 수 있는 고령자 생활지원시설과 육아지원시설 등 복지시설을 적극적으로 유치하는 방식이다. 다른 한편으로 민간의 역량을 적극적으로 활용한 공공임대주택 개보수 사례도 눈에 띄는데 대표적인 사례로 세계적으로 인기를 끌고 있는 가구 등 생활용품 제조 판매회사인 無印良品(MUJI)의 기술력과 관련제품을 활용하여 젊은 층이 선호하는 다양한 주택평면을 개발하여 공급하고 있다.

임대주택의 공급이 활발히 이루어지는 유럽에서는 예전부터 사회적 경제조직 등에 의해 공급되는 사회주택이 매우 일반적인 임대주택의 유형으로 자리 잡았다. 사회주택이 전체 주택재고의 20%에 육박하는 네덜란드, 덴마크, 스웨덴의 경우에는 국민 누구나 편리하게 거주할 수 있는 보편적인 주택 유형으로 인식되고 있다. 덴마크의 경우에는 학생을 위한 기숙사 시설로 주방과 거실 등을 공유하는 개념의 학생용 사회주택을 공급하고

있으며 네덜란드의 경우에는 학생과 고령자에 특화된 별도의 주택협회를 통해 학생용 사회주택과 고령자용 사회주택을 적극적으로 공급하고 있다.

한편 국내에서도 최근에 심각한 사회문제로 대두되고 있는 독신가구, 고령가구의 증가와 청년층의 주거문제를 해소하기 위한 대안적 주거 유형으로 공동체 주거에 대한 논의가 활발히 전개되고 있다. 또한, 노인복지주택의 개념을 적용한 고령자 맞춤형 주택의 공급도 이루어지기 시작하였다. 이러한 다양한 노력과는 별도로 공동체 주거에 대해서는 공동생활가정, 공유주택, 셰어하우스 등 용어의 사용도 제각각이며 공유의 범위나 세대의 규모 등에 대한 기준이 갖추어지지 않은 상태에서 공급이 이루어져 부실업체의 양산과 거주환경의 질적 저하 등이 우려되고 있다. 고령자 맞춤형 주택도 노인복지법에 근거한 노인복지주택의 개념이 적용되지만, 정책 일선에서는 헬스케어주택, 무장애주택, 시니어 공생주택 등 시설의 성격이나 운영방식, 평면형식 등에 따라 제각각의 용어로 불리고 있다.

따라서 청년층, 독신자, 고령자 등을 대상으로 하는 새로운 주택수요에 대응하기 위해서는 다양한 평면형의 개발과 함께 개념의 정의, 적정 규모기준, 공유범위 등 거주자의 질적, 환경적 기준 등을 담은 관련기준의 정비가 우선되어야 할 것이다. 나아가 기존의 임대주택 재고를 활용하여 새로운 주택수요에 대응할 수 있는 다양한 방법도 시도될 필요가 있다. 또한, 네덜란드의 경우처럼 학생 등 청년과 고령자에 특화된 보편적인 유형의 사회주택에 대한 개발과 공급을 담당할 전담기관이나 조직을 육성하는 방안에 대해서도 고민이 필요하다.

제5장 새로운 주거수요 파악을 위한 실태조사

본 장에서는 실제 거주자를 대상으로 주거이용 현황과 새로운 주거수요를 파악하여 주거공간 조성에 관한 개선방향을 모색하고, 주거관련 정책 및 계획분야 전문가 간담회를 통해 새로운 주거수요를 반영하기 위한 정책과제의 방향성을 도출하였다.

조사는 전국 주요 특·광역시·특별자치시의 만 20세 이상 69세 미만 공동주택 거주자를 대상으로 온라인 설문을 통해 이루어졌다. 조사내용은 가구 구성, 주거공간 이용, 선호 주택유형, 주거설비 선호도 및 주거공간 공유 관련 인식 등이다. 응답자는 총 850명이며 평균 가족구성원 수는 3명, 가족구성 유형은 부부와 자녀로 이루어진 '2세대 가구' 형태가

가장 많고, 60대 이상과 30대에서는 ‘부부 가구’가 가장 큰 비율을 차지하였다.

주거공간 이용현황에서는 현재 거주 중인 주거공간에서 가장 많은 시간을 보내는 공간을 1~3순위로 선택하도록 하였는데, 조사 결과 방(침실/서재)에서 가장 많은 시간을 보내는 것으로 나타났다. 이와 함께 거실도 근소한 차이로 높은 응답률을 보인다. 40대 이상 가구의 경우에는 거실이 가장 높은 비율을 차지함에 따라 연령별로 공간이용에 차이가 있음을 알 수 있다.

주거공간(시설) 이용에 대한 전반적인 만족도는 평균(3.44점/5점) 정도인 데 비해 주택규모, 주택 내부 공간구성에 대한 만족도는 상대적으로 낮게 나타났다. 주택 규모에 대한 거주자의 체감인식을 조사한 결과 가장 부족하다고 느끼는 공간은 ‘다용도실’, ‘창고’ 등 수납 및 서비스공간인 반면에 향후 거주를 희망하는 주택에서 확장을 원하는 공간으로 ‘방’, ‘거실’ 등 실생활 공간에 대한 응답률이 높게 나타나 공간 사용상의 만족도와 공간 확장의 수요가 반드시 일치하지는 않았다. 성별로 남성의 경우 ‘거실’, ‘욕실’에 대한 확장 수요가 높은 반면, 여성은 ‘부엌/식당’, ‘기타 수납공간’에 대한 확장 수요가 높게 나타났고, 연령별로 20~30대는 ‘방(침실/서재)’에 대한 확장수요가 높은 반면, 40~60대는 ‘거실’의 확장수요가 높게 나타나 주택 내에서 생활편의 기능과 공용·여가생활 기능을 중시하는 경향이 연령별, 성별로 차이가 남을 알 수 있다.

향후 거주할 주택에서 반드시 필요한 공간에 대해서는 전반적으로 ‘거실’을 가장 중요한 공간으로 인식하고 있었다. 응답자 유형별로 공간에 대한 중요도 인식을 조사한 결과 40대 이상의 중장년세대, 부부가구 및 2, 3세대 가구에서 수납 및 서비스공간(발코니, 옷방, 창고 등)을 필수적인 공간으로 인식하는 반면 1인가구 및 20대 가구의 경우 거실, 방 등 실제 거주공간을 우선으로 고려하는 것으로 나타났다. 한편, 전 응답층에서 식당공간에 대한 중요도가 가장 낮게 나타나 향후 주거공간에서 ‘식당’의 기능과 공간구성에 대한 재검토가 필요함을 알 수 있었다.

주거공간 구성방식에서는 응답자의 90% 이상이 침실공간을 별도공간으로 확보하고 기타 거실, 식당, 부엌의 순서로 분리를 희망하는 것으로 나타났다. 20대와 1인가구를 중심으로 하나의 공간에 주거기능을 통합하는 것에 비교적 호의적이었으나 50대 이상 장년층, 2세대 이상 가구의 경우 거실, 식당, 부엌, 침실이 각각 고유의 기능을 유지하면서 별도의 공간으로 분리되는 방식을 선호하는 것으로 나타났다.

욕실 공간은 전 세대에 걸쳐 세면대·목욕시설 공간과 변기를 별도공간으로 분리하는 방

식을 선호하는 것으로 나타나 일반적으로 보급되고 있는 1실 구조(욕조·세면·변기)에 대한 대안 모색이 필요함을 알 수 있었다. 가전보유 현황 및 구매의사 조사에서는 의류관리기(스타일러), 의류건조기 등 신규가전 수요가 증가하는 것으로 나타나 기존 주거공간에서 고려되지 않은 관련 실의 기능과 면적에 대한 검토가 요구된다.

주거공간에 대한 공유 의향은 전체적으로 낮으며 공유를 하더라도 함께 거주할 입주자의 범위는 지인, 비슷한 연령대, 동성으로 제한적이다. 주거공간에서 공유가 가능한 범위에 대해서는 개인방과 화장실은 별도로 확보하기를 원하며 부엌, 거실 등 공용공간에 한해 공유가 가능하다는 의견이 높게 나타났다. 공유의 이유에 대해서도 경제적 부담을 줄이기 위한 것이 사회적 교류보다 먼저 고려되는 것으로 나타났다.

거주자를 대상으로 하는 주거수요 및 만족도 조사와는 별도로 주거관련 정책 및 계획분야 전문가(정책분야 10명, 설계분야 9명)를 대상으로 간담회를 개최하고 사회경제적 여건과 주거 수요 다변화에 따른 현행 주거정책 방향의 적정성과 정부차원의 주거기준(「주거기본법」에 따른 최저·적정·유도주거기준)의 필요성 등에 대한 의견을 청취하였다.

전문가 의견 수렴 결과 최저주거기준은 정부의 주거지원 정책 대상을 구체화하기 위한 기준으로서는 유효하나 실제 거주자의 삶의 질을 높이기 위한 객관적 척도로는 무리가 있는 것으로 나타났다. 특히 표준적인 가족구성원과 인원수 별 방수, 면적 등 규모 중심의 계량적 기준만을 제시하고 있어 사회적, 문화적 요인에 대한 정성적 평가지표가 보완되어야 한다고 지적하였다. 또한 결혼부와 자녀로 구성된 4인 가족과 독립세대를 중심으로 획일적인 기준을 제시하고 있는데, 사회경제적 여건변화에 나타날 공유주거의 일반화나 가족구성원의 다변화 등을 고려할 필요가 있다는 의견이 제기되었다.

한편 국내 주택수요 대부분이 아파트를 중심으로 이루어질 수밖에 없는 여건을 충분히 고려하여야 하며, 주거를 재산적 가치로 인식하는 풍조 아래에서는 다양한 주거유형이 등장하기 어렵다는 의견도 제시되었다. 이를 위해서는 교통, 교육, 노후생활 안정화 등 다각적인 방향이 함께 고려되어야 하며, 관련 부처 및 지자체 간 정책수립의 목표와 역할구분, 치밀한 실행전략 수립의 필요성도 강조하였다.

제6장 새로운 주거수요에 대응한 주거공간 조성 방안

본 장에서는 앞서 살펴본 사회경제적 여건과 생활양식의 변화에 따라 야기되는 새로운 주거수요에 대응하기 위한 바람직한 주거공간 조성 방향을 제시하고 이를 뒷받침하기 위한 관련 기준 정비 등 정부의 정책과제를 제안하였다.

□ 새로운 주거수요에 대응한 공간구성 다양화 방안

기존의 민간시장뿐만 아니라 공공임대주택 부문에서도 입주자의 새로운 주거수요에 대응하기 위한 다양한 평면유형 개발 노력이 전개되고 있으나 상품가치에 초점을 맞춘 표준적인 공동주택이 대다수를 차지하여 입주자의 선택폭은 제한적인 실정이다. 새로운 주거수요에 효과적으로 대응하기 위해서는 아파트로 대표되는 공동주택 중심의 주거공급체계에 대한 근본적인 재고가 필요하며 이에 대한 출발점으로써 기존의 주거공간이 지닌 한계를 인정하고 주거선택의 다양성을 확보하는 방안을 모색하여야 한다.

먼저 거주자 유형별로 주거공간에 대한 요구사항을 세부적으로 파악하는 작업이 선행되어야 하며 청년, 독신자, 고령자 등 특수한 계층을 대상으로 하는 주거시설의 경우에는 사용자의 다양한 요구에 대응할 수 있도록 새로운 공간구성 방식을 도입할 필요가 있다. 또한 새로운 가전의 보급이 보편화됨에 따라 이를 고려한 공간의 규모 확대나 배열의 조정, 효율적인 동선, 개구부 및 통로 유효 폭 확보 등에 대해 보다 입체적 관점에서 검토가 필요하다. 나아가서는 사용자가 주거의 기본적인 구성요소를 개인의 취향에 따라 선택하여 조합하는 방안도 필요하다. 이를 위해서는 기존의 면적범위를 중심으로 이루어진 공간계획 및 공급 프로세스가 사용자 맞춤형으로 변화될 수 있도록 가변성을 도입하고 실내 마감을 포함하여 내부공간의 구성을 효율적으로 진행할 수 있도록 전문가 컨설팅 및 지원체계가 갖추어져야 한다.

□ 적정주거기준 설정을 위한 방향 제시

적정주거기준의 설정에 앞서 2011년 공표된 최저주거기준에 대해서는 가구원수별 실구성과 총 주거면적 외에 법적으로 근거규정은 명시되어 있지만, 실제 기준은 제시되어 있지 않은 주택의 구조, 설비, 성능 및 환경에 관한 기준 정립이 필요하다. 2018년 국토교통부는 「제2차 장기 주거종합계획(2013~2022) 수정계획」을 통해 일조량, 층간소음 등 환경적 요소를 구체화한 최저주거기준 개선안 추진계획을 공

표하였으나 현재까지 구체적인 내용이 발표되지 않고 있다. 따라서 소득수준 향상 및 가구당 인원수 감소 등의 여건을 고려하여 가구원수별 최소면적기준 이외에 고령자 및 장애인 배려, 안전성, 차음성, 에너지절감, 채광, 환기, 온수공급 등 구체적인 주택성능기준을 제시하여야 한다.

최저주거기준과 별도로 국민의 주거수준 향상을 도모하기 위한 지표로서 '유도주거기준'과 '적정주거기준'의 설정도 필요하다. 정부에서는 「제2차 장기 주거종합계획 수정계획」을 통해 유도주거기준을 보다 구체화한 '적정주거기준'의 도입을 추진하겠다고 밝히고 있다. 따라서 적정주거기준의 실효성 확보를 위해서는 최소주거기준의 목표 달성과 전국 주택보급률의 추이, 빈집의 발생 실태 등을 종합적으로 점검하고 최소주거기준과 차별화된 새로운 기준의 설정방식에 대한 종합적인 검토가 선행되어야 한다. 또한, 도시지역 대상 아파트 중심의 주택공급정책을 재고하고 주택유형별(공동주택, 단독주택 등)로 차별화된 기준의 설정이 이루어져야 한다.

국민주택 규모기준은 정부의 재정 및 기금지원 범위 설정을 위한 규모 상한제와 직접 관련이 있는데 1975년 당시 제정된 규모 설정의 근거가 불명확하고 제정 이후 약 45년이 경과한 점, 소득수준 향상 및 주생활 다양화, 1~2인가구의 증가 등 여러 가지 여건이 변화함에 따라 재검토가 필요하다. 이에 대해서는 민간시장의 주택분양 및 공공부문 임대주택 공급 등 정부 주요 정책과의 상관관계를 고려하여 면밀한 연구가 이루어져야 한다.

□ 주거수요 다양화에 대응한 관련 기준의 정비

정부 및 지자체에서 추진하는 주거취약계층 대상 주택공급 정책이 실제적인 효과를 거두기 위해서는 규모 및 공급대상 기준의 확대와 관련 법제도 정비가 우선되어야 한다. 국토교통부에서 의욕적으로 추진하고 있는 행복주택의 경우 2014년 제도 도입 당시에 최소주거기준을 바탕으로 입주자 유형별 면적기준과 평면구성안이 제시되었는데 특히 면적기준에 대해서는 지나치게 협소하다는 불만이 제기되고 있다. 따라서 실제 거주자의 의견을 반영한 규모의 상향과 선택의 다양성을 확보하는 방안의 마련이 필요하다.

또한, 현 정부에서 적극적으로 추진되고 있는 공동체 주거의 개발 및 보급과 관련하여서는 주택의 유형 및 개념, 관련기준 등이 명확히 정립되지 않은 상태에서 선제적으로 정책이 도입되어 관련 개념이 혼용 또는 오용되는 문제가 지적되었다. 또한, 사회적 기업, 협동조합 등에 의한 공동체주거의 공급과 관련하여서는 부실기업에 의한 운영으로 주거환경의 질적 저하 등 문제가 발생하고 있어 이에 대한 법제도적 정비가 시급하다.

제7장 결론

본 연구에서는 국내 주거공간과 관련한 사회경제적 여건 및 생활양식의 변화와 주거관련 정책 및 제도현황, 주택정책의 근간이 되는 주거수준 제도 운용 현황 등을 살펴보고 다양한 주거수요에 대응하기 위한 주거공간 조성방안을 제시하였다.

저출산 고령화에 따라 인구 가구구조가 1~2인가구를 중심으로 재편되면서 국민 주택 규모(85㎡) 등 관련기준에 대해 근본적인 재검토가 필요한 시점이다. 또한, 주거시장의 주 수요계층이 변화하면서 주거의 계획과 공급방식에 대한 새로운 접근방식이 필요하다. 정부에서 추진하고 있는 주요 정책에 대해서는 관련 개념과 목표 및 기준 설정에 대한 면밀한 검토를 통해 현장에서의 혼란을 줄여나가는 노력이 우선되어야 한다. 또한 국민의 쾌적한 삶을 위한 최소한의 지표로서 최저주거기준에 대한 재검토가 필요하며 구체적으로 구조, 설비, 성능 및 환경기준이 함께 제시되어야 한다. 최저주거기준과 별도로 장기적인 관점에서 유도주거기준의 내용을 보다 구체화한 적정주거기준의 도입도 필요하다. 일본의 최소주거수준이나 영국의 최저주거기준 운용사례를 참고하여 주택성능과 환경수준 확보를 통한 주택품질 향상이 가능하도록 기준을 설정할 필요가 있다. 연령별 세대유형별로 개별 공간의 기능과 공간구성에 대한 수요가 점차 복잡해지고 있다. 다용도실, 욕실 등 생활편의 공간의 기능 세분화 요구 등 그 간 일반적으로 보급되어온 주거평면에 대한 개선방안의 모색이 필요한 시점이다. 거주자의 다양한 수요를 충족하기 위해서는 주거설계 및 공급단계에서 면밀한 수요분석이 이루어져야하며 주택공급자 측면에서는 거주자에 대한 주거설계 전문가 지원 등 새로운 접근방식이 검토될 필요가 있다.

주제어

주거수요, 주거공간, 최소주거기준, 적정주거기준, 유도주거기준, 공동주택, 공공주택

제1장 서론	1
1. 연구의 배경 및 목적	1
1) 연구배경 및 필요성	1
2) 연구목적	5
2. 연구범위 및 방법	5
1) 연구범위	5
2) 연구방법	6
3) 연구수행과정	7
3. 선행연구 검토	8
1) 선행연구 주요 내용	8
2) 주요 선행연구와 본 연구의 차별성	9
제2장 국내 주거공간 관련 제도현황 및 쟁점	11
1. 사회경제적 여건과 생활양식의 변화 양상	11
1) 인구·가구구조 변화와 가구특성	11
2) 주거문화와 주거수요의 변화 경향	12
2. 국내의 주거관련 정책 및 제도 현황	19
1) 주거수요 대응 관련 정부정책 및 기준	19
2) 현 정부의 주요 정책에서 나타나는 새로운 주거유형	20
3. 주택정책의 근간이 되는 주거기준	22
1) 주택의 유형 구분	22
2) 주거기준의 운용 현황	23
4. 국내 주택정책의 한계와 시사점	27
제3장 외국의 주거공간 관련 제도 및 기준	29
1. 일본의 주거공간 관련 제도 및 기준	29
2. 영국의 주거공간 관련 제도 및 기준	40
3. 싱가포르의 주거공간 관련 제도 및 기준	43
4. 시사점	48

제4장 국내외 주거유형 다양화 사례 분석	51
1. 국내의 새로운 주거유형 사례	51
1) 공동체 주거	51
2) 고령자 맞춤형 주택	55
2. 일본의 새로운 주거유형 사례	60
1) 다세대 공생 주거단지	60
2) MUJI X UR 리노베이션 프로젝트	63
3. 유럽의 새로운 주거유형 사례	66
1) 유럽의 사회주택	66
2) 덴마크의 사회주택	67
3) 네덜란드의 사회주택	69
4. 시사점	72
제5장 새로운 주거수요 및 정책방향 설정을 위한 설문조사	75
1. 세대유형 및 생활양식에 따른 주거공간 인식조사	75
2. 새로운 주거정책 방향설정을 위한 전문가 워크숍	106
3. 시사점	111
제6장 주거수요 다양화에 대응한 주거공간 조성 방안	113
1. 새로운 주거수요에 대응한 공간구성 다양화	113
2. 적정주거기준 설정을 위한 방향 제시	119
3. 주거수요 다양화에 대응한 관련기준의 정비	122
제7장 결론	125
참고문헌	129
SUMMARY	135
부록. 설문조사 양식	151

[표 1-1] 새로운 주거공간의 제안	4
[표 1-2] 새로운 주거공간의 제안	4
[표 1-3] 주요 선행연구 및 본 연구와의 차별성	10
[표 2-1] 베이비붐세대와 예코세대의 주택규모 변화추이	13
[표 2-2] 연령대별 1인가구 형성의 원인	14
[표 2-3] 1인당 평균 주거면적	16
[표 2-4] 최저주거기준 미달가구의 비율	17
[표 2-5] 주거의 질적 측면에 대한 국제비교 (OECD 통계)	18
[표 2-6] 현 정부의 주요 주택정책에서 나타나는 새로운 주거유형	21
[표 2-7] 주택의 유형과 관련 기준	22
[표 2-8] 최저주거기준(2011년도)	23
[표 2-9] 국민주택 평면 및 규모 변화(1970년대~ 2010년대)	25
[표 2-10] 임대주택의 유형별 규모기준	25
[표 2-11] 행복주택의 공급면적과 평면구성(예)	26
[표 3-1] 일본의 최저거주수준	30
[표 3-2] 일반형 유도거주수준	31
[표 3-3] 일본의 도시형 유도거주수준	32
[표 3-4] 일본의 주택성능수준	32
[표 3-5] 일본의 주생활기본계획에서 제시한 거주면적수준	33
[표 3-6] 주생활기본계획에서 제시하는 주택성능수준 항목	34
[표 3-7] 1차 주생활기본계획의 목표와 성과지표, 시책	35
[표 3-8] 3차 주생활기본계획의 목표와 성과지표, 시책	37
[표 3-9] 영국의 최소주거기준	40
[표 3-10] 영국의 적정주거기준(Decent Homes Standard)	41
[표 3-11] 옥스퍼드 지방정부의 최소주거면적	42
[표 3-12] HMO 공동화장실 기준	42
[표 3-13] 싱가포르 주택개발청(HDB)의 역할	43
[표 3-14] HDB 아파트의 유형별 면적 및 실구성	45
[표 3-15] HDB 아파트의 평면유형	46
[표 3-16] 국가별 주요 주거기준 관련 제도 비교	49
[표 4-1] 공동체 주거에 관한 지자체 및 기관의 용어 정의 비교	52
[표 4-2] 서울형 공동체 주택 예비인증 평가항목	53
[표 4-3] 사회임대형 공동체주택의 유형	55
[표 4-4] 주거약자용 주택의 편의시설 설치기준	56
[표 4-5] 서울형 시니어 공생주택의 개요	59

[표 4-6] 도쿄도주택공급공사의 다세대 공생 주거단지의 개념	61
[표 5-1] 설문조사 항목 구성	76
[표 5-2] 응답자 특성(개인특성)	77
[표 5-3] 응답자 특성(지역특성)	78
[표 5-4] 집에서 가장 많은 시간을 보내는 장소 - 연령별(1순위 기준)	80
[표 5-5] 집에서 가장 많은 시간을 보내는 장소 -가족구성원별(1순위 기준)	80
[표 5-6] 선호주택면적별 거주 주택 내 가장 중요한 공간	84
[표 5-7] 공간구성 방식 선택 항목 구성	86
[표 5-8] 선호하는 공간구성 방식(주택 전체)	87
[표 5-9] 공간구성 방식 선택 결과	87
[표 5-10] 선호하는 욕실(화장실)의 공간구성 방식 선택 항목	88
[표 5-11] 주택 공유 공간 참고	92
[표 5-12] 수도권/비수도권 거주환경 만족도 조사	94
[표 5-13] 공간크기의 충분성 조사	94
[표 5-14] 지역별 선호하는 주택규모 (전용면적 기준)	96
[표 5-15] 지역별·세대별 선호하는 주택규모 (전용면적 기준)	96
[표 5-16] 주택 선택 시 고려 사항 [1순위]	98
[표 5-17] 가구유형별 공간중요도	99
[표 5-18] 식사 빈도(주중/주말)	100
[표 5-19] 선호하는 공간 구성 방식	102
[표 5-20] 선호하는 화장실 공간 구성 방식	103
[표 5-21] 면담조사 내용	106
[표 6-1] 최소주거기준의 개선방향	120

그림차례 LIST OF FIGURES

[그림 1-1] 시도별 1순위 가구유형 추계	2
[그림 1-2] 공동체주거 신축 사례(은혜공동체주택)	2
[그림 1-3] 공동체주거 리모델링 사례(자몽셰어하우스)	2
[그림 1-4] 연구 흐름도	7
[그림 2-1] 1970~2017 합계출산율 추이	12
[그림 2-2] 가구원수별 구성비	13
[그림 2-3] 1인가구 연령별 규모	13
[그림 2-4] 가족생애주기별 주거수요 특성	14
[그림 2-5] 인구, 사회변화에 따른 주거수요의 특성	15
[그림 2-6] 주택보급률 현황	16
[그림 2-7] 지역별 1인당 평균 주거면적	16
[그림 2-8] 소득계층별 1인당 평균 주거면적	16
[그림 2-9] 소득계층별 최저주거기준 미달가구	17
[그림 2-10] 최저주거기준 미달가구의 지역별 분포	17
[그림 4-1] 공유개념에 의한 공유주거형 공동주택 구분	52
[그림 4-2] 셰어하우스의 공간구성 및 최소주거면적 개념도	54
[그림 4-3] 신내 의료안심주택의 개요	58
[그림 4-4] 시니어 공생주택의 계획 예시	59
[그림 4-5] 코사하임 치토세카라스야마 주택단지의 배치도와 전경	62
[그림 4-6] 코사하임 치토세카라스야마 주택단지의 서비스부속 고령자 주택 평면구성 사례	62
[그림 4-7] MUJI X UR 리노베이션의 높이 치수 설정방식	64
[그림 4-8] MUJI X UR 리노베이션 : 통풍이 양호한 원룸공간 조성 예	64
[그림 4-9] MUJI X UR 리노베이션 : 부엌중심의 생활공간 조성 예	65
[그림 4-10] MUJI X UR 리노베이션 : 셰어 룸 조성 예	65
[그림 4-11] 유럽연합 국가별 주택점유 현황	66
[그림 4-12] 덴마크의 학생주택 Tietgen Kollegiet	68
[그림 4-13] 네덜란드의 학생용 사회주택	70
[그림 4-14] 네덜란드의 고령자용 사회주택 Rubina Hilversum	71
[그림 5-1] 응답자 특성(가족구성원 인원수 및 유형)	78
[그림 5-2] 응답자 특성(결혼 여부)	79
[그림 5-3] 주거공간 이용현황(체류시간이 가장 많은 공간)	79
[그림 5-4] 가구유형별 체류공간(1순위 선정기준)	80
[그림 5-5] 가구유형별 체류공간(1+2+3순위 합계 기준)	80
[그림 5-6] 거주주택 주거환경 만족도	81
[그림 5-7] 공간크기 충분성	81

[그림 5-8] 가장 확장하고 싶은 공간	82
[그림 5-9] 가장 확장하고 싶은 공간-성별	82
[그림 5-10] 가장 확장하고 싶은 공간-연령별	83
[그림 5-11] 거주 주택 내 가장 중요한 공간	83
[그림 5-12] 반드시 있어야 하는 공간 구성 요소	84
[그림 5-13] 반드시 있어야 하는 공간 구성 요소(지역별)	85
[그림 5-14] 반드시 있어야 하는 공간 구성 요소(선호 주거면적)별	85
[그림 5-15] 반드시 있어야 하는 공간 구성요소(결혼여부)	85
[그림 5-16] 반드시 있어야 하는 공간 구성 요소-연령별	86
[그림 5-17] 주거공간 내 필수 공간 구성 요소-가구유형별	86
[그림 5-18] 선호하는 공간구성 방식(주택전제)	87
[그림 5-19] 선호하는 공간구성 방식_욕실(화장실)	89
[그림 5-20] 가전 보유 및 구매의사 조사	90
[그림 5-21] 향후 구매의향-기혼유무	90
[그림 5-22] 향후 구매의향-가구유형별	90
[그림 5-23] 의류건조기 보유현황 및 향후 구매의향	91
[그림 5-24] 의류관리기(스타일러) 보유현황 및 향후 구매의향	91
[그림 5-25] 의류건조기 설치 시 고려하는 공간	91
[그림 5-26] 의류관리기(스타일러) 설치 시 고려하는 공간	91
[그림 5-27] 주거공간 공유 의향 여부 및 공유 이유	92
[그림 5-28] 주택 공유 가능 범위 및 입주자 범위	92
[그림 5-29] 주거공간 부분 임대 의향	93
[그림 6-1] 주거공간구성의 변화(안)-1	114
[그림 6-2] 주거공간구성의 변화(안)-2	115
[그림 6-3] 소비자의 요구와 새로운 라이프스타일 맞춤형 플랫폼 개발사례 'C2 House'	117
[그림 6-4] 생활양식 대응 주거공간 조성 프로세스	118

제1장 서론

1. 연구의 배경 및 목적
 2. 연구의 범위 및 방법
 3. 선행연구 검토
-

1. 연구의 배경 및 목적

1) 연구배경 및 필요성

□ 저출산·고령화로 인한 인구구조의 변화와 주거수요의 다양화

- 인구 및 가구구조의 변화 양상

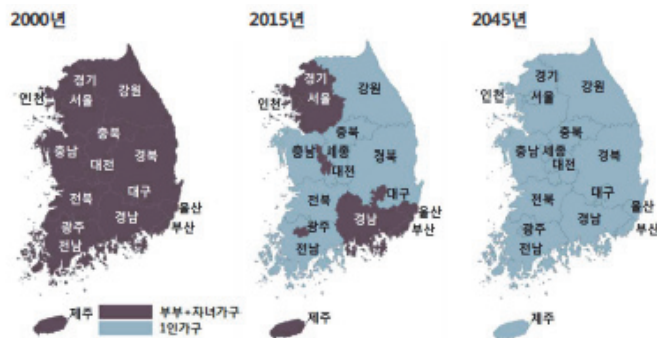
인구구조의 변화추이를 살펴보면 국내총인구는 2015~2030년 동안 5,100~5,200만명 수준을 유지하다가 2030년 이후부터 감소세로 돌아설 예정이며, 인구의 증감을 예측할 때 주요 지표로 활용되는 합계출산율은 오랜 기간 전 세계에서 가장 낮은 수준이다.

가구구조에서는 가구원수의 감소로 인한 1인가구의 증가세가 뚜렷한데 이는 직장·학업 등을 이유로 분거 중인 청년가구와 미혼 독신가구, 고령가구 등 전 연령대에서 나타나는 현상이며 특히 여성가구의 증가가 두드러진다.

가족관계에 있어서는 전통적인 혈연기반의 단일가족 중심에서 비혈연의 사회적 가족이 새롭게 등장하고 있으며, 지역, 직업, 연령, 취미 등을 기반으로 형성된 공동체내에서 사회적 관계를 바탕으로 공동생활을 영위하는 사례도 증가하고 있다.

- 생활양식의 다변화로 인한 주거수요 다양화 및 주거공동체의 형성

노후생활의 연장에 따른 고령가구의 주거 축소와 고령자 맞춤형 주택의 등장, 맞벌이가구의 육아와 가사 분담 요구, 청년가구의 주거비 부담 해소, 1인가구를 위한 새로운 편의 서비스의 제공 등 생활양식의 다변화는 새롭고 다양한 주거수요를 촉발하고 있다. 특히 지역이나 직업 등을 기반으로 형성된 공동체가 주택협동조합 등을 구성하고 토지 확보에서 계획, 시공, 유지관리의 전 과정에 참여함으로써 강화된 공동체 의식을 바탕으로 일상생활에서도 식사·육아·여가 등을 공동으로 해결하는 주거공동체가 등장하였으며, 공통의 생활조건을 지닌 학생이나 직업군(예술, 창업)을 바탕으로 주거와 생활을 공유(Co-living)하거나, 주거공간과 공동의 작업공간(Co-working)을 결합하는 방식으로 공유주거를 실현하는 새로운 주거문화도 등장하였다.



[그림 1-1] 시도별 1순위 가구유형 추계

(출처: 변나향 외(2018), 「공유경제 기반의 지역맞춤형 공동체주거 조성 방안 연구」, p.2. 재인용.

원출처: 통계청(2017), 「장래가구추계 시도편: 2015 ~ 2045」, p.16.

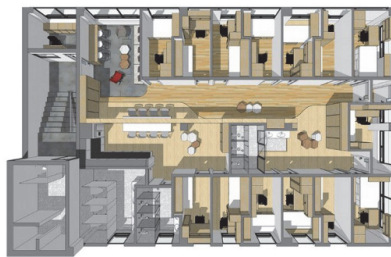
※ 국내 공동체주거 조성 사례

- 공동체주거는 토지 확보와 소유방식, 주거방식, 물리적 공간구성에 따라 다양하며 국내에서도 점차 확대되는 추세. 전용공간을 줄이고 공유공간을 확대하는 방식, 가구별로 독립된 주거공간인 전용공간을 최대한으로 확보하고 필요한 공유공간을 설치하는 방식 등 다양하다



[그림 1-2] 공동체주거 신축 사례(은혜공동체주택)

출처: 오픈하우스서울(2019), <https://www.ohseoul.org/2018/programs/event/99>.(검색일: 2019.4.5)



[그림 1-3] 공동체주거 리모델링 사례(자몽셰어하우스)

출처: 집데코(2019), "코리빙시대, 더불어사는 셰어하우스의 진화", <https://interior.realestate.daum.net/m/story/Simpleview.do?mngldx=1233>.(검색일: 2019.4.5)

2 사회경제적 여건과 생활양식 변화에 대응하는 주거공간 조성 방안

□ 다양한 주거수요에 비해 한정된 주거공간의 공급과 조성

- 주거문화의 향상과 주거수요의 다양화에 대한 충분한 고려가 이루어지지 못한 상황에서 마련된 주거정책과 기존의 공급방식과 동일한 공급체계가 유지되면서 변화하는 주거여건을 충분히 반영하는데 한계

정부는 「주거복지로드맵」을 통해 청년·신혼부부·고령자 등을 고려한 공공임대주택의 공급을 추진 중이나 단지의 구성, 주동 및 단위세대의 평면 등 물리적인 구성은 기존의 공공임대주택과 동일한 상황으로 수요계층에 적절히 대응하지 못하고 있다.

다양하고 복잡한 주거수요에 효과적으로 대응하기 위해서는 대규모 물량 위주의 주택 공급에서 벗어나 소규모 개별수요 중심의 주거지원으로 변화를 모색할 필요가 있다.

또한 제도적인 측면에서도 주택에 관한 기준이 전통적인 혈연가족을 대상으로 구성된 전형적인 주택에 초점을 맞추고 있어 새로운 주거수요와 주거문화의 근본적인 변화를 반영하는데 한계가 있다.

※ 현행 「주택법」에서 '주택'은 세대 구성원과 장기간 거주를 전제로, '준주택'은 주택과 동일기능으로 용도만 별도로 구분하여 정의하고 있다.

※ 공유주거는 서울시의 공동체주택, 사회주택과 같이 지자체의 조례를 근거로 공유공간을 포함하여 공급되고 있으나 「주거기본법」의 '최저주거기준'에서는 공간의 공유에 관한 개념이 적용되지 않는 상황이다.

- 공공·민간영역에서 다양한 방식으로 새로운 주택의 공급과 운영이 시도되고 있는 반면에 생활양식과 직결되는 주거공간의 질적 수준에 대한 고민은 부족한 상황

서울시와 SH서울주택도시공사에서는 조례 제정을 통해 소규모 물량으로 공동체주택과 사회주택 등 새로운 유형의 주택을 보급하기 시작하였으나 제도적, 계획적 측면에서 충분한 후속조치는 이루어지지 못한 실정이다.

반면에 민간부문에서 공급되는 세어하우스 등 공유주거는 사회적기업, 임대관리업체, 리츠 등 비교적 다양한 채널을 통해 입지, 임대료, 가구특성, 생활양식 등을 고려한 기획 및 운영관리가 이루어지고 있다.

한편으로 우리나라에서 공급되는 주택유형 중 대다수를 차지하는 공동주택은 전통적인 부부+자녀로 이루어진 가족의 거주를 전제로 공간구성이 표준화되어 있으며 단독주택이나 다가구주택 등의 경우에도 공동주택과 유사한 공간구성으로 가구구조의 다양성이나 생활양식의 다변화에 대응하는데 근본적인 한계를 지니고 있다.

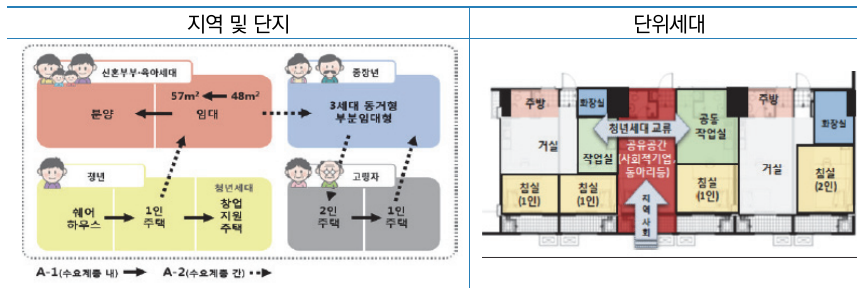
※ 그 동안 부부+자녀로 구성된 3~4인의 보편적인 혈연가족을 기준으로 공급되는 공공주택의 공간구성과 주택 규모의 적정성에 대한 논의가 제대로 이루어지지 못한 실정이다

※ 현재의 공공주택은 60㎡, 85㎡ 등으로 그 공급면적이 제한되고 있으며 이는 최근의 전반적인 가구원수 감소 (1~2인가구의 증가), 가구구성 형태의 변화(부부단독가구 또는 비혈연가구) 등과 같은 새로운 주거양식에는 대응하기 어려운 한계를 지니고 있다

※ 새로운 주거공간의 제안과 한계

한국토지주택공사 등 공공부문을 중심으로 청년창업 등 신산업의 등장과 이를 지원하기 위한 융복합 서비스가 결합된 새로운 주거의 개념과 주거의 미래상 등에 대한 검토 및 연구가 일부 진행된 바 있으나 가구특성, 생활양식의 변화 등을 반영한 실수요 기반의 주거공간 대응 논의는 여전히 부족한 상황이다

[표 1-1] 새로운 주거공간의 제안



출처: 박준영 외(2017), 「신산업 융복합 서비스 활용 LH 신주거 공간 모델 개발 및 활성화」, 토지주택연구원, p.138., p.154.

※ 수요계층별로 동일한 주거공간의 공급사례

공공임대주택은 공급계획 발표시기를 기준으로 수요를 파악하지만 공급되는 주택은 동일한 주거공간 구성으로 이루어져 있어 수요자의 개별적인 공간 수요를 반영하는데 한계가 있다

(청년공공임대주택) 주거공간 공유를 통해 임대료 절감. 독서실, 게스트룸, 식당 등 공용시설 설치(5만실)

(신혼부부공공임대주택) 신혼부부에게 필요한 국공립어린이집 등 육아교육시설 설치, 특화서비스 제공

[표 1-2] 새로운 주거공간의 제안



출처: 관계부처 합동(2017), 「사회통합형 주거사다리 구축을 위한 주거복지 로드맵」, p.26.

2) 연구목적

- 인구·가구구조 및 생활양식 다양화에 대응하는 다양한 주거유형 도입방안 검토
 - 인구·가구구조의 변화와 생활양식의 다양화에 대응하기 위한 새로운 주택 수요를 파악하고 거주자 유형별로 다양한 주거유형을 도입하기 위한 정책적, 제도적 방안을 제시
- 현행 주택공급기준상의 주거공간의 규모 및 공간구성의 적정성 검토
 - 기존 주택관련 정책에서 활용하고 있는 주거공간의 규모(면적)기준에 대한 적정성을 검토하고, 3~4인의 표준적인 혈연가족을 기준으로 설정된 현행 공간구성 방식의 변화 가능성을 모색
- 주거공간의 적정 품질확보를 위한 주거기준의 발전방안 제시
 - 국민의 주거안정과 거주수준 향상을 위해 도입된 주거기본법 상의 최소주거기준 개선방향과 적정주거기준 도입을 위한 방향 제시

2. 연구범위 및 방법

1) 연구범위

- 이론 검토 : 인구·가구구조 및 생활양식 다양화에 관한 문헌 조사

사회·경제적 여건 변화를 확인하기 위해 인구와 가구구조, 연령대별 계층구조 등을 확인한다. 생활양식의 다양화는 소득수준의 향상에 따른 주거문화의 고도화와 1~2인가구, 노령가구, 맞벌이가구의 증가에 따른 맞춤형 주거수요의 등장, 베이비붐세대의 은퇴와 함께 주택시장의 주축으로 등장한 밀레니엄세대의 주거소비 특성을 통해 파악하고자 한다.

- 제도 분석 : 주택공급 및 운영 관련 기준 조사

주택정책의 근간이 되는 관련 제도를 파악하기 위해 주택공급 규모, 계획기준, 운영지침 등 관련 기준을 분석하고 외국의 주택정책 및 주거기준을 조사한다.

□ 실태 조사 : 거주자, 주택정책 및 설계전문가 대상 만족도 및 인식 조사

공동주택 거주자를 대상으로 현재 거주하는 주택의 규모(면적)와 공간구성 방식에 대한 만족도와 개선방향에 대한 의견을 수집하고 주택정책 전문가, 설계전문가 등을 대상으로 현행 주거관련 기준에 관한 인식을 조사하여 향후 발전방향을 모색한다.

2) 연구방법

□ 문헌연구

- 관련 이론 및 선행연구 고찰
- 가구 변화추이 및 가구특성 조사
- 관련 제도 및 사업 분석

□ 현황조사

- 국내외 새로운 주거공간 조성 사례 및 운영 현황 분석
- 국외 정책 및 사례 분석

□ 전문가 활용 및 관계자 면담

- 주거문화, 주거공간 계획 전문가 자문
- 주거 운영관리조직 실무자 면담

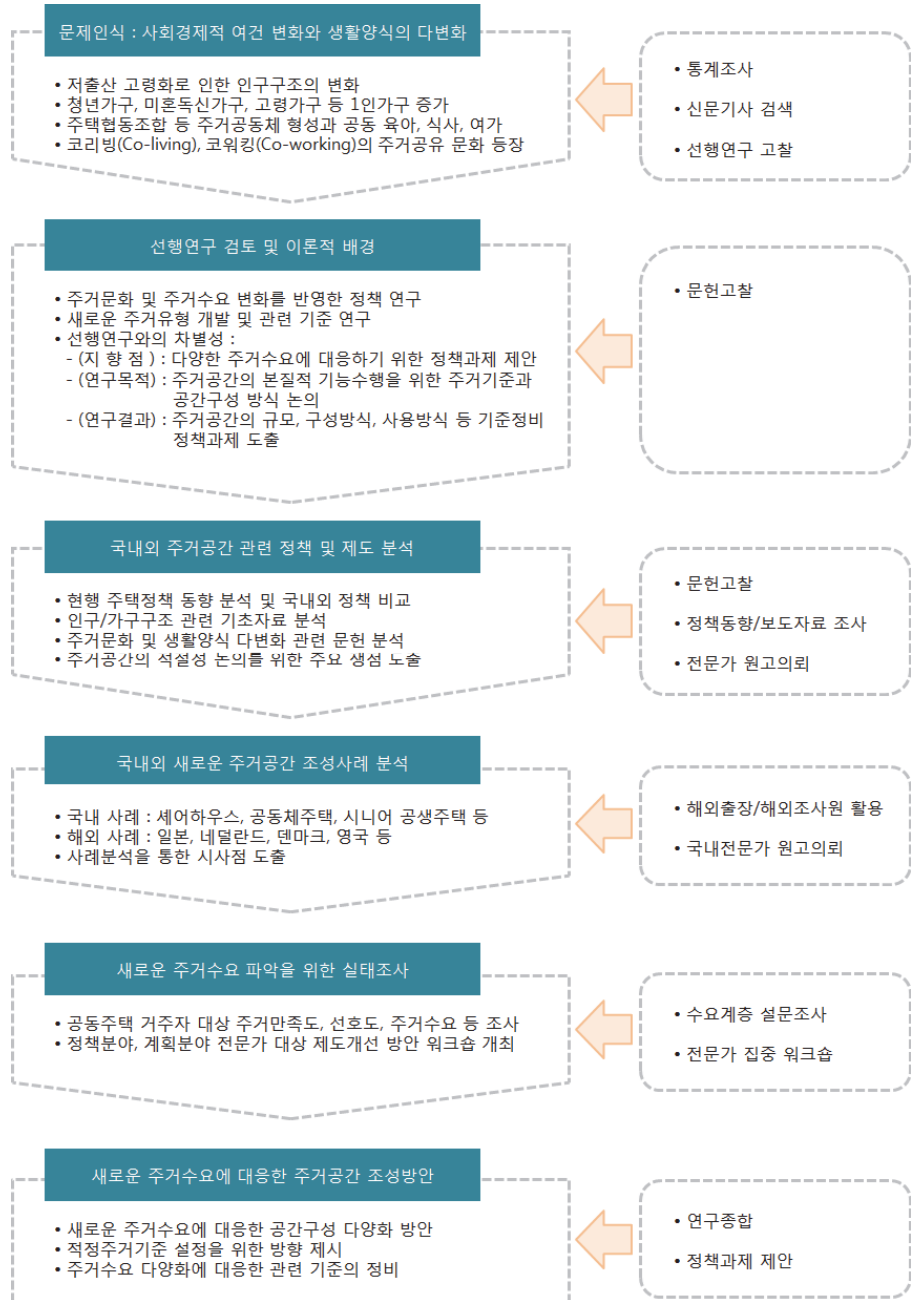
□ 전문가 워크숍 개최

- 주거기준 및 정책 도출을 위한 전문가(정책, 설계) 워크숍

□ 새로운 주거수요 파악을 위한 실태조사

- 현재 거주 주거공간 현황 및 만족도 조사
- 주거유형별 공간구성 방식에 대한 선호도

3) 연구수행과정



[그림 1-4] 연구 흐름도

3. 선행연구 검토

1) 선행연구 주요 내용

□ 주거문화 및 주거수요 변화를 반영한 정책 연구

주거문화 변화 과정과 주거수요 대응 방안 관련 연구는 거시적 관점에서 사회경제 여건 변화를 고려한 뉴노멀의 특징을 정리하고 당면한 도시·주거문제를 진단하여 그 대응과제를 도출한 연구(이종권 외, 2016)와 거시적 환경변화 추세를 진단하고 환경변화가 도시와 주거에 미치는 영향과 구체적인 대응과제를 제시한 연구(전봉희 외, 2013)가 있었다.

경제적 관점에서 세대 간, 세대 내 주거소비 특성 변화를 진단하고 이에 대응한 정책방안을 제시한 연구(천현숙 외, 2015)와 거주자의 생애주기별 주거소비 특성을 진단하고 이를 반영한 주택정책 방안을 제시한 연구(김민철, 2016), 생애주기별 주거수요를 파악하고 이에 대응한 공공주택 공급방향을 제시한 연구(정소이 외, 2016)가 이루어졌다.

□ 새로운 주거유형 및 관련 기준 연구

1인가구의 특성을 파악하고 서울·수도권 도심지역에 공급하는 1인가구 주택유형을 개발한 연구(정소이 외, 2012)와 국내에서 공유주택의 보급 및 확산을 위한 기준을 마련하기 위해 외국의 관련 제도와 기준 등 특성을 분석한 연구(김도연, 2015), 공유주택의 보급 확산을 위한 최저주거기준에 관한 연구(최수 외, 2018), 1인가구 등 소형주택 수요에 대응하기 위한 콤팩트 주택 개발 방안 연구(백혜선 외, 2016), 새로운 주거수요를 반영하기 위한 미래형 주거단지 사례 연구(조동기 외, 2015)가 이루어졌다.

서울시 사회임대형 공동체주택 추진을 위한 토지임대, 기금확보 등 실천방안을 제시한 연구(남원석 외, 2015)와 소규모 계획공동체 특성을 고려한 주거단지 계획방향 연구(최상희 외, 2013), 코하우징 구축과정 및 거주자의 생활분석을 통한 공급활성화 방안 연구(정지인 외, 2017), 일본 코오퍼러티브주택의 사업방식별 특성을 분석한 연구(박경옥, 2016)가 이루어졌다.

□ 연구소 내 관련 연구

주거문화 및 주거공간에 관한 연구로 「주거문화 진단 및 주택정책 방향설정 연구(염철호 외, 2011)」, 「행복주택 개발모델 창출 연구(김상호 외, 2014)」, 「공유경제 기반의 지

역맞춤형 공동체주거 조성 방안 연구(변나향 외, 2018)», 「고령1인가구의 주거복지 지원을 위한 노인복지주택 개선(변나향 외, 2018)», 「세어형 공공임대주택(건설형) 공급을 위한 연구용역(서수정 외, 2018)」이 수행되었다.

노후 및 저층주거지와 관련한 연구로 「서울특별시 저층주거지 집수리 지원 기본계획 수립을 위한 학술용역(서수정 외, 2018)», 「주거다양성을 위한 단독주택지의 계획적 조성 정책 연구(서수정 외, 2014)», 「노후 주거지의 기초생활인프라 공급 현황 및 수준 분석(성은영 외, 2013)», 「주거지 재생의 공익성 향상을 위한 공공의 역할(조상규 외, 2011)」이 이루어졌다.

소규모 주택에 관한 연구로는 「소규모 주택 건축 활성화를 위한 안심 집짓기 정책 방안(성은영 외, 2016)», 「소규모 공동주택 리모델링 활성화 방안 연구(김은희 외, 2016)」가 이루어졌다.

2) 주요 선행연구와 본 연구의 차별성

선행연구는 거시적 관점에서의 주거문화와 주거수준 진단, 주거지 단위의 접근, 주택공급 활성화에 중점을 둔 반면 본 연구는 다음과 차별점을 지니고 있다.

(연구의 지향점) 사회·경제적 여건변화에 따른 다양한 주거수요에 대응하기 위한 주거 유형의 다변화와 이를 지원하기 위한 정책방향 및 과제를 제안하고자 한다.

(연구의 목적) 다양한 주거수요에 대응하기 위한 새로운 주택유형의 도입을 위한 정책적, 제도적 방안의 검토와 주거공간이 지녀야 할 본질적인 가치와 기능 수행을 위한 주거의 규모와 품질 등 주거기준의 적정화 방안을 제시하고자 한다.

(연구의 대상) 공동주택을 중심으로 새로운 주거수요에 대응하는 주택의 구성 및 운영방식과 품질확보 방안을 제안한다.

(연구 결과의 활용방안) 새로운 주거수요에 대응하는 다양한 주택유형별 주거공간의 적정 규모와 구성방식, 품질수준 등을 담은 적정주거기준과 그 적용방향을 제안하여 향후 주택정책의 방향성을 제시한다.

[표 1-3] 주요 선행연구 및 본 연구와의 차별성

구 분	선행연구와의 차별성		
	연구목적	연구방법	주요연구내용
주 요 선행 연구	1 -과제명: 주거문화 진단 및 주택정책 방향설정 연구(염철호·하지영, 2011) -연구목적: 주거문화 개선을 위한 정책 방향 전환과 정책과제 제시	- 문헌연구 - 사례연구	-주거문화에 대한 이론적 고찰과 국외 주택정책 패러다임 분석을 통해 시사점 도출 -주택정책 방향 전환 제안과 정책과제로 소비자 선택권, 주거유형, 주거지 관리 측면에서 제시
	2 -과제명: 미래 2025 도시·주거문제와 과제(이종권 외, 2016) -연구목적: 거시적 여건 변화를 고려하여 뉴노멀의 특징을 정리하고 당면한 도시·주거문제를 진단하여 대응과제 도출	- 문헌연구 - 사례연구	-대응과제로 장소고용기반 지역주도 도시재생, 토지 유효 활용과 비축 체계 재구축 제안 -주거복지 기반 재구축 관련 전략으로 비혈연 커뮤니티와 공유, 사회적 경제영역, 포용성과 보편성 제안
	3 -과제명: 한국사회 주거문화와 주거의 미래상 정립 연구(전봉희 외, 2013) - 연구목적: 거시적 환경변화 추세를 진단하고 도시와 주거에 미치는 영향과 문제점, 대응과제를 제시	- 문헌연구 - 주제별 기획세미나	-실존, 시대·가족, 마을·도시, 디자인·공간, 환경·경제 분야로 기획세미나 추진 -분야별 키워드 도출과 추진과제 제안
	4 -과제명: 1인가구시대 맞춤형 주거해법: 사회임대형 공동체주택 활성화(남원석·박은철, 2015) -연구목적: 서울시 사회임대형 공동체주택 추진을 위한 토지임대, 기금확보 등 실천 방안 제시	- 문헌연구 - 사례연구	-서울 소재 공동체주택 사례, 선진국 공공임대주택·사회주택 정책과 주택 보급 분석 -서울시 공동체주택 육성을 위한 지원정책으로 기금마련, 토지임대, 주택모델개발 방향을 제시
	5 -과제명: 1인가구의 수요특성을 고려한 주택유형 개발 연구(정소이 외, 2012) - 연구목적: 서울·수도권 도심지역에 공급하는 1인가구 주택유형을 개발	- 문헌연구 - 사례연구 - 설문조사	-서울·수도권 청장년층 1인가구의 주택수요 특성을 분석 -연령기준 1인가구 유형별 주택개발 방향, 향후 LH주택 공급방안 제시
	-과제명: 공유주택 공급 및 계획기준 설정 방안 연구(김도연, 2015) -연구목적: 국내 공유주택 보급을 위한 기준마련을 위해 국외 관련 제도 특성 분석	- 문헌연구 - 사례연구	-영국 관련 제도, 호주 등록제도 및 계약사항, 일본 관련단체 가이드라인비교분석 -국외사례 시사점을 통해 국내 공유주택의 공급과 기준 설정방안 제시
본 연구	-과제명: 공유경제 기반의 지역맞춤형 공동체주거 조성 방안 연구(변나향 외, 2018) -연구목적: 공동체주거 개념 설정과 지역맞춤형 조성을 위한 계획적 제도적 검토사항 제안	- 문헌연구 - 사례연구 - 설문조사	-국내외 공동체주거 개념과 제도, 국내 세어하우스 현황 분석 -청년층 주거실태 및 공유주거 인식조사, 입주자 그룹 인터뷰 진행 -지역여건을 반영한 조성 방향, 주체별 역할 등 제시
	-과제명: 사회경제적 여건과 생활양식 변화에 대응하는 주거공간 조성 방안 -연구목적: 사회경제적 여건과 생활양식 변화에 따른 주거수요 실태를 분석하여 수요대비 주거공간의 조성 현황을 바탕으로 제도적 개선사항과 과제를 제시	- 문헌연구 - 국내외 사례 연구 - 인터뷰(FGI) - 전문가그룹 집중 워크숍	-주거문화 진단을 위한 문헌연구 및 전문가 집담회 진행 -국내외 수요대응 주거공간 분석과 현장답사 -정책 및 제도 반영사항과 반영방법, 향후 과제 제시

제2장 국내 주거공간 관련 제도현황 및 쟁점

1. 사회경제적 여건과 생활양식의 변화 양상
 2. 국내의 주거관련 정책 및 제도 현황
 3. 주택정책의 근간이 되는 주거기준
 4. 국내 주택정책의 한계와 시사점
-

1. 사회경제적 여건과 생활양식의 변화 양상

1) 인구·가구구조 변화와 가구특성

□ 저출산·고령화

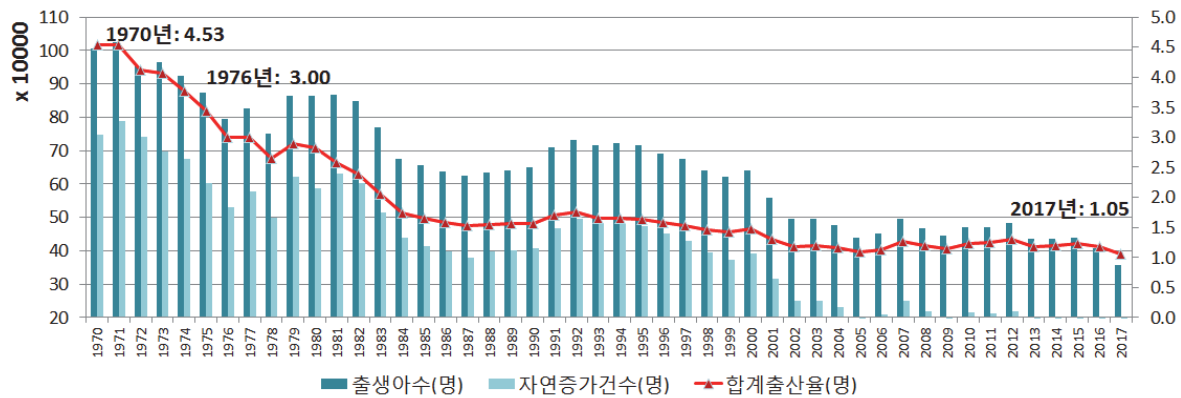
인구·가구구조의 변화 양상을 파악하기 위해 2015-2045 장래가구추계(통계청, 2017), 2017년도 주거실태조사(국토교통부, 2018), 국내통계 100대지표 인구·가구부문(통계청, 2019) 등에 관한 보고서를 입수하여 분석하였다.

가구특성은 통계청 장래가구추계¹⁾를 분석한 결과 과거 4~5인 중심의 가족구성에서 1~2인 중심의 가구 비율이 증가하여 2045년에는 전체 가구 수의 71%를 차지할 것으로 나타났다. 전국 합계 출산율은 1970년 4.5명에서 2017년 1.05명으로 감소하였다²⁾. 이를 통해 2045년까지 3~4인 중심의 가구구조가 1~2인 중심으로 재편될 전망이다³⁾임을 알 수 있다. 이러한 사실로부터 국민주택규모 등 당초 주거면적 기준을 설정할 때 근간이 되었던 '가구당 구성원수 5인'이라는 기준에 대한 재검토가 필요한 실정이다.

1) 통계청(2017), "장래가구추계, 가구의 연령/가구유형/가구원수별 추계가구-전국단위", http://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1BZ0503&conn_path=I3. (검색일 : 2019.3)

2) 통계청(2018), "인구동태건수 및 동태율 추이" http://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1B8000F&conn_path=I3. (검색일 : 2019.3.6.) 자료를 바탕으로 작성

3) 박미선 외(2017), 「1인가구 증가에 따른 주택정책 대응방안 연구」, 국토연구원, p.25. 인용



[그림 2-1] 1970~2017 합계출산율 추이

출처: 통계청(2018), “인구동태건수 및 동태율 추이”, http://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1B8000F&conn_path=I3, (검색일 : 2019.3.6)
자료를 바탕으로 연구진 작성

2) 주거문화와 주거수요의 변화 경향

□ 베이비붐세대의 은퇴와 에코세대의 등장

과거 주택시장의 주요 수요계층이었던 베이비붐세대가 본격적인 은퇴를 시작하고 그 자녀세대인 에코세대가 새로운 주택시장의 주축으로 등장하였는데 이들은 상대적으로 풍족한 환경에서 자라 유행에 민감한 반면 학자금 대출이나 취업난 등으로 사회 진입에 어려움을 겪고 있어 향후 주거문화 측면에서도 근원적인 변화가 예상된다.

베이비붐세대는 은퇴 이후 삶의 쾌적성과 노후대비를 위한 경제여건 등을 고려하여 주거규모를 축소하거나 비도시지역으로의 이주를 희망하고 있으며 특히 서울에서는 경기도, 5대 광역시, 기타 시·도로의 이동을 희망하거나, 주택규모 축소 및 전원생활을 계획하고 있는 것으로 나타났다.

반면 베이비붐세대의 자녀세대인 에코세대는 자녀의 교육환경, 생활권내 편의시설 등을 고려하며 가구구성원 수 증가에 따라 도심지 거주와 주거규모 확대를 중시하는 경향을 보이며 서울 내에서의 주거이동이 활발하게 이루어지고 있다. 이들의 경우 주거선택의 주요 요인으로 생활편의시설 및 교육환경을 중시하는 경향을 보인다.

[표 2-1] 베이비붐세대와 에코세대의 주택규모 변화추이

구분	주택규모		
	에코세대	베이비붐세대	전체
주택규모 변화	확대(56.6%) 축소(18.1%)	확대(27.3%) 축소(39.2%)	확대(44.5%) 축소(23.9%)
주택규모 축소 시	40~59㎡ 이하(52.9%)	40~59㎡ 이하(36.3%)	40~59㎡ 이하(39.3%)
희망주택 규모	60~85㎡이하(33.8%)	60~85㎡이하(36.3%)	60~85㎡이하(38.1%)

출처: 김지은 외(2016), 「미래 주거트렌드 연구」, 주택산업연구원. p.62.

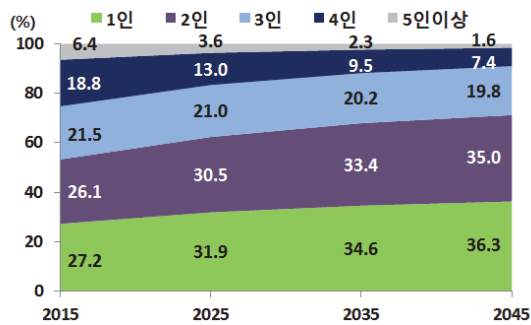
□ 1인가구의 증가

2010년을 기점으로 1~2인 가구의 비율이 3~4인 가구를 앞지르기 시작하였으며, 2045년까지 그 간극이 지속적으로 증가할 것으로 예상된다.

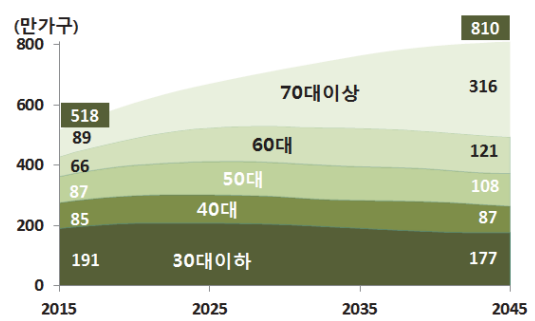
1인가구의 증가는 여성 미혼 가구주의 증가와 비혼, 이혼, 사별 등으로 인한 독거 등 다양하며 전 연령대에서 나타난다. 1인 가구 증가에 영향을 미치는 사회적 요인은 청년층의 가치관 변화, 중장년층의 가족 해체, 노년층의 고령화 등에 기인한다(박미선 외, 2017).

2019년 현재 여성 1인 가구 수는 전체 1인 가구 수의 절반 수준인 약 284만 가구(49.5%)에 달하는데 이는 2005년 175만, 2010년 221만, 2016년 261만 명으로 꾸준히 증가하는 양상을 보이며 2025년에는 323만 명까지 늘어날 것으로 예측된다.⁴⁾

1인 가구라도 연령대별로 그 형성 요인과 특성이 다르므로 가구별 특성 및 수요를 고려한 주택유형을 개발할 때 이에 대한 고려가 이루어질 필요가 있다.



[그림 2-2] 가구원수별 구성비



[그림 2-3] 1인가구 연령별 규모

출처: 박미선 외(2017), 「1인가구 증가에 따른 주택정책 대응방안 연구」, 국토연구원. p.26.

4) 류인하(2018), “혼자 사는 여성들이 느끼는 공포, 영화 〈도어락〉은 현실이었다”, 경향신문, 12월 8일자 보도, http://news.khan.co.kr/kh_news/khan_art_view.html?art_id=201812081421001. (검색일: 2019.2.27)

[표 2-2] 연령대별 1인가구 형성의 원인

연령대	가족관계	직접적 원인	기저 요인
청년층	가족 미형성	비혼, 만혼	가치관 변화
중장년층	가족 해체	이혼, 기러기	경제적 능력, 교육
노년층	가족 구성원 탈락	사별	성별 고령화, 기대여명 차이

출처: 박미선 외(2017), 「1인가구 증가에 따른 주택정책 대응방안 연구」, 국토연구원, p.53

□ 가족 생애주기별 주거수요의 다변화

가족진입기, 가족형성기, 가족양육기, 가족학령기, 가족축소기(권치홍 외, 2014)의 가족생애 주기별로 선호하는 주택의 유형과 규모가 다르며, 점유 형태별로도 주택의 수요가 다양하게 나타나고 있다.⁵⁾ 가족진입기에서 가족학령기까지는 평균 거주면적이 지속적으로 증가하며, 수도권 거주 비율이 높으나 가족축소기에 이르러 1세대 부부가구, 단독(사별)가구 비율이 높아짐에도 불구하고 평균 거주면적은 3인이상 가구보다 오히려 증가하는 것으로 나타났다. 이러한 사실로부터 생애주기별로 가족구성원의 증가, 이탈 현상이 발생하지만 거주면적은 반드시 구성원수에 비례하여 증가와 감소가 이루어지지 않음을 알 수 있다.



[그림 2-4] 가족생애주기별 주거수요 특성

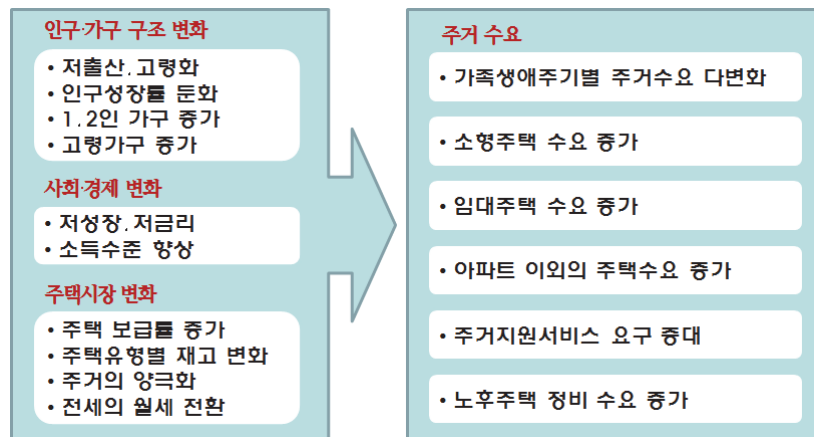
출처: 권혁삼외 (2015), 「다양한 수요대응을 위한 주택공급유형 다변화에 관한 기초연구」, 국가건축정책위원회·토지주택연구원, p.22.

5) 국가건축정책위원회(2015), 「다양한 수요대응을 위한 주택공급유형 다변화에 관한 기초연구」, 국가건축정책위원회·토지주택연구원, p.22.

□ 주거수요 특성에 대한 예측

권혁삼 외(2015)은 인구·가구구조의 변화와 사회·경제적 변화, 주택시장의 변화 등을 종합적으로 고려한 주거수요의 특성 변화를 다음과 같이 제시하였다.

- 가족생애주기별 주거수요 다변화
- 소형주택 수요 증가
- 임대주택 수요증가
- 아파트 이외의 주택수요 증가
- 주거지원서비스 요구 증대
- 노후주택 정비수요 증가



[그림 2-5] 인구, 사회변화에 따른 주거수요의 특성

출처: 권혁삼 외 (2015), 「다양한 수요대응을 위한 주택공급유형 다변화에 관한 기초연구」, 국가건축정책위원회·토지주택연구원, p.32.

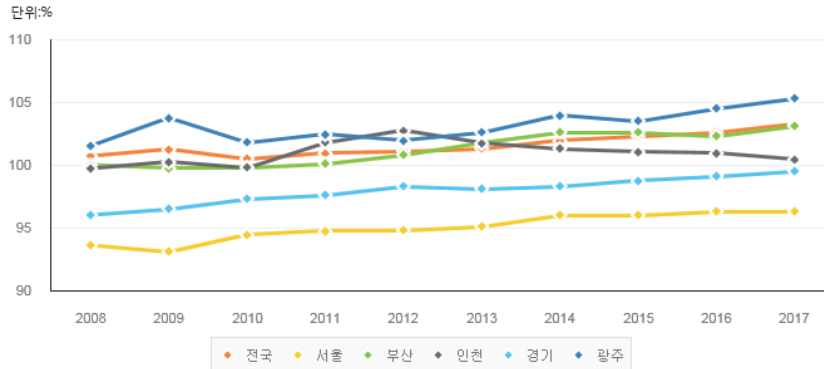
□ 주택의 양적 성장과 대비되는 낮은 주거환경 수준

주택보급률(2017년 기준 전국평균 103.3%)⁶⁾ 및 1인당 주거면적의 증가 등 양적인 부족 현상은 점진적으로 완화되는 반면, 주거환경의 질적 수준에 대해서는 심층적인 검토가 필요하다. 2017년 수도권을 중심으로 최저주거기준⁷⁾에 미달하는 주거의 비율이 전년 대비 소폭 증가하였고, 소득이 낮을수록 면적기준에 미달하는 비율이 증가한다.

따라서 주거 수준의 향상을 위해서는 기존의 양적공급 중심에서 양질의 삶을 영위하기 위한 최적의 주거기능 확보 방안이 검토되어야 할 것이다.

6) 국토교통부(2019), “주택보급률”, e-나라지표, http://www.index.go.kr/potal/main/EachDtlPageDetail.do?idx_cd=1227. (검색일: 2019.2.27)

7) 「최저주거기준」, 국토해양부 공고 제2011-490호(2011.5.27. 일부개정), [별표].



[그림 2-6] 주택보급률 현황

기존 주택보급률 보원을 위하여 '08년부터 신주택보급률(주택수에 다가구 구분거처 반영, 가구수에 1인가구 포함)로 변경, '15년부터 행정자료(주민등록부, 건축물 대장 등)를 활용한 등록센서스 방식 적용

출처: 국토교통부(2019), "주택보급률", 통계누리, e-나라지표, http://www.index.go.kr/potal/main/EachDtlPageDetail.do?idx_cd=1227(검색일: 2019.2.27)

[표 2-3] 1인당 평균 주거면적 (단위:㎡)

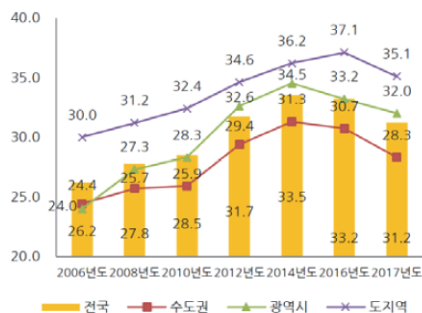
구분	2006		2008		2010		2012		2014		2016		2017		
	가구당	1인당	가구당	1인당	가구당	1인당	가구당	1인당	가구당	1인당	가구당	1인당	가구당	1인당	
전체	67.3	26.2	69.3	27.8	68	28.5	78.1	31.7	71.4	33.5	70.1	33.2	65.4	31.2	
지역	수도권	67	24.4	68.9	25.7	66.6	25.9	79	29.4	70.9	31.3	68.4	30.7	62.4	28.3
	광역시	64.5	24	68.9	27.3	70.4	28.3	80.8	32.6	74.5	34.5	70.3	33.2	67.8	32
	도지역	69.5	30	70.1	31.2	70.8	32.4	75.1	34.6	70.2	36.2	72.7	37.1	68.4	35.1
소득 계층	저소득층	57.7	30.6	59.6	33.5	56.4	33.9	67.9	39	57.7	40.0	58.3	39.8	53.8	37.1
	중소득층	68.4	22.2	69.8	23.6	69.8	24.7	79.7	26.3	72.7	29.8	72	28.4	67.1	27
	고소득층	85.3	24.3	88.4	25.4	90.4	27	95.8	27.6	94.9	30.1	91.1	28.8	85.7	27.6

출처: 국토교통부(2018), 「2017년 주거실태조사 연구보고서」, p.74.

※ 지역별, 소득계층별 1인당 평균 주거면적

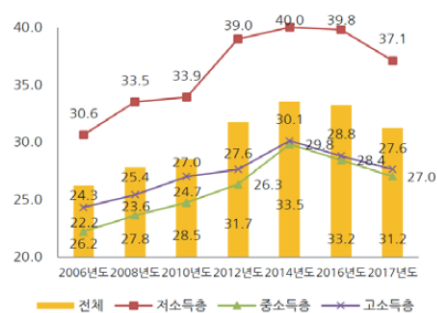
- 2017년 기준 가구당 주거면적은 65.4㎡, 1인당 주거면적은 31.2㎡

- 소득계층별 1인당 주거면적은 저소득층 37.1㎡ > 고소득층 27.6㎡ > 중소득층 27.0㎡ 순. 이는 소득계층별 평균 가구원수가 저소득층 1.65명, 중소득층 2.88명, 고소득층 3.44명으로 차이가 큰 것이 주요 원인임



[그림 2-7] 지역별 1인당 평균 주거면적(단위 ㎡)

출처: 국토교통부(2018), 「2017년 주거실태조사 연구보고서」, p.74.



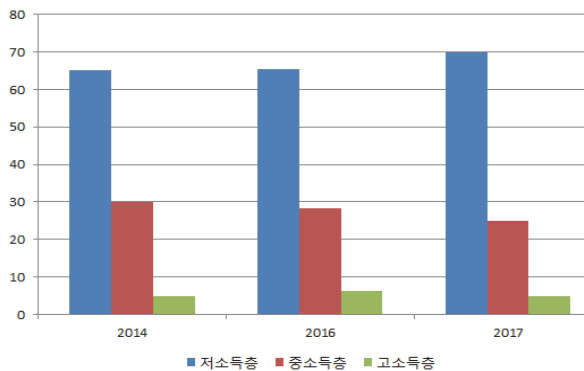
[그림 2-8] 소득계층별 1인당 평균 주거면적(단위 ㎡)

출처: 국토교통부(2018), 「2017년 주거실태조사 연구보고서」, p.74.

[표 2-4] 최저주거기준 미달가구의 비율(단위 : %)

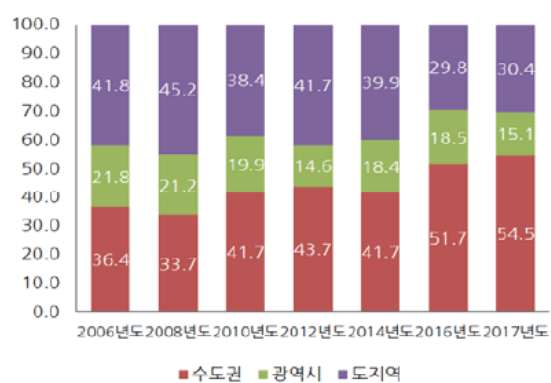
구분		최저주거기준 미달			면적기준 미달			시설기준 미달			침실기준 미달		
		2014	2016	2017	2014	2016	2017	2014	2016	2017	2014	2016	2017
지역	수도권	41.7	51.7	54.5	66.5	66.8	67.7	23.3	37.9	43.6	51.2	60.8	65
	광역시	18.4	18.5	15.1	13.4	15.5	15	22.3	22.9	17.3	19.1	11.2	9.9
	도지역	39.9	29.8	30.4	20.1	17.7	17.2	54.4	39.2	39.1	29.7	28	25.1
	계	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
소득 계층	저소득층	65.1	65.4	69.9	48.5	52	62.3	86.9	89.1	90.5	17.6	33.4	35.9
	중소득층	30.1	28.2	25.1	44.6	38.9	31.3	12.3	9.4	8.65	67	45.6	50.9
	고소득층	4.8	6.4	5.0	6.9	9.1	6.4	0.8	1.5	0.85	15.4	21	13.2
	계	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

출처: 국토교통부(2018), 「2017년 주거실태조사 연구보고서」, p.83.



[그림 2-9] 소득계층별 최저주거기준 미달가구

출처: 국토교통부(2018), 「2017년 주거실태조사 연구보고서」, p.83.내용을 바탕으로 연구진이 작성



[그림 2-10] 최저주거기준 미달가구의 지역별 분포

출처: 국토교통부(2018), 「2017년 주거실태조사 연구보고서」, p.82.

□ 주거수준의 국제 비교

OECD 통계자료를 바탕으로 국내의 주거수준을 비교해서 살펴보면 기본적인 설비를 갖추지 못한 주거의 비율이 4.2%로 OECD 평균(2.1%)에 비해 높게 나타났다.

1인당 방수의 분포에 있어서도 평균 1.4개로 OECD 평균(1.8개)에 비해 낮다.

이러한 분석결과를 바탕으로 향후 국내의 주택정책 방향을 검토할 때는 주거수준의 질적 측면에 대한 재고가 필요함을 알 수 있다.

[표 2-5] 주거의 질적 측면에 대한 국제비교 (OECD 통계)

■ 기본적인 설비를 갖추지 못한 주거의 비율 (Dwellings without basic facilities)			■ 1인당 방수 (Rooms per person)		
순위	국가명	%	순위	국가명	개수
1	Iceland	0	1	Canada	2.5
1	Luxembourg	0	2	New Zealand	2.4
1	Netherlands	0	2	United States	2.4
1	Norway	0	4	Australia	2.3
1	Sweden	0	4	Belgium	2.2
1	Switzerland	0	6	Ireland	2.1
7	Germany	0.1	6	Norway	2.1
7	Ireland	0.1	8	Luxembourg	2.0
7	Spain	0.1	8	United Kingdom	2.0
7	United States	0.1	10	Chile	1.9
11	Canada	0.2	10	Denmark	1.9
12	New Zealand	0.3	10	Finland	1.9
13	Slovenia	0.3	10	Japan	1.9
14	United Kingdom	0.4	10	Netherlands	1.9
15	Finland	0.5	10	Spain	1.9
15	France	0.5	10	Switzerland	1.9
15	Greece	0.5	17	France	1.8
18	Czech Republic	0.6	17	Germany	1.8
18	Denmark	0.6	17	OECD-Total	1.8
18	Italy	0.6	17	Sweden	1.8
21	Austria	1.0	21	Portugal	1.7
21	Portugal	1.0	22	Austria	1.6
23	Australia	1.1	22	Estonia	1.6
24	Slovak Republic	1.4	22	Iceland	1.6
25	OECD-Total	2.1	25	Slovenia	1.5
26	Belgium	2.3	26	Czech Republic	1.4
27	Poland	2.7	26	Italy	1.4
28	Korea	4.2	26	Korea	1.4
28	Mexico	4.2	29	Greece	1.2
30	Hungary	4.3	29	Hungary	1.2
31	Israel	4.4	29	Israel	1.2
32	Japan	6.4	29	Latvia	1.2
33	Turkey	6.5	33	Poland	1.1
34	Brazil *	6.7	34	Slovak Republic	1.1
35	Estonia	6.9	35	Russia *	1.0
36	Chile	9.4	35	Mexico	1.0
37	Latvia	12.9	35	Turkey	1.0
38	Russia *	13.8	38	Brazil *	0.8
39	South Africa *	37.0	39	South Africa *	0.7

비고 : * Non-OECD Economies

출처 : OECD.Stat(2019), "Better Life Index", <https://stats.oecd.org/Index.aspx?DataSetCode=BLI/>. (검색일 : 2019.4.30) 자료를 바탕으로 연구진 작성

2. 국내의 주거관련 정책 및 제도 현황

1) 주거수요 대응 관련 정부정책 및 기준

□ 국내 주택공급 정책 개요

- 국내의 주거수요 대응 관련 정책 및 공급기준

정부의 주요 주택공급 관련 정책으로는 현 정부의 주요 국정과제 중 주택공급 관련 정책을 필두로 3기 신도시 조성계획, 제2차 장기주거종합계획 수정계획(2013~22), 사회통합형 주거사다리 구축을 위한 주거복지 로드맵(2017.11.29.) 등을 들 수 있다.

한편 주택공급 정책의 근간이 되는 규모관련 기준으로는 국토교통부의 영구임대, 국민임대, 행복주택, 전세임대, 매입임대, 공공지원 주택 등의 규모(면적) 및 단위세대 구성 기준이 있다.

- 공공·민간부문의 새로운 주거모델 제안과 시범사업

새로운 주거모델의 개발과 관련하여 공공부문에서는 저소득층 고령가구를 위한 맞춤형 공공임대주택, 청년가구 대상 셰어형 공공임대주택, 공공실버주택 및 고령자복지주택, 1인가구 수요특성을 고려한 주택유형 개발 등이 이루어졌다.

또한 지자체 중에서는 특히 서울시에서 공동체주택 및 사회주택, 서울시 한지붕 세대공감 사업이 이루어졌으며 부산시에서는 셰어하우스 지원사업 등을 시행하였다.

□ 현 정부의 주요 주택정책

- 2017년 7월에 발표한 현 정부의 국정운영 5개년 계획에서는 국민주권 시대에 부합하는 새로운 시대정신으로 국정운영 패러다임을 전환하고, 5대 국정목표, 20대 국정전략, 100대 국정과제, 487개 실천과제를 제시⁸⁾

현 정부의 출범과 함께 제시한 100대 국정과제 중 주택정책과 직·간접적으로 관련된 과제는 「46 서민이 안심하고 사는 주거 환경 조성」, 「47 청년과 신혼부부 주거 부담 경감」, 「79 도시경쟁력 강화 및 삶의 질 개선을 위한 도시재생뉴딜 추진」 등이 있다.

「46 서민이 안심하고 사는 주거 환경 조성」에서는 공적임대주택 공급 확대와 공공임대주택 운영·관리 개선, 주거복지 사각지대 해소, 사회통합형 주택정책의 추진 등을 통해 2022년까지 장기 공적임대주택 재고율 9%(2016년 6.3%) 달성 및 서민이 안심하고 사

8) 국정기획자문위원회(2017), 「문재인정부 국정운영 5개년 계획」의 내용 중 주택공급 정책에 관련 내용을 발췌하여 요약 정리

는 주거환경 조성을 추진한다.

「47 청년과 신혼부부 주거 부담 경감」과 관련하여 신혼부부 공공임대주택 지원 확대, 주거비용 지원 강화, 청년 임대주택 약 30만실 공급 등을 통해 신혼부부 및 청년층을 위한 튼튼한 주거사다리를 마련하고 주거안정을 강화한다.

「79 도시경쟁력 강화 및 삶의 질 개선을 위한 도시재생뉴딜 추진」에서는 지자체와 주민의 참여를 기반으로 도시경쟁력 회복과 주민 삶의 질 개선을 위한 주거지 지원형(골목길 정비+주차장, 공동이용시설 등 생활편의시설 정비), 우리동네 살리기(주차장, 공동이용시설 등 생활편의시설 정비), 일반근린형(소규모 공공복지 편의시설 확충), 중심시가지형(중규모 공공 복지편의시설 확충), 경제기반형(중규모이상 공공시설 확충)의 5개 유형별 사업을 추진한다.

2) 현 정부의 주요 정책에서 나타나는 새로운 주거유형

한편 인구·가구구조의 변화와 사회·경제적 여건 변화 등에 따른 새로운 주택수요에 대응하기 위해 정부에서는 새로운 주거유형의 개발 및 공급을 촉진하기 위한 정책을 추진하고 있는데 그 대표적인 예를 정리하면 다음과 같다.

문재인정부의 100대 국정과제에서 육아지원 등 신혼부부에 대응한 신혼부부 특화주택과 청년 1인가구에 대응하여 독서실·게스트룸·식당 등 공용시설을 설치한 세어형 임대주택(세어하우스), 청년 1인가구에 대응하여 역세권 등에 개발하는 청년주택이 있다.

제2차 정기 주거종합계획(2013~2022) 수정계획에서는 국공립어린이집을 패키지로 지원하고 가변형 평면설계 등으로 특화된 디자인을 제공하는 신혼희망타운과 무장애 설계를 적용한 고령맞춤형 임대주택, NGO 등에서 운영하는 비주택 거주자, 보호대상 아동 등을 위한 공동 주거용 그룹홈, IT기술과 연계하여 건강관리에 대응하는 헬스케어주택, 장애인 등 주거약자와 고령자에 대응한 무장애주택, 저소득 1인가구에 대응한 소형주택인 저렴주택, 자연에너지, 패시브 등 에너지절약과 생산기술을 적용한 제로에너지주택, 공동주택의 수명연장을 위한 SI부품화기술이 적용된 장수명주택, 공장생산, 현장조립방식의 임시거처, 긴급구호 지원용 모듈러주택, IoT와 친환경에너지기술이 적용된 스마트시티 대응을 위한 스마트홈이 있다.

2차 수도권 주택공급계획 및 수도권 광역교통망 개선방안에서는 창업교육과 Open-lab 등 창업플랫폼을 지원하는 창업지원주택, 생태하천을 활용한 복합상업문화공간을 조성하는 수변복합문화마을, 청년계층에 문화예술과 창업공간을 제공하는 청년

예술촌, 공공시설과 공공주택을 복합개발하는 공공시설복합화 주택이 있다.

사회통합형 주거사다리 구축을 위한 주거복지 로드맵에서는 협동조합과 사회적 경제조직을 통한 맞춤형 복지서비스를 연계 제공하는 복지서비스연계 임대주택, 노후청사 복합개발 등을 통해 청년과 신혼부부에 대응하는 행복주택, 창업수요가 많은 지역에서 창업지원시설, 예술인 작업공간 등과 주거를 결합한 소호형 주거클러스터, 지방산단에 취업·종사하는 청년에게 공급하기 위한 산단형 주택, 범죄예방 환경설계를 적용하여 안전특화시설을 강화한 여성안심주택, 대학캠퍼스 내외에 공급하는 공공기숙사, 가출청소년 등의 임시거처 또는 재난지역에 제공되는 긴급지원주택, 사회적 경제주체가 공급 또는 운영·관리를 담당하는 사회임대주택, 미개발 공공시설용지나 점포주택 용지를 활용한 토지임대부 사회주택이 있다.

[표 2-6] 현 정부의 주요 주택정책에서 나타나는 새로운 주거유형

정부의 주요 주택정책	새로운 주거유형	개념 정의
100대 국정과제	신혼부부 특화주택 셰어형 임대주택(셰어하우스) 청년주택	육아 지원 등 신혼부부 대응 청년 1인가구 대응, 독서실·게스트룸·식당 등 공용시설 설치 청년 1인가구에 대응하여 역세권 등에 개발
제2차 장기 주거종합계획('13~'22) 수정계획	신혼희망타운 고령 맞춤형 임대주택 그룹홈 헬스케어주택 무장애주택 저렴주택 제로에너지주택 장수명주택 모듈러주택 스마트홈	국공립어린이집 패키지 지원, 가변형 평면설계 등 디자인 특화 제공 무장애 설계 적용 NGO 등에서 운영하는 비주택 거주자, 보호대상 아동 등을 위한 공동 거주용 IT기술과 연계하여 건강관리 대응 장애인 등 주거약자와 고령자 대응 저소득 1인가구에 대응하는 소형주택 자연에너지, 패시브 등 에너지절약, 생산 기술 적용 공동주택 수명연장 위한 SI 부품화 기술 적용 공장생산, 현장조립 방식의 임시거처, 긴급구호 지원 IoT, 친환경에너지 기술 적용, 스마트시티 대응
2차 수도권 주택공급 계획 및 수도권 광역교통망 개선방안	창업지원주택 수변복합문화마을 청년예술촌 공공시설 복합화 주택	창업교육, Open-lap 등 창업플랫폼 지원 생태하천 활용 복합 상업 문화공간 조성 청년계층을 위한 문화예술, 창업공간 제공 공공시설+공공주택 복합개발
사회통합형 주거사다리 구축을 위한 주거복지 로드맵	복지서비스연계 임대주택 행복주택 소호형 주거클러스터 산단형 주택 여성안심주택 공공기숙사 긴급지원주택 사회임대주택 토지임대부 사회주택	협동조합, 사회적 경제조직을 통한 맞춤형 복지서비스 연계 제공 노후청사 복합개발 등, 청년·신혼부부 대응 창업수요가 많은 지역에서 창업지원시설, 예술인 작업공간 등과 주거를 결합 지방산단에 취업·종사하는 청년에게 공급 범죄예방 환경설계 적용, CCTV, 비상벨, 방범창 등 안전특화시설 보강 적용 대학 캠퍼스 내: 행복공공기숙사, 외: 행복연합기숙사 가출청소년 쉼터, 가정폭력 피해여성 쉼터 등 임시거처, 재난지역 사회적 경제주체가 공급하거나 운영·관리 LH의 미개발 공공시설용지, 점포주택용지 활용

출처 : 정부 주요정책 자료를 바탕으로 재구성

3. 주택정책의 근간이 되는 주거기준

1) 주택의 유형 구분

주택법에서 정의하는 주택이란 세대의 구성원이 장기간 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 건축물의 전부 또는 일부 및 그 부속토지를 말하며 단독주택과 공동주택으로 구분한다. 이와 별개로 기숙사, 고시원, 오피스텔 등은 준주택으로 분류하며 도시지역에 건설되는 300세대 미만의 국민주택규모에 해당하는 50㎡ 이하의 원룸형 주택 등에 대해서는 도시형 생활주택으로 분류한다.

[표 2-7] 주택의 유형과 관련 기준

주택의 유형	세부분류	관련기준
단독주택	단독주택	1세대가 하나의 건축물 안에서 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 주택
	다중주택	학생 또는 직장인 등 여러 사람이 장기간 거주할 수 있는 구조 독립된 주거의 형태를 갖추지 아니한 것 1개 동의 주택으로 쓰이는 바닥면적 합계가 330㎡ 이하이고 주택으로 쓰는 층수(지하층 제외)가 3층 이하
	다가구주택	주택으로 쓰는 층수(지하층 제외)가 3개층 이하일 것, 다만 1층 전부 또는 일부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택 외의 용도로 쓰는 경우 해당 층을 주택의 층수에서 제외 1개 동의 주택으로 쓰이는 바닥면적(부설 주차장 면적 제외) 합계가 660㎡ 이하일 것 19세대(대지내 동별 세대수를 합한 세대) 이하가 거주할 수 있을 것
공동주택	건축물의 벽, 복도, 계단이나 그 밖의 설비 등의 전부 또는 일부를 공동으로 사용하는 각 세대가 하나의 건축물 안에서 각각 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 주택	
	아파트	주택으로 쓰는 층수가 5개층 이상인 주택
	연립주택	주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적 합계가 660㎡를 초과하고 층수가 4개층 이하인 주택
	다세대주택	주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적 합계가 660㎡ 이하이고 층수가 4개층 이하인 주택
	기숙사	학교 또는 공장 등의 학생 또는 종업원을 위하여 쓰는 것으로서 1개 동의 공동취사시설 이용 세대수가 전체의 50% 이상인 것
준주택	기숙사	상동
	고시원	다중생활시설로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500㎡ 미만일 것
	노인복지주택	단독주택과 공동주택에 해당하지 않는 노인복지시설
	오피스텔	업무를 주로하며, 분양하거나 임대하는 기획 중 일부 기획에서 숙식을 할 수 있도록 한 건축물
도시형 생활주택	300세대 미만의 국민주택규모에 해당하는 주택으로 도시지역에 건설하는 주택	
	원룸형 주택	세대별 주거전용면적은 50㎡ 이하일 것 세대별로 독립된 주거가 가능하도록 욕실 및 부엌을 설치할 것 욕실 및 보일러실을 제외한 부분을 하나의 공간으로 구성할 것. 다만 주거전용면적이 30㎡ 이상인 경우 두 개의 공간으로 구성 가능 지하층에는 세대를 설치하지 아니할 것
	단지형 연립주택	원룸형 주택이 아닌 연립주택. 건축위원회 심의를 받은 경우 주택으로 쓰는 층수를 5개층까지 가능
	단지형 다세대주택	원룸형 주택이 아닌 다세대 주택. 건축위원회 심의를 받은 경우 주택으로 쓰는 층수를 5개층까지 가능

출처 : 「주택법 시행령」 대통령령 제29549호(2019. 2. 12. 일부개정), 제2조, 제3조, 제4조, 제10조.

2) 주거기준의 운용 현황

□ 최저주거기준

주거기본법 제17조에 따르면 국토교통부장관은 국민이 쾌적하고 살기 좋은 생활을 영위하기 위하여 필요한 최소한의 주거수준에 관한 지표로서 최저주거기준을 설정하여야 한다고 명시되어 있다.

또한 최저주거기준에는 가구구성별 최소 주거면적, 용도별 방의 개수, 전용부엌·화장실 등 필수적인 설비의 기준, 안전성·쾌적성 등을 고려한 주택의 구조·설비·성능 및 환경 기준이 포함되어야 하며 사회적·경제적 여건의 변화에 따라 그 적정성이 유지되어야 한다고 명시되어 있다.

현재 주택정책 전반에서 대표적인 지표로 운용되고 있는 최저주거기준은 2011년에 공표된 것으로 부부+자녀2명의 4인가족의 경우 3개의 방과 전용부엌 및 식당으로 구성된 43㎡으로 제시되어 있다.

국토교통부는 「제2차 장기 주거종합계획(2013~2022) 수정계획」을 통해 평균적인 주거수준의 향상, 최소주거기준 미달가구의 감소 추이, 1인 가구 증가 등 전반적인 주거여건 변화를 고려하여 2018년 중에 최저주거기준의 개선을 추진하였으며 주거면적, 설비 기준 외에 일조량, 층간소음 등 환경적 요소를 보다 구체화하여 최저주거기준에 반영할 예정임을 밝힌 바 있다.

[표 2-8] 최저주거기준(2011년도)

가구인원수(인)	표준 가구 구성	실(방) 구성	총 주거면적(㎡)
1	1인 가구	1K	14
2	부부	1DK	26
3	부부+자녀1	2DK	36
4	부부+자녀2	3DK	43
5	부부+자녀3	4DK	46
6	노부모+부부+자녀2	5DK	55

출처 : 「최저주거기준」, 국토해양부 공고 제2011-490호(2011.5.27. 일부개정), [별표].

□ 유도주거기준과 적정주거기준

주거기본법 제19조에 따르면 국토교통부장관은 국민의 주거수준 향상을 적극적으로 도모하기 위한 지표로서 ‘유도주거기준’을 설정할 수 있다고 명시되어 있다. 하지만 현재

까지 정부에서는 유도주거기준을 설정하여 운용하지 않고 있으며 「제2차 장기 주거종합계획(2013~2022) 수정계획」을 통해 장기적으로 유도주거기준의 내용을 보다 구체화한 ‘적정주거기준’의 도입을 추진하겠다고 밝히고 있다.

□ 국민주택 규모기준

주택법 제2조에서 ‘국민주택’이란 국가·지방자치단체, 한국토지주택공사, 지방공사가 건설하는 주택과 국가·지방자치단체의 재정 또는 주택도시기금으로부터 자금을 지원받아 건설되거나 개량되는 주택으로서 국민주택규모 이하인 주택을 지칭한다.

여기서 말하는 ‘국민주택규모’는 주거전용면적이 1호 또는 1세대당 85㎡ 이하인 주택(「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권을 제외한 도시지역이 아닌 읍 또는 면 지역은 1호 또는 1세대당 주거전용면적이 100㎡ 이하인 주택)을 말한다.

□ 임대주택 규모기준

임대주택이란 공급방식에 따라 임대사업자가 임대를 목적으로 건설하여 임대하는 건설 임대주택과 임대사업자가 매매 등에 의하여 소유권을 취득하여 임대하는 매입임대주택으로 구분하며 공급주체 따라 공공임대(국가·지자체·LH·지방공사, 5년·10년 공공임대의 경우에 민간업체도 공급 가능)와 민간임대(민간업체, 개인 등)로 구분한다.

공공임대주택은 국가와 지자체, LH, 지방공사가 공급주체이며 영구 및 50년 공공임대, 국민임대, 장기전세, 매입임대, 5년·10년 공공임대, 전세임대, 행복주택으로 구분하며 면적 규모는 40㎡ 이하 ~ 85㎡ 이하까지 구성되어 있다.

민간임대주택은 민간업체나 개인 등이 공급주체이며 별도로 규모에 대한 제한이 없으며 임대기간도 4/8년으로 짧은 편이다.

9) 국민주택의 규모기준은 1975년 제정당시 1인당 필요면적을 5평(16.5㎡)으로 추산하고, 당시의 평균 가구 구성원수 5명을 고려하여 최적의 주거규모로 전용면적 약 25평(85㎡)을 산정(김민경(2010), “전용면적 60㎡, 85㎡ 아파트 평면 유형에서 실 치수의 통계적 특성에 관한 연구”. 「한국주거학회논문집」, Vol.21(1), 한국주거학회. p.55.)

[표 2-9] 국민주택 평면 및 규모 변화(1970년대 ~ 2010년대)

분류	A-type (1970~1980s)	B-type (1990s)	C-type (2000s)	D-type (2010~)
평면유형				
	3LDK+1B/ 복도형, 2Bay	3LDK+2B/ 계단실형, 2Bay	3LDK+2B/ 3~4 Bay	3LDK+2B/ 4 Bay
전용면적	85㎡	85㎡	85㎡	85㎡
발코니	13㎡	18.4㎡	25㎡	35.5㎡
바닥면적	98㎡	103.4㎡	110.5㎡	120.5㎡
바닥면적 산정기준	- A, B-Type: 중심선 치수 기준면적 - C, D-Type: 안목치수 면적으로 실사용 면적은 A, B-Type과 비교하여 약간 큼 - 바닥면적 합계는 수직선 평균기준 임.			

출처: 최권중 외(2015), “국민주택(전용 85㎡ 이하) 아파트평면의 변화에 대한 연구”, 「한국주거학회논문집」, Vol.26(5), 한국주거학회. pp.127~128. 내용을 바탕으로 연구진 작성

[표 2-10] 임대주택의 유형별 규모기준

구분	유형	공급주체	임대기간	규모(전용면적)
공공임대	영구 및 50년 공공임대	국가, 지자체, LH, 지방공사	영구	40㎡ 이하
			50년	60㎡ 이하
	국민임대	국가, 지자체, LH, 지방공사	30년	85㎡ 이하
	장기전세	국가, 지자체, LH, 지방공사	20년	85㎡ 이하
	매입임대	지자체, LH	20년	85㎡ 이하
	5년·10년 공공임대	LH, 지방공사, 민간업체	5년·10년	85㎡ 이하
	전세임대	지자체, LH	20년	85㎡ 이하
민간임대	행복주택	국가, 지자체, LH, 지방공사	30년 (입주계층별 거주기간 상이)	45㎡ 이하
	민간업체, 개인 등	민간업체, 개인 등	4/8년	제한 없음
	매입임대	민간업체 개인 등	4/8년	제한 없음

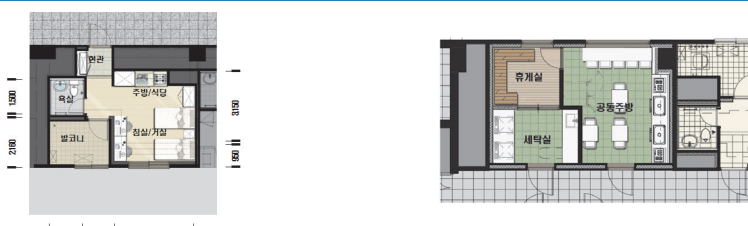
(출처: 국토교통부·한국토지주택공사(2006), “임대주택 종류별 공급주체”, 마이홈포털, <https://www.myhome.go.kr>. (검색 일자: 2019.02.28.)

□ 행복주택 규모기준

행복주택¹⁰⁾이란 대학생·청년·신혼부부 등을 위해 직장과 학교가 가까운 곳이나 대중교통 이용이 편리한 곳에 짓는 임대료가 저렴한 공공임대주택을 말한다.

행복주택의 규모기준은 세대수 및 가족구성 유형별로 신혼부부형은 36㎡(2~3인)과 46㎡(3~4인), 대학생/사회초년생/독신자형은 16㎡과 29㎡으로 구분하고 있다. 대학생 기숙형 공동주거로써 세어형은 16㎡의 개별 거주공간에 별도의 공용공간을 제공하고, 무장에 공간계획이 적용된 고량자형도 별도로 공급한다.

[표 2-11] 행복주택의 공급면적과 평면구성(예)

유형구분	대학생/사회초년생/독신자형 (고령자형은 무장에 공간계획)		신혼부부형	
공급면적	16㎡	29㎡	36㎡	46㎡
평면구성 (예)				
특수 유형	세어형(대학생)			
공급면적	16㎡	공용공간		
평면구성 (예)				

출처 : 국토교통부(2014) “행복주택, 수요자 맞춤형 모델로 공급”, 1월 29일자 보도자료.(검색일 : 2019.2.15.)

10) 국토교통부(2019), 행복주택 블로그, <http://www.molit.go.kr/happyhouse/info.jsp>(검색일: 2019.2.27)

4. 국내 주택정책의 한계와 시사점

지금까지 국내의 주거공간과 관련한 사회경제적 여건 및 생활양식의 변화와 주거관련 정책 및 제도 현황, 주택정책의 근간이 되는 주거수준에 관한 기준의 운용 현황 등에 대해 그 대강을 살펴보았다.

저출산 고령화에 따른 인구가구구조의 변화는 기존의 3~4인 중심의 가구구조가 1~2인 가구 중심으로 재편이 예상되며 이에 따라 기존의 가구 구성원수 5인을 기준으로 설정된 국민주택규모(85㎡이하)와 공공임대주택규모에 대한 재검토가 필요함을 확인할 수 있었다. 또한 베이비붐세대의 은퇴와 함께 에코세대가 주택시장의 주축으로 등장하면서 그들의 요구를 적절히 수용할 수 있는 주택의 수요 공급에 대한 새로운 접근이 필요함을 확인하였다. 1인가구의 증가도 주택시장에 새로운 변수로 등장하였는데 특히 여성 1인가구의 증가세가 두드러진다. 이에 대해서는 동일한 1인 가구라 하더라도 그 형성요인과 경제·사회적 특성이 상이하므로 이를 반영한 개별적인 주거수요에 대응한 맞춤형 주택유형의 개발이 필요하다.

한편으로 주택의 양적인 공급이 꾸준히 이루어지면서 주택보급률은 이미 100%를 돌파하였으며 1인당 주거면적도 꾸준히 증가하였다. 반면에 이러한 양적 확충과는 별개로 최저주거기준에 미달하는 주거의 비율이 증가하는 등 주택의 질적인 측면에 대한 고민이 필요한 시점이다. 이는 주거수준에 관한 국제비교를 통해서도 확인할 수 있는데 주택의 질적인 수준을 파악할 수 있는 기본적인 설비를 갖추지 못한 주거의 비율과 1인당 방수의 분포에서 우리나라는 전체 OECD 평균을 밑도는 것으로 나타났다.

문재인정부가 출범하면서 2017년 7월에 발표한 국정운영 5개년 계획에서는 서민이 안심하고 사는 주거환경 조성 및 청년과 신혼부부의 주거부담 경감을 대표적인 국정과제로 선정하고 공적임대주택의 공급확대, 사회통합형 주택정책 추진, 신혼부부 공공임대주택 지원확대, 청년임대주택 약 30만실 공급 등을 통해 주거취약계층의 주거안정을 강화하고자 하는 정책을 추진하고 있다. 이와 더불어 제2차 장기 주거종합계획 수정계획, 2차 수도권 주택공급계획 및 수도권 광역교통망 개선방안, 사회통합형 주거사다리 구축을 위한 주거복지 로드맵 등을 통해 신혼부부 특화주택, 세어형 임대주택, 청년주택, 신혼희망타운, 고령맞춤형 임대주택, 창업지원주택, 복지서비스연계 임대주택, 여성안심주택, 사회임대주택, 토지임대부 사회주택 등 새로운 개념의 주택유형을 개발하여 보급하겠다는 의지를 표명하였다. 이러한 새로운 주택유형에 대해서는 근본적인 개념에 대한 정의나 관련기준에 대한 면밀한 검토가 이루어지지 못한 상태에서 정책발표가 먼저

이루어진 측면이 있으며 각각의 주택유형이 지닌 개념이 혼용 또는 오용되는 경우도 나타나고 있다. 따라서 우선적으로 각각의 새로운 주택유형에 대한 개념을 명확히 정의하고 관련기준을 정비한 이후에 구체적인 공급대상 설정과 공급대상별 적절한 공간구성 방식에 대한 세부적인 검토가 이루어질 필요가 있으며 이를 바탕으로 구체적인 공급계획이 설정될 필요가 있다.

주거기본법에 따라 국민의 쾌적한 삶을 위해 필요한 최소한의 지표로서 최저주거기준을 설정하여 운용하고 있는데 현재의 최저주거기준은 2011년에 공표된 것으로 가구원수를 기준으로 표준가구 구성과 방의 개수, 주거면적을 제시하고 있다. 실제로 최저주거기준에는 가구원수별 방수나 주거면적 이외에도 구조·설비·성능 및 환경기준이 포함되어야 하는데 이에 대해서는 구체적인 언급이 없다. 이에 대해 정부에서는 제2차 장기 주거종합계획 수정계획을 통해 2018년까지 평균적인 주거수준의 향상과 최소주거기준 미달가구의 감소 추이, 1인가구의 증가 등을 고려하여 최저주거기준의 개선을 추진하고 일조량, 층간소음 등 환경적 요소를 구체화한 최저주거기준을 반영할 예정이라고 밝혔지만 아직까지 구체적인 개선이 이루어지지 못하고 있는 실정이다. 주거기본법에서는 이러한 최저주거기준과는 별도로 국민의 주거수준 향상을 도모하기 위해 유도주거기준을 설정할 수 있도록 규정하고 있으며 정부에서는 장기적으로 유도주거기준의 내용을 보다 구체화한 적정주거기준의 도입을 추진하겠다고 밝히고 있는데 이에 대한 구체적인 움직임은 아직까지 나타나지 않고 있다.

정부의 주택공급 정책에서 큰 역할을 담당하는 국민주택, 임대주택, 행복주택 등에 대해서는 제도의 출범과 동시에 구체적인 규모기준을 제시하였는데 이에 대해서도 사회경제적 여건변화를 바탕으로 그 규모에 대한 재검토가 필요한 시점이다.

제3장 외국의 주거공간 관련 제도 및 기준

1. 일본의 주거공간 관련 제도 및 기준
 2. 영국의 주거공간 관련 제도 및 기준
 3. 싱가포르의 주거공간 관련 제도 및 기준
 4. 시사점
-

1. 일본의 주거공간 관련 제도 및 기준

1) 주택건설계획법에 따른 주택건설 5개년 계획¹⁾

체계적인 주택공급을 위해 주택건설계획법에 따라 이루어진 일본의 대표적인 주택공급 정책으로 5년을 주기로 공영·공고·공단²⁾ 주택의 건설 호수 등을 구체적으로 책정한 계획이다. 1966년부터 제8기까지 시행되었지만 주택공급의 양적 충족과 본격적인 저출산·고령화 및 인구·세대 감소 등을 이유로 2006년에 종료되었으며 이후 새로운 주택정책으로 주생활기본법에 따른 주생활기본계획이 시행되고 있다.

□ 제 8기 주택건설 5개년 계획(2001~2005)의 주요 정책방향

주택건설의 기본방향을 양질의 주택 재고를 재생을 통해 보전하고, 신축보다 기존의 주택재고를 적극 활용하는 등 주택의 재고관리 중시, 주택공급 전 과정에서 시장의 기능을 적극 활용

1) 일본 국토교통성(2019), “住宅建設計画法及び住宅建設五箇年計画のレビュー”, 내부자료. <http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/singi/syakaishihon/bunkakai/4seidobukai/4seido4-7.pdf>(검색일 : 2019.5.15.) 및 「期住宅建設五箇年計画(주택건설5개년계획)」 법령내용을 바탕으로 작성

2) 공영·공고·공단은 2005년까지 일본 주택정책의 3대 주요 축으로 주택금융공고, 주택도시정비공단 등으로 존속되다 주생활기본법의 제정으로 해체되었으며 현재 주택금융공고는 ‘독립행정법인 주택금융지원기구’, 주택도시정비공단은 ‘독립행정법인 도시재생기구’로 개조되었음(하세가와 히로시(2015), “버블경제기 이후 일본 주택정책의 전개”, 「한·일 국제워크숍 버블붕괴 25년, 일본 주택정책의 교훈 자료집」, pp.21-27.(2015.6.24.))

하면서 공적인 주체는 시장의 기능을 보완하는데 중점을 두는 주택시장 중시, 고령자가 안심하고 거주할 수 있는 거주환경의 정비와 주택의 배리어프리화를 추진 등 고령화 사회에의 대응, 직주근접이 가능한 도심지역에서 양질의 주택을 집중적으로 공급하고, 전원주택의 정비 등을 통해 도심거주·지역 활성화에 대응하는 4가지로 설정하고 주택정책을 추진하였다.

□ 최저거주수준

제 8기 주택건설 5개년 계획(2001~2005)의 주택건설 목표에 따라 거주수준을 규정하고 있으며 최저거주수준은 국민들이 건강하고 문화적인 주거생활의 기초로서 필요불가결한 수준을 의미³⁾한다. 최저 주거 수준은 특히, 대도시지역의 대한 각 거주실의 구성 및 규모 조건을 제시하였다. 특히 대도시지역의 임차거주가구(借家居住世帯)을 최저주거수준 미만 가구 해소를 목표로 하고 있다.

※ 제 8기 주택건설 5개년 계획(2001~2005) 최저거주수준 관련 규정

(1) 각 거주실의 구성 및 규모에 대해 기본적으로 다음과 같은 조건을 만족시키는 것으로 한다.

- ① 각 거주실의 구성 및 규모는 개인의 프라이버시, 가족의 단란 등을 고려하여 독립적 생활을 영위하기 위해 최소한의 필요수준을 확보
- ② 전용주방 및 기타 가사공간, 수세식 화장실, 세면대 및 욕실을 확보
- ③ 세대구성에 대응하여 쾌적한 수납공간을 확보

(2) 공동주택의 공동이용시설은 중고층주택에 대해서는 필요에 따라 엘리베이터를 설치한다.

(3) 상기의 조건을 만족시키는 주호의 규모는 표준적인 세대구성의 세대인원에 따라 다음과 같이 설정한다.

[표 3-1] 일본의 최저거주수준

세대인원수	거주실 면적(㎡)* (안목치수 기준)	주호전용면적(㎡)** (중심선치수 기준)
1인	7.5	18
1인(중고령 독신자)	15.0	25
2인	17.5	29
3인	25.0	39
4인	32.5	50
5인	37.5	56
6인	45.0	66

* 표준적인 세대구성이란, 세대인원 3인 이상의 경우 부부와 분리취침해야 할 아이로 구성된 세대를 칭함

** 거주실 면적에는 침실과 화장실, 식당(또는 식당 겸 부엌), 거실 및 여유실을 포함

*** 주호전용면적에는 침실과 식당, 부엌(또는 식당 겸 부엌), 거실, 여유실, 화장실, 욕실, 수납공간 등을 포함하지만, 발코니는 미포함

출처 : 일본 국토교통성(2000), 「第八期住宅建設五箇年計画」, [別紙 2] 最低居住水準,
<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/torikumi/gokei/8kigaiyou.htm>. (검색일 : 2019.4.5.)

3) 신상영(2006), 「서울시 주택재고 산정을 위한 데이터기반 연구」, 서울시정개발연구원. p.138.

□ 유도거주수준의 설정

유도거주수준은 주택재고의 수준향상을 유도하기 위해 주택건설5개년 계획에서 규정하는 거주수준 지표로써, 2015년을 목표로 전국의 2/3세대, 2010년을 목표로 도시지역 세대의 50%이상이 그 수준을 확보⁴⁾하는 것을 목표로 추진되었다. 유도거주수준은 지역 및 주거유형에 따라 일반형유도거주수준 및 도시형 유도거주수준으로 구분된다.

※ 제 8기 주택건설 5개년 계획(2001~2005) 유도거주수준 관련 규정

· 일반형 유도거주수준

- 도시의 교외부 및 도시부 이외의 일반적인 주택지역에서 단독주택에 거주하는 것을 가정하여 설정
- 각 거주실의 구성 및 규모에 대해서는 다음의 조건을 만족할 것

- ① 각 거주실의 구성 및 규모 설정은 개인의 프라이버시, 가족의 단란, 접객, 여가활동 등을 고려하여 적절한 수준을 만족할 것
- ② 전용의 부엌과 기타 가사공간, 수세식 화장실, 세면대 및 욕실을 확보할 것
- ③ 고령자가 동거하는 세대에 대해서는 ②와 함께 고령자 전용의 수세식 화장실 및 세면대를 확보할 것
- ④ 세대구성에 대응하여 쾌적한 수납공간을 확보할 것

- 상기의 조건을 만족시키는 주호의 규모는 표준적인 세대구성의 세대인원에 따라 다음과 같이 설정

[표 3-2] 일반형 유도거주수준

세대인원수	거주실 면적(㎡)* (안목치수 기준)	주호전용면적(㎡)** (중심선치수 기준)
1인	27.5	50
1인(독신 고령자)	30.5	55
2인	43.0	72
3인	58.5	98
4인	77.0	123
5인	89.5	141
5인(독신 고령자 포함)	99.5	158
6인	92.5	147
6인(고령자 부부 포함)	102.5	164

* 표준적인 세대구성이란, 세대인원 3인 이상의 경우 부부와 분리취침해야 할 아이로 구성된 세대를 칭함

** 거주실 면적에는 침실과 화장실, 식당(또는 식당 겸 부엌), 거실 및 여윌실을 포함

*** 주호전용면적에는 침실과 식당, 부엌(또는 식당 겸 부엌), 거실, 여윌실, 화장실, 욕실, 수납공간 등을 포함하지만, 발코니는 미포함

· 도시형 유도거주수준

- 도시의 중심부 및 그 주변부의 공동주택 거주를 가정하여 설정
- 각 거주실의 구성 및 규모에 대해서는 다음의 조건을 만족할 것

- ① 각 거주실의 구성 및 규모의 설정은 도시의 편의성을 고려하면서 개인의 프라이버시, 가족의 단란 등을 고려하여 적절한 수준을 만족할 것
- ② 전용의 부엌과 기타 가사공간, 수세식 화장실, 세면대 및 욕실을 확보할 것
- ③ 고령자가 동거하는 세대에 대해서는 ②와 함께 고령자 전용의 수세식 화장실 및 세면대를 확보할 것
- ④ 세대구성에 대응하여 쾌적한 수납공간을 확보할 것

- 공동주택 공동시설에 대한 규정

4) 제8기 주택건설5개년 계획, 第1 住宅建設の目標(주택건설목표), 1. 居住水準(거주수준) 발췌

- ① 중고층 주택에 대해서는 필요에 따라 엘리베이터를 설치할 것
- ② 발코니, 현관주변, 공용복도 등의 경우 적절한 넓이를 확보할 것
- ③ 커뮤니티시설, 어린이놀이터 등의 설치 및 주차장의 확보를 위해 노력할 것
- ④ 자전거 주차장과 쓰레기 집하장 등을 확보할 것

출처 : 일본 국토교통성(2000), 「第八期住宅建設五箇年計画」, [別紙1] 誘導居住水準.
<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/torikumi/gokei/8kigaiyou.htm>.(검색일 : 2019.4.5.)

[표 3-3] 일본의 도시형 유도거주수준

세대인원수	거주실 면적(㎡)* (안목치수 기준)	주호전용면적(㎡)** (중심선치수 기준)
1인	20.0	37
1인(중고령 독신자)	23.0	43
2인	33.0	55
3인	46.0	75
4인	59.0	91
5인	69.0	104
5인(독신 고령자 포함)	79.0	122
6인	74.5	112
6인(고령자 부부 포함)	84.5	129

* 표준적인 세대구성이란, 세대인원 3인 이상의 경우 부부와 분리취침해야 할 아이로 구성된 세대를 칭함
 ** 거주실 면적에는 침실과 화장실, 식당(또는 식당 겸 부엌), 거실 및 여유실을 포함
 *** 주호전용면적에는 침실과 식당, 부엌(또는 식당 겸 부엌), 거실, 여유실, 화장실, 욕실, 수납공간 등을 포함하지만, 발코니는 미포함

출처 : 일본 국토교통성(2000), 「第八期住宅建設五箇年計画」, [別紙1] 誘導居住水準.
<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/torikumi/gokei/8kigaiyou.htm>.(검색일 : 2019.4.5.)

□ 주택성능수준

일본의 주택성능수준은 거주자의 요구 및 사회적 요청에 따라 기본적 성능을 가진 양질의 주택을 조성하기 위한 지침⁵⁾이며 다음과 같은 조건을 확보하도록 규정하고 있다.

[표 3-4] 일본의 주택성능수준

항 목	내 용
① 내진성 등	예정된 대규모 지진이나 폭풍 등에 따른 가중, 외력에 대해 구조구체에서 붕괴 등이 일어나지 않도록 내진성능을 포함한 구조강도에 대해 적절한 수준 확보 ⑥ 보건성 청정한 공기환경을 유지하기 위해 내장재 등으로부터 오염물질 발생방지, 환기 등에 대해 적정 수준을 확보. 또한 주호내의 실내온도차가 적도록 적정한 수준 확보
② 방화성	화재에 대해 안전하도록 연소방지 및 피난 용이성에 대해 적절한 수준을 확보 ⑦ 개방성 외벽의 개구부로부터 채광 등에 대해서 적절한 수준 확보
③ 내구성	장기간 안정적인 거주를 가능하게 하는 내구성을 지니도록 구조구체의 열화방지에 대한 적절한 수준확보 ⑧ 차음성 인접 주호, 상부 주호로부터 소리 등이 일상생활에 지장을 주지 않도록 거실의 바닥 및 벽, 외벽의 개구부 차음에 대해 적절한 수준 확보
④ 유지관리 배려	설비배관 등의 유지관리, 수선의 용이성에 대해 적절한 수준을 확보할 것. 또한 증개축 및 변경의 용이성에 대해서 적절한 수준 확보 ⑨ 고령자 등 배려 고령에 의한 일정한 신체기능의 저하 등이 발생한 경우에도 기본적으로는 그대로 계속 살 수 있도록 단차 해소, 복도폭 확보, 난간 설치 등과 관련한 일상생활의 안전성 및 간호행위의 용이성에 대해 적절한 수준 확보
⑤ 에너지 저감성	냉난방 등에 관련된 에너지 사용의 합리화가 도모되도록 절로방지 등을 배려하면서 단열성, 기밀성 등에 대해 적절한 수준 확보 ⑩ 기타 기구 등의 전도 방지, 낙하물 방지, 가스누출·연소배기가스에 의한 사고 방지, 방법, 방수성, 잡배수의 처리, 해체 처리·리사이클의 용이성 등에 대해서 적절한 수준 확보

(출처 : 일본 국토교통성(2000), 「第八期住宅建設五箇年計画」, [別紙3] 住宅性能水準
<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/torikumi/gokei/8kigaiyou.htm>.(검색일 : 2019.4.5.)

2) 주생활기본법에 따른 주생활기본계획(2006~현재)⁶⁾

□ 주생활기본법의 제정 의의와 주생활기본계획의 추진

주생활기본법은 국민에게 안전하고 안심할 수 있는 주택을 충분히 공급하기 위한 주택 정책의 지침이 되는 법률로 제8차 주택건설 5개년 계획이 종료된 2006년에 지구 환경부하의 저감, 인구·세대수 감소, 주택 재고량의 증축 상황 등을 고려하여 새로운 주택정책으로의 전환 필요성에 따라 2006년 6월 8일에 공포되었다. 주생활기본법의 기본이념은 주생활의 기반이 되는 양질의 주택을 공급하고, 양호한 거주환경을 조성하며, 거주를 위한 주택 구입의 이익증진과 거주안정의 확보이다.

주생활기본법에 따라 수립되는 주생활기본계획(전국계획)은 계획기간이 10년으로 설정되어 있지만 기존의 주택건설 5개년 계획과 유사하게 5년 주기로 재검토를 거쳐 목표를 재설정하여 추진하고 있으며 현재까지 3차 개정(2016년)이 이루어졌다.

□ 주생활기본계획에서의 거주수준

기존의 주택건설 5개년 계획에서 제시한 거주수준과 내용면에서는 유사하나 거주면적수준에서 기준을 다소 확대한 점이 차이점이라 할 수 있다.

• 거주면적수준

거주면적수준은 최저거주 면적수준과 유도거주 면적수준으로 구분하여 제시하고 있으며 세대인원수별로 면적의 기준으로 설정하였다.

[표 3-5] 일본의 주생활기본계획에서 제시한 거주면적수준

구 분	내 용	세대 인원수별 면적(단위 : m ²)			
		1인	2인	3인	4인
최저거주 면적수준	세대 인원수에 따라 건강하고 문화적인 주생활을 영위하기 위한 기초로써 필요불가결한 주택면적에 관한 기준	25	30 (30)	40 (35)	50 (45)
유도거주 면적수준	세대 인원수에 따라 풍요로운 주생활을 실현하기 위한 전제조건으로 다양한 라이프스타일에 따라 필요한 주택면적에 관한 기준	40	55 (55)	75 (65)	95 (85)
			75 (75)	100 (87.5)	125 (112.5)

* ()의 수치는 3~5세의 아동이 1명인 경우

출처 : 일본 국토교통성(2016), 「住宅 : 住生活基本計画全国計画」, 내용을 참고하여 연구진 작성

5) 제8기 주택건설5개년 계획 [별지3] 주택성능수준(第八期住宅建設五箇年計画について、別紙3 住宅性能水準)발췌

6) 일본 국토교통성(2016), 「住宅 : 住生活基本計画全国計画」, https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000032.html, (검색일 : 2019.5.10.)내용을 바탕으로 작성

- 주택성능수준

기본적인 성능과 거주 성능(거주자의 직접적인 요구에 대응), 외부 성능(사회적 요청에 대응)의 3가지 범주로 나누어 관련 항목을 세분화하여 설정되었다.

[표 3-6] 주생활기본계획에서 제시하는 주택성능수준 항목

범주	항목구성	
① 기본적 성능	- 거주실의 구성, 설비 수준 등	- 공동주택의 공동이용시설
② 거주 성능 (거주자의 직접적인 요구 대응)	- 내진성능 등 - 방법성 - 유지관리 등의 배려 - 실내공기환경 - 차음 - 기타	- 방화성 - 내구성 - 단열성 - 채광 - 고령자 등에의 배려
③ 외부 성능 (사회적 요청 대응)	- 환경성능 : 저에너지, 지역자재, 재생건축재료 이용, 건설·해체시 폐기물 저감 등 - 외관 등 : 주변과의 조화 등	

출처 : 일본 국토교통성(2016), 「住宅 : 住生活基本計画全国計画」, 내용을 참고하여 연구진 작성

□ 1차 주생활기본계획(전국계획)(2006~2015)의 기본방침과 목표설정

- 기본방침

1차 주생활기본계획의 추진을 위한 기본방침은 주생활의 안정성 향상을 목표로 다음과 같은 4가지를 제시하였다.

- 주택재고 중시
- 시장 중시
- 복지 및 마을만들기 등 관련된 시책 분야와의 연계
- 지역의 실정에 입각한 대응

- 목표 및 성과지표 설정

양호한 주택재고의 형성 및 미래 세대로의 계승, 양호한 거주환경의 형성, 국민의 다양한 거주 요구가 적절히 실현되는 주택시장 환경정비, 주택의 확보를 위해 특별한 배려가 필요한 계층에 대한 거주 안정성 확보의 4대 목표를 설정하고 각각의 목표별로 구체적인 성과지표와 이를 달성하기 위해 필요한 기본적 시책을 제시하였으며 그 내용은 다음의 표와 같다.

[표 3-7] 1차 주생활기본계획의 목표와 성과지표, 시책

목표	성과지표	기본적 시책
양호한 주택재고의 형성 및 미래세대로의 계승	- 신내진기준 적합률 (03년 75%⇒15년 90%) - 공동주택 공용부 유니버설디자인화 비율 (03년 10%⇒15년 25%) - 저에너지 대응률 (03년 18%⇒15년 40%) - 리폼 실시율 (03년 2.4%⇒15년 5%) - 적정 수선적립금 총당 공동주택의 비율 (03년 20%⇒15년 50%)	- 내진진단, 내진개선 등 촉진, 건축규제의 정확한 운용 - 유니버설 디자인화의 촉진 - 저에너지 성능 등 주택의 환경성능의 향상 - 장수명주택의 보급촉진, 적절한 유지관리, 리폼의 촉진 - 공동주택의 계획적 수선 촉진, 노후화된 공동주택의 재생 촉진
양호한 거주환경의 형성	- 중점 밀집시가지(8,000ha) 정비율 (02년 0%⇒11년 100%) - 지진시 위험한 대규모 성토조성지 개소수 (05년 1000개소⇒15년 500개소)	- 기반정비와 규제완화의 일체적 추진에 따른 밀집시가지 정비 - 택지 내진화 대책, 침수대책, 토사재해 대책 등의 추진 - 건축협정의 활용 등에 따른 양호한 가로 조성·경관·녹지의 유지·형성 - 도심거주·마을내 거주의 촉진, 뉴타운 재생의 지원
국민의 다양한 거주 요구가 적절히 실현되는 주택시장의 환경정비	- 주택성능 표시의 실시율(신축) (05년 16%⇒10년 50%) - 기존주택의 유통점유율 (03년 13%⇒15년 23%) - 주택의 이용·활용기간 (멸실주택 평균연한 03년 약30년⇒15년 약 40년, 5년단위 주택 멸실률 98~03년 8%⇒10~15년 7%) - 육아세대의 유도거주면적수준 달성률 (전국 03년42%⇒10년 50%, 대도시 03년 37%⇒15년 50%)	- 주택성능표시제도의 보급·충실 - 분쟁처리관련제도의 보급·충실 - 기존주택의 합리적인 가격사정 촉진 등 시장환경의 정비 - 장기 고정형 용자 등이 안정적으로 공급되는 주택금융시장의 정비 - 세제상 조치의 활용 등에 의한 무리없는 주택취득의 지원 - 자가주택의 입체화 촉진, 두지역 거주자의 정보공유, 육아지원 등 - 기술개발의 추진, 지역자재를 활용한 목조주택 생산체제 정비
주택의 확보에 특별한 배려가 요구되는 계층에 대한 거주 안정성 확보	- 최저거주면적기준 미달률(조기해소) - 고령자가 있는 주택의 배리어프리화율 (일정수준 배리어프리 03년 29%⇒15년 75%, 고도화 배리어프리 03년 6.7%⇒15년 25%)	- 저소득층에 공평하고 정확한 공영주택 공급 - 각종 공적 임대주택의 일체적 운용과 유연한 이용·활용 등의 추진 - 고령자, 장애인 등에 민간임대주택에 관한 정보 제공 - 고령자용 임대주택의 공급, 공적주택과 복지시설의 일체적 정비

출처 : 일본 국토교통성(2016), 「住宅 : 住生活基本計画全国計画」 내용을 참고하여 연구진 작성

□ 3차 주생활기본계획(전국계획)(2016~2025)의 주요내용

- 현황분석을 토대로 향후 10년간 해결해야할 과제를 도출
 - 고령화 문제 : 저출산·고령화·인구감소의 급속한 진전과 대도시권에서 75세 이상 후기고령자의 급증
 - ① 후기고령자 : 2010년 약 1,419만명 ⇒ 2025년 약 2,179만명 (수도권 : 약 318만명 ⇒ 약 572만명)
 - ② 고령화에 따른 생활보호 수급세대의 증가 : 1992년 약 59만 세대 ⇒ 2015년 약 162만 세대
 - 빈집 문제 : 세대수의 감소에 따른 빈집의 증가
 - ① 2019년 5,307만 세대를 정점으로 세대수는 감소 국면에 진입하며 2025년에는 5,244만 세대에 이를 것으로 예상
 - ② 2013년의 빈집 호수 : 약 820만호(임대·매각용 등 제외 : 약 320만호)
 - 지역의 커뮤니티 희박화 등 거주환경의 질 저하
 - ① 일반 노선버스의 노선폐지 거리 : 2009~2014년에 약 8,053km
 - ② 철로의 폐선 : 2000~2014년에 약 37노선, 약 754km
 - 저출산 문제 : 저출산·고령화와 인구감소는 고령화 문제, 빈집 문제, 지역의 커뮤니티 저하라는 주택 정책상 여러 가지 문제의 근본적인 요인으로 인식
 - 리폼과 기존주택 유통 등 주택재고 활용형 시장으로의 전환 지연
 - ① 주택 리폼 시장규모 : 2008년 약 6.06조원 ⇒ 2013년 약 7.49조원
 - ② 기존주택 거래량 : 2008년 약 16.7만호 ⇒ 2013년 약 16.9만호
 - 공동주택의 문제 : 공동주택의 노후화와 빈집 증가에 따른 방재·치안·위생 등에서의 문제가 표면화
 - 구 내진기준으로 건설된 공동주택 재고 : 약 106만호
- 기본방침
 - 주택정책의 방향성을 전 국민이 쉽게 알 수 있도록 제시
 - 향후 10년간의 과제에 대응하기 위한 정책을 다양한 관점에서 제시하고 종합적으로 시행
 - 거주자의 관점, 주택재고의 관점, 산업·지역의 관점에서 8개의 목표를 설정
- 3차 주생활기본계획의 목표 및 시책(표3-8 참조)

[표 3-8] 3차 주생활기본계획의 목표와 성과지표, 시책

목표	성과지표	기본적 시책
■ 거주자의 관점		
결혼·출산을 희망하는 젊은 층 세대·육아 세대가 안심하고 살 수 있는 주생활 실현 ① 희망 주택을 선택·확보할 수 있는 환경 정비 ② 아이를 낳고 기르고 싶은 생각을 실현할 수 있는 환경을 정비하고, 희망출산율 1.8의 실현으로 연결	① 육아세대(구성원에 18세 미만인 자가 포함된 세대)에 대한 유도거주수준 달성률 - 전국: 42%(2013)⇒50%(2025) - 대도시권: 37%(2013)⇒50%(2025)	① 필요로 하는 수준이나 넓이의 주택에 대해 수입 등 세대상황에 따라 거주할 수 있도록 지원 - 육아세대용 리폼의 촉진 등에 의한 민간 임대주택을 활용 - 양질의 매력적인 기존주택 유통을 촉진하여 자가주택의 거래를 지원 ② 세대간에 서로 도움며 아이를 양육할 수 있도록 3세대 동거, 근거리 거주 촉진 ③ 양육지원시설의 입지유도 등에 의해 지역 전체가 육아를 책임지는 환경을 정비
고령자가 자립하여 살 수 있는 주생활 실현 ① 안전하게 생애를 보낼 수 있는 주택의 개선·공급 ② 희망하는 지역에서 주택을 확보하고 일상생활권에서 간병·의료서비스와 생활지원서비스를 이용할 수 있는 거주환경 실현	① 고령자 인구에 대한 고령자용 주택의 비율 - 2.1%(2014)⇒4%((2025) ② [신설]고령자 생활지원시설을 병설하여 서비스가 제공되는 고령자용 주택의 비율 - 77%(2014)⇒90%(2025) ③ [신설]도시재생지구단지(대도시권 약 1,000호 이상 약 200단지가 대상)의 지역의료복지 거점화 - 0개(2014)⇒150개(2025) ④ 재건축 등이 추진된 공적임대주택단지(100호 이상)에서 고령자세대, 장애자세대, 육아세대의 지원에 이바지하는 시설의 병설 비율 - 2016~2025년에 재건축이 추진되는 단지의 90% ⑤ 고령자가 거주하는 주택의 일정 배리어프리화율 - 41%(2013)⇒75%(2025)	① 배리어프리화와 냉방병 대책과 더불어 신체·인지기능 등의 상황을 고려한 방의 배치·설비 등 고령자용 주거와 다양한 주택관련서비스를 제시하는 「새로운 고령자용 주택의 가이드라인」 책정 ② 마을만들기와 조화를 이루고, 수요에 따른 서비스가 제공되는 고령자용 주택 등의 공급 촉진과 「생애활약의 마을」형성 ③ 공적임대주택단지의 재건축 등의 기회를 잡은 고령자세대·육아세대 등의 지원에 이바지하는 시설 등의 지역거점 형성 ④ 공적보존에 의한 민간금융기관의 보조 등에 의해 역모기지의 보급을 도모하고 이주 등 주생활관련자금의 확보 ⑤ 주택자산의 활용과 이주에 관한 상담체제의 내실화
주택의 확보에 특히 배려가 필요한 계층에 대한 거주 안정의 확보 ① 주택시장에서 자력으로 확보가 어려운 저소득자, 고령자, 장애자, 편부모·다자녀세대 등의 육아세대, 생활보호수급자, 외국인, 홀리스 등(주택확보 필요 배려자)이 안심하고 생활할 수 있는 주택을 확보할 수 있는 환경 실현	① 최저거주면적수준 미만율 - 4.2%(2014)⇒조기 해소 ② [재계]도시재생지구단지(대도시권 약 1,000호 이상 약 200단지 대상)의 지역의료 거점화 ③ [재계]재건축 등이 추진된 공적임대주택단지(100호 이상)에서 고령자세대, 장애자세대, 육아세대의 지원에 이바지하는 시설의 병설 비율 - 2016~2025년에 재건축이 추진되는 단지의 90%	① 빈집활용 촉진과 함께 민간임대주택을 활용한 새로운 시스템의 구축을 포함한 주택안전망 기능을 강화 ② 민간임대주택의 원활한 입주 촉진을 위해 거주지원협의회의 설치 등을 지원 ③ 공영주택, UR 등 공적임대주택을 적절하게 공급. 공영주택의 정비·관리에 지역실정을 토대로 하면서 PPP/PFI를 포함한 민간사업자의 다양한 노하우와 기술을 활용 ④ 공적임대주택 단지의 재건축 등의 실시와 고령자·육아지원시설 등의 지역거점형성에 의한 거주환경의 재생

출처: 일본 국토교통성(2016), 「住宅: 住生活基本計画全国計画」 내용을 참고하여 연구진 작성

[표 3-8] 3차 주생활기본계획의 목표와 성과지표, 시책(계속)

목표	성과지표	기본적 시책
■ 주택재고의 관점		
「주택주사위놀이」 7를 넘어서는 새로운 주택순환시스템의 구축 ① 적절한 유지관리와 리폼을 통해 주택의 가치를 유지하면서 시장에서 유통됨으로써 그 자산이 미래 세대에 계승되는 새로운 흐름의 창출 ② 리폼 투자의 확대와 이주 수요의 환기를 통해 다양한 주거요구에 대응하고 인구감소시대의 주택시장의 새로운 견인력 창출	① 기존 주택유통의 시장규모 - 4조엔(2013)⇒8조엔(2025) ② [신설] 기존 주택유통량에서 차지하는 기존주택판매하자 보험에 가입한 주택의 비율 - 5%(2014)⇒20%(2025) ③ 신축주택에서 안정장기우량 주택의 비율 - 11.3%(2014)⇒20%(2025)	① 자산으로서의 가치를 형성하기 위한 시책의 종합적 실시 - 건물평가(인스펙션), 주택하자보험 등을 활용한 품질 확보 - 건물평가 인재육성과 비파괴검사 활용 등에 의한 검사의 질 확보·향상 - 주택성능표시, 주택이력정보 등을 활용한 소비자에 대한 정보제공의 충실 - 소비자의 주거욕구·구매욕구를 높일 수 있도록 기존주택의 「품질·매력」 향상(외벽·내장재의 리폼, 디자인개선 등) - 기존주택의 가치향상을 반영한 평가방법의 보급·정착 ② 장기우량주택 등 양질의 안전한 신축주택의 공급 ③ 주택을 담보로 자금조달이 가능한 주택금융시장의 정비·육성
재건축과 리폼에 의한 안전하고 질 높은 주택재고 확보 ① 내진성능 미충족 주택(약 900만호), 저에너지성능 미충족 주택, 베리어프리화 주택 등의 재건축과 리폼 등의 의해 안전하고 질 높은 주택재고의 확보 ② 다수 구분소유자의 합의형성에 어려움을 겪는 노후아파트의 재건축·개수를 촉진하고 내진성 등 안전성과 품질향상을 도모	① 내진기준(1981)이 요구하는 비내진성 주택재고 비율 - 18%(2013)⇒대부분 해소(2025) ② 리폼시장규모 - 7조엔(2013)⇒12조엔(2025) ③ 저에너지 기준을 충족하는 주택재고의 비율 - 6%(2013)⇒20%(2025) ④ [신설] 아파트 재건축 건수(1975년부터 누계) - 약250건(2014)⇒약500건(2025) ⑤ 25년 이상의 장기수선계획에 근거한 수선적립금액을 설정하고 있는 분양아파트 관리조합의 비율 - 46%(2013)⇒70%(2025)	① 내진성 미충족 주택의 재건축 ② 리폼에 의한 내진성, 내구성, 저에너지성능 향상과 적절한 유지관리 촉진 ③ 건강증진(냉방병 방지 등), 매력적 디자인 등 투자의욕이 자극되고 효과를 실감할 수 있는 리폼의 촉진 ④ 밀집시가지의 안전 확보를 위한 주택 재건축 및 리폼 촉진책 검토 ⑤ 민간임대주택의 계획적 유지관리 촉진을 위한 수선자금 확보수단 검토 ⑥ 안심 리폼 추진을 위한 소비자 상담체제나 사업자단체등록제도의 내실화 ⑦ 아파트의 유지관리·재건축·개수 등에 관한 시책의 종합적 실시 - 부지매각제도 등 활용 촉진, 재개발사업을 활용한 주택단지 재생 - 공실율이 높은 아파트의 합의형성·단지형 아파트의 재건축에 관한 새로운 시스템 구축 - 관리조합 담당자 부족에의 대응, 관리비 등의 확실한 징수나 장기수선계획 및 수선적립금의 설정

출처 : 일본 국토교통성(2016), 「住宅 : 住生活基本計画全国計画」 내용을 참고하여 연구진 작성

7) 주택주사위놀이란 1970년대 일본에서 유행했던 신조어로 라이프사이클에 따라 사는 집에 대한 목표 또는 이상형의 변화를 주사위 게임에 빗대어 표현한 말로 임대아파트에서의 독신생활 → 결혼 → 분양아파트입대 → 분양아파트 구입 → 분양아파트 매각 → 정원이 딸린 단독주택의 구입이라는 순번으로 주사위 숫자처럼 변화하는 것을 의미한다. 출처: 이준(2018), “빈집도시’ 우려가 현실로…도쿄 자가주택 5채 중 1채는 노인만 살아”, <http://www.pressm.kr/news/articleView.html?idxno=20302>.(검색일:2019.4.5.)

[표 3-8] 3차 주생활기본계획의 목표와 성과지표, 시책(계속)

목표	성과지표	기본적 시책
■ 주택재고의 관점		
급증하는 빈집의 활용·철거의 추진 ①이용·활용, 계획적 해체·철거를 추진하여 증가를 억제 ②지방권에서 특히 증가가 현저하므로 종합적인 대책을 추진하여 지방창생에 공헌	① [신설]빈집 등 대책계획을 설정한 지자체의 비율 - 0%(2014)⇒80%(2025) ② [신설]임대·매각용 등 이외의 「기타 빈집」의 수 - 318만호(2013)⇒400만호로 억제(2025)	① 빈집증가 억제 신 주택순환시스템 구축 ② 빈집활용 지방이주, 두지역 거주 등 촉진 ③ 오래된 민가 등 재생, 타용도 활용 ④ 간병, 복지, 육아지원시설, 숙박시설 등 타용도 전환 촉진 ⑤ 정기임차제도 등 다양한 임대차 방식을 이용한 기존주택 활용 촉진 ⑥ 이용·활용 상담체제, 소유자 등 정보수집·명시방법의 내실화 ⑦ 공가법 등 활용 생활환경에 악영향을 미치는 빈집의 계획적 해체·철거 촉진
■ 산업·지역의 관점		
튼튼한 경제 실현에 공헌하는 주생활 산업의 성장 ①주생활 산업을 견인할 인재를 확보·육성하여 지역경제를 활성화하고, 양질의 안전한 주택을 제공할 수 있는 환경 실현 ②주생활관련 신사업 성장과 거주자의 편리성 향상 및 경제성장에 공헌	① [재계] 기존 주택유통의 시장 규모 - 7조엔(2013)⇒12조엔(2025) ② [재계] 리폼 시장 규모 - 4조엔(2013)⇒8조엔(2025)	① 지역자재 활용 양질 목조주택 공급 촉진과 설계자·기술자·육성 등 생산체제정비 ② 전통기술의 계승발전과 CLT(직교집성판) 등 부재·공법 등 신기술개발 추진 ③ 주택재고 비즈니스 활성화 추진과 다각화된 주생활산업 대응 인재 확보, 육성 ④ 육아세대·고령자세대 등 폭넓은 요구에 대응한 주생활관련 신비즈니스(가사대행, 식사배달, ICT 대응형 주택, 원격건강관리, IoT주택, 로봇기술 등) 시장 창출·확대 등 주생활산업 성장 촉진
주택지의 매력 유지·향상 ①지역의 특성에 따라 거주환경과 커뮤니티를 보다 풍부하게 하는 것을 목표 ②국토강인화 이념에 입각하여 자연재해 등에 대한 방재·감재 대책을 추진하여 거주자의 안전성 확보·향상을 촉진	① 지진시 현저히 위험한 밀집시가지 면적 - 약4,450ha(2015)⇒대부분 해소(2020) ② [재계] 도시재생지구단위(대도시권 약 1,000호 이상 약 200단지 대상)의 지역의료복지 거점화규모 - 0개(2015)⇒150개 (2025) ③ [재계] 재건축 추진 공적임대주택단지(100호 이상)에서 고령자세대, 장애자세대, 육아세대의 지원에 이바지하는 시설의 병설 비율 - 2016~2025에 재건축이 이루어지는 단지의 약 90%	① 스마트웨일스와 컴팩트시티 등 마을만들기와 연계하면서 복지거점의 형성과 마을내 거주를 진행하여 교통·쇼핑·의료·교육 등 거주자의 편리성을 향상 ② 주택단지의 재생 촉진과 함께 고령자·육아지원시설 등의 지역거점 형성에 의한 지역커뮤니티와 편리성 향상 촉진 ③ NPO나 마을만들기 코디네이터에 의한 자원 등을 통해 주민 주도 구조를 공고히 하고 건축협정이나 경관협정 등을 활용하여 양호한 경관의 형성, 풍부한 커뮤니티의 유지·향상 ④ 아파트 커뮤니티 활동이 거주자, 관리조합, 주변 주민, 민간사업자, 지방공공단체 등 적절한 역할분담을 통해 적극적으로 진행되도록 추진 ⑤ 밀집시가지 개선정비와 무전주화 추진, 재해맵을 통한 적극적 정보공유, 타임라인의 정비와 훈련 등에 의해 거주자에 대한 재해 시 안정성 향상

출처: 일본 국토교통성(2016), 「住宅: 住生活基本計画全国計画」 내용을 참고하여 연구진 작성

2. 영국의 주거공간 관련 제도 및 기준

1) 영국의 주택법과 적정주거기준

□ 주택법(Housing Act)과 최소주거기준

영국의 주거기준은 주택법에 근거를 두고 있으며 단위실의 면적에 관한 기준과 함께 유지보수, 안정성, 습도, 자연채광, 환기, 상수도공급, 하수 및 위생설비, 샤워시설, 온수공급, 수세식 화장실, 세면대 등 기본적인 설비기준을 갖추고 있는지 여부와 과밀에 대한 별도의 기준을 규정하고 있다. 면적에 관한 기준은 과밀기준을 통해 구체적으로 제시하고 있는데 단위공간의 면적과 수용 가능한 인원수를 기준으로 한다.⁸⁾

- ① 방 1개당 최대 수용가능 인원수는 2명
- ② 1인을 기준으로 방의 최소면적은 6.5㎡, 2인 기준 최소면적은 10.2㎡
- ③ 이성간 방을 분리해야 하는 연령의 기준은 10세, 지자체가 운영하는 공공주택의 경우 연령 8세
- ④ 1~10세미만 아동은 1/2명으로 간주
- ⑤ 침실로 간주하는 방의 최소면적은 4.65㎡ 이상, 높이 5ft 초과

[표 3-9] 영국의 최소주거기준

(단위 : 인)

(과밀기준) 방수에 따른 최대 수용 허용인원		(과밀기준) 방 면적에 따른 최대 수용 허용인원	
실 면적(㎡)	최대수용인원	방수	수용인원
10.23㎡ 이상	2	1	2
8.37~10.23㎡	1.5	2	3
6.51~8.37㎡	1	3	5
4.65~6.51㎡	0.5	4	7.5
4.65㎡ 미만	방이 아님	5이상	각 방에 2인

출처: 이성재(2010), 「최저주거기준 미달가구 해소를 위한 주거지원 정책 분석 및 개선방안」, 전북발전연구원. p.21. 재인용
 원출처: The National Archives(2019), "Housing Act 1985", <http://www.legislation.gov.uk/ukpga/1985/68/part/X>.(검색일 :2019.6.19.)

8) 김도연 외, "사회적 약자를 위한 주거규모의 최소기준 설정에 관한 연구", 「한국주거학회논문집」, Vol. 20(3), 한국주거학회. p.49의 내용을 바탕으로 작성

□ 걱정주거기준(Decent Homes Standard)⁹⁾

• 걱정주거기준에 관한 평가

영국에서는 2000년에 걱정주거기준(Decent Homes Standard)에 관한 개념을 도입하였으며 최저기준 만족여부와 교체 및 수리여부, 시설 노후화 여부, 열적 쾌적성 등을 평가항목으로 제시하고 각각의 항목에 대해 구체적인 부적합 요건을 설정하였다.

또한 2004년에는 주택법(Housing Act 2004)을 개정하여 주거위생 및 안전 평가체제(Housing Health and Safety System: HHRS)를 걱정주거기준의 필수항목으로 적용하기에 이르렀다.

[표 3-10] 영국의 걱정주거기준(Decent Homes Standard)]

평가항목	부적합 요건
최저기준 만족여부 (Minimum Standards)	· 주거 위생 및 안전평가체제(HHSRS) 기준에서 'Category 1(습기로 인한 곰팡이 번식 방지)'로 분류되는 위험물질을 한 가지 이상 포함하고 있는 주거공간으로 평가될 경우
교체 및 수리여부 (Disrepair)	· 건물의 주요 구성요소* 중 한 가지 이상이 노후하여 교체 또는 수리를 요하는 상태인 경우 · 건물의 기타 구성요소 중 두 가지 이상이 노후하여 교체 또는 수리를 요하는 상태인 경우
시설 노후화 여부 (Modern Facilities)	· 다음의 항목 중 만족시키지 못하는 항목이 3개 이상일 경우 : - 20년 미만의 현대식 주방 - 적합한 규모와 배치의 주방 - 30년 미만의 현대식 욕실 - 적합한 장소에 위치한 화장실 - 외부 소음에 대응할 수 있는 충분한 단열재 - 해당 주거공간에 적합한 규모와 배치의 거실
열적쾌적성 (Thermal Comfort)	· 효과적인 단열 및 효율적인 난방 시스템이 설치되지 않은 경우

* 건물의 주요 구성요소는 외벽, 지붕, 창호 및 문, 굴뚝, 보일러, 가스난로, 축열히터, 배관 및 전기설비를 포함

출처: 현소영(2015), "영국의 지속가능한 주거환경 성능개선", 「건축과 도시공간」, Vol.17, 건축도시공간연구소, p.87. 재인용
원출처 : Department for Communities and Local Government(2006), 「EA Decent Home: Definition and guidance for implementation」, pp.11~12.

• 다중주택의 최소주거기준 : HMO(House in Multiple Occupation)

2004년에 개정된 주택법에서는 특히 다중주택(HMO)에 관한 별도의 최저주거기준을 설정하고 이에 근거한 별도의 허가제도(HMO Licensing)를 도입하였다. 여기서 말하는

9) 현소영(2015), "영국의 지속가능한 주거환경 성능개선", 「건축과 도시공간」, Vol.17, 건축도시공간연구소. 및 Department for Communities and Local Government(2006), 「EA Decent Home: Definition and guidance for implementation」내용을 참고하여 작성

다중주택이란 세 가구 이상이 하나의 주택에 거주하는 방식을 말하며 의무적인 허가대상과 선택적인 허가대상으로 구분하여 규정하고 있다. 이러한 다중주택에 대해서는 지방정부의 주택사정 등을 고려하여 별도로 최소주거기준을 적용할 수 있도록 하고 있다.

※ 다중주택(HMO)에 대한 옥스퍼드 지방정부의 최소주거기준 적용 예

[HMO 인증을 위한 최소 요구조건]¹⁰⁾

영국의 Housing Act 2004에서 규정하는 HMO 인증 취득을 위해 최소 요구조건을 위임법령으로 정하고, 2008년 10월 1일부터 다음 사항을 만족하여야 함

- (a) 1인(over ten years) 최소 거주면적 : 6.51㎡
- (b) 2인(over ten years) : 10.22㎡
- (c) 1인(under ten years) : 4.64㎡
- (d) 4.64㎡ 미만의 공간은 침실로 간주하지 않음

[표 3-11] 옥스퍼드 지방정부의 최소주거면적

최소 침실 면적	HMO 총 거주인원	최소 주방면적	1-2층 구조 HMO 최소면적	3층구조 HMO 주거 최소 거실, 주방면적
1인 : 6.5㎡ 2인 : 11㎡	3-5인	7㎡	11㎡ 별도 거실 ; or 18㎡ 주방·거실 혼합	1층에 별도의 거실(11㎡); or 13㎡의 주방/식당과 11㎡의 거실; or 18㎡의 주방, 거실, 식당 복합
	6-10인	10㎡	14㎡ 별도 거실 ; or 24㎡ 주방·거실 혼합	1층에 별도의 거실(14㎡); or 16㎡의 주방/식당과 14㎡의 거실; or 24㎡의 주방, 거실, 식당 복합
1인 : 8.5㎡ 2인 : 14㎡	3-5인	7㎡	별도 거실공간 없음	13㎡ 주방/식당
	6-10인	10㎡		or 11㎡의 독립된 식당(주방과 분리); or 모든 침실이 1층에 식당과 분리하여 배치
* 주방 최소면적은 반드시 충족되어야 함				
* 상기 최소 요구조건이 모두 충족될 경우 거실을 식당으로(또는 반대로) 인정 가능				

출처 : Oxford City Council(2019), "Space Standards", 「Landlord's Guide to Amenities and Facilities for Houses in Multiple Occupation」, p.4. 재구성

[표 3-12] HMO 공동화장실 기준

인원수	시설 기준
1~4명	적어도 1개의 욕실과 1개의 화장실이 있어야 함(욕실과 화장실이 결합되어 있을 수 있음). 최소 기준은 1개의 욕실에 변기, 욕조 혹은 샤워부스, 세면대 확보
5명	1개의 욕실과 욕실과 분리된 화장실 1개(세면대 설치) (화장실은 2번째 욕실과 결합 가능). 최소 1개의 욕실에 변기, 욕조 혹은 샤워부스, 세면대 확보
6~10명	2개의 욕실과 욕실과 분리된 화장실 2개(욕실 1개와 화장실 1개는 결합 가능)
* 10살 이하의 어린이 거주자가 있을 경우 욕실이 반드시 제공되어야 함	
* 거주자가 ensuite 화장실을 보유하는 경우 편의시설은 공유시설에 포함하지 않음(예시 : 6명의 거주자와 한명의 독립실(샤워, 화장실, 세면대를 모두 갖춘) 거주자가 있을 경우 공유시설은 5개로 간주)	

출처 : Oxford City Council(2019), "Legal requirements", 「Landlord's Guide to Amenities and Facilities for Houses in Multiple Occupation」, p.9, 발췌하여 작성

10) 「The Licensing of Houses in Multiple Occupation (Mandatory Conditions of Licences) (England) Regulations 2018」, Statutory Instruments, 2018 No. 616, (2018.5.23. 제정), <http://www.legislation.gov.uk/uksi/2018/616/made?view=plain>

3. 싱가포르의 주거공간 관련 제도 및 기준

1) 싱가포르 주택개발청(HDB)의 역할과 주택정책¹¹⁾

□ 주택개발청(HDB)의 역할

도시국가인 싱가포르에는 23개 뉴타운과 3개 단지에 1백만 가구 이상의 아파트가 조성되어 있고 싱가포르 거주인구의 80% 이상이 아파트에 거주하며, 이중 대다수가 주택개발청(HDB)에서 공급하는 공공주택에 해당한다.¹²⁾

주택개발청은 공공임대주택 공급과 운영 및 유지관리를 담당하는 공공기관이며 최근에는 신규주택의 지속적인 공급과 함께 기존 노후 주거시설의 보수 및 개량을 통해 전체 공공임대주택의 품질을 향상시키고자 하는 다양한 시책을 추진 중이다.¹³⁾

싱가포르에서 이루어지는 주택공급 정책의 주요 특징은 전체 인구의 80%가 정부에서 제공하는 HDB아파트에 거주¹⁴⁾한다는 점이며, 이와 함께 경제적인 여력이 있더라도 추가적인 주택의 구입을 차단하고, 인종쿼터제에 따른 2중 가격제의 시행 등 주택공급 전 과정에서 정부가 주도적인 역할을 수행한다.

[표 3-13] 싱가포르 주택개발청(HDB)의 역할

적정 가격과 품질의 주택 공급	생기넘치는 단지의 조성	커뮤니티 활성화
· 양질의 주택과 생활환경을 제공하는 공공주택 타운 계획 및 개발 · 비용효과 및 표준품질의 유지와 지속적 개선을 위한 연구개발 업무	· 주민 편의를 위한 다양한 상업, 레크레이션 및 사회편의시설 제공 · 리뉴얼 및 업그레이드 프로그램을 통해 오래된 단지 및 타운에 대한 개선, 지속가능성 확보 · 장기적 계획을 통한 주거단지 개선 추진	· 커뮤니티 시설을 통한 주거단지 활력 형성 · 거주자 상호간 교류를 위한 커뮤니티 공간 제공 · 인종 간 조화 유지, 가족관계 강화, 노인과 저소득가정의 생활지원 및 돌봄을 위한 국가목표 실현

출처 : 싱가포르 주택개발청(2019), "What we do", <https://www.hdb.gov.sg/cs/infoweb/about-us/our-role/public-housing-a-singapore-icon>. (검색일 : 2019.4.20.) 내용을 바탕으로 연구진 작성

11) 싱가포르 주택개발청(2019), <https://www.hdb.gov.sg/cs/infoweb/about-us/our-role/public-housing-a-singapore-icon>. (검색일 : 2019.4.20.) 내용을 바탕으로 작성

12) 최수 외(2018), 「공유주택공급을 위한 최저주거기준에 관한 연구」, 국토연구원. p.91.

13) 장경철 외(2007), "싱가포르 공공임대주택 공급과정의 주요특성 연구", 「대한건축학회 논문집 - 계획계」, Vol. 23(12), 대한건축학회. p. 41.

14) 오정은 외(2017), "싱가포르 HDB 아파트의 평면특성 연구". 「한국주거학회 학술대회논문집」, Vol.29(2), 한국주거학회. p.33.

□ 사회적 통합을 위한 주거안배와 경제적 지원정책

• 싱가포르영주권(SPR) 쿼터를 통한 사회적 통합 유도

싱가포르는 대표적인 다인종 국가로 다양한 소수민족 공동체 간 사회적 통합을 위해 1989년부터 본격적인 인종통합정책(Ethnic Integration policy)이 시행되었다. 2010년 이래로 싱가포르영주권 쿼터를 통해 단지 또는 근린단위로 거주하는 말레이시아인이 아닌 싱가포르영주권 가구의 최대 비율을 명시하고, 소수에 속하는 말레이시아인 등의 가족들이 지역공동체에 자연스럽게 통합될 수 있도록 유도하고 있다. 또한 소득수준과 연령에 따른 사회적 혼합이 이루어질 수 있도록 규정하고 있으며, 특히 고령자와 젊은 세대 간의 사회적 혼합이 이루어질 수 있도록 1인 가구의 입주자격 완화와 의무 거주기간 단축, 다양한 편의시설(어린이 놀이터, 운동시설, 커뮤니티 시설, 공원 등)을 제공하고 있다.

• 주택보조금 제도 및 합리적인 주택구매 비용의 책정

주택개발청에서 이루어지는 주택공급의 기본 원칙은 구매자의 대다수가 주택을 소유할 수 있도록 하는 것으로 저소득층 가정이 최초로 주택을 구입할 때에는 싱가포르국민연금(CPF)을 활용한 주택보조금을 추가로 활용할 수 있도록 하는 제도를 운영하고 있다. 이러한 주택보조금을 활용하여 주택구매자는 월별 가계수입의 1/4 미만의 범위에서 국제 평균수치보다 낮은 금액으로 모기지 할부금을 상환하게 된다.

• 가정 보호 계획(Home Protection Scheme, HPS)

싱가포르국민연금위원회가 관리하는 가정보호 계획을 통해 근로자의 사망 또는 영구적인 노동력 상실로 인해 대출금을 갚지 못하는 경우에도 그 부양가족이 거주공간을 상실하는 일이 발생하지 않도록 한다.

□ 물리적 주택정비정책

주택개발청의 자가소유 촉진정책의 도입(1964)과 싱가포르국민연금의 일부를 주택구입자금으로 활용할 수 있도록 하면서 저소득층에 대한 주택구입자금의 안정적 공급을 위한 기틀이 마련되었고, 이러한 주택정책의 수혜대상을 중산층으로 확대(1970년)함으로써 싱가포르 인구의 50% 이상이 HDB 아파트에 거주할 수 있게 되었다. 1990년대에 접어들면서 건설 후 30년 이상이 경과한 노후 아파트단지와 주동에 대한 재생프로젝트를 시작하였으며 2008년에는 노후불량주택과 빈민가에 대한 정비가 대부분 완료되는 등 주택재고 관리와 주택의 질적 수준 향상이 동시에 이루어지고 있다.

□ 장기적 마스터플랜을 통한 주거환경 개선

주택개발청에서 비교적 초창기(1960년)에 공급한 노후주거시설에 대해서는 개보수와 체계적인 유지관리를 통한 주거환경 개선사업이 본격적으로 추진되면서 질적 개선과 함께 다양한 디자인의 공급이 이루어지게 되었는데 이후 수요자의 요구사항이 HDB아파트 평면에도 적극적으로 반영되기 시작하였다.

2) HDB아파트의 공급기준 및 유형

□ HDB아파트의 주거기준

HDB아파트는 초창기의 일상적인 주생활 요구를 충족하는 기본적인 수준의 아파트에서 양질의 삶을 위한 더 높은 요구수준을 만족하는 아파트에 이르기까지 지속적인 발전을 거듭하였다. 최근에는 핵가족, 독신거주, 고령세대, 다세대 등 다양한 가족유형 및 세대별 특성을 반영한 평면 유형을 개발하여 제공하고 있다.

비교적 초창기에 공급된 HDB아파트의 경우에는 단기간에 주거공급 비율을 획기적으로 향상시키는데 집중하였으며 이로 인해 공간의 활용을 최적화하고 건설비용을 낮추기 위한 노력의 일환으로 비교적 단순하고 실용적인 공간구조로 계획되었다. 특히 1960~1970년대에는 위생설비를 제대로 갖추지 못한 불법 거주지에 살고 있는 사람들을 수용하기 위해 주택을 가능한 빠르게 완공하고 공급하는 것이 최대의 목표였으며 최근에는 이들 초창기 HDB아파트에 대한 리모델링 수요가 증가하고 있다.

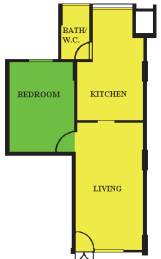
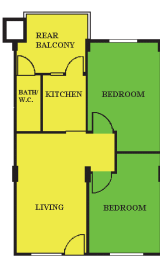
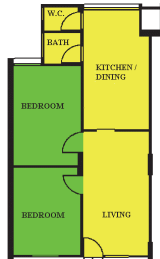
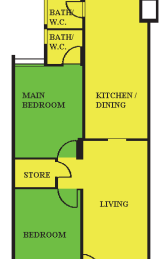
[표 3-14] HDB 아파트의 유형별 면적 및 실구성

주택유형	2-Room Flexi	3-Room	4-Room	5-Room	3Gen	Executive Flat*
면적 (㎡)	36 and 45	60 to 65	90	110	115	130
침실수	1	2	3	3	4	3
욕실수	1	2	2	2	3	2

* HDB 아파트는 구매자에게 더 많은 선택권을 제공하기 위해 민간 개발업자가 건설하고 99년 임대계약을 체결하는 Executive Condominium(EC)도 보유하고 있으며 EC는 민간 콘도미니엄과 유사한 시설과 디자인을 제공한다.

출처 : 싱가포르 주택개발청(2019), "Types of Flats", <https://www.hdb.gov.sg/cs/infoweb/residential/buying-a-flat/new/types-of-flats>(검색일 : 2019. 3.19.)

[표 3-15] HDB 아파트의 평면유형

1룸형		2룸형		
				
1-Room Emergency Area : 23 m ²	1-Room Improved Area : 33 m ²	2-Room Emergency Area : 37 m ²	2-Room Standard Area : 41 m ²	2-Room Improved Area : 45 m ²
기본형(Emergency)	개선형(Improved)	기본형(Emergency)	표준형(Standard)	개선형(Improved)
3룸형				
				
3-Room Standard Area : 54 m ²	3-Room Improved Area : 60 m ²	3-Room New Generation Area : 69 m ²	3-Room Model 'A' Area : 75 m ²	3-Room Simplified Area : 65 m ²
표준형(Standard)	개선형(Improved)	신세대형 (New Generation)	신모델형(Model 'A')	단순형(Simplified)

출처 : 싱가포르 주택개발청(2019), "Housing types", <https://www.hdb.gov.sg/cs/infoweb/about-us/our-role/public-housing—a-singapore-icon>.
(검색일 : 2019. 3.19.)

□ 다양한 유형의 세대를 수용하기 위한 새로운 주택의 공급

- 한지붕 다세대 가족 대응

3세대(3Gen) 아파트를 통해 한지붕 아래에서 함께 살고 싶어 하는 다세대가족을 수용하고 있으며 3Gen 아파트에는 약 115m²의 실내 바닥면적과 4개의 침실, 3개의 욕실(2개는 침실전용)이 제공된다.

다세대 우선제도(MGPS, Multi-Generation Priority Scheme)의 시행에 따라 동일한 단지에서 동일한 평면의 아파트를 공동으로 신청하는 부모와 결혼한 자녀에게는 주택을 우선적으로 배정하며, 기혼 자녀가 2-room Flexi 또는 그보다 더 큰 아파트를 신청하는 경우 부모는 2-room Flexi 또는 3-room 아파트를 함께 신청할 수 있다.

□ 적정가격의 주택(Affordable Homes) 공급

신혼부부나 저소득층, 중산층 가구 등이 최초로 주택을 구매할 경우에는 싱가포르국민연금에서 제공하는 다양한 주택보조금 제도(CPF, AHG, SHG 등)를 활용하여 재정적인 부담을 줄일 수 있다.

결혼가족 우선제도(PPS, Parentis Priority Scheme)의 적용에 따라 주문생산(BTO, Build-To-Order) 또는 재고매매 아파트(SBF, Sale of Balance Flats)를 통해 최소 1인 이상의 16세 미만 싱가포르영주권 자녀가 있거나 출산 예정인 초혼가족이 새로운 아파트를 제공받기 위해 대기하는 동안에도 주택개발청에서 제공하는 임시주택계획(PPHS)에 따라 임시주택에서의 거주가 가능하며, 향후에는 모든 결혼부부, 약혼부부, 자녀를 둔 편부모 가정 등에도 임시주택 거주를 확대 시행할 예정이다.

기혼자녀 우선제도(MCPS)를 통해 부모세대와 기혼자녀가 한지붕 아래에서 함께 거주하고자 하는 경우 또는 오래된 주거단지에 아파트를 소유한 부부가 기혼자녀와 함께 살기 위해 신규로 건설되는 주거단지의 주문생산 아파트를 신청하는 경우에도 우선적으로 아파트를 공급한다.

독신가구의 경우 단신거주(SSC) 또는 독신동거(JSS, Joint Singles Scheme)에 따라 적격성 여부를 심사하여 HDB아파트 중 2-room Flexi 아파트의 구매가 가능하며 이 경우에도 싱가포르국민연금에서 제공하는 주택보조금을 받을 수 있다.

55세 이상의 고령자를 위한 특별한 주택옵션을 갖춘 원룸아파트(Studio Apartments)를 제공하는데 노인친화 및 기타 안전기능을 갖춘 독립적인 노령생활 지원공간이 별도로 제공된다.

고령자 우선제도(PPS, Senior Priority Scheme)의 적용에 따라 주문생산이 이루어지는 2-room Flexi 아파트의 경우에는 최소 40%(최소 100세대)를 고령자용으로 제공하게 되는데 그 가운데 절반은 기존 아파트 인근이나 결혼한 자녀의 근처에서 살기 위해 새로이 아파트를 신청하는 고령자에게 공급한다.

4. 시사점

외국의 주거기준과 관련된 제도운영 현황을 파악하기 위해 일본과 영국, 그리고 주택개발청(HDB)에서 대부분의 주택을 공급하는 싱가포르의 사례를 살펴보았다.

일본의 경우 주생활기본법 제정을 통해 주거면적 외 주거 안전성·쾌적성 등의 성능항목을 구체화하였다. 특히 최근에는 저출산, 고령화 시대에 따른 육아세대, 고령자 세대 등의 거주안정 확보와 노후주거와 빈집 활용 등을 통해 재고관리에 중점을 두고 있다. 세대별 면적기준으로는 도시지역과 교외지역 등 지역별 특성을 고려하여 면적기준을 차등적으로 적용하고 있고, 거주실의 구성, 설비 수준 및 실환경 구현을 위한 세부 기준, 지진·대규모 화재 등에 대한 안전성, 커뮤니티 지속성 등을 고려하여 세부 기준을 세밀하게 규정하고 있다.

영국도 최소주거기준과 주택위생 관련 기준에 대해 체계적인 항목을 구성하고 있다. 2004년까지는 인간 정주에 적합한 수준으로 명시하고 구체적인 기준은 명시하지 않았으나¹⁵⁾, 주거공간의 최소 실면적과 방 1개당 수용인원에 대해 기준을 규정한다. 기본적인 설비기준과 과밀에 대한 별도의 기준을 중점적으로 다루긴 하나, 일본과 같이 사회경제적 여건이나 거주자 라이프스타일 또는 영국의 사회경제적 여건에 따른 주거기준 차원의 대응방안을 별도로 규정하고 있지는 않았다.

싱가포르의 경우 앞서 언급된 일본, 영국과 달리 국가 차원에서의 주거기준을 별도로 갖추고 있지는 않으며 대부분의 주택을 공급하는 주택개발청(HDB)에서 규정하는 주택공급기준 및 유형을 살펴보았다. 싱가포르의 경우 1960년대의 급격한 도시화와 인구급증에 따라 단기간 주택을 빠르게 공급하기 위해 비용절감 및 공간 활용의 최적화할 목적으로 단순하고 실용적 공간구조로 주택유형을 개발하여 추진한 바가 있다. 이후 다양한 수요자 요구에 대응하여 총 6단계에 걸쳐 새로운 주거유형을 제시하고 있고 있으나, 일본, 영국 등과 비교하면 주거수준이나 세부규정의 구체적은 떨어지는 것이 사실이다. 반면에 다인종국가의 사회통합 정책에 따른 인종 쿼터제와 고령인구 및 기혼자녀와 부모세대 동거, 만 16세 미만 자녀가 있거나 출산예정인 가정에 대한 우선배정 또는 주택보조금 지원 등의 정책을 통해 보편적인 주택공급 안정화를 도모하는 것이 특징적이다.

이상의 국외사례 분석을 통해 일본의 최소주거면적기준과 유도주거수준의 책정, 주택 성능수준과 환경수준을 통한 주택품질의 향상 노력이 돋보이며, 저출산·고령자 시대의

15) 최수 외(2018), 「공유주택공급을 위한 최저주거기준에 관한 연구」, 국토연구원, p.24.

도래 등 사회경제적 여건 변화에 대응한 다양한 주거지원 정책의 전개 등도 참고할 만하다. 또한 영국의 경우 다중이용 주택에 대한 최저주거기준을 도입하여 새롭게 대두되는 주거수요와 해당 주택의 품질확보를 위해 노력하고 있으며 싱가포르의 경우에는 다세대, 핵가족, 독신, 고령자 등 최근에 새롭게 등장하는 주거수요에 대응하기 위한 다양한 평면유형을 개발하고 재정적 지원을 통해 주거안정화를 도모하는 것이 특징적이다.

우리나라의 경우 제2차 장기 주거종합계획 수정계획을 통해 다양한 주거안정 정책이 시도되고 있지만 해외사례를 통해 최저주거수준의 적정주거수준화 등 재검토가 필요한 부분이 존재함을 확인할 수 있었다.

[표 3-16] 국가별 주요 주거기준 관련 제도 비교

구분	기본방향	세부 내용			
		최소 면적기준	재정지원, 보조금 제도	주택성능 · 환경수준	거주자 특성 및 수요 반영
일본	· 중장기 주택관련 정책을 통한 양질의 주택공급, 양호한 거주환경의 조성 및 거주안정의 확보 추진 · 주택성능수준 및 거주면적수준(최저·유도)에 대한 세부적인 지침을 제시 · 도시지역과 교외지역, 일반지역 등 지역별 특성에 따른 기준 차등 적용	(주생활기본법) 세대인수 별 거주면적기준 제시 최저거주면적 : 25~50㎡ 유도거주면적 : 40~125㎡	-	· 내진, 방화, 내구성, 보건성, 개방성, 차음성 등 전반적인 주택성능에 대한 기준을 마련	· 육아세대, 고령자, 기타 자력 주택확보가 어려운 소외계층을 위한 주택확보 · 지원시설(케어시스템)의 조성
영국	· 기본적인 설비기준과 과밀에 대한 별도 기준 제시 · 주택법(Housing Act) · 주거 위생 및 안전 평가 체제(Housing Health and Safety Rating System : HHSRS) · 다중주택 최저주거기준(HMO)	1인 기준 최소 실 면적 : 6.5㎡ 침실로 간주하는 방의 최소면적 : 4.65㎡ 이상, 높이 5ft 초과	-	· 주거위생 및 안전에 관한 별도의 평가체제를 도입하여 운영중	· 다중주택에 대한 별도의 최저주거기준 설정
싱가포르 (HDB)	· 공공주도의 주택공급 정책 · 주택보조금 제도 및 합리적 주택구매 비용의 책정 · 인종 간 조화 유지, 가족관계 강화, 노인과 저소득가정의 생활지원 및 돌봄을 위한 국가목표 실현	HDB 2-Room Flexi 기준 36~45㎡	· 고령인구 및 기혼자녀와 부모세대 동거, 만 16세 미만 자녀가 있거나 출산예정인 가정에 대한 우선배정 또는 주택보조금 지원 등의 정책	-	· 3세대(3Gen) 등 한지붕 다세대 가족 수용 아파트, 핵가족, 독신, 노인, 다세대 등 다양한 세대특성을 고려한 평면 유형 제시
한국	「제2차 장기 주거종합계획 (2013~2022) 수정계획」 유도주거기준의 내용을 보다 구체화한 '적정주거기준' 도입 추진 중	부부+자녀2명의 4인가족의 경우 3개의 방과 전용부엌 및 식당 구성기준 43㎡ 1인가구 방 1개 14㎡	-	-	-

출처 : 연구진 작성

제4장 국내외 주거유형 다양화 사례 분석

1. 국내의 새로운 주거유형 사례
 2. 일본의 새로운 주거유형 사례
 3. 유럽의 새로운 주거유형 사례
 4. 시사점
-

1. 국내의 새로운 주거유형 사례

1) 공동체 주거

□ 공동체 주거의 개념

공동체 주거는 공동의 이해관계를 지닌 입주자들이 공동체 공간과 규약을 갖추고 함께 생활하는 주거의 형태이며, 청년, 독신자·고령자가구의 생활안정 등을 목적으로 개발된 대안주거의 일종이다.¹⁾

지자체 및 사업추진 기관별로 공유주택, 공유주거, 셰어하우스, 공유주거형 임대주택 등 다양한 용어로 혼용되고 있으며 「건축법」, 「주택법」 상의 주택유형과 지역별 조례에 따른 유형분류 체계가 불명확한 실정으로 이에 대한 제도적 규정의 필요성과 함께 관련된 논의가 진행 중이다.²⁾

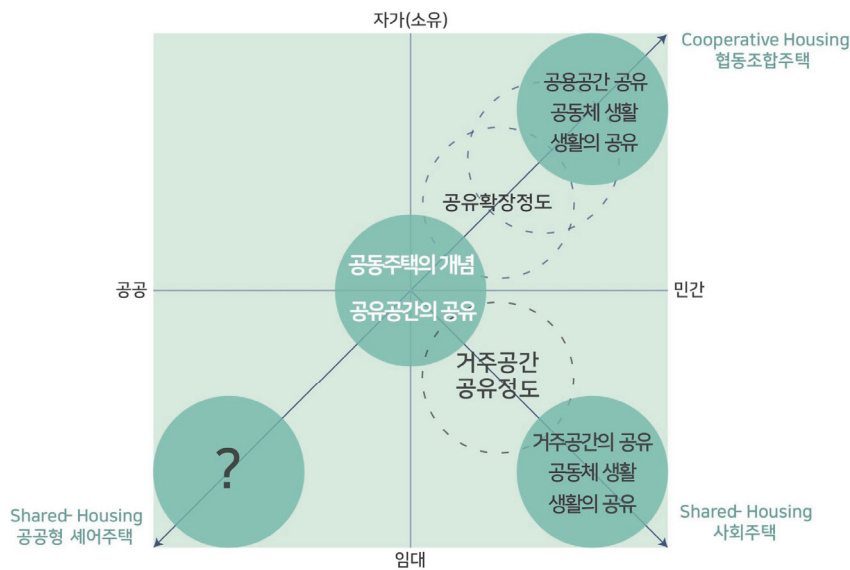
1) 변나향 외(2018), 「공유경제기반의 지역맞춤형 공동체주거 조성방안 연구」, 건축도시공간연구소, pp. 18~23.

2) 변나향 외(2018), 전제서.

[표 4-1] 공동체 주거에 관한 지자체 및 기관의 용어 정의 비교

용어	정의	출처
공동체주택	「주택법」 제2조에 따른 주택 및 준주택으로서 입주자들이 공동체공간과 공동체규약을 갖추고, 입주자간 공동 관심사를 상시적으로 해결하여 공동체 활동을 생활화하는 주택	서울특별시 공동체주택 활성화 지원 등에 관한 조례 제2조1항
공동생활가정	서울특별시장(이하 "시장"이라 한다)이 선정한 5명 이상 10명 이하의, 홀로 살던 사람들이 공동 거주하는 시설	서울특별시 사회적 가족도시 구현을 위한 1인 가구 지원 기본 조례 제3조5항
공유주택 (share house)	공동된 특성이나 관심사를 가진 1인 가구들이 모여 주거지 내 주방, 거실 등 일부 공간을 공유하면서 함께 살아가는 새로운 유형의 주택	부산광역시 1인 가구 지원에 관한 조례 제2조4항 서울특별시 금천구 1인 가구 기본 조례 제2조4항
셰어하우스	‘셰어 하우스’는 ‘여러 사람이 한 집에서 살면서 개인적인 공간인 침실은 각자 따로 사용하고 거실, 화장실, 욕실 등은 함께 사용하는 생활 방식으로 공간 활용을 효율적으로 할 수 있는 공동 주택’	국립국어원 말다듬기위원회 (2014), 제26차 말다듬기 위원회 회의(2014.07.23.)

출처: 변나향 외(2018), 「공유경제기반의 지역맞춤형 공동체주거 조성방안 연구」, 건축도시공간연구소. p.25.



[그림 4-1] 공유개념에 의한 공유주거형 공동주택 구분

출처: 서수정 외(2018), 「셰어형 공공임대주택(건설형) 공급을 위한 연구」, 한국토지주택공사·건축도시공간연구소. p.16.

□ 공동체 주거에 대한 적정수준의 확보

공동체 주거가 증가하면서 새로운 대안주거로써의 가능성과 함께 검증되지 않은 부실 업체의 양산과 거주환경의 질적인 저하 등 문제가 제기되고 있다.

공동체 주거에 대한 객관적인 평가지표의 필요성이 제기되면서 서울시에서는 2017년 12월부터 공동체주택인증제를 추진, 주택 내 공용공간, 프로그램 등 10개 항목으로 구성된 평가지표를 마련하고 공동체 주택의 품질관리가 가능하도록 유도하고 있다.³⁾

[표 4-2] 서울형 공동체 주택 예비인증 평가항목(7개 분야, 총 14항목 : 100점(70점 이상 통과))

구분	범 주	평 가 항 목	세부평가기준	구분	배점
정량적 평가 (43)	1.1	주거 공간	1.1.1 최소 주거면적 확보	최소 주거면적 확보 부합여부에 따른 평가	필수 항목 P/F
	1.2	공동체 공간	1.2.1 공동체공간의 구성 면적	공동체공간의 구성 면적 평가	F/15
			1.2.2 공동체공간의 채광창 면적비율	공동체공간 내 채광창 면적비율 평가	2
			1.2.3 공동체공간의 설비기준	공동체공간의 권장 설비기준 평가	9
			1.2.4 공동체공간 진입 의 용이성	외부 및 세대별 주거공간에서 공 동체공간 진입의 용이성 평가	5
	1.3	공용 공간	1.3.1 실내 공용공간 내 휴게시설 확보	실내 공용공간(공용 복도, 계단 등) 내 휴게시설 확보여부 평가	2
			1.3.2 옥외공간의 조성	공동체 활동이 가능한 옥외공간 확보의 정도 평가	10
정성적 평가 (57)	2.1	지속성	2.1.1 공유시설의 조성	공유시설(공동세탁실, 공동창고 등) 조성 개수 평가	4
			2.1.2 효율적, 안전한 운영 · 관리	주택관리, 에너지 효율, 안전관 련 시설물 설치여부 평가	17
			2.1.3 공동체 프로그램 계획	입주자 및 지역에 대한 이해를 기 반으로 작성한 공동체프로그램 여부 평가	12
			2.1.4 공동체규약 계획	공동체 특성에 맞는 규약이 되도 록 항목 선정 및 거주자 참여도 등 평가	5
			2.1.5 사회적경제 형태 의 법인 설립과 운영	사회적경제 형태의 법인 설립과 공동체 관리, 주택관리 및 사회적 경제 활동 여부	5
	2.2	공동체 강화	2.2.1 입주자 선정계획	입주자 선정기준 및 선정방법 평가	6
	2.3	개방성	2.3.1 공동체공간의 지역사회 개방	공동체공간의 개방 정도 평가	8

출처: 서울특별시(2018), “서울형 공동체주택 예비인증 인증제 자격요건 및 평가지표”, https://www.seoul.go.kr/news/news_notice.do#view/285255(검색일 : 2019.5.15)

3) 이수정(2018), “서울시, 서울형 공동체주택 인증제 사업 설명회 개최”, <http://www.newsworks.co.kr/news/articleView.html?idxno=302201>(검색일 : 2019.3.5)

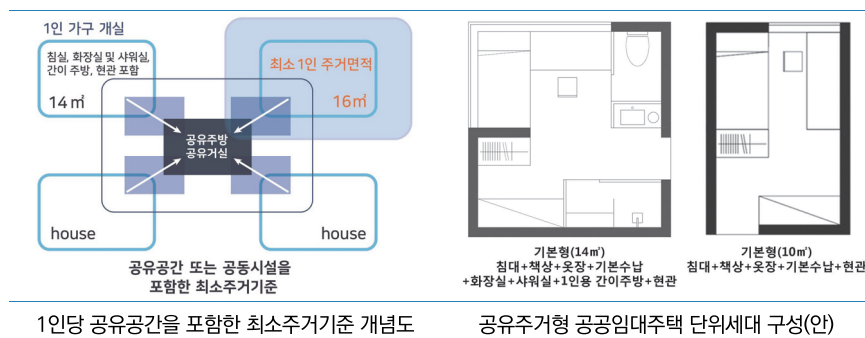
□ 공동체 주거의 적용 사례

• 세어형 공공임대주택(LH_모델개발)

한국토지주택공사의 의뢰로 건축도시공간연구소(서수정 외, 2018)에서 모델개발을 검토한 세어하우스는 서울과 수도권에 거주하는 청년 1인가구를 대상으로 대중교통 및 상업시설 접근성을 고려하여 공유주거형 공공임대주택으로 입지를 설정하였다.

단위가구의 공간계획은 공유공간을 포함한 면적으로 최소주거기준인 16㎡를 적용하고 1인 1실형을 기본으로 설정하였다.

공유공간 및 공동시설의 계획은 공유주방 및 거실을 중심으로 5가구를 그룹핑 단위로 설정하고 공동식당, 세탁실, 창고 등 시설은 5가구를 2~3개 그룹으로 묶어서 공급하는 방식을 제안하였다.



[그림 4-2] 세어하우스의 공간구성 및 최소주거면적 개념도

출처: 서수정 외(2018), 「세어형 공공임대주택(건설형) 공급을 위한 연구」, 한국토지주택공사·건축도시공간연구소, p. 32.

• 사회임대형 공동체 주택(서울시)

서울시의 공동체 주택은 개별적인 가정생활을 독립적으로 유지할 수 있는 단위주택에 거주자들이 함께 사용하는 커뮤니티 공간 등의 시설을 추가한 주택⁴⁾으로 정의한다.

SH공사의 두레주택 등 소규모 공공임대주택을 포함하여 소행주, 하우징클럽 주택협동조합, 민달팽이 주택협동조합, 두꺼비하우징 등 다양한 협동조합과 사회적 기업, 민간단체 등에 의해 공급이 이루어지고 있다. 사회임대형 공동체주택은 비영리 민간임대주택의 성격을 지니며 1인 가구, 청년가구 등을 대상으로 공급되고 운영방식은 주로 세어하우스의 형태로 운영된다.

4) 남원석 외(2015), 「1인가구시대 맞춤형 주거해법' 사회임대형 공동체주택 활성화」, 서울연구원, p.3

[표 4-3] 사회임대형 공동체주택의 유형

구분	거주가구의 점유형태	
	자가	임차
주택 공급 방식	민간 건설/매입	· 구름정원사람들 (하우징쿵 주택협동조합) · 소통이 있어 행복한 주택 (소행주) · 함께주택(함께주택협동조합) · 가좌330(새동네연구소)
	민간 임차	· 달팽이집(민달팽이주택협동조합) · 共家(두꺼비하우스) · WOOZOO주택 · 통의동 집(Seoul Social Standard)
	공공 건설/매입	· 협동조합형 공공임대주택 (가양동, 홍은동, 만리동) · 두레주택

출처 : 남원석 외(2015), 「1인가구시대 맞춤형 주거해법' 사회임대형 공동체주택 활성화」, 서울연구원. p.7.

2) 고령자 맞춤형 주택

□ 고령자 맞춤형 주택의 개념

노인복지법은 노후의 생활안정을 위해 필요한 조치를 강구함을 목적으로 하는데 구체적인 방안으로 노인주거복지시설의 설치와 운영을 규정하고 있다. 노인주거복지시설이란 양로시설, 노인공동생활가정, 노인복지주택 등이 해당하며 노인복지주택은 노인에게 주거시설을 임대하여 주거의 편의·생활지도·상담 및 안전관리 등 일상생활에 필요한 편의를 제공하는 것을 목적으로 하는 시설을 지칭한다.⁵⁾

한편 저출산·고령사회기본법에서는 국가 및 지방자치단체가 노후생활에 필요한 기능과 설비를 갖춘 주거와 이용시설 마련 등 필요한 시책을 강구해야 함을 강조하고 있다.⁶⁾

장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률은 장애인·고령자 등 주거약자의 안전하고 편리한 주거생활을 지원하기 위한 목적으로 제정되었는데 특히 주거약자용 주택에 대해서는 주거기본법에 의한 최저주거기준을 강화하여 설정할 수 있도록 하였으며 주거약자의 안전하고 편리한 주거생활을 지원하기 위해 주거약자용 주택의 안전기준 및 편의시설 설치기준을 설정·공고하도록 명시되어 있다.⁷⁾

5) 「노인복지법」 법률 제16243호(2019. 1. 15. 일부개정), 제32조.

6) 「저출산·고령사회기본법」 법률 제12449호(2014. 3. 18. 일부개정) 제13조.

[표 4-4] 주거약자용 주택의 편의시설 설치기준

구분	설치기준	적용대상	적용주택
공통사항	출입문	○ 통과 유효폭 85cm 이상(욕실은 80cm 이상)	가
		○ 옆에 60cm 이상의 여유공간 확보	가
	출입문 손잡이	○ 잡기 쉽고 조작이 용이할 것 (ex. 레버형 손잡이)	가,나,다
	단차	○ 원칙 : 제거 - 방풍턱 설치시 1.5cm 이하 - 마루굽틀 설치시 3cm 이하(현관)	가,나,다
	바닥	○ 미끄럼 방지할 수 있는 마감재	가,나,다
	비상연락장치	○ 거실, 욕실, 침실에 설치(공동주택에 한함)	가,나,다
현관		○ 야간센서등 설치	가,나,다
		○ 75~85cm 높이에 수직·수평 손잡이 설치	가,나,다
		○ 마루굽틀에 경사로 설치	지체장애인(뇌병변포함) /휠체어사용 고령자 선택형
거실		○ 비디오폰 높이 조정(1.2m 내외)	지체장애인(뇌병변포함) /휠체어사용 고령자 선택형
		○ 비디오폰 설치	지체장애인(뇌병변포함) /휠체어사용 고령자 선택형
		○ 조명밝기 600~900lx	청각장애인 선택형
		○ 세대내 시각경보기 설치	청각장애인 선택형
부엌		○ 좌식 싱크대 설치	지체장애인(뇌병변포함) /휠체어사용 고령자 선택형
		○ 가스밸브 높이조정(1.2m 내외)	지체장애인(뇌병변포함) /휠체어사용 고령자 선택형
침실		○ 조명밝기 300~400lx	청각장애인 선택형
욕실		○ 욕실 출입구에 야간센서등 설치	가
		○ 욕조 높이는 욕실바닥에서 45cm 이하	가
		○ 상하 이동 가능한 샤워기 설치	가
		○ 좌변기, 욕조, 세면대, 샤워공간 주위에 안전손잡이 설치	가
		○ 욕실출입문 방향 : 밖여닫이, 미닫이문 또는 미서기문으로 설치	가
		○ 좌변기 옆에 75cm 이상 여유공간 확보	지체장애인(뇌병변포함) /휠체어사용 고령자 선택형
		○ 높낮이조절 세면기 설치	지체장애인(뇌병변포함) /휠체어사용 고령자 선택형

출처: 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률 시행령」 대통령령 제28626호(2018. 2. 6. 일부개정), 제4조. [별표1] 주거약자용 주택의 편의시설 설치기준.

7) 「장애인고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」, 법률 제13805호(2016. 1. 19. 타법개정), 제8조 및 제9조.

고령자 맞춤형 주택이란 근본적으로 노인복지법에서 말하는 노인복지주택의 개념을 적용하여 고령자의 주거수요에 대응한 맞춤형 주택으로 해석되지만 정책의 일선에서는 고령 맞춤형 임대주택 이외에도 헬스케어주택, 무장애주택, 시니어 공생주택 등 시설의 성격이나 운영방식, 평면형식 등에 따라 다양한 용어로 불린다. 따라서 본 연구에서의 고령자 맞춤형 주택이란 노인이 안전하고 편리하게 이동할 수 있도록 각종 설비와 편의 시설을 갖춘 주택으로 포괄적으로 정의하고자 한다.

국토교통부에서는 2019년도 고령자 복지주택 사업대상 지역으로 서울을 포함하여 평창, 예산, 영암, 경주 등 전국에 걸쳐 12개소에 총 1,300가구를 공급할 계획임을 밝힌 바 있다. 이번에 공급되는 고령자 복지주택은 공동주택의 형태로 주택과 사회복지시설이 복합된 공간구성이 적용되는데 저층부에는 입주자와 지역주민이 함께 이용할 수 있는 고령자 친화형 사회복지시설이 설치되고, 상층부에는 공공임대주택이 공급된다. 공공 임대주택에는 비상콜과 높낮이조절 세면대, 미닫이 욕실문, 욕실 및 복도의 안전손잡이, 미끄럼방지용 바닥, 세대내 안전유도등이 설치되고 지역주민과 입주자가 함께 이용할 수 있는 복지관에는 건강관리시설(간호사실, 물리치료실, 헬스케어시설 등), 생활지원 시설(식당, 사우나실, 시니어카페 등), 문화활동지원(텃밭, 소규모영화관, 교양강좌실 등)이 설치·운영된다.⁸⁾

□ 고령자 맞춤형 주택의 적용 사례

● 고령자 맞춤형 공공임대주택(서울시)

서울시에서는 노인계층의 생활편의와 안전성 확보를 위해 미끄럼방지 바닥의 적용과 문턱을 제거하고 높낮이 조절이 가능한 세면대, 비상벨 등을 도입한 무장애 설계를 적용한 어르신 맞춤형 임대주택으로 고령자용 주택과 복지서비스(지자체·NGO 협력)를 연계한 고령자 복지주택 등을 공급한다.

고령자 맞춤형 공공임대주택에 대해서는 향후 홀몸 어르신의 건강 이상을 조기에 발견할 수 있도록 안심센서를 설치할 예정이며 연금형 매입임대 시범사업⁹⁾을 통해 보급 확대를 도모할 예정이라고 한다.

8) 국토교통부(2019) “서울 강북구·평창·예산·영암·경주 등 12곳에 고령자복지주택 짓는다”, 대한민국정책브리핑, 4월 28일자 보도자료.

9) LH·주택금융공사 등이 고령자가 보유한 도심내 노후 단독·다가구 주택을 매입·리모델링하여 청년·신혼부부 등에게 임대주택으로 공급하고 고령자에게는 매각대금을 장기간 분할하여 연금형식으로 지급하며 필요시 공공임대주택도 공급하는 사업임



- 의료안심주택은 서울시에서 추진하는 임대주택 사업의 일환으로 어르신, 노약자, 당뇨·고혈압환자 등 의료취약계층을 위한 맞춤형 공공임대주택
- 국내 1호로 건설되는 신내 의료안심주택은 서울의료원에 인접하여 의료서비스 접근성이 매우 우수한 입지적 특성을 지님
- 연면적 13,100㎡에 2개동(지하1층~지상 7층) 총 222세대(전용 18㎡ 92세대, 전용 29㎡ 130세대)규모로 공급
- 주택의 내부는 무장애공간으로 구성하고 현관문, 화장실 등에 센서를 달아 비상시 관리사무실로 자동 연락되며 각 가구에는 비상벨이 설치됨

[그림 4-3] 신내 의료안심주택의 개요

출처 : 서울특별시(2015), “길 하나 건너면 병원! ‘의료안심주택’ 첫 선”, http://mediahub.seoul.go.kr/archives/896084?tr_code=snews(검색일 : 2019.9.28)

• 시니어 공생주택(SH공사)¹⁰⁾

SH서울주택도시공사의 도시연구소에서 제안한 시니어 공생주택은 사회적 보호가 필요한 노인을 위한 주택으로 세대간 공동체 형성을 통해 입주자 공동의 문제인 여가 및 사회 활동을 해결하고 자녀세대와 공생을 통해 자녀양육 및 노인 돌봄을 동시에 해결하고자 하는 주택이다.

시니어 공생주택의 공간구성은 아파트 등 공동주택을 기본으로 각 세대의 생활공간은 독립적으로 유지하면서 별도의 공용공간으로 노년층의 생활을 지원하기 위한 공간을 제공하는데 7~10호의 세대를 하나로 묶어서 블록을 형성하고 1~4개의 블록을 묶어서 단지를 형성하는 방식이 제안되었다.

세대별로 제공되는 전용공간의 규모는 법적 최저주거기준을 참조하여 40㎡와 50㎡의 두 가지 유형으로 제안하였다.

편의시설은 입주대상자를 은퇴한 노인부부로 한정하고, “장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률”에 근거한 주거약자용 주택의 편의시설 설치기준에 의거하여 설치하며 세부사항은 고령자 배려 주거시설 치수표준화를 위한 설계지침(KS)의 가이드라인에 따라 설치한다.

10) 김영국(2012), 「맞춤형 소형주택 상품개발 및 적용방안 연구」, SH공사 도시연구소. 일부를 발췌하여 정리

[표 4-5] 서울형 시니어 공생주택의 개요

구분	검토사항	내용	비고
공급지역	가능지역	· SH공사 보유용지 중 다음에 해당하는 지역 - 일반주거지역 중 제2종 및 제3종 - 준주거지역	서울시
	우선지역	· 준주거지역	서울시
공급대상	주거시설	· 소득분위 중~중상위층의 60대 이상 은퇴부부 가구 · 특별분양 : 부모세대와 동시 입주를 원하는 분가한 자녀가구	2인이하 은퇴가구
	복합시설	· 건축법 시행령 별표1 제3호 및 제4호의 근린생활시설 운영 희망자(일부업종 제한) · 건축법 시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 병원운영 희망자 · 건축법 시행령 별표1 제11호의 노유자시설 중 노인복지시설 운영 희망자	주거환경 유해업종 제외
공급규모	주거시설	· 전용 40㎡ : 2인가구, 전용 50㎡ : 3인가구 · 예상가구수 : 100가구 내외	예상규모
	복합시설	· 대지면적의 30% 내외(준주거지역 기준)	예상규모
공급모델	주거시설	· 서울형 시니어 공생주택(원룸형, 투룸형)	독립주거형
	복합시설	· 근린생활시설, 의료시설, 노유자시설	독립시설형

출처 : 김영국 외(2012), 「맞춤형 소형주택 상품개발 및 적용방안 연구」, SH공사 도시연구소. p. 225.



[그림 4-4] 시니어 공생주택의 계획 예시

출처 : 김영국 외(2012), 「맞춤형 소형주택 상품개발 및 적용방안 연구」, SH공사 도시연구소. p. 241., 248., 249.

2. 일본의 새로운 주거유형 사례

1) 다세대 공생 주거단지

□ 다세대 공생 주거단지의 개념

일본에서 최근에 사회인구학적으로 크게 이슈가 된 것이 소자고령화(少子高齢化)¹¹⁾ 현상이다. 도쿄도의 경우에도 고령자 인구의 증가가 뚜렷한데 65세 이상 고령자의 비율은 2015년 인구 4명 중 1명에서 2035년 인구 3명중 1명으로 급증할 것으로 예측되고 있다. 또한 2020년에는 75세 이상의 후기고령자가 전기고령자를 상회하는 극도의 고령화가 진행된 사회가 도래할 것으로 예상되고 있다.¹²⁾

소자고령화가 진행되면서 도쿄도의 평균연령은 2011년을 기준으로 43.88세에 이르며 20년 이전부터의 추이를 살펴보면 도쿄도의 모든 지역에서 남녀 모두 상승하는 것으로 나타났다. 한편 도쿄도에서 공공임대주택을 공급하는 도쿄도주택공급공사의 일반임대주택 거주자 평균연령은 2009년 49.7세로 도쿄도 평균연령에 비해 높으며 오래된 단지 일수록 평균연령이 높아져 1959년 이전에 건설된 단지의 경우 약 58세에 이른다. 한편 도쿄도주택공급공사 일반임대아파트의 세대인수 비율은 독신세대가 약 27%, 2인세대가 약 36%, 3인이상 세대가 약 37%로 나타났는데 특히 1969년 이전에 건설된 단지의 경우 독신세대가 점하는 비율이 30%를 넘고 독신과 2인 세대를 합한 비율은 약 70%에 이르는 것으로 나타났다.¹³⁾

이러한 도쿄도의 소자고령화 진행을 배경으로 도쿄도주택공급공사에서는 2011년 3월에 「소자고령대책사업의 방침」을 책정하고 ①소자고령사회에 대응한 주거의 공급, ②복시설의 유치, ③고령자육아세대 등의 입주지원, ④지역커뮤니티활동의 지원이라는 4가지 관점에서 기존 임대주택단지의 재생을 통한 다세대 공생 주거단지를 개발하기에 이르렀다.

11) 소자고령화(少子高齢化)란 단일 국가 또는 지역에서 출생률의 저하와 평균수명의 증대가 동시에 진행되면서 아동의 수와 그 인구구성비가 현저히 저하되고 고령자의 수와 인구구성비는 현저히 상승하는 소자화(少子化)와 고령화(高齢化)가 동시에 진행되는 것을 말한다(출처 : Wikipedia(2019), “少子高齢化”, <https://ja.wikipedia.org/wiki/少子高齢化>.)

12) 도쿄도주택공사(2019), “多世帯共生の住まいプロジェクト- コーシャハイム千歳烏山”, 내부자료. p.2,

13) 도쿄도주택공사(2019), 전계서.

[표 4-6] 도쿄도주택공급공사의 다세대 공생 주거단지의 개념

구 분		세부 내용
재건축	서비스부속 고령자용 주택의 공급	- 고령자가 적절한 비용을 부담하고 입주하면 서비스 담당자에 의한 생활상담이나 위급시의 대응·안부확인 등의 생활지원 서비스가 제공되고 필요한 경우 시설의 돌봄서비스 등을 이용할 수 있는 「안심·안전한 주거」를 공급한다
	육아에 적합한 주택의 공급	- 도쿄도가 책정한 「육아를 배려한 주택 가이드북」 등을 참조하여 육아와 아동의 성장을 배려한 편리하고 기능적인 주택을 공급한다
리모델링	주동의 개선	- 승강기의 설치, 인접한 2개의 주호를 하나의 주호로 통합하는 것(2호1화)에 의한 단위주호 면적의 확대 등 주동단위의 개선
	주호의 개선	- 빈집을 고령자 세대나 가족수가 적은 세대용으로 개조하는 것
	주택설비 개선	- 「65세 이상의 고령자」 혹은 「신체장애자」 가운데 희망하는 주호에 한하여 난간의 설치, 욕실문의 교체, 위급신호부착 인터폰 설치 등을 시행
복지시설 유치	고령자 생활지원시설, 육아지원시설 등의 유치	- 입주민과 지역주민이 함께 이용할 수 있는 노인돌봄 관련시설, 지역교류시설, 어린이집 등을 유치

출처: 도쿄도주택공사(2019), “多世帯共生の住まいプロジェクトー コーシャハイム千歳烏山”, 내부자료. p.3. 내용을 참조하여 연구진 작성

□ 다세대 공생 주거단지 : 코샤하임 치토세카라스야마

도쿄도주택공급공사가 1957에 건설한 카라스야마 주택단지는 4층짜리 21개동 584호로 구성된 일반임대주택이었는데 재건축과 리모델링을 거쳐 12개동 599호의 다세대 공생 주거단지인 코샤임 치토세카라스야마로 재탄생하였다.

코샤임 치토세카라스야마 주택단지의 개발은 3단계로 진행되었는데 육아에 적합한 시설과 공간구성을 갖춘 일반임대주택으로 개발된 1~4호동 313호는 2010년에 입주가 시작되었고 5~8호동 192호는 2013년에 입주가 이루어졌다. 3단계는 주동의 집약화를 통해 얻어진 용지에 소자고령사회에 대응한 주택과 시설 4동을 집중 배치하였다. 고령자 생활지원시설과 육아지원시설 등에 대해서는 도쿄도주택공급공사가 건설을 시행하고 공모를 통해 선정된 사업자에게 일괄 임대하여 관리와 운영을 맡는 형태이다. 9호동과 10호동에는 서비스부속 고령자용 주택 71호가 공급되었으며 9호동에는 고령자재생활 지원시설을 병설하였다.



주택단지 전경

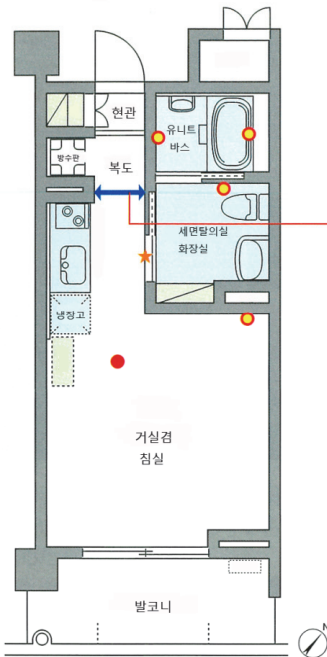


주택단지의 배치도

[그림 4-5] 코샤하임 치토세카라스야마 주택단지의 배치도와 전경

(출처 : 도쿄도주택공사(2019), “多世帯共生の住まいプロジェクトー コーシャハイム千歳烏山”, 내부자료. p.4~5. 내용을 참조하여 연구진 작성

STUDIO 전용면적 31.20㎡



화장실, 욕실, 침대 옆에는
비상용 응급호출 버튼을
설치한다 ●

휠체어가 통과할 수 있는
통로 폭을 확보한다

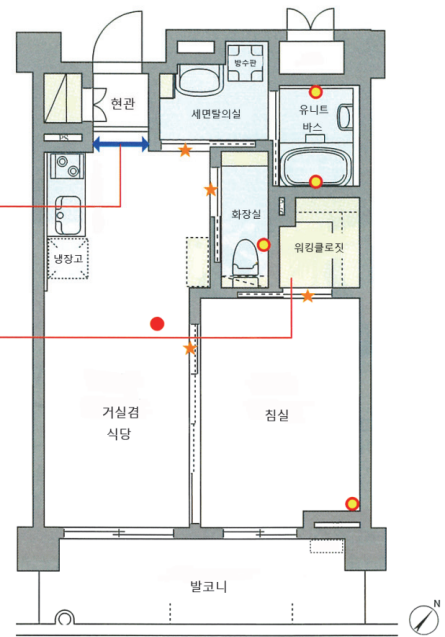
침실에는 충분한 넓이의
워킹클로짓을 설치한다

휠체어 사용이 용이하게
미닫이문을 설치한다 ★

인체감지 센서 ●

베리어프리 설계 적용

1LDK 전용면적 46.13㎡



[그림 4-6] 코샤하임 치토세카라스야마 주택단지의 서비스부속 고�령자 주택 평면구성 사례

(출처 : 도쿄도주택공사(2019), “多世帯共生の住まいプロジェクトー コーシャハイム千歳烏山”, 내부자료. p.9.

2) MUJI X UR 리노베이션 프로젝트

□ MUJI X UR 리노베이션의 개념

일본의 대표적인 생활용품 및 가구 등 제조·판매회사인 無印良品(MUJI)이 都市再生機構(UR)¹⁴⁾와 손잡고 일본 전역의 9개 지역 44개 UR임대주택단지에서 진행중인 리노베이션 프로젝트로 기존의 임대주택 주호평면을 젊은 세대의 선호도가 높은 MUJI의 설계능력을 활용하여 다양한 공간구성으로 재생하고, 가구, 수납 등 생활용품은 규격화된 MUJI의 기성제품을 활용할 수 있도록 하였다.

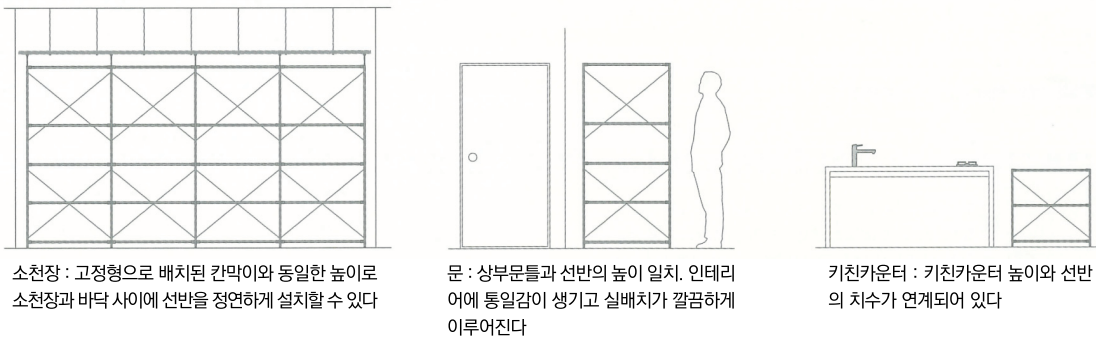
본격적인 프로젝트를 진행하기 이전에 MUJI에서 실시한 설문조사에서는 UR 임대주택 단지에 대한 선호도가 60% 이상으로 높으며 특히 「본인 스스로 집을 고칠 수 있으면 좋겠다」라는 의견이 많아 임대주택이라도 자신의 생활방식에 맞게 변화가 가능하도록 하는 것이 필요하다는 점을 확인할 수 있었다. 또한 UR 임대주택단지에 대해서는 자동차가 들어오지 않는 부지에서 느긋하게 생활할 수 있다는 점 이외에도 여유 있는 주동 배치와 양호한 자연환경, 동년배의 친구들이 많다는 점, 버스정류장이나 전철역, 학교가 가깝다는 점, 안정적인 임대료 등을 주요 장점으로 지적하였다.¹⁵⁾

이러한 점에 착안하여 MUJI에서는 전체의 구조체, 기둥, 상인방 등 대규모 공간을 구성하는 부분은 가능한 그대로 남기고, 바닥이나 시스템키친 등 생활에 편리성을 높이는 부분을 중심으로 교체를 진행하였으며 가동형 칸막이나 수납 등을 활용하여 임차인이 자신의 기호나 생활방식에 맞게 자유롭게 주택을 사용할 수 있도록 하였다.

가족의 성장이나 생활방식의 변화에 대응하여 실구성을 자유롭게 변경할 수 있도록 수납가구의 크기와 소천장, 출입문, 시스템키친, 반침 등의 내장치수를 규격화하였으며 특히 소천장과 출입문, 시스템키친, 유니트 선반의 높이치수를 연계하여 가구를 어떤 장소로 이동하더라도 공간에 자연스러운 조화가 이루어지도록 하였다. 또한 기존의 반침공간이나 벽에 면하여 선반이나 수납상자를 조화롭게 설치할 수 있도록 하였으며 입주자의 기호에 따라 선반의 조합을 자유롭게 변경할 수 있도록 하였다.

14) 독립행정법인도시재활용법(獨立行政法人都市再生機構法)에 근거하여 2004년 7월에 설립된 국토교통성 소관의 중기목표관리법인인 독립행정법인으로 도시기반정비공단과 지역진흥정비공단의 지방도시 정비 부문이 통합되어 설립되었다. 전신은 일본주택공단이며 약칭으로 UR도시기구 혹은 UR로 불린다. 역할은 대도시나 지방중심도시에서 시가지 정비와 임대주택의 공급 지원, UR임대주택(구 공단주택)의 관리를 주 목적으로 한다(출처: <https://ja.wikipedia.org/wiki/都市再生機構>(검색일: 2019.09.30. 09:15))

15) UR都市機構, MUJI X UR團地 리노베이션 프로젝트(リノベーションプロジェクト), 내부자료, p.3



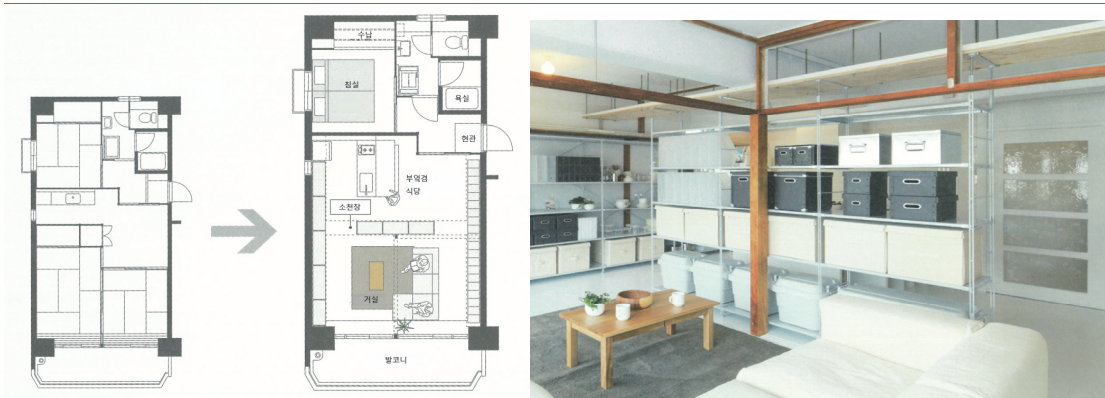
[그림 4-7] MUJI X UR 리노베이션의 높이 치수 설정방식

출처 : UR 都市機構(2017), “MUJI X UR 團地 リノベーションプロジェクト”, 내부자료. p.7.

□ MUJI X UR 리노베이션 적용 사례

• 통풍이 양호한 원룸 공간

기존의 일본식 다다미방을 통합하여 다용도로 사용할 수 있는 원룸형 LDK공간으로 구성하여 통풍이 양호하게 이루어지도록 하였다. 소천장에 MUJI의 유니트선반을 조합하여 통풍과 시선연결이 가능한 칸막이를 구성하고 동일한 유니트선반으로 벽면 수납을 구성하였다. 기존의 기둥과 상인방은 철거하지 않고 그대로 남겨 인테리어 요소로 활용하였다. 발코니의 빛과 바람을 충분히 끌어들이기 위해 발코니에 면하여 LDK를 구성하였으며 대형 개구부를 설치하여 빛과 바람이 잘 통하도록 하였다. 전체적으로 밝아진 LDK에는 대면형 시스템키친을 설치하고 침실의 창틀에는 충분한 깊이의 목재틀을 설치하여 벤치로 활용하거나 좌식 책상으로 활용할 수 있도록 하였다.



[그림 4-8] MUJI X UR 리노베이션 : 통풍이 양호한 원룸공간 조성 예

출처 : UR 都市機構(2017), “MUJI X UR 團地 リノベーションプロジェクト”, 내부자료. p.8~9.

- 부엌 중심의 생활공간

부엌을 생활의 중심공간으로 구성하기 위해 3.7m에 달하는 롱카운터 시스템키친을 도입하였다. 부엌과 거실 사이에 설치된 장지문을 제거하면 빛과 바람이 잘 통하는 원룸형 LDK 공간이 형성된다.



[그림 4-9] MUJI X UR 리노베이션 : 부엌중심의 생활공간 조성 예

출처 : UR 都市機構(2017), “MUJI X UR 團地 リノベーションプロジェクト”, 내부자료. pp.10~11.

- 세어 룸

3명의 독신자들이 함께 거주할 수 있도록 3개의 개별 침실을 제공하고 세어형 부엌과 식당점 거실을 공유하는 형태의 공간구성이다. 부엌에는 충분한 수납공간을 갖추었다.



[그림 4-10] MUJI X UR 리노베이션 : 세어 룸 조성 예

출처 : UR 都市機構(2017), MUJI X UR 團地 리노베이션 프로젝트(リノベーションプロジェクト), 내부자료, p.18

3. 유럽의 새로운 주거유형 사례¹⁶⁾

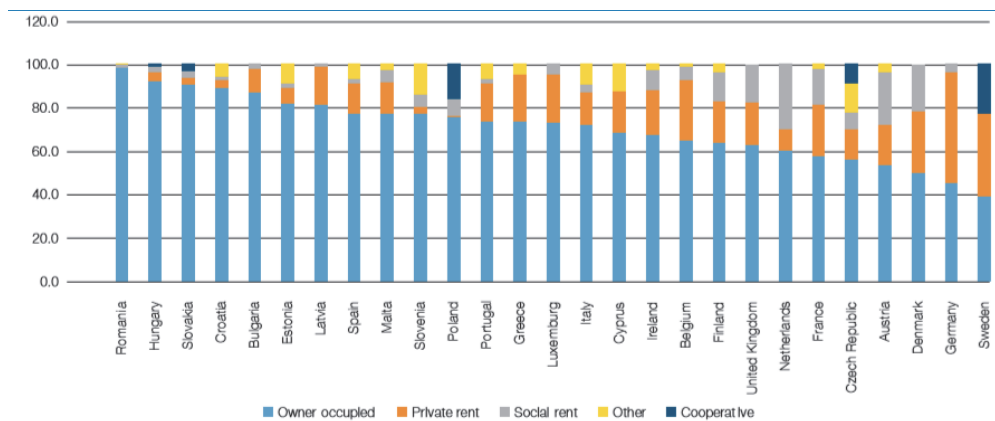
1) 유럽의 사회주택

□ 사회주택의 개념

유럽은 우리나라에 비해 비영리기관인 사회적 경제조직에 의한 주택의 공급 및 운영관이 활발하다. 이러한 사회적 경제조직에 의해 공급되는 주택을 일반적으로 사회주택이라 부른다. 서울시에서 최근에 시도되고 있는 새로운 주택유형으로서의 사회주택은 이러한 유럽의 사례를 벤치마킹한 것이다.

• 유럽주택연맹

유럽은 유럽연합을 중심으로 주택분야에서도 연맹이 조직되어 운영되고 있다. 하우스징 유럽(Housing Europe)은 1988년에 조직된 공공주택, 협동조합주택, 사회주택 관련 조직이 가입 대상인 연맹으로 에너지, 도시, 경제, 사회 등 다양한 분야에서 주택정책과 주택공급 및 유지관리에 관한 관심사를 공유하고 있다. 각 국가별로 주택조합과 공공주택, 사회주택 등을 담당하는 50여개 기관이 회원으로 가입하여 활동 중이다.¹⁷⁾



[그림 4-11] 유럽연합 국가별 주택점유 현황

출처 : Alice Pittini 외(2017), 「The State of Housing in the EU 2017」, Housing Europe. p.16. 재인용

16) 충북대학교 변나향 교수 원고를 바탕으로 재정리

17) Housing Europe(2019), "Policy & Action", "Member", <http://www.housingeurope.eu>.(검색일 : 2019.07.30.) 내용을 참조하여 작성

최근에 개최된 유럽위원회에서는 기업의 사회적 책임(CSR)을 바탕으로 저비용 주택과 사회주택 공급의 중요성을 강조하면서 주택의 지속적인 공급과 주택시장의 안정화를 위해 투자가 필요한 국가들을 발표하였다.¹⁸⁾

- 국가별 사회주택 모델

유럽에서도 각 국가별로 사회주택이 추구하는 방향성에 따라 그 모델을 구분할 수 있다. 사회주택을 공공주택의 보편적인 형태로 추구하는 국가는 네덜란드, 덴마크, 스웨덴이 대표적이며 사회주택이 전체 주택재고에서 차지하는 비율은 약 19%에 이른다. 영국과 오스트리아의 경우에도 사회주택이 차지하는 비율은 이와 유사하지만 그 수요계층을 특정 사회계층으로 한정하여 별도로 관리하고 있다는 점에서 차이가 있다.

이외의 국가에서 전체 주택 재고 중 사회주택이 차지하는 비율을 살펴보면 사회주택이 전체 주택재고에서 차지하는 비율이 약 11~19%인 경우는 체코, 프랑스, 핀란드, 폴란드가 해당되며, 5~10%인 경우는 벨기에, 독일, 이탈리아 등이 있다. 0~5%의 매우 낮은 비율인 경우는 슬로베니아, 그리스, 불가리아, 스페인, 포르투갈 등이 있다.¹⁹⁾ 이러한 사회주택의 비율이 크게 차이를 보이는 것은 각 국가별로 설정한 주택정책의 방향과 철학에 따른 차이로 볼 수 있다.

2) 덴마크의 사회주택

□ 덴마크 사회주택의 개념

덴마크에서는 사회주택(social housing)이라는 용어 대신에 비영리주택(non-profit housing) 혹은 보편주택(common housing)이라는 용어를 일반적으로 사용한다. 따라서 덴마크의 사회주택은 입주자의 선정에 대한 제약이 없으며 구체적인 입주자격에서도 소득기준의 항목이 포함되지 않는다.²⁰⁾ 이는 다른 유럽 국가와 가장 차별화되는 사항으로 다른 유럽 국가에서는 사회주택의 입주자격 기준을 소득수준으로 제한하고 우선

18) Housing Europe(2019), "A stronger focus on affordable and social housing in the 2019 CSRs", <http://www.housingeurope.eu/resource-1303/a-stronger-focus-on-affordable-and-social-housing-in-the-2019-csrs>, (검색일 : 2019.07.30.)의 기사내용을 바탕으로 요약 정리

19) European Parliament (2013) "Social Housing in the EU", Policy Department A: Economic and Scientific Policy, p.13. Retrieved from https://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/note/join/2013/492469/IPOL-EMPL_NT%282013%29492469_EN.pdf (검색일 : 2019.08.02.)

20) 서재교, '싸고 좋은 집'에 사는데 '자격'이 필요한가요, 한겨레, 2017.11.08., <http://www.hani.co.kr/arti/society/rights/818074.html#csidxd3a2eefa2de5ecabef4efd50893d1a2> (검색일 : 2019.07.28)

입주대상으로 취약계층을 설정하고 있는 경우가 대부분이다. 다만 덴마크의 사회주택 공급정책에서도 주요 정책수요 대상은 청년과 고령자, 가족을 구분하고 있다.²¹⁾

비엘(Boligselskabernes Landsforening, B.L.)은 민간기관으로 덴마크 전역의 사회주택을 운영·관리하는 기관이다. 이 기관에 소속된 비영리 주택조합은 약 700여개에 이르는데 각 주택조합에서는 사회주택에서 제공하는 서비스에 대한 컨설팅을 담당하고, 조합의 직원과 세입자들에게 사회주택의 임대와 관련된 행정절차, 계약사항 등에 대한 정기적인 교육도 시행한다.²²⁾

□ 사회주택 적용사례 : 학생주택

코펜하겐에 위치한 학생주택 ‘Tietgen Kollegiet’는 덴마크에서 학업을 수행하고 있는 대학생을 입주대상으로 하는 기숙사 시설로 건물 가운데에 하늘로 열린 개방형 중정을 지닌 6층 규모의 원형 건물로 총 360개의 침실로 구성되어 있다. 각각의 침실은 26~45㎡ 까지 다양한 규모의 평면으로 구성되어 있으며 공동으로 사용하는 시설로는 주방과 거실, 컴퓨터실, 독서실, 휴게실과 라운지 등이 설치되어 있다. 공용 주방은 12개의 침실에서 하나의 주방을 공유하는 방식이다.²³⁾



[그림 4-12] 덴마크의 학생주택 Tietgen Kollegiet

출처 : Tietgenkollegiet(2019), <http://tietgenkollegiet.dk/en/the-building>. (검색일 : 2019.9.30)

21) 박은철 외(2017), 「사회주택 활성화 쟁점과 정책과제」, 서울연구원. p.1.

22) BL - Danmarks Almene Boliger(2019), “Facts about BL”, <https://bl.dk/in-english> (검색일 : 2019.07.25.); “Our Members-Denmark-B.L.”, <http://www.housingeurope.eu/member-32/bl> (검색일 : 2019.07.25.) 내용을 참조하여 작성

23) Tietgenkollegiet(2019), <http://tietgenkollegiet.dk/en/the-building/the-rooms/>의 내용을 참조하여 작성

3) 네덜란드의 사회주택

□ 네덜란드 사회주택의 개념

네덜란드에서 공급되는 임대주택은 사회주택(social housing) 부문과 민간 또는 미지원주택(private or non-subsidised) 부문으로 구분된다. 네덜란드에는 현재 약 300만 호의 임대주택이 공급되어 있으며 그 중 주택협회(Housing Association)에서 소유한 주택이 75%를 차지한다.²⁴⁾ 사회주택의 공급과 운영에 관련된 주체는 정부와 주택보증기관(대출), 주택협회 등이 있다. 네덜란드는 유럽에서도 전체 주택에서 사회주택이 차지하는 비율이 높은 편에 속한다.²⁵⁾ 현재 주택협회를 직접적으로 지원하는 정부의 대출과 보조금은 중단된 상태이지만 주택협회에서 요청이 있을 경우 중앙정부와 지방정부에서는 보증기관인 사회주택보증기금(Waarborgfonds Sociale Woningbouw, WSW)을 통해 보증을 시행하고 있다.²⁶⁾ 사회주택보증기금은 주택자금 조달 목적의 보증에 대한 위험관리, 예금운영관리, 지역법인회 설명, 재정적 문제 해결 등을 담당한다.²⁷⁾

네덜란드 주택협회는 2013년을 기준으로 395개에 달하며 평균 보유주택 호수는 약 6,000호, 최대 보유주택 호수는 약 89,000호(Vestia주택조합)에 이른다. 주택협회의 법적인 지위는 77%가 재단법인, 23%가 협회로 등록되어 있다.²⁸⁾

암스테르담 주택협회연맹(AFWC) 소속의 9개 주택협회에서 사회주택을 공급하는 암스테르담은 네덜란드에서도 사회주택 공급비율이 높은 지역에 속한다. 암스테르담 주택협회연맹에 소속된 주택협회는 Ymere, Eigen Haard, Stadegenoot, De Key, Rochdale, De Alliantie와 함께 고령자용 사회주택을 공급하는 Woonzorg, Habion과 학생용 사회주택을 공급하는 뒤보(DUWO)가 있다.²⁹⁾ 이처럼 고령자와 학생을 위한 주택협회가 별도로 존재한다는 점이 특징적이다.

24) 네덜란드 정부 홈페이지에서 발표한 주택조합의 현황에 관한 설명자료를 바탕으로 재작성
(출처: Government of the Netherlands(2019), "Housing associations", <https://www.government.nl/topics/housing/housing-associations>.)

25) 전체 가구의 약 34%가 사회주택에 살고 있는데 이는 프랑스, 영국 다음으로 높은 비율이다. 김혜승(2014) "사회적 경제 조직에 의한 주택공급: 네덜란드 주택협회 사례를 중심으로", 「국토정책 Brief」, Vol.459, 국토연구원, p.2. 재인용,

26) 박은철 외(2017), 「사회주택 활성화 쟁점과 정책과제」, 서울연구원. p.23.

27) Waarborgfonds Sociale Woningbouw(2019), <https://www.wsw.nl/over-wsw>, (검색일: 2019.07.24.)

28) 김혜승 (2014) "사회적 경제 조직에 의한 주택공급: 네덜란드 주택협회 사례를 중심으로", 「국토정책 Brief」, Vol.459, 국토연구원. pp.1-8.

29) AFWC(2019), <http://www.afwc.nl/english>(검색일: 2019.07.25.)의 내용을 참조하여 작성

네덜란드의 주택협회에서 시행하는 사업은 사회사업과 시장사업으로 구분된다. 주택 부문에서의 사회사업은 주택의 건설, 임대, 유지관리, 증개축, 매매, 환경개선 등이다. 주택 외 부문에서의 사회사업은 주택외 시설에 대한 사회적 자산화, 임대, 유지관리 영역이 포함된다. 이러한 사회사업 부문에 한해서는 국고지원이 이루어진다.³⁰⁾ 주택협회는 사회주택의 공급과 운영·관리뿐만 아니라 민간부문에서의 주택과 근린생활시설 등으로 사업대상을 확대하고 있어 그 역할과 책임이 점차 확산·강화되고 있다.

□ 사회주택의 적용사례

• 학생용 사회주택

주택협회 뒤보(DUWO)는 네덜란드에서 학생용 사회주택을 전문으로 공급하고 관리하는 조직이다. 2017년을 기준으로 암스테르담에 595호, 델프트에 927호 등 총 1,688호의 학생용 사회주택을 공급하여 관리하고 있다.³¹⁾

예를 들어 Waldorpstraat 47은 단기거주 목적의 학생용 사회주택으로 13층 규모의 공유형 주거방식이 적용되었다. 1인용 침실을 기준으로 주방과 화장실, 욕실을 공유한다. 거주 중 수리가 필요한 사항에 대해서도 별도로 신청을 받으며 지역별로 세부 수리사항별 소요시간과 담당자 전화번호를 제공한다. 이것은 사전에 소유주, 임차인, 뒤보 간에 설정된 계약에 따른 것이다.³²⁾



LEIDEN
Langebrug
Studentenwoningen



AMSTERDAM
Elseviergebouw
Studentenwoningen



AMSTERDAM
Spinozacampos
Studentenwoningen

[그림 4-13] 네덜란드의 학생용 사회주택

출처 : DUWO(2019), <https://www.duwo.nl/en/about-duwo/our-buildings/we-build>. (검색일 : 2019.07.25)

30) 김혜승(2014) “사회적 경제 조직에 의한 주택공급: 네덜란드 주택협회 사례를 중심으로”, 『국토정책 Brief』, Vol.459, 국토연구원. p.5.

31) DUWO(2019), “The Figures-Growth of student housing supply 2017”, <https://www.duwo.nl/en/about-duwo/the-organisation/the-figures>(검색일 : 2019.7.25.)의 내용을 참조하여 작성

32) DUWO(2019), “Maintenance and the service agreement”, <https://www.duwo.nl/en/i-rent/repairs-and-complaints/maintenance-and-the-service-agreement/>. (검색일 : 2019.7.25.)을 참조하여 작성

- 고령자용 사회주택

주택협회 Habion은 네덜란드에서 고령자용 사회주택을 전문으로 공급하고 있으며 2017년 현재 120개 지역에서 11,000호의 주택을 공급하여 운영·관리하고 있다.³³⁾

해비온주택협회에서 공급한 Rubina Hilversum은 고령자용 사회주택으로 신체장애가 있는 사람이나 단기간 추가적인 치료가 필요한 사람, 재활치료가 필요한 사람들이 입주 대상이며 입주 후에는 영구적인 거주도 가능하다. 주택의 유형은 아파트먼트이며 각 층마다 공동의 주방과 거실이 제공된다. 미용 등 생활서비스를 요청할 수 있으며 식사와 음료가 제공된다.³⁴⁾



[그림 4-14] 네덜란드의 고령자용 사회주택 Rubina Hilversum

출처 : Nieuw Zuid Hilversum(2019), “Een nieuwe wijk in Hilversum – Natuurlijk voor iedereen”, <http://nieuwzuidhilversum.nl/appartementen/gebouwen/gebouw-2>.(검색일 : 2019.07.28)

33) Habion(2019), “Over Habion”, <https://www.habion.nl/over-habion>.(검색일 : 2019.07.25)

34) Nieuw Zuid Hilversum(2019), “Een nieuwe wijk in Hilversum – Natuurlijk voor iedereen”, <http://nieuwzuidhilversum.nl/appartementen/gebouwen/gebouw-2>.(검색일 : 2019.07.28)

4. 시사점

이상으로 사회·경제적 여건과 생활양식의 다변화로 나타나는 국내외의 다양한 주거유형 사례를 살펴보았다.

일본의 경우 소자고령화 현상이 심화되면서 기존의 공공임대주택 재고를 활용하여 고령자와 젊은 세대가 함께 공생할 수 있는 주택단지를 조성하는 작업이 활발히 진행되고 있다. 특히 전면적인 철거에 의한 재개발 방식이 아니라 리모델링을 통해 주동과 주호, 주택설비를 개선하는 방식을 병행함으로써 환경부담을 경감하고자 하는 노력도 나타난다. 다세대 공생 주거단지는 재건축을 통해 서비스부속 고령자용 주택과 육아에 적합한 주택을 함께 공급하면서 지역주민들도 함께 이용할 수 있는 고령자 생활지원시설과 육아지원시설 등 복지시설을 적극 유치하는 방식이다. 다른 한편으로 민간의 역량을 적극 활용한 공공임대주택 개보수 사례도 눈에 띄는데 일본의 대표적인 가구 등 생활용품 제조 판매회사인 無印良品(MUJI)의 기술력과 관련제품을 활용하여 젊은 층이 선호하는 다양한 주택평면을 개발하여 공급하고 있다.

임대주택의 공급이 활발히 이루어지는 유럽에서는 예전부터 사회적 경제조직 등에 의해 공급되는 사회주택이 매우 일반적인 임대주택의 유형이다. 사회주택의 비율이 20%에 육박하는 네덜란드, 덴마크, 스웨덴의 경우에는 사회주택이 국민 누구나 편리하게 거주할 수 있는 보편적인 주택의 유형으로 인식되고 있다. 덴마크의 경우에는 학생을 위한 기숙사 시설로 주방과 거실 등을 공유하는 개념의 학생용 사회주택을 공급하고 있으며 네덜란드의 경우에는 학생과 고령자에 특화된 별도의 주택협회를 통해 학생용 사회주택과 고령자용 사회주택을 적극적으로 공급하고 있다.

한편 국내에서도 최근에 심각한 문제로 대두되고 있는 독신가구, 고령자가구의 증가와 청년층의 주거문제를 해소하기 위한 대안적 주거의 유형으로 공동체 주거에 대한 논의가 활발히 전개되고 있다. 또한 노인복지주택의 개념을 적용한 고령자 맞춤형 주택의 공급도 이루어지기 시작하였다. 이러한 다양한 노력과는 별도로 공동체 주거에 대해서는 공동생활가정, 공유주택, 셰어하우스 등 용어의 사용도 제각각이며 공유의 범위나 세대의 규모 등에 대한 기준이 갖추어지지 않은 상태에서 부실업체의 양산과 거주환경의 질적 저하 등이 우려되고 있다. 고령자 맞춤형 주택의 경우에도 노인복지법에 근거한 노인복지주택의 개념이 적용되지만 정책 일선에서는 헬스케어주택, 무장애주택, 시니어 공생주택 등 시설의 성격이나 운영방식, 평면형식 등에 따라 혼재된 용어가 사용된다.

따라서 청년층, 독신자, 고령자 등을 대상으로 하는 새로운 주택수요에 대응하기 위해

서는 다양한 평면형의 개발과 함께 용어의 정의, 적정 규모기준, 공유범위 등 거주자의 질적, 환경적 기준 등을 담은 관련기준의 정비가 우선되어야 할 것이다. 나아가 기존의 임대주택 재고를 활용하여 새로운 주택수요에 대응할 수 있는 다양한 방법도 시도될 필요가 있다. 나아가 유럽의 경우와 마찬가지로 청년층과 고령자층에 특화된 보편적인 유형의 사회주택에 대한 개발과 공급을 담당할 전담기관이나 조직을 육성하는 방안에 대해서도 고민이 필요하다.

제5장 새로운 주거수요 및 정책방향 설정을 위한 설문조사

1. 세대유형 및 생활양식에 따른 주거공간 인식조사
 2. 새로운 주거정책 방향설정을 위한 전문가 워크숍
 3. 시사점
-

1. 세대유형 및 생활양식에 따른 주거공간 인식조사

1) 조사 개요

본 조사는 국내에 거주하는 공동주택 거주자를 대상으로 가족구성 및 세대특성별로 나타나는 새로운 주거수요와 주거공간에 관한 인식을 조사하여 현재 생활하고 있는 주거공간의 문제점을 진단하고, 나아가 더 나은 주택의 유형과 공급방식을 제안하기 위한 기초자료를 확보하기 위해 진행되었다.

조사대상 연령은 만 20세 이상 69세 미만으로 한정하였으며, 거주지역의 분포는 서울, 부산, 대구, 인천, 광주, 대전, 울산, 경기, 세종 지역으로 수도권과 기타 광역·특별자치시로 제한하였다. 설문을 통해 얻은 유효표본수는 850명이며, 조사대상 표본의 추출은 지역별 인구, 성별, 연령별 인구 구성비에 근거한 비례할당¹⁾을 적용하였다. 조사방법은 온라인 설문조사로 진행하였으며 구조화된 설문지를 활용하여 온라인 조사페이지를 별도로 구축하고 2019년 8월 30일부터 9월 6일까지 설문을 진행하였다. 조사내용은 [표 5-1]과 같이 가구구성 현황, 주거공간 현황, 선호주택 유형, 주거설비 선호도 및 주거공간 공유 관련 인식 등으로 구성하였다.

1) 조사 대상지역의 인구편차와 서울과 경기지역의 인구수를 감안한 표본할당 방식 적용

[표 5-1] 설문조사 항목 구성

구분	항목	
가구 구성 현황	- 결혼여부 - 가족구성원 유형 / 수	
주거 공간 현황	- 현재 주택 거주기간 - 거주주택 전용면적 - 거주주택 내부공간 구성(원룸형/비원룸형) - 거주주택 시설현황 - 주택 체류시간 - 주택 내 가장 오래 체류하는 장소	- 주택 내 활동 소요시간 - 주택 내 시설 공간의 충분성 - 거주주택 주거환경 만족도 - 주택 내 면적 확대 희망 공간 - 향후 5년 이내 이사 의향 및 이사 계획 이유
선호 주택 유형	- 향후 살고 싶은 지역, 선호 주택 유형, 선호 주택 규모 - 거주 주택 선택 시 고려사항 - 거주 주택 내 가장 중요한 공간 - 면적이 넓어야 하는 공간	- 필수 공간 구성요소 및 필요 공간 개수 - 선호 공간구성 방식(주택전체 / 화장실 / 욕실) - 비데 설치 희망 여부
주거 설비 선호도	- 현재 주택 내 보유 가전 - 현재 주택 내 '의류건조기' 설치 공간 - 현재 주택 내 '의류관리기' 설치 공간 - 향후 구매 의향이 있는 가전	- 향후 주택 내 '의류건조기' 설치 공간 - 향후 주택 내 '의류관리기' 설치 공간 - 희망하는 부엌 설비(시스템) - 희망하는 다용도실 설비(시스템)
주거공간 공유관련 인식	- 향후 주거공간 공유 의향 여부 및 이유 - 주택 공유 가능 범위 - 주택 공유 입주자 범위 - 주거공간 부분 임대 의향	

2) 수요조사 결과

□ 응답자 특성

응답자 유형을 개인특성과 지역특성으로 구분하여 정리하면 [표5-2], [표5-3]과 같다. 총 응답자수는 850명으로 성비는 여성 49.4%, 남성 50.6%이다. 응답자의 연령대는 20대 18.6%, 30대 19.9%, 40대 22.9%, 50대 22.8%, 60대 15.8%로 나타난다. 거주지역은 크게 수도권과 비수도권으로 구분하면 수도권(서울, 경기, 인천)이 46.8%, 비수도권(부산, 대구, 광주, 대전, 울산, 세종)이 53.2%이다. 거주도시별로는 서울 17.2%, 경기 18.1%, 부산 11.8%, 인천 11.5%, 대구 10.7%, 대전 9.2%, 광주 8.9%, 울산 7.9%, 세종 4.7%로 분포된다.

경제활동 현황을 살펴보면 응답자의 72.3%가 현재 일을 하고 있으며, 직업은 사무/기술직이 41.8%이며, 자유·전문직 8.1%, 경영·관리직 5.6%로 나타났다. 전체 응답자의 14.5%는 전업주부로 직군별 분포로는 두 번째에 해당한다.

최종학력은 대학교 재학/졸업이 68%, 대학원 재학/졸업 이상이 15.9%, 중졸이하를 포함한 고등학교 졸업 이하가 16.1%로 나타났다.

소득수준은 200~600만 원 범위에 속하는 응답자가 전체의 63.6%로 집중되어 있으며 600만원 이상은 27.8%, 200만원 미만은 8.6%로 나타났다.

[표 5-2] 응답자 특성(개인특성)

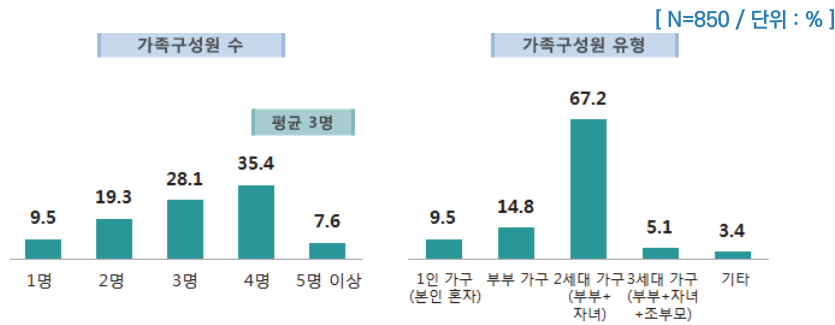
구 분		사례수(명)	비율(%)
전 체		(850)	100.0
성별	남성	(430)	50.6
	여성	(420)	49.4
연령	20대	(158)	18.6
	30대	(169)	19.9
	40대	(195)	22.9
	50대	(194)	22.8
	60대	(134)	15.8
거주지역	서울	(146)	17.2
	부산	(100)	11.8
	대구	(91)	10.7
	인천	(98)	11.5
	광주	(76)	8.9
	대전	(78)	9.2
	울산	(67)	7.9
	경기	(154)	18.1
	세종	(40)	4.7
직업	자영업	(49)	5.8
	판매/영업서비스직	(45)	5.3
	기능/작업직	(26)	3.1
	사무/기술직	(355)	41.8
	경영/관리직	(48)	5.6
	자유/전문직	(69)	8.1
	전업주부	(123)	14.5
	대학(원) 생	(54)	6.4
	은퇴/무직	(58)	6.8
	기타	(23)	2.7
최종학력	중졸 이하	(8)	0.9
	고졸	(129)	15.2
	대학교 재학/졸업	(578)	68.0
	대학원 재학/졸업 이상	(135)	15.9
월평균 소득	200만원 미만	(73)	8.6
	200~400만원 미만	(274)	32.2
	400~600만원 미만	(267)	31.4
	600~800만원 미만	(140)	16.5
	800만원 이상	(96)	11.3

[표 5-3] 응답자 특성(지역특성)

구 분		사례수(명)	비율(%)
전 체		(850)	100.0
주택 유형	아파트	(660)	77.6
	연립주택	(58)	6.8
	다가구/다세대주택	(85)	10.0
	오피스텔	(20)	2.4
	원/투룸	(25)	2.9
	쉐어하우스	(2)	0.2
거주 주택 위치	4층 이하 주택 밀집 지역	(190)	22.4
	5층 이상 아파트 밀집지역	(632)	74.4
	상업지역	(20)	2.4
	공장지대 등	(7)	0.8
	기타	(1)	0.1
주택 점유 형태	자가	(575)	67.6
	전세	(146)	17.2
	월세	(70)	8.2
	반전세	(37)	4.4
	무상	(22)	2.6

□ 가족구성 현황

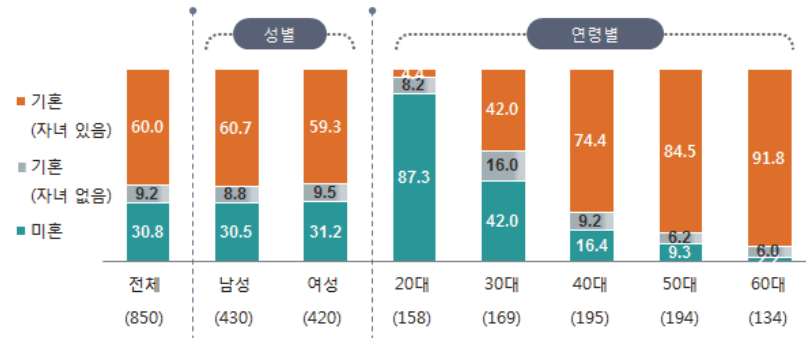
응답자의 가족(가구원) 구성 현황을 조사한 결과, 가족구성원 수는 평균 3명이며, ‘4명’(35.4%), ‘3명’(28.1%) 순으로 나타났다. 가족구성 유형은 ‘2세대가구(부부+자녀)’(67.2%)가 가장 많고, ‘부부가구’(14.8%), ‘1인가구’(9.5%) 등의 순으로 나타났다. 전 연령층에서 부부+자녀로 구성된 ‘2세대가구’의 유형이 가장 많으며, ‘부부가구’는 60대 이상(39.6%), 30대(16.6%)에서 가장 높은 비율을 보였다. 연령대별로 20, 40, 50대는 ‘4명’이 함께 거주하는 비율이 40% 이상이며, 30대는 ‘3명’(36.1%), 60대 이상은 ‘2명’(44.0%)으로 구성된 비율이 가장 높게 나타났다. 30대의 경우 독립, 결혼 및 출산 등 가족 형성기이며 60대는 자녀 결혼 후 독립으로 인한 가족이탈시기로 20, 40, 50대에 비해 부부가구 또는 3명의 가족구성 유형이 높게 나타나는 것으로 추측된다.



[그림 5-1] 응답자 특성(가족구성원 인원수 및 유형)

[그림 5-2] 응답자 특성(결혼 여부)

[N=850 / 단위 : %]

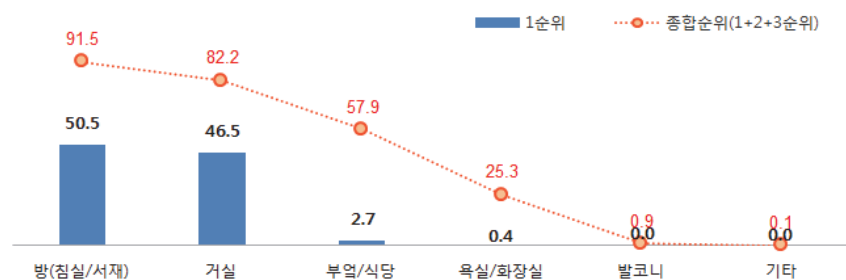


□ 주거공간 이용 현황

응답자를 대상으로 현재 거주 중인 주거공간 이용현황을 파악하기 위해 주거공간 내에서 체류시간이 가장 많은 공간을 방(침실, 서재), 거실, 부엌/식당, 욕실/화장실 등 항목으로 구분하고 1~3순위로 선택하도록 하였다. 해당 조사는 실제 체류시간을 측정하는 것이 아니며, 거주자가 체감하고 있는 주된 사용공간에 대한 경향성을 파악하기 위한 목적으로 진행하였다.

1순위 응답을 집계한 결과에 따르면, 응답자의 절반 정도가 주택 내에서 가장 많은 시간을 보내는 공간으로 '방(침실/서재)'(50.5%)과 '거실'(46.5%)을 선택하였다. 해당 결과를 연령별로 세분하여 확인한 결과, 20대의 경우 79.7%의 비율로 방(침실/서재)에서 체류하는 시간이 가장 많은 것으로 나타났으며, 40대, 50대, 60대의 경우에는 거실에서 가장 많은 시간을 보내는 것으로 나타났다.

[N=850 / 단위 : %, 복수응답]



[그림 5-3] 주거공간 이용현황(체류시간이 가장 많은 공간)

[표 5-4] 집에서 가장 많은 시간을 보내는 장소 - 연령별(1순위 기준)

[N=850 / 단위 : %]

	사례수	방(침실/서재)	거실	부엌/식당	욕실/화장실	계
연령	20대	(158) 79.7	18.4	.6	1.3	100.0
	30대	(169) 49.1	46.2	4.7	0.0	100.0
	40대	(195) 41.0	54.9	3.6	.5	100.0
	50대	(194) 38.7	59.8	1.5	0.0	100.0
	60대	(134) 48.5	48.5	3.0	0.0	100.0

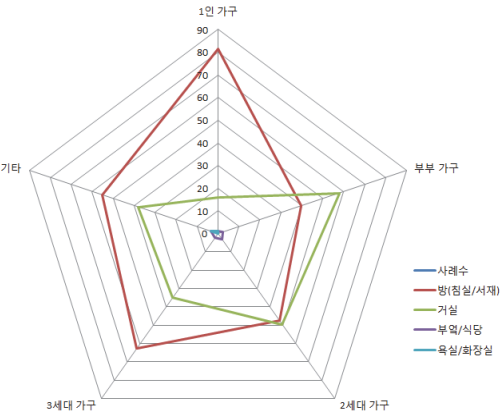
가구구성 유형별로는 1인가구의 경우 약 81.5%가 방(침실/서재)에서 가장 많은 시간을 보내는 반면에 부부가구와 2세대가구는 거실에서 가장 많은 시간을 보낸다고 응답하였다.

[표 5-5] 집에서 가장 많은 시간을 보내는 장소 -가족구성원별(1순위 기준)

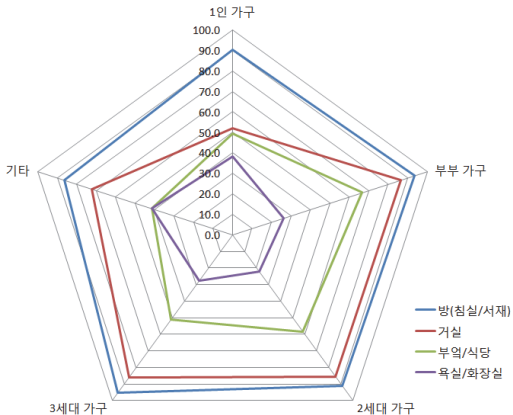
[N=850 / 단위 : %]

	사례수	방(침실/서재)	거실	부엌/식당	욕실/화장실	계
가족 구성원	1인 가구	(81) 81.5	16.0	1.2	1.2	100.0
	부부 가구	(126) 39.7	57.9	2.4	0.0	100.0
	2세대 가구	(571) 47.3	49.6	3.0	.2	100.0
	3세대 가구	(43) 62.8	34.9	2.3	0.0	100.0
	기타	(29) 55.2	37.9	3.4	3.4	100.0

다만, 항목별로 1~3순위까지의 선택결과를 합산했을 때는 거실의 사용빈도가 1인가구를 제외한 전 가구에서 전반적으로 방(침실/서재)과 유사한 체류시간을 나타내고 있어, 거실이 가족들의 주 사용 공간임을 알 수 있었다. 특히 부부가구, 2세대가구, 3세대가구는 가장 많이 체류하는 공간으로 ‘거실’을 꼽은 비율이 상대적으로 높았다.



[그림 5-4] 가구유형별 체류공간(1순위 선정기준)

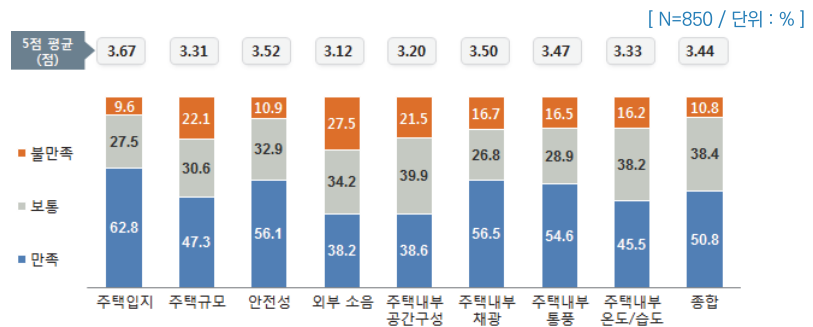


[그림 5-5] 가구유형별 체류공간(1+2+3순위 합계 기준)

□ 주거공간(시설) 만족도

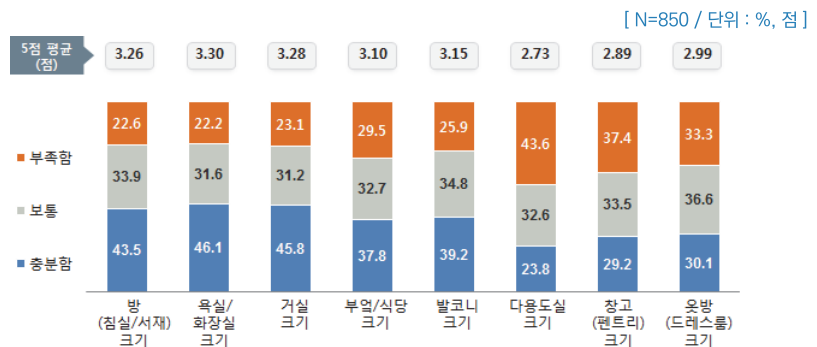
주거공간에 대한 전반적인 만족도는 3.44점으로 약 거주자의 약 50%가 현재 거주하는 주택에 대해 만족하고 있으며, 약 10%가 불만족한 상태인 것으로 나타났다.

주변 환경에 대한 만족도는 ‘주택 입지’(3.67점) > ‘안정성’(3.52점) > ‘주택내부 채광’(3.50점) > ‘주택내부 통풍’(3.47점) > ‘주택내부 온도/습도’(3.33점) > ‘주택 규모’(3.31점) > ‘주택내부 공간구성’(3.20점) > ‘외부소음’(3.12점)의 순으로 나타남에 따라 주택의 규모와 공간구성 측면에서 만족도가 상대적으로 낮음을 알 수 있다.



[그림 5-6] 거주주택 주거환경 만족도

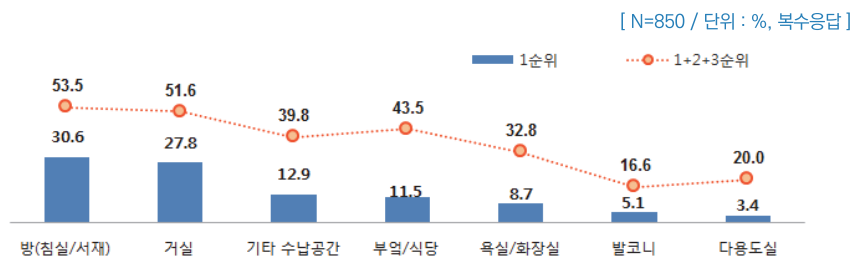
주택규모 및 부족공간에 대한 체감도를 조사한 결과, 거주 중인 주택의 시설 중 가장 부족하다고 느끼는 공간은 ‘다용도실’(43.6%)이며, ‘창고’(37.4%), ‘옷방’(33.3%), ‘부엌/식당’(29.5%) 등의 순으로 나타나 주로 생활이 이루어지는 공간보다 저장, 보관기능 등의 실에 대한 불만이 높은 것으로 나타났다. 반면, 욕실/화장실(22.2%), 방(22.6%), 거실(23.1%)의 경우 상대적으로 부족하다고 느끼는 체감도가 낮은 것으로 나타나고 있다.



[그림 5-7] 공간크기 충분성

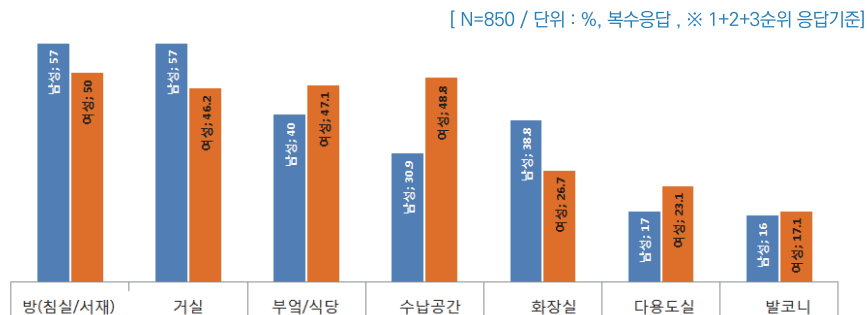
실제 협소하다고 느끼는 공간과는 별도로 응답자가 거주하는 주택에서 가장 확장하고 싶은 공간으로는 ‘방(침실/서재)’을 1순위(30.6%)로 선택하였으며, 다음으로 ‘거실’(27.8%), ‘기타 수납공간’(12.9%), ‘부엌/식당’(11.5%)의 순서로 확장을 희망하였다.

확장을 희망하는 공간에 대해서 남성은 ‘거실’(57.0%)과 ‘욕실’(38.8%), 여성은 ‘부엌/식당’(47.1%)과 ‘기타 수납공간’(48.8%)에 대한 응답 비율이 상대적으로 높게 나타났다. 연령별로 살펴보면 20, 30대는 ‘방(침실/서재)’, 40-60대 이상은 ‘거실’에 대한 확장 희망이 높게 나타났다.

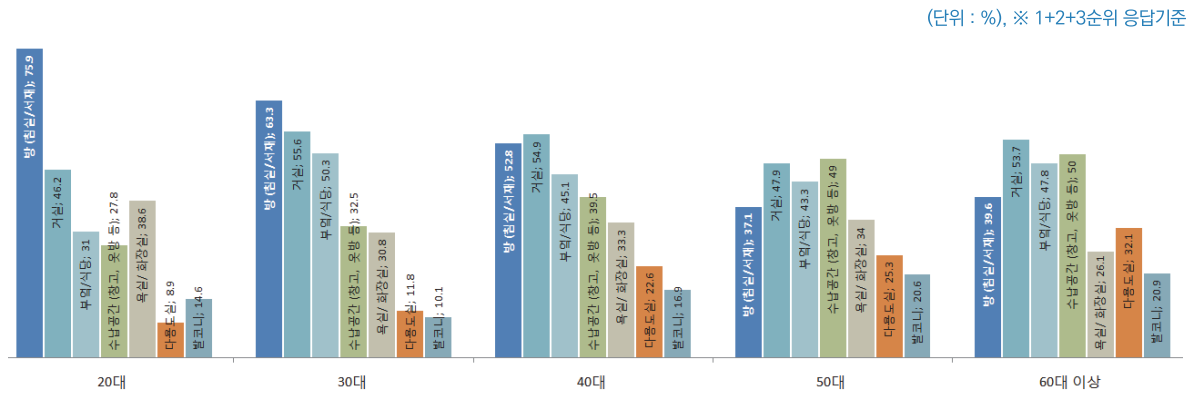


[그림 5-8] 가장 확장하고 싶은 공간

종합적으로는 ‘방’(53.5%, 1+2+3순위 응답기준), ‘거실’(51.6%), ‘부엌/식당’(43.5%), ‘기타 수납공간’(39.8%)의 순으로 나타남에 따라, 실제 공간사용과 거주자가 느끼는 공간에 대한 확장희망 수요는 반드시 일치하지 않음을 알 수 있다.



[그림 5-9] 가장 확장하고 싶은 공간-성별

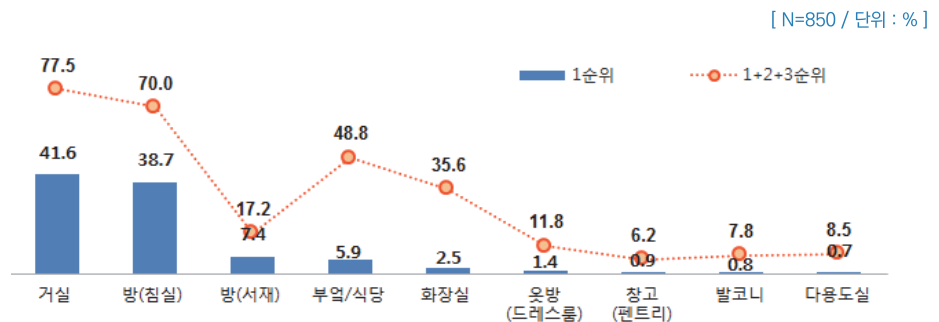


[그림 5-10] 가장 확충하고 싶은 공간-연령별

□ 거주 주택 내 중요 공간에 대한 인식

주거공간에서 반드시 있어야 하는 공간구성 요소를 파악하기 위해 향후 거주하고자 하는 주거공간의 선호 면적을 우선 조사하고 이를 기준으로 반드시 있어야 하는 공간구성 요소를 모두 선택하도록 하였다²⁾.

향후 거주할 주택에서 가장 중요하게 생각하는 공간은 ‘거실’(41.6%, 1순위 응답기준), ‘방(침실)’(38.7%), ‘방(서재)’(7.4%), ‘부엌/식당’(5.9%) 등의 순으로 나타났다. 전체적으로 살펴보면 ‘거실’(77.5%, 1+2+3순위 응답기준), ‘방(침실)’(70.0%), ‘부엌/식당’(48.8%), ‘화장실’(35.6%)의 순으로 응답하여 주로 생활하는 공간을 더 중요하게 인식하는 것으로 나타났다.



[그림 5-11] 거주 주택 내 가장 중요한 공간

2) 응답자의 실제 구매력을 고려한 선호 주택면적을 우선 조사하고 해당 면적 내에서 총 면적의 변화 없이 반드시 있어야 하는 공간을 선택하도록 설문지를 제시하였다. 이는 일차적으로 응답자가 원하는 공간을 모두 선택하는 것을 방지하기 위한 목적이며, 거주자의 선호주택면적과 주거공간 선택 경향 파악을 목표로 하였다.

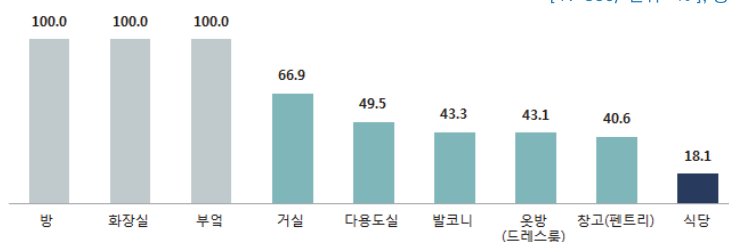
[표 5-6] 선호주택면적별 거주 주택 내 가장 중요한 공간

[N=850/ 단위 : %], 중복응답비율 고려

구 분	사례수 (명)	방	화장실	부엌	거실	다용도실	발코니	옷방 (드레스룸)	창고 (펜트리)	식당
전 체	(850)	100.0	100.0	100.0	66.9	49.5	43.3	43.1	40.6	18.1
선호주 택 면적	40㎡ 이하	(11)	100.0	100.0	100.0	27.3	9.1	9.1	0.0	0.0
	41~59㎡	(31)	100.0	100.0	100.0	51.6	32.3	19.4	19.4	32.3
	60~69㎡	(37)	100.0	100.0	100.0	54.1	43.2	32.4	27.0	21.6
	70~84㎡	(101)	100.0	100.0	100.0	59.4	37.6	39.6	22.8	26.7
	85㎡	(91)	100.0	100.0	100.0	70.3	45.1	37.4	42.9	41.8
	86~100㎡	(132)	100.0	100.0	100.0	65.9	55.3	40.2	41.7	43.2
	101~130㎡	(298)	100.0	100.0	100.0	72.1	53.0	51.0	51.0	46.0
	131㎡ 이상	(149)	100.0	100.0	100.0	69.8	56.4	47.0	54.4	45.6

중복응답을 통해 모든 주택평형에서 100%의 응답률을 보인 방, 화장실, 부엌을 제외하고 추가적으로 필요한 공간을 분석한 결과 전체적으로 ‘거실’(66.9%), ‘다용도실’(49.5%), ‘발코니’(43.3%), ‘옷방’(43.1%) 등의 순으로 응답하였다. 이 경우 선호하는 주택의 면적이 증가할수록 필요한 공간에 대한 중복응답률도 증가함을 알 수 있다. 40㎡ 이하 소형주택의 경우 거실, 다용도실, 발코니 등을 제외한 기타 부속실에 대해서는 선택하지 않았다.

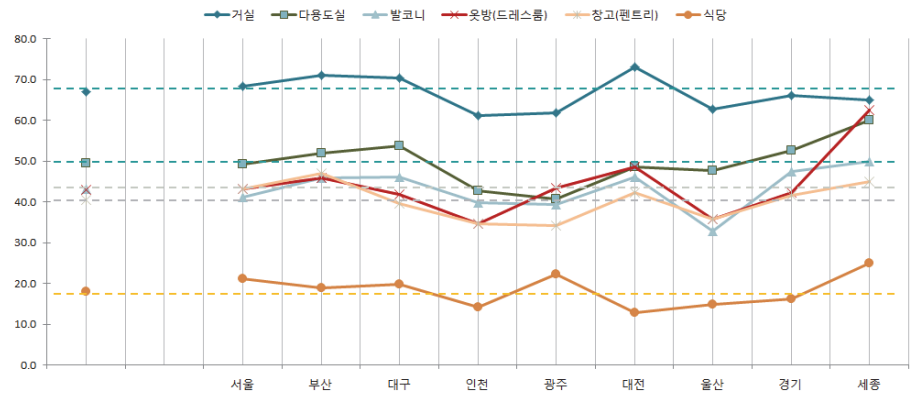
[N=850/ 단위 : %], 중복응답비율 고려



[그림 5-12] 반드시 있어야 하는 공간 구성 요소

지역별로 주거공간의 중요도를 조사한 결과 반드시 있어야 하는 공간으로 거실을 택한 지역이 대부분이고, 특히 대전이 가장 높은 응답률(73.1%)을 나타냈다. 세종시의 경우 거실(65%)과 옷방(드레스룸)(62.5%)이 유사한 응답률을 보이며 다용도실도 60%로 나타나 타 지역에 비해 상대적으로 응답률을 보였다. 식당공간이 반드시 필요하다고 응답한 비율은 세종시가 가장 낮았으며 대전(12.8%), 인천(14.3%)의 순으로 낮은 선호도를 나타내고 있다.

[N=850/ 단위 : %], 중복응답비율 고려

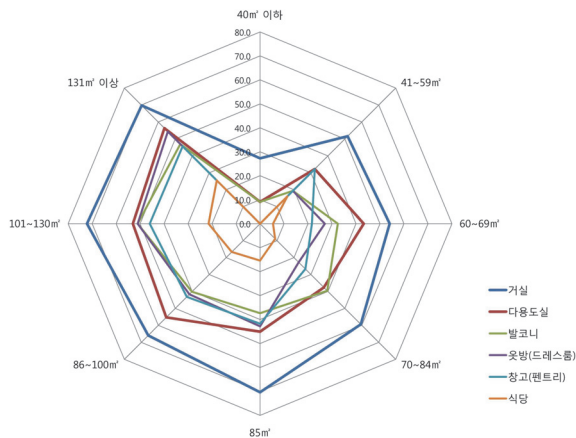


[그림 5-13] 반드시 있어야 하는 공간 구성 요소(지역별)

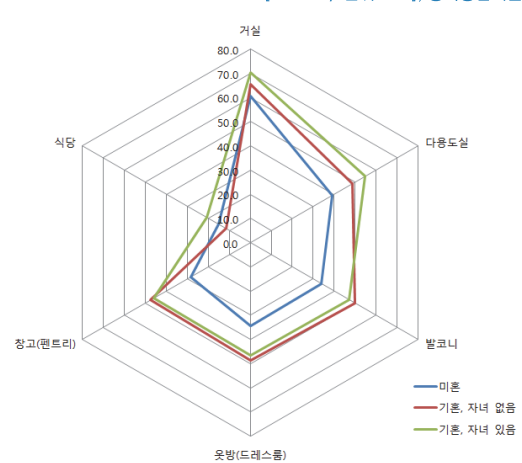
주택 내에서 중요한 공간구성 요소로는 전반적으로 거실을 최우선으로 선택하였으며, 식당에 대한 우선순위가 가장 낮은 것으로 나타났다. 이는 식당을 반드시 전용공간으로 확보해야한다는 인식보다 부엌 또는 거실과 연계하여 다목적으로 활용하는 것에 더 우호적임을 드러내는 결과로 해석할 수 있다.

가구 유형별로 살펴보면, 부부가구, 2,3세대가구의 경우 발코니, 옷방, 창고 등 부가적인 공간에 대해 1인가구에 비해 그 필요성을 높게 인식하고 있었다. 1인가구의 경우 거실, 다용도실, 옷방의 필요성을 중요하게 생각하고 있으나 전체 주택면적의 제한으로 다른 가구유형에 비해서는 전반적으로 선택비율이 낮게 나타났다.

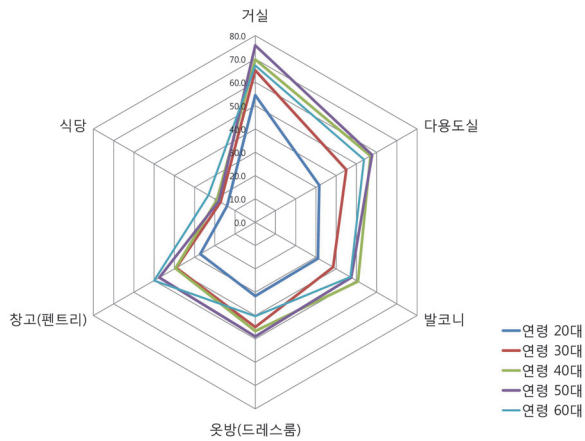
[N=850/ 단위 : %], 중복응답비율 고려



[그림 5-14] 반드시 있어야 하는 공간 구성 요소(선호 주거면적별)

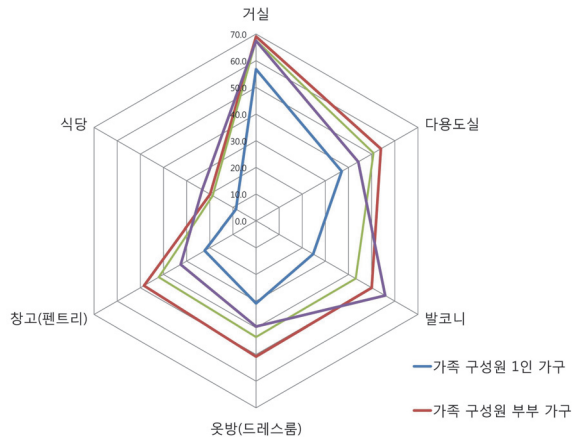


[그림 5-15] 반드시 있어야 하는 공간 구성요소(결혼여부)



[그림 5-16] 반드시 있어야 하는 공간 구성 요소-연령별

출처 : 연구진 작성



[그림 5-17] 주거공간 내 필수 공간 구성 요소-가구유형별

□ 선호하는 공간구성 방식-주택전체

주택의 공간구성 방식에 대한 선호도를 조사하기 위해 공간유형을 공간구성 방식에 따라 5가지 유형으로 구분하여 제시하였다.

[표 5-기] 공간구성 방식 선택 항목 구성

공간유형	공간1	공간2	공간3	공간4
① 원룸형 공간	침실+거실+부엌+식당			
② 공간분리형#1	침실+거실	부엌+식당		
③ 공간분리형#2	거실+부엌+식당	침실		
④ 공간분리형#3	부엌+식당	침실	거실	
⑤ 공간분리형#4	침실	거실	부엌	식당

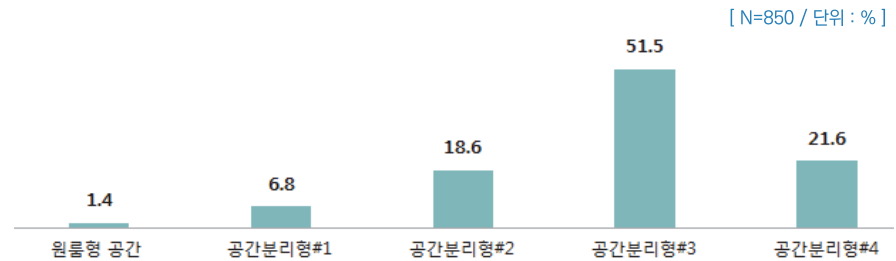
- ① 원룸형 공간 : '침실+거실+부엌+식당'을 통합하여 한 공간에 배치
- ② 공간분리형#1 : '침실+거실' 통합 / '부엌+식당' 통합하여 두 공간으로 분리 배치
- ③ 공간분리형#2 : '거실+부엌+식당'은 통합 / '침실'만 별도로 하여 두 공간으로 분리 배치
- ④ 공간분리형#3 : '부엌+식당'은 통합, '침실'과 '거실'은 각각 구분하여 세 공간으로 분리 배치
- ⑤ 공간분리형#4 : '침실' / '거실' / '부엌' / '식당'을 각각 구분하여 네 공간으로 분리 배치

(출처 : 연구진 작성(설문조사지 발췌))

조사결과 응답자의 절반 정도(51.5%)가 살고 싶은 주택의 공간구성 방식으로 '공간분리형#3'(부엌+식당/침실/거실)을 희망하고 있으며, 다음으로 '공간분리형#4'(침실/거실/부엌/식당)(21.6%), '공간분리형#2'(침실+거실/부엌+식당)(18.6%)의 순으로 나타났다.

[표 5-8] 선호하는 공간구성 방식(주택 전체)

구 분	사례수(명)	원룸형 공간	공간분리형 #1	공간분리형 #2	공간분리형 #3	공간분리형 #4
전 체	(850)	1.4	6.8	18.6	51.5	21.6



[그림 5-18] 선호하는 공간구성 방식(주택전체)

대부분의 집단에서 '공간분리형#3'을 가장 선호하는 가운데, 20대(27.2%)와 1인가구(25.9%)의 경우에는 '공간분리형#2'에 대한 선호 비율이 상대적으로 높게 나타나며, 50대 이상(48.8%)과 부부가구(23.3%), 3세대가구(25.6%)의 경우 모든 공간구성 요소가 분리된 '공간분리형#4'를 선호하는 비율이 상대적으로 높게 나타났다.

[표 5-9] 공간구성 방식 선택 결과

	원룸형 공간 : ‘침실+거실+부엌 +식당’을 통합, 한 공간에 배치	공간분리형#1 : ‘침실+거실’ / ‘부엌+식당’ 통합 두 공간 분리 배치	공간분리형#2 : ‘ 거 실 + 부 엷 + 식 당’ 통합 / ‘침실’만 별도 두 공간 분리 배치	공간분리형#3 : ‘부엌+식당’ 통합, ‘침실’과 ‘거실’ 각 구분 세 공간 분리 배치	공간분리형#4 : ‘침실’ / ‘거실’ / ‘부엌’ / ‘식당’ 각각 구분 네 공간 분리 배치	
연령	20대	2.5	9.5	27.2	41.8	19.0
	30대	.6	10.1	14.8	53.8	20.7
	40대	.5	4.6	15.9	59.0	20.0
	50대	.5	4.1	20.1	51.0	24.2
	60대	3.7	6.7	14.9	50.0	24.6
가족 구성원	1인가구	4.9	9.9	25.9	43.2	16.0
	부부가구	3.2	3.2	13.5	56.3	23.8
	2세대가구	.5	6.8	18.9	52.5	21.2
	3세대가구	0.0	11.6	16.3	46.5	25.6

□ 선호하는 공간구성 방식-욕실(화장실)

욕실은 전체 주택에서 차지하는 면적이나 체류시간이 거실, 침실, 부엌 등 주 생활공간에 비해 그다지 크지 않으나 거주자의 위생 및 청결과 관련하여 직접적으로 삶의 질에 영향을 미치는 공간으로 그 중요도가 높아지고 있다. 특히 최근에는 공유주거의 등장이나 건식화장실의 도입 등 욕실공간에 대한 다양한 해석과 새로운 수요가 발생하고 있다. 반면에 우리나라 공동주택의 욕실은 주택규모에 상관없이 대부분 1실형(하나의 공간에 욕조/샤워 + 세면대 + 변기가 함께 설치)으로 구성되어 있다. 본 조사에서는 욕실의 공간구성 방식을 크게 3가지로 유형화하고 응답자의 선호도를 파악하여 향후 욕실(화장실)의 공간구성 방식에 관한 새로운 방향성을 도출하고자 하였다.

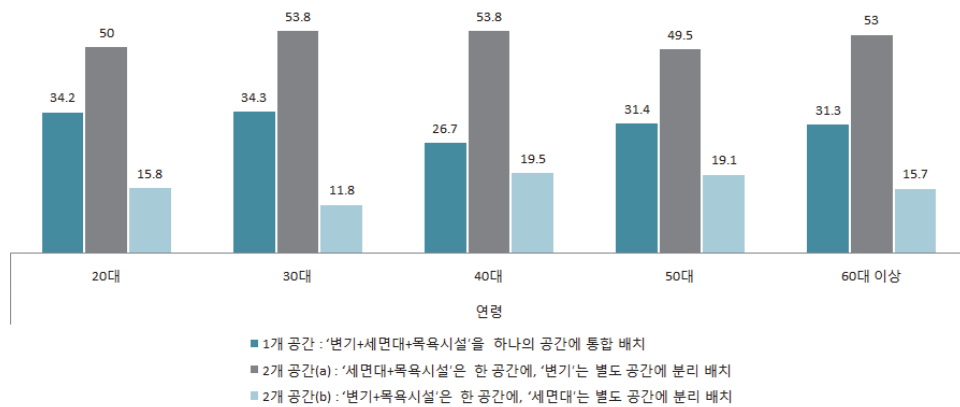
[표 5-10] 선호하는 욕실(화장실)의 공간구성 방식 선택 항목

공간유형	공간1	공간2
① 1개 공간	변기+세면대+목욕시설	
② 2개 공간(a)	세면대+목욕시설	변기
③ 2개 공간(b)	변기+목욕시설	세면대

① 1개 공간 : '변기+세면대+목욕시설'을 하나의 공간에 통합 배치
 ② 2개 공간(a) : '세면대+목욕시설'은 한 공간에, '변기'는 별도 공간에 분리 배치
 ③ 2개 공간(b) : '변기+목욕시설'은 한 공간에, '세면대'는 별도 공간에 분리 배치

조사 결과 응답자의 절반 정도(52.0%)가 선호하는 화장실의 공간구성 방식으로 '2개 공간(a)형'(세면대+목욕시설/변기)을 희망하고 있으며, 다음으로 기존의 공동주택에서 흔히 볼 수 있는 '1개 공간형'(변기+세면대+목욕시설)(31.4%), 그리고 다른 '2개 공간(b)형'(변기+목욕시설/세면대)(16.6%)의 순으로 나타났다. 이러한 사실로부터 기존의 공동주택에서 일반적으로 채택되고 있는 '1개 공간형'에 대해서는 개선의 여지가 있으며 그 대안으로 두 개의 공간으로 분리하는 방안에 대한 검토가 필요한 것으로 나타났다.

연령별로도 대부분 '2개 공간(a)형'을 가장 선호하는 가운데 특히 40대(19.5%)는 '2개 공간(b)형'에 대한 선호 비율이 상대적으로 높았으며, 비교적 작은 규모의 주택에서 거주할 확률이 높은 1인가구(42.0%)의 경우 '1개 공간'을 선호하는 비율이 상대적으로 높게 나타났다.



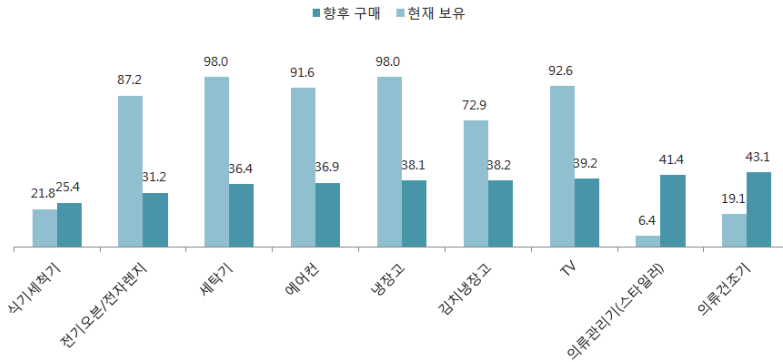
[그림 5-19] 선호하는 공간구성 방식_욕실(화장실)

욕실 내에서 샤워부스와 욕조의 설치여부와 관련하여, 응답자의 49.3%는 '욕조와 샤워부스 둘 다 설치'된 욕실을 가장 많이 희망하고 있으며, 다음으로 '샤워부스만 설치'(40.7%)를 희망하는 경우가 '욕조만 설치'(10.0%)를 희망하는 경우보다 월등하게 높게 나타나 욕실 내 공간사용에서 뚜렷한 변화의 경향을 읽을 수 있었다. '욕조와 샤워부스 둘 다 설치'를 희망하는 경우는 모든 연령대에서 공통적으로 나타나는 현상이며, 특히 60대 이상(52.2%), 기혼(자녀없음)(59.0%), 3세대가구(58.1%) 등 연령과 가족구성 유형에 상관없이 욕조와 샤워부스를 함께 사용하기를 희망하는 것을 알 수 있었다.

□ 현재 보유 및 향후 구매의향 가전 선호도 조사

최근에는 새로운 주택가전이 보급되면서 그 사용특성에 따라 주거공간 구성방식에도 다소간 변화가 요구되고 있다. 특히, 의류건조기, 의류관리기(스타일러) 등의 새로운 가전수요가 등장함에 따라 기존 주거공간 내에서 다용도실이나 옷방 등 부속공간의 수용능력이 주거선택에서 중요 사항으로 거론되기도 한다. 최근 주거공간의 효율성과 개인 맞춤형 공간구성에 초점을 맞춘 가전이 등장하는 등 변화를 감안하더라도 여전히 공간과 가전은 분리해서 생각할 수 없는 부분이다. 이러한 사항을 바탕으로 주택 내 향후 가전 구매의향과 설치희망 공간을 파악하여 주거공간이 갖춰야 할 기본적인 요건을 확인하고자 하였다.

[N=850 / 단위 : %]

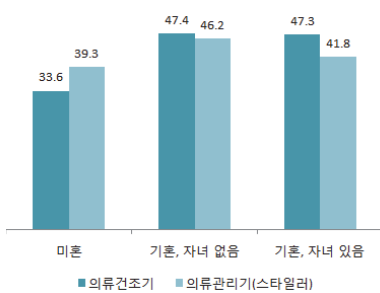


[그림 5-20] 가전 보유 및 구매의사 조사

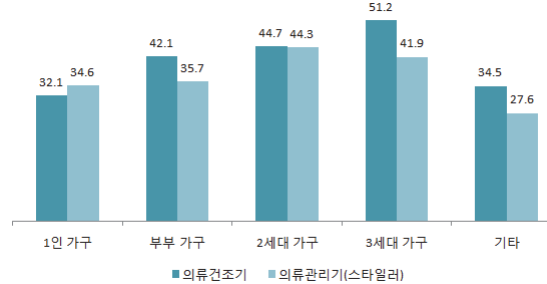
현재 보유중인 가전을 포함하여 향후 구매 의향이 있는 가전제품을 조사한 결과 ‘의류건조기’(43.1%)와 ‘의류관리기(스타일러)’(41.4%)가 가장 높은 순위로 나타났다. 특히 의류건조기와 의류관리기는 현재 보유현황에 비해 구매 의향의 비율이 매우 높은 제품군으로 기존주택 내에서 새로운 공간 수요가 발생할 가능성이 높은 가전임을 알 수 있다.

‘의류건조기’는 50대(50.5%), 기혼 집단, 3세대가구(51.2%) 등에서 특히 구매 희망비율이 높았으며, ‘의류관리기’는 ‘20대’(46.8%), 기혼 집단, 2세대가구(44.3%) 등에서 구매 의사가 높은 것으로 나타났다.

주택 내에서 의류건조기 설치를 희망하는 공간으로는 ‘다용도실’(59.8%)의 비율이 가장 높고, 의류관리기(스타일러)는 옷방(드레스룸)에 설치(60%)하기를 희망하는 비율이 높게 나타났다. 따라서 기존 주택 내에서는 이러한 새로운 가전의 설치를 위한 공간적 압박이 발생할 것으로 예상되며 향후에는 다용도실과 옷방에 이러한 새로운 가전을 수용할 수 있는 적절한 공간을 확보할 필요가 있음을 알 수 있다.

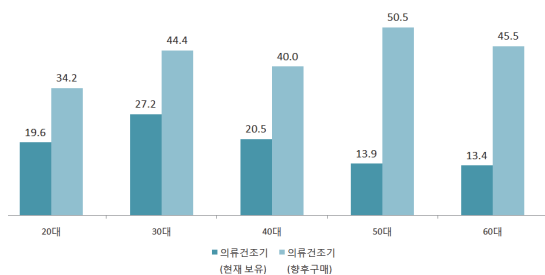


[그림 5-21] 향후 구매의향-기혼유무

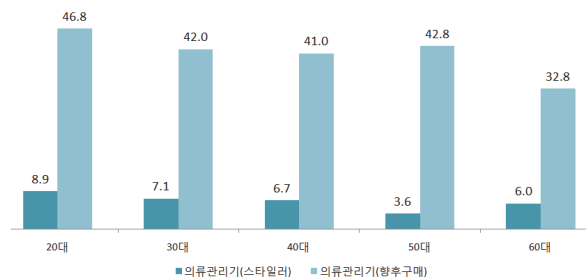


[그림 5-22] 향후 구매의향-가구유형별

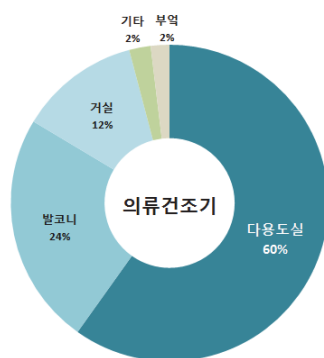
[단위 : %]



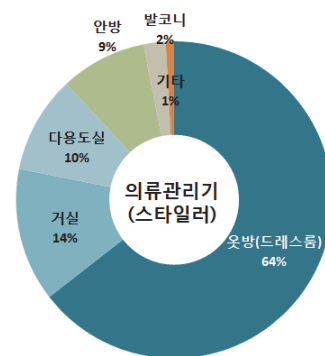
[그림 5-23] 의류건조기 보유현황 및 향후 구매의향



[그림 5-24] 의류관리기(스타일러) 보유현황 및 향후 구매의향



[그림 5-25] 의류건조기 설치 시 고려하는 공간



[그림 5-26] 의류관리기(스타일러) 설치 시 고려하는 공간

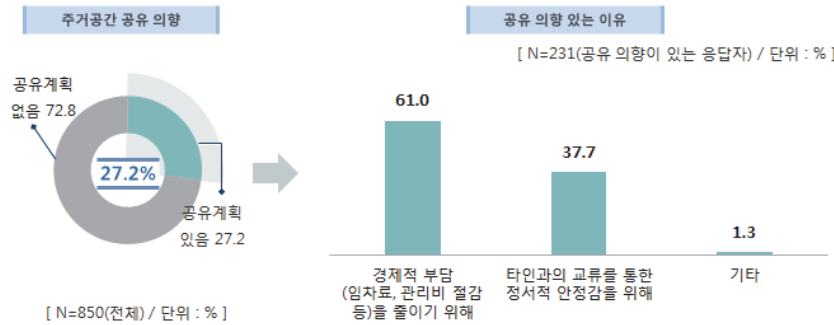
□ 주거공간 공유 관련 인식

최근 들어 공유주택 등 새로운 주거유형이 등장함에 따라 주거공간을 공유하는 방식에 대한 관심이 높아지고 있다. 조사결과 실제로 주거공간을 타인과 공유하는 것에 대해서는 응답자의 대부분이 향후 혼자 거주하게 되더라도 주거공간을 공유할 의향이 없다는 응답(72.8%)이 대다수를 차지하였다. 반면에 전체 10명 중 약 3명(27.2%)은 주거공간 공유에 대해 의향이 있다고 응답하였고 그 이유는 '경제적 부담 경감'(61.0%)과 '타인과의 교류를 통한 정서적 안정감'(37.7%)인 것으로 응답하였다. 20대(39.9%)는 타 연령층에 비해 주거공간을 공유하겠다는 의향이 상대적으로 높게 나타났으며, 특히 현재 미혼(34.0%)인 경우, 원룸형 공간(34.7%)에 거주하는 경우, 월세(38.6%)인 경우에 상대적으로 높은 응답율을 보였다. 한편, '경제적 부담 경감'이 주택 공유의 주된 이유로 꼽고 있는 가운데 40대 이상에서는 '타인과의 교류를 통한 정서적 안정감'을 기대하며 주택을 공유하겠다는 의견을 나타내 대조적이다.

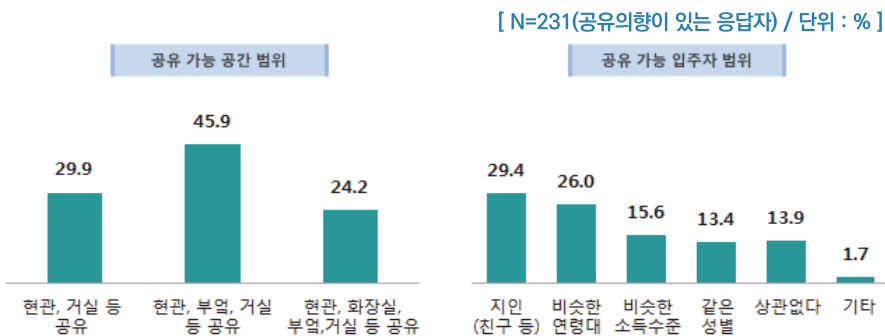
□ 주택 공유 가능 범위 및 입주자 범위

주택의 공유가능 범위는 ‘현관, 부엌, 거실 등 공용 공간만 공유 가능’(45.9%)하다는 응답이 가장 많고, ‘현관, 거실 등 공유’(29.9%), ‘개인 방을 제외하고 현관, 화장실, 부엌, 거실 등 공유’(24.2%)의 순으로 나타났다. 한편, 공유 가능 입주자의 범위로는 ‘지인’(29.4%), ‘비슷한 연령대’(26.0%), ‘비슷한 소득수준’(15.6%) 등의 순으로 나타났다.

[N=() / 단위 : %]



[그림 5-27] 주거공간 공유 의향 여부 및 공유 이유



[그림 5-28] 주택 공유 가능 범위 및 입주자 범위

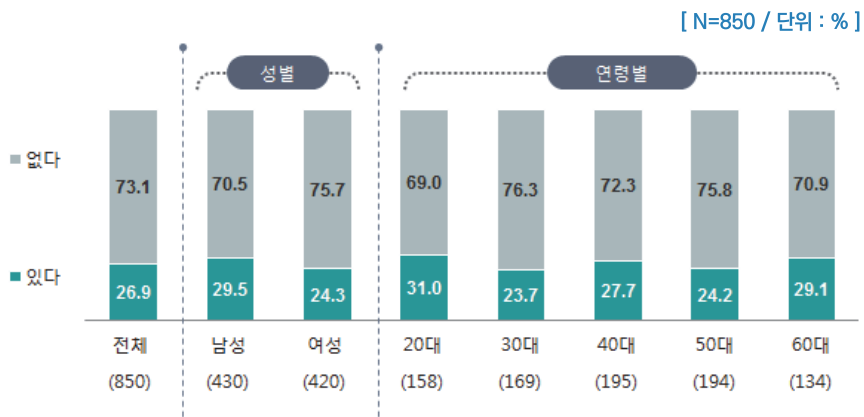
[표 5-11] 주택 공유 공간 참고

본인만 쓰는 공간	타인과 공유하는 공간
① (개인 방, 개인 화장실, 개인 부엌)	현관, 거실 등 공유
② (개인 방, 개인 화장실)	현관, 부엌, 거실 등 공유
③ (개인 방)	현관, 화장실, 부엌, 거실 등 공유

‘개인 방을 제외한 현관, 화장실, 부엌, 거실 등을 공유’하는 방식은 20대(34.9%)와 30대(30.0%)에서 상대적으로 더 선호하고 있으며, 입주자의 범위에 대해 20대는 ‘비슷한 연령대(36.5%)’를, 30대는 ‘지인’(30.0%)이나 ‘비슷한 소득수준’(22.5%)을 상대적으로 더 선호하는 것으로 나타났다. 한편, 60대 이상은 입주자 범위를 ‘지인’으로 한정하여 응답한 비율이 타 연령대에 비해 가장 높게 나타났다.

□ 주거공간 부분임대 의향

주거공간의 일부가 비어 있는 경우 이를 임대할 의사가 있는지 조사한 결과 응답자의 약 25%(26.9%)는 부분임대 의향이 있는 것으로 나타났다. 의향이 있다고 응답한 비율은 연령대별로 ‘20대’(31.0%), ‘60대 이상’(29.1%), ‘40대’(27.7%)의 순으로 높게 나타났다. 이러한 결과로부터 타인과의 교류에 거부감이 없는 젊은 세대나 사회적 교류 등을 통해 정서적 안정감을 갖고자 하는 고령층에서 주거공간을 부분임대 하는데 비교적 호의적이라는 해석을 도출할 수 있다. 또한 성별로는 남성이 여성에 비해 부분임대에 더 호의적인 것으로 나타났는데 그 차이는 크지 않았다.



[그림 5-29] 주거공간 부분 임대 의향

□ 주거공간 수요 다양화 분석

- 수도권과 비수도권의 거주환경 만족도 및 수요 차이

주거공간의 구체적 수요와 만족도에 대한 지역, 세대유형(연령, 가족구성 등)별 다층적 분석을 통해 주거수요의 다양화와 시사점을 구체적으로 파악하고자 하였다.

지역은 수도권(서울, 경기, 인천)과 비수도권 지역으로 구분하여 거주환경 만족도를 조사한 결과 공통적으로 주택내부 공간구성의 만족도가 가장 낮았으며 수도권 이 상대적으로 만족도가 더 낮게 나타났다.

세부 공간크기의 충분성에 대한 만족도는 최하 10%에 해당하는 점수가 주로 1인 가구(20~30대)에서 나타났으며, 20대 다용도실, 창고 등 수납용도실에서 만족도가 낮은 것으로 나타나고 있다. 비수도권 지역의 경우 1인 가구 거주 연령대 전반에 대한 불만족도가 높은 것으로 나타나 수도권에 비해 1인 가구 주거환경의 개선방향 모색이 필요한 것으로 파악된다.

[표 5-12] 수도권/비수도권 거주환경 만족도 조사

[N=850 / 단위 : 만족도 비율(%)]

사례수	주택입지	주택규모	안전성	외부 소음	주택내부 공간구성	주택내부 채광	주택내부 통풍	주택내부 온도·습도	총합계
종합 (850)	62.8	47.3	56.1	38.2	38.6	56.5	54.6	45.5	50.8
수도권 (398)	58.8	43	53.8	35.7	35.9	54.5	52.5	43.2	48.7
비수도권 (452)	66.4	51.1	58.2	40.5	40.9	58.2	56.4	47.6	52.7

[표 5-13] 공간크기의 충분성 조사

[단위 : 점수(5점 만점)]

만족도 상위 10%
 만족도 하위 10%

세대유형	사례수	방(침실/서재) 크기	욕실/화장실 크기	거실 크기	부엌/식당 크기	발코니 크기	다용도실 크기	창고 (펜트리) 크기	옷방 (드레스룸) 크기
	(850)	3.26	3.3	3.28	3.1	3.15	2.73	2.89	2.99
수도권 1인 가구	20대 (12)	2.58	2.67	2.5	2.33	2.5	2.08	2.5	3
	30대 (11)	2.64	2.91	2.55	2.45	3	2.18	3	3.5
	40대 (7)	3.43	3.29	3	3.14	3.25	2.57	3.25	3
	50대 (10)	3.3	3.2	2.6	2.8	3	2.9	3	3
	60대 (5)	3.4	3.8	3.6	3.6	3.33	2.6		
비수도권 1인 가구	20대 (11)	2.64	2.91	2.27	2.45	2.25	2.18	1.67	3
	30대 (15)	3.4	3.2	2.8	2.53	2.67	2.07	2	3
	40대 (4)	3	3	2.75	2.75	3	2	2.5	2.33
	50대 (4)	3	2.75	3.25	3	3.33	2.5	3	2
	60대 (2)	2.5	2.5	3.5	2.5	3	3	3	

[단위 : 점수(5점 만점)]

만족도 상위 10% 만족도 하위 10%

세대유형		사례수	방(침실/ 서재) 크기	욕실/ 화장실 크기	거실 크기	부엌/식당 크기	발코니 크기	다용도실 크기	창고 (펜트리) 크기	옷방 (드레스룸) 크기
		(850)	3.26	3.3	3.28	3.1	3.15	2.73	2.89	2.99
수도권	부부 가구	20대 (5)	3.2	3	2.8	3	3	2.6	2.6	3.5
		30대 (15)	3.67	3.47	3.4	3	2.75	2.87	3.2	3
		40대 (6)	2.5	3.17	2	2.5	3.2	2.17	2	3
		50대 (5)	2.8	2.8	3.2	2.4	2.5	2	2.5	2
		60대 (20)	3.6	3.55	3.45	3.15	3	2.85	3.67	3
비 수도 권	부부 가구	20대 (5)	3.8	3.8	3.6	3.2	4	3.4	3.67	2.75
		30대 (13)	3.23	4	3.46	3.08	3	2.62	2.38	3.11
		40대 (12)	3.33	3.5	3.25	3.42	2.88	2.33	2.57	2.63
		50대 (12)	3.75	3.92	3.67	3.42	3.22	3	3.38	3.38
		60대 (33)	3.88	3.7	3.7	3.42	3.67	3.03	3.07	3
수도권	2세대 가구	20대 (53)	3.13	3.11	3.36	3.06	3.2	2.75	2.89	3
		30대 (51)	3.08	3.12	3.08	2.96	2.98	2.75	2.83	3
		40대 (63)	3.16	3.16	3.1	2.97	3.18	2.75	2.85	2.89
		50대 (63)	3.24	3.19	3.29	3	2.88	2.56	2.67	2.61
		60대 (30)	3.6	3.6	3.63	3.47	3.38	3.07	3.11	3.33
	3세대 가구	20대 (5)	3	2.8	2.8	3	3	3	3	1.5
		30대 (2)	3	4	4	2.5	3	3	2.5	
		40대 (7)	2.43	2.86	2.86	2.86	3.14	2.86	3.2	2.67
		50대 (6)	2.33	2.83	3.33	3.17	3.4	2.83	4	2.5
		60대 (4)	3.25	3.75	4	3	3.25	2.5	2.5	4
비 수도 권	2세대 가구	20대 (51)	3.24	3.53	3.51	3.45	3.41	2.94	3.11	3.27
		30대 (56)	3.13	3.09	3.11	2.98	2.98	2.71	2.94	3.22
		40대 (82)	3.32	3.33	3.4	3.23	3.01	2.57	2.69	2.83
		50대 (87)	3.39	3.39	3.37	3.21	3.27	2.89	2.9	3.03
		60대 (35)	3.34	3.4	3.57	3.34	3.28	2.69	3	3
	3세대 가구	20대 (5)	3.4	3.8	3.6	3.6	3.6	3.6	3.25	3.67
		30대 (4)	3.5	3	3.75	3.5	3.67	2.75	2.75	
		40대 (5)	3.4	3.8	3.6	3.2	3.6	3.2	2.6	2.67
		50대 (4)	3	3	3.5	3	3	3.25	2.33	3
		60대 (1)	3	3	3	3	3	2	2	

• 선호 주택규모

지역별 선호 주택규모(전용면적 기준) 조사 결과 가장 수요가 높은 규모는 101~130㎡로 나타났다. 이는 국민주택규모 85㎡를 상회하는 것으로 연령별 조사 결과에서도 전 연령대에서 선호 비율이 높았다. 서울권역에서는 59㎡이하, 60~69㎡의 소형평형에 대한 선호도가 타 지역에 비해 높게 나타나고 있으며 이는 19~29세 청년층이 수요를 이끌고 있는 것으로 파악된다.

[표 5-14] 지역별 선호하는 주택규모 (전용면적 기준)

	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	경기	세종	총합계
20㎡이하	-	1.00%	-	-	-	-	-	-	-	0.12%
21~40㎡	1.37%	-	1.10%	3.06%	1.32%	-	1.49%	1.30%	-	1.18%
41~59㎡	6.85%	1.00%	1.10%	6.12%	2.63%	2.56%	4.48%	3.90%	-	3.65%
60~69㎡	8.90%	2.00%	3.30%	4.08%	1.32%	6.41%	1.49%	3.25%	7.50%	4.35%
70~84㎡	13.70%	11.00%	14.29%	11.22%	7.89%	14.10%	8.96%	13.64%	5.00%	11.88%
85㎡	8.22%	10.00%	10.99%	7.14%	11.84%	17.95%	10.45%	12.34%	7.50%	10.71%
86~100㎡	15.75%	17.00%	16.48%	16.33%	17.11%	14.10%	11.94%	13.64%	20.00%	15.53%
101~130㎡	27.40%	38.00%	32.97%	39.80%	40.79%	33.33%	31.34%	35.71%	45.00%	35.06%
131~165㎡	12.33%	17.00%	15.38%	10.20%	14.47%	6.41%	23.88%	10.39%	7.50%	12.94%
166~230㎡	3.42%	2.00%	3.30%	1.02%	-	2.56%	1.49%	1.95%	5.00%	2.24%
231㎡ 이상	2.05%	1.00%	1.10%	1.02%	2.63%	2.56%	4.48%	3.90%	2.50%	2.35%
	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

[표 5-15] 지역별·세대별 선호하는 주택규모 (전용면적 기준)

선호주거면적	연령	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	경기	세종
20㎡ 이하	만19~29세	-	1.00%	-	-	-	-	-	-	-
		1.37%	-	1.10%	3.06%	1.32%	-	1.49%	1.30%	-
21~40㎡	만19~29세	0.68%	-	-	3.06%	1.32%	-	-	1.30%	-
	만30~39세	0.68%	-	1.10%	-	-	-	1.49%	-	-
41~59㎡		6.85%	1.00%	1.10%	6.12%	2.63%	2.56%	4.48%	3.90%	-
	만19~29세	2.05%	1.00%	-	1.02%	-	2.56%	1.49%	1.30%	-
	만30~39세	0.68%	-	1.10%	1.02%	2.63%	-	2.99%	0.65%	-
	만40~49세	1.37%	-	-	1.02%	-	-	-	0.65%	-
	만50~59세	1.37%	-	-	1.02%	-	-	-	1.30%	-
	만60~69세	1.37%	-	-	2.04%	-	-	-	-	-
		8.90%	2.00%	3.30%	4.08%	1.32%	6.41%	1.49%	3.25%	7.50%
60~69㎡	만19~29세	2.05%	-	-	1.02%	-	1.28%	-	0.65%	2.50%
	만30~39세	2.74%	1.00%	-	-	-	-	1.49%	0.65%	2.50%
	만40~49세	-	-	1.10%	1.02%	-	1.28%	-	0.65%	-
	만50~59세	1.37%	-	1.10%	1.02%	-	1.28%	-	-	2.50%
	만60~69세	2.74%	1.00%	1.10%	1.02%	1.32%	2.56%	-	1.30%	-
70~84㎡		13.70%	11.00%	14.29%	11.22%	7.89%	14.10%	8.96%	13.64%	5.00%
	만19~29세	2.74%	3.00%	6.59%	2.04%	1.32%	3.85%	1.49%	3.25%	5.00%
	만30~39세	4.11%	1.00%	2.20%	3.06%	3.95%	2.56%	1.49%	2.60%	-
	만40~49세	1.37%	2.00%	2.20%	3.06%	1.32%	2.56%	2.99%	1.95%	-
	만50~59세	3.42%	3.00%	2.20%	2.04%	1.32%	1.28%	-	4.55%	-
	만60~69세	2.05%	2.00%	1.10%	1.02%	-	3.85%	2.99%	1.30%	-
85㎡		8.22%	10.00%	10.99%	7.14%	11.84%	17.95%	10.45%	12.34%	7.50%
	만19~29세	2.05%	1.00%	1.10%	1.02%	-	1.28%	-	1.95%	2.50%
	만30~39세	2.05%	2.00%	1.10%	2.04%	5.26%	5.13%	1.49%	3.25%	2.50%
	만40~49세	2.74%	4.00%	3.30%	2.04%	1.32%	2.56%	-	0.65%	2.50%
	만50~59세	0.68%	3.00%	4.40%	-	5.26%	5.13%	4.48%	3.25%	-

선호주거면적	연령	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	경기	세종
86~100㎡	만60~69세	0.68%	-	1.10%	2.04%	-	3.85%	4.48%	3.25%	-
	만19~29세	15.75%	17.00%	16.48%	16.33%	17.11%	14.10%	11.94%	13.64%	20.00%
	만30~39세	3.42%	3.00%	1.10%	3.06%	2.63%	6.41%	1.49%	1.30%	-
	만40~49세	3.42%	5.00%	3.30%	2.04%	1.32%	3.85%	2.99%	4.55%	5.00%
	만50~59세	3.42%	2.00%	2.20%	4.08%	5.26%	2.56%	5.97%	4.55%	10.00%
	만60~69세	3.42%	6.00%	5.49%	4.08%	6.58%	-	1.49%	1.30%	2.50%
101~130㎡	만60~69세	2.05%	1.00%	4.40%	3.06%	1.32%	1.28%	-	1.95%	2.50%
	만19~29세	27.40%	38.00%	32.97%	39.80%	40.79%	33.33%	31.34%	35.71%	45.00%
	만30~39세	6.16%	7.00%	4.40%	5.10%	5.26%	2.56%	5.97%	5.84%	7.50%
	만40~49세	5.48%	6.00%	6.59%	9.18%	6.58%	8.97%	7.46%	8.44%	7.50%
	만50~59세	7.53%	8.00%	7.69%	7.14%	10.53%	7.69%	5.97%	9.09%	15.00%
	만60~69세	4.79%	6.00%	6.59%	11.22%	7.89%	11.54%	7.46%	9.09%	10.00%
131~165㎡	만60~69세	3.42%	11.00%	7.69%	7.14%	10.53%	2.56%	4.48%	3.25%	5.00%
	만19~29세	12.33%	17.00%	15.38%	10.20%	14.47%	6.41%	23.88%	10.39%	7.50%
	만30~39세	0.68%	2.00%	4.40%	2.04%	6.58%	-	-	0.65%	-
	만40~49세	0.68%	3.00%	3.30%	1.02%	-	-	-	-	2.50%
	만50~59세	2.74%	4.00%	3.30%	4.08%	5.26%	2.56%	10.45%	5.19%	-
	만60~69세	4.79%	3.00%	3.30%	2.04%	1.32%	3.85%	11.94%	2.60%	5.00%
166~230㎡	만60~69세	3.42%	5.00%	1.10%	1.02%	1.32%	-	1.49%	1.95%	-
	만19~29세	3.42%	2.00%	3.30%	1.02%	-	2.56%	1.49%	1.95%	5.00%
	만30~39세	0.68%	-	1.10%	-	-	-	-	0.65%	2.50%
	만40~49세	0.68%	-	-	-	-	-	-	-	-
	만50~59세	0.68%	-	2.20%	1.02%	-	1.28%	-	0.65%	2.50%
	만60~69세	1.37%	2.00%	-	-	-	-	-	-	-
231㎡ 이상	만60~69세	-	-	-	-	-	1.28%	1.49%	0.65%	-
	만19~29세	2.05%	1.00%	1.10%	1.02%	2.63%	2.56%	4.48%	3.90%	2.50%
	만30~39세	-	-	-	1.02%	1.32%	-	1.49%	2.60%	-
	만40~49세	0.68%	-	-	-	-	-	1.49%	-	2.50%
	만50~59세	1.37%	-	-	-	-	2.56%	-	-	-
	만60~69세	-	-	1.10%	-	1.32%	-	1.49%	0.65%	-
		100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

• 주거 선택 시 주요 고려사항

주거선택 시 주요 고려사항으로는 수도권 지역과 비수도권 지역의 20대와 50대 이상 장년계층은 모두 대중교통 접근성에 응답이 집중(50%이상)되는 경향을 보이는 반면, 30~40대의 경우 주택자금과 직장, 학교거리, 지역여건을 전반적으로 고려하는 것으로 나타났다. 비수도권의 경우 전반적으로 수도권에 비해 대중교통 접근성 응답비율이 낮은 것으로 나타나고 있다. 전반적으로 주택규모는 경향은 수도권 20대, 40대 부부가구와 비수도권 30대 부부가구, 비수도권 60대 이상 3세대 거주자를 제외하면 주거 선택 시 주요 고려사항은 아닌 것으로 나타난다.

[표 5-16] 주택 선택 시 고려 사항 [1순위]

[N=850 / 단위 : 비율(%)]

		사례수	대중교통 시설 접근성	지역여건 (공원, 생활편의 시설 등)	주택자금 (주거비임 대료 수준)	직장·학교 거리	주택규모	주택내부 가구옵션 (빌트인 물품 등)	기타	주택 브랜드	계
		(850)	41.3	18.6	16.4	12.8	8.4	1.8	.5	.4	100.0
수도권	1인 가구	20대 (12)	58.3	-	16.7	16.7	-	8.3	-	-	100.0
		30대 (11)	27.3	-	72.7	-	-	-	-	-	100.0
		40대 (7)	28.6	28.6	28.6	14.3	-	-	-	-	100.0
		50대 (10)	60.0	10.0	-	20.0	10.0	-	-	-	100.0
		60대 (5)	20.0	60.0	20.0	-	-	-	-	-	100.0
비 수도권	1인 가구	20대 (11)	27.3	18.2	9.1	27.3	18.2	-	-	-	100.0
		30대 (15)	26.7	13.3	26.7	26.7	6.7	-	-	-	100.0
		40대 (4)	25.0	50.0	-	-	-	25.0	-	-	100.0
		50대 (4)	50.0	-	50.0	-	-	-	-	-	100.0
		60대 (2)	-	-	50.0	50.0	-	-	-	-	100.0
수도권	부부 가구	20대 (5)	-	-	60.0	-	40.0	-	-	-	100.0
		30대 (15)	33.3	13.3	26.7	20.0	-	-	6.7	-	100.0
		40대 (6)	50.0	-	16.7	-	33.3	-	-	-	100.0
		50대 (5)	60.0	-	20.0	-	-	20.0	-	-	100.0
		60대 (20)	60.0	20.0	-	-	15.0	5.0	-	-	100.0
비 수도권	부부 가구	20대 (5)	-	-	-	40.0	40.0	-	20.0	-	100.0
		30대 (13)	-	23.1	46.2	7.7	7.7	15.4	-	-	100.0
		40대 (12)	33.3	8.3	25.0	8.3	16.7	-	-	8.3	100.0
		50대 (12)	33.3	25.0	8.3	8.3	16.7	8.3	-	-	100.0
		60대 (33)	69.7	9.1	6.1	3.0	9.1	3.0	-	-	100.0
수도권	2세 대 가구	20대 (53)	58.5	3.8	11.3	24.5	1.9	-	-	-	100.0
		30대 (51)	39.2	15.7	11.8	15.7	13.7	2.0	-	2.0	100.0
		40대 (63)	30.2	22.2	12.7	15.9	17.5	1.6	-	-	100.0
		50대 (63)	41.3	31.7	7.9	6.3	11.1	-	1.6	-	100.0
		60대 (30)	53.3	26.7	10.0	-	6.7	3.3	-	-	100.0
비 수도권	2세 대 가구	20대 (51)	47.1	7.8	25.5	17.6	-	2.0	-	-	100.0
		30대 (56)	39.3	14.3	14.3	23.2	5.4	-	1.8	1.8	100.0
		40대 (82)	32.9	20.7	24.4	11.0	8.5	2.4	-	-	100.0
		50대 (87)	50.6	24.1	6.9	13.8	4.6	-	-	-	100.0
		60대 (35)	34.3	37.1	11.4	2.9	11.4	2.9	-	-	100.0
수도권	3세 대 가구	20대 (5)	40.0	20.0	20.0	20.0	-	-	-	-	100.0
		30대 (2)	50.0	-	50.0	-	-	-	-	-	100.0
		40대 (7)	28.6	57.1	14.3	-	-	-	-	-	100.0
		50대 (6)	66.7	33.3	-	-	-	-	-	-	100.0
		60대 (4)	25.0	75.0	-	-	-	-	-	-	100.0
비 수도권	3세 대 가구	20대 (5)	20.0	20.0	-	40.0	20.0	-	-	-	100.0
		30대 (4)	50.0	-	-	50.0	-	-	-	-	100.0
		40대 (5)	40.0	20.0	20.0	20.0	-	-	-	-	100.0
		50대 (4)	-	25.0	75.0	-	-	-	-	-	100.0
		60대 (1)	-	-	-	-	100.0	-	-	-	100.0

• 가구유형별 생활양식 및 수요

거주 주택 내 가장 중요한 공간에서 도출된 조사결과에 따르면 수도권, 비수도권 지역과 세대유형별 수요차이가 나타났다. 100%의 응답을 보인 방, 화장실, 부엌을 제외하면 거실을 응답한 비율이 높았으며 20~30대와 비교하여 40대 이상 연령층에서 높은 비율로 나타났다.

식당은 전반적으로 다른 공간에 비해 중요도가 낮은 것으로 응답하고 있으나, 거주인구 및 연령대가 증가할수록 응답비율은 증가한다. 주중, 주말 식사빈도 조사 결과(표5-18)에서 나타나는 식사빈도와 식당공간의 중요도가 반드시 비례하는 것은 아니다. 일례로 30대 1인가구의 경우 주중 주말 식사빈도(주중:1.35, 주말 1.73)가 최하로 나타나고 있으나 식당공간의 중요도는 20대와 50대 이상 가구에 비해 높게 나타나고 있다. 공간의 중요도가 활동빈도수와 정량적으로 비례하지 않으므로 가구유형별 특성 및 수요에 따라 정성적 관점으로 접근할 필요가 있다.

[표 5-1기] 가구유형별 공간중요도

		[N=850 / 단위 : 비율(%)]									
		사례수	1) 방	2) 화장실	3) 부엌	5) 거실	6) 다용도실	7) 발코니	9) 옷방 (드레스룸)	8) 창고 (펜트리)	4) 식당
		(850)	100	100	100	66.94	49.53	43.29	43.06	40.59	18.12
수도권	1인 가구	20대 (12)	100	100	100	50	25	16.67	25	33.33	8.33
		30대 (11)	100	100	100	36.36	45.45	27.27	9.09	18.18	18.18
		40대 (7)	100	100	100	57.14	42.86	14.29	28.57	14.29	-
		50대 (10)	100	100	100	90	90	40	50	30	10
		60대 (5)	100	100	100	20	-	20	-	-	-
비수도권	1인 가구	20대 (11)	100	100	100	36.36	27.27	18.18	36.36	18.18	-
		30대 (15)	100	100	100	60	20	20	33.33	20	13.33
		40대 (4)	100	100	100	100	50	25	50	25	25
		50대 (4)	100	100	100	100	25	25	50	25	-
		60대 (2)	100	100	100	50	50	100	50	50	-
수도권	부부 가구	20대 (5)	100	100	100	20	40	-	20	40	-
		30대 (15)	100	100	100	73.33	33.33	46.67	46.67	26.67	13.33
		40대 (6)	100	100	100	100	83.33	83.33	66.67	83.33	16.67
		50대 (5)	100	100	100	60	80	60	40	40	-
		60대 (20)	100	100	100	70	55	45	50	55	25
비수도권	부부 가구	20대 (5)	100	100	100	60	40	20	60	40	20
		30대 (13)	100	100	100	69.23	30.77	53.85	69.23	46.15	23.08
		40대 (12)	100	100	100	75	58.33	58.33	33.33	25	-
		50대 (12)	100	100	100	66.67	50	41.67	66.67	50	16.67
		60대 (33)	100	100	100	69.7	66.67	57.58	48.48	60.61	33.33
수도	2세대 가구	20대 (53)	100	100	100	56.6	30.19	35.85	22.64	30.19	16.98
		30대 (51)	100	100	100	70.59	52.94	45.1	54.9	52.94	13.73

[N=850 / 단위 : 비율(%)]											
		사례수	1) 방	2) 화장실	3) 부엌	5) 거실	6) 다용도실	7) 발코니	9) 옷방 (드레스룸)	8) 창고 (펜트리)	4) 식당
		(850)	100	100	100	66.94	49.53	43.29	43.06	40.59	18.12
권	40대	(63)	100	100	100	66.67	52.38	47.62	42.86	42.86	17.46
	50대	(63)	100	100	100	73.02	55.56	46.03	49.21	42.86	23.81
	60대	(30)	100	100	100	63.33	46.67	40	36.67	40	20
비수도권	20대	(51)	100	100	100	64.71	39.22	37.25	35.29	23.53	17.65
	30대	(56)	100	100	100	64.29	48.21	35.71	42.86	37.5	19.64
	40대	(82)	100	100	100	63.41	57.32	46.34	51.22	35.37	21.95
	50대	(87)	100	100	100	77.01	57.47	49.43	48.28	57.47	17.24
	60대	(35)	100	100	100	71.43	60	37.14	37.14	54.29	17.14
수도권	20대	(5)	100	100	100	20	20	20	20	20	-
	30대	(2)	100	100	100	100	100	-	-	100	50
	40대	(7)	100	100	100	85.71	85.71	85.71	57.14	57.14	42.86
	50대	(6)	100	100	100	100	66.67	66.67	50	33.33	33.33
	60대	(4)	100	100	100	75	25	75	75	50	50
비수도권	20대	(5)	100	100	100	40	20	40	40	-	20
	30대	(4)	100	100	100	25	25	25	-	-	-
	40대	(5)	100	100	100	100	20	100	60	40	-
	50대	(4)	100	100	100	50	50	25	25	-	-
	60대	(1)	100	100	100	100	-	100	-	100	100

[표 5-18] 식사 빈도(주중/주말)

주중 식사빈도		사례수	.00	1.00	2.00	3.00	4.00	5.00	8.00	9.00	10.00	계	[평균: 횟수]
		(850)	2.8	25.4	41.3	29.6	.2	.1	.1	.2	.1	100.0	2.03
			[단위 : 비율(%)]										
20대	1인 가구	(23)	13.04	26.09	39.13	21.74	-	-	-	-	-	100.0	1.7
	부부 가구	(10)	-	40.00	30.00	30.00	-	-	-	-	-	100.0	1.9
	2세대 가구	(104)	1.92	30.77	45.19	20.19	-	0.96	-	0.96	-	100.0	1.95
	3세대 가구	(10)	-	10.00	50.00	30.00	-	-	10.00	-	-	100.0	2.8
	기타	(11)	-	54.55	36.36	9.09	-	-	-	-	-	100.0	1.55
30대	1인 가구	(26)	11.54	50.00	30.77	7.69	-	-	-	-	-	100.0	1.35
	부부 가구	(28)	3.57	46.43	32.14	17.86	-	-	-	-	-	100.0	1.64
	2세대 가구	(107)	3.74	33.64	41.12	20.56	0.93	-	-	-	-	100.0	1.81
	3세대 가구	(6)	-	16.67	83.33	-	-	-	-	-	-	100.0	1.83
	기타	(2)	-	-	50.00	50.00	-	-	-	-	-	100.0	2.5
40대	1인 가구	(11)	-	27.27	54.55	18.18	-	-	-	-	-	100.0	1.91
	부부 가구	(18)	-	50.00	33.33	16.67	-	-	-	-	-	100.0	1.67
	2세대 가구	(145)	3.45	27.59	42.07	25.52	-	-	-	0.69	0.69	100.0	2.01
	3세대 가구	(12)	-	16.67	16.67	66.67	-	-	-	-	-	100.0	2.5
	기타	(9)	11.11	33.33	44.44	11.11	-	-	-	-	-	100.0	1.56
50대	1인 가구	(14)	7.14	28.57	28.57	35.71	-	-	-	-	-	100.0	1.93
	부부 가구	(17)	-	35.29	47.06	17.65	-	-	-	-	-	100.0	1.82
	2세대 가구	(150)	2.67	15.33	44.67	37.33	-	-	-	-	-	100.0	2.17
	3세대 가구	(10)	-	20.00	40.00	40.00	-	-	-	-	-	100.0	2.2
	기타	(3)	-	33.33	66.67	-	-	-	-	-	-	100.0	1.67
60대	1인 가구	(7)	-	14.29	71.43	14.29	-	-	-	-	-	100.0	2

주중 식사빈도		사례수	.00	1.00	2.00	3.00	4.00	5.00	8.00	9.00	10.00	계	[평균: 횟수]
										[단위: 비율(%)]			
		(850)	2.8	25.4	41.3	29.6	.2	.1	.1	.2	.1	100.0	2.03
부부 가구		(53)	-	7.55	32.08	60.38	-	-	-	-	-	100.0	2.53
2세대 가구		(65)	-	9.23	40.00	49.23	1.54	-	-	-	-	100.0	2.43
3세대 가구		(5)	-	-	40.00	60.00	-	-	-	-	-	100.0	2.6
기타		(4)	-	-	50.00	50.00	-	-	-	-	-	100.0	2.5
주말 식사빈도		사례수	.00	1.00	2.00	3.00	4.00	5.00	8.00	9.00	10.00	계	[평균: 횟수]
										[단위: 비율(%)]			
		(850)	2.8	25.4	41.3	29.6	.2	.1	.1	.2	.1	100.0	2.03
20대	1인 가구	(23)	8.7	13.0	60.9	17.4	-	-	-	-	-	100.0	1.87
	부부 가구	(10)	-	10.0	50.0	40.0	-	-	-	-	-	100.0	2.3
	2세대 가구	(104)	2.9	14.4	51.9	29.8	-	1.0	-	-	-	100.0	2.13
	3세대 가구	(10)	-	-	70.0	20.0	-	-	10.0	-	-	100.0	2.8
	기타	(11)	-	54.5	27.3	18.2	-	-	-	-	-	100.0	1.64
30대	1인 가구	(26)	7.7	19.2	65.4	7.7	-	-	-	-	-	100.0	1.73
	부부 가구	(28)	-	10.7	71.4	17.9	-	-	-	-	-	100.0	2.07
	2세대 가구	(107)	1.9	9.3	55.1	31.8	1.9	-	-	-	-	100.0	2.22
	3세대 가구	(6)	-	16.7	83.3	0.0	-	-	-	-	-	100.0	1.83
	기타	(2)	-	-	50.0	50.0	-	-	-	-	-	100.0	2.5
40대	1인 가구	(11)	-	18.2	45.5	36.4	-	-	-	-	-	100.0	2.18
	부부 가구	(18)	-	11.1	61.1	27.8	-	-	-	-	-	100.0	2.17
	2세대 가구	(145)	2.1	8.3	42.1	46.2	-	-	-	.7	.7	100.0	2.44
	3세대 가구	(12)	-	-	16.7	83.3	-	-	-	-	-	100.0	2.83
	기타	(9)	-	11.1	77.8	11.1	-	-	-	-	-	100.0	2
50대	1인 가구	(14)	-	14.3	28.6	57.1	-	-	-	-	-	100.0	2.43
	부부 가구	(17)	-	5.9	64.7	29.4	-	-	-	-	-	100.0	2.24
	2세대 가구	(150)	.7	5.3	44.0	49.3	.7	-	-	-	-	100.0	2.44
	3세대 가구	(10)	-	-	30.0	70.0	-	-	-	-	-	100.0	2.7
	기타	(3)	-	-	66.7	33.3	-	-	-	-	-	100.0	2.33
60대	1인 가구	(7)	-	14.3	42.9	42.9	-	-	-	-	-	100.0	2.29
	부부 가구	(53)	-	5.7	30.2	64.2	-	-	-	-	-	100.0	2.58
	2세대 가구	(65)	1.5	6.2	36.9	53.8	1.5	-	-	-	-	100.0	2.48
	3세대 가구	(5)	-	-	40.0	60.0	-	-	-	-	-	100.0	2.6
	기타	(4)	-	-	25.0	75.0	-	-	-	-	-	100.0	2.75

• 주거 공간구성 방식의 선호도 분석

공간구성 방식 선택 결과에서 나타난 선호도를 가구유형과 연령별로 세분화하여 분석한 결과 20대 부부가구에서 공간분리형#3(거실+부엌 통합, ‘침실’, 거실은 각각 구분하여 세공간으로 분리)에 대한 선호도가 집중(70%)되어 있으며 20대 1인가구의 경우 각 공간유형별 선호도가 다른 유형에 비해 고르게 분포한다. 2세대, 3세대의 경우 40대에서 공간분리형#3의 선호도가 가장 높았고, 공간분리형#4의 경우 가구구성원이 많은 주거의 60대 이상이 가장 선호하고 있으며 원룸형 공간의 경우 50~60대 부부가구와 20대 1인가구, 60대 1인가구 외에는 선호도가 미미한 것으로 나타났다.

[표 5-19] 선호하는 공간 구성 방식

[단위 : 비율(%)]

		사례수	1) 원룸형 공간	2) 공간분리형 #1	3) 공간분리형 #2	4) 공간분리형 #3	5) 공간분리형 #4	계
		(850)	1.41	6.82	18.59	51.53	21.65	100
1인 가구	20대	(23)	13.04	8.7	26.09	39.13	13.04	100
	30대	(26)	-	23.08	23.08	46.15	7.69	100
	40대	(11)	-	-	27.27	45.45	27.27	100
	50대	(14)	-	-	28.57	42.86	28.57	100
	60대	(7)	14.29	-	28.57	42.86	14.29	100
부부 가구	20대	(10)	-	-	10	70	20	100
	30대	(28)	-	3.57	17.86	57.14	21.43	100
	40대	(18)	-	-	22.22	61.11	16.67	100
	50대	(17)	5.88	5.88	17.65	41.18	29.41	100
	60대	(53)	5.66	3.77	7.55	56.6	26.42	100
2세대 가구	20대	(104)	-	7.69	29.81	42.31	20.19	100
	30대	(107)	0.93	9.35	11.21	55.14	23.36	100
	40대	(145)	0.69	5.52	15.17	60	18.62	100
	50대	(150)	-	4	20.67	52.67	22.67	100
	60대	(65)	1.54	10.77	18.46	47.69	21.54	100
3세대 가구	20대	(10)	-	30	30	40	-	100
	30대	(6)	-	-	16.67	50	33.33	100
	40대	(12)	-	8.33	8.33	58.33	25	100
	50대	(10)	-	10	10	50	30	100
	60대	(5)	-	-	20	20	60	100
기타	20대	(11)	9.09	18.18	18.18	18.18	36.36	100
	30대	(2)	-	-	50	50	-	100
	40대	(9)	-	-	11.11	55.56	33.33	100
	50대	(3)	-	-	-	66.67	33.33	100
	60대	(4)	-	-	25	50	25	100

- 1) 원룸형 공간 : '침실+거실+부엌+식당'을 통합하여 한공간에 배치
- 2) 공간분리형#1 : '침실+거실' 통합 / '부엌+식당' 통합하여 두 공간으로 분리 배치
- 3) 공간분리형#2 : '거실+부엌+식당'은 통합 / '침실'만 별도로 하여 두 공간으로 분리
- 4) 공간분리형#3 : '부엌+식당'은 통합, '침실'과 '거실'은 각각 구분하여 세 공간으로 분리
- 5) 공간분리형#4 : '침실' / '거실' / '부엌' / '식당'을 각각 구분하여 네 공간으로 분리

선호하는 욕실(화장실)의 공간구성 방식 선택결과에 대한 세대유형별 선호도를 조사한 결과 3세대 이상 가구에서 선호도가 수요가 높은 것으로 나타났다. 가구구성원 간의 화장실 동시 사용의 편의성이 반영된 것으로 추정된다.

20대 부부가구의 경우 화장실 공간구성에 대한 선호도가 상대적으로 고르게 분포되고 있다. 1인가구의 경우 50대 이상의 경우 1개공간이 2개공간의 선호도를 앞지르고 있으며 60대의 경우 1개공간에 선호도가 집중(71.4%)되고 있다. 상대적으로 프라이버시 확보나 화장실 동시사용의 부담이 적은 1인가구의 경우에도 20~30대에서 화장실의 공간분리에 대한 수요가 나타나고 있어 향후 1인가구 주거공간 조성 시 고려할 필요가 있다.

[표 5-20] 선호하는 화장실 공간 구성 방식

	사례수 (850)	1) 1개 공간	2) 2개 공간(a)	3) 2개 공간(b)	계
1인 가구		31.4	52	16.6	100
20대	(23)	34.8	56.5	8.7	100
30대	(26)	42.3	50	7.7	100
40대	(11)	45.5	36.4	18.2	100
50대	(14)	35.7	35.7	28.6	100
60대	(7)	71.4	14.3	14.3	100
부부 가구		40	30	30	100
20대	(10)	32.1	57.1	10.7	100
30대	(28)	22.2	55.6	22.2	100
40대	(18)	47.1	41.2	11.8	100
50대	(17)	35.8	50.9	13.2	100
60대	(53)	34.6	49	16.3	100
2세대 가구		31.8	55.1	13.1	100
20대	(104)	24.1	56.6	19.3	100
30대	(107)	32	50	18	100
40대	(145)	26.2	55.4	18.5	100
50대	(150)	30	60	10	100
60대	(65)	50	33.3	16.7	100
3세대 가구		33.3	41.7	25	100
20대	(10)	0	60	40	100
30대	(6)	0	80	20	100
40대	(12)	27.3	54.5	18.2	100
50대	(10)	50	50	0	100
60대	(5)	44.4	44.4	11.1	100
기타		0	100	0	100
20대	(11)	25	75	0	100
30대	(2)				
40대	(9)				
50대	(3)				
60대	(4)				

1) 1개 공간 : '변기+세면대+목욕시설'을 하나의 공간에 통합 배치

2) 2개 공간(a) : '세면대+목욕시설'은 한 공간에, '변기'는 별도 공간에 분리 배치

3) 2개 공간(b) : '변기+목욕시설'은 한 공간에, '세면대'는 별도 공간에 분리 배치

3) 소결

□ 주거공간의 구성방식에 대한 낮은 만족도

주거시설 전반에 대한 만족도는 평균 이상(3.44점/5점)으로 높게 나타났으나, 세부적인 항목에서 주택입지 등의 외부적 요인과 비교하여 주택규모, 주택내부 공간구성에 대한 만족도는 상대적으로 낮게 나타나 현재의 주거공간에 대한 공간구성 방식에 개선이 필요함을 알 수 있다.

현재 거주하고 있는 주택의 내부공간 크기에 대한 충족 정도를 조사한 결과, 다용도실, 창고, 옷방 등 저장 및 서비스 공간에 대해 부족함을 느끼는 것으로 나타났다. 반면에 향후 확장을 원하는 공간은 '거실'과 '기타 수납공간' 순으로 응답하여 실제로 부족하다고 느끼는 공간과 확장하고 싶은 공간이 정확히 일치하지 않음을 알 수 있다. 이것은 실제 부족한 공간에 비해 거주자가 주로 생활하거나 체류시간이 긴 공간에 대해 보다 높은 확장의향을 보인 것으로 해석할 수 있다.

□ 주거공간에서 거실을 가장 필수적인 공간으로 인식

주거공간에서 가장 중요하게 생각하는 공간을 조사한 결과, 1~3순위 중복응답을 반영했을 때 전체 응답자의 78%가 거실공간을 선택한 것으로 분석되었다. 향후 희망하는 주거공간에서 반드시 확보해야 하는 공간으로 모든 응답자가 선택한 침실, 부엌, 화장실 등 필수 공간을 제외하면 응답자의 절반 이상이 거실공간을 가장 중요한 공간으로 선택하였다. 반면에, 식당공간에 대해서는 응답비율이 낮게 나타나 외식문화의 보편화와 개인화된 식사문화 등 생활양식의 변화로 주택 내에서 식당공간에 대한 중요도가 점차 낮아지고 있음을 추정할 수 있다.

□ 식침(食寢)공간의 분리와 욕실의 기능 분리 선호

선호하는 주거공간의 구성방식에 대해서는 응답자의 절반 이상이 부엌+식당/침실/거실로 구분하는 방식을 선택하였다. 침실공간은 기본적으로 기타 공간과 구분되기를 희망하고 있으며, 거실공간도 별도 공간으로 분리하는 것을 선호하고 있었다. 20대와 1인가구의 경우 거실·부엌·식당이 하나의 공간에 통합되어 구성되는 방식을 선호하는 비율이 상대적으로 높았으나 50대 이상 장년층과 2세대이상의 가구에서는 식당, 거실, 부엌 등 모든 기능을 각각의 공간으로 분리하는 방식을 선호하는 것으로 나타났다. 이에 따라 젊은 층을 중심으로 주거공간의 가변성과 호환가능성을 고려하는 반면에 장년층과 자녀가 함

께 거주하는 세대의 경우 식사 등 가족 중심의 생활방식이 아직 남아있고, 각 실이 고유의 기능을 유지하면서 분리된 공간구성 방식을 선호하는 것을 알 수 있다.

욕실 공간은 전 세대에 걸쳐 세면대·목욕시설 공간과 변기를 별도공간으로 구분하는 방식을 선호하는 것으로 나타났다. 이에 따라 기존의 주거공간에서 보편적으로 나타나는 1실 구조(욕조·세면·변기)에 대해 기능별 공간분화 방식을 검토할 필요가 있다.

□ 가전보유 현황 및 향후 구매의사에 따른 서비스공간 확충 필요성

의류관리기(스타일러), 의류건조기 등 새로운 가전제품에 대한 수요가 증가하면서, 기존 다용도실, 창고(팬트리) 등 서비스시설의 공간계획에도 변화가 필요한 것으로 나타났다. 특히, 다용도실, 옷방(드레스룸)의 경우에는 이러한 새로운 가전을 설치하기 위한 충분한 공간을 확보할 필요가 있으며 공간 이용의 효율성을 높이기 위해 층고, 개구부(출입문, 창문) 위치 및 유효폭 등의 검토가 필요하다.

□ 주거공간에 대한 공유의향이 낮으며 공유가능 범위 및 입주자 범위도 제한적

가구당 구성원수가 감소하고 1인당 주거면적이 증가하더라도 타인과 주거공간을 공유하려는 의향은 27%로 낮게 나타났다. 또한 공유가능한 입주자의 범위도 지인, 비슷한 연령대에 한정되는 경향이 강하다. 이를 통해 국내에서는 아직까지 타인과 주거를 공유하는 것에 대해서는 거부감이 있음을 알 수 있다. 남는 주거공간에 대해 부분임대가 가능하다고 응답한 경우는 남성(29.5%)이 여성보다 높았고, 20대와 60대에서 상대적으로 높게 나타나고 있는데, 이는 경제적 부담(임차료, 관리비 부담 등)의 경감과 주거공유를 통한 사회적 교류와 이를 통한 안정감을 얻고자 하는 사회적 요인이 동시에 작용한 것으로 해석할 수 있다.

2. 새로운 주거정책 방향설정을 위한 전문가 워크숍

1) 주거(공동주택) 분야 전문가 워크숍의 개요

새로운 주거수요에 대응하기 위한 주거정책의 방향성을 도출하기 위해 주거(공동주택) 관련분야 전문가 19명을 대상으로 워크숍을 개최하고 현 정부 주요 주거정책에 관한 자유로운 의견을 청취하였다. 본 워크숍에서는 최저, 적정, 유도주거수준 등 주거공간의 규모기준과 정부에서 추진 중인 공공주택사업 등 정책의 실제적인 효과를 검증하는데 초점을 맞추었으며 이를 통해 새로운 주거정책의 방향성을 확인할 수 있었다.

전문가집단은 정책분야(10명) 및 설계분야(9명)로 구분하였으며, 인구, 가구구조, 주거수요 변화에 따른 현 주거정책의 적정성과 새로운 방향성에 대해 토론을 진행하고 현재 정부에서 운용중인 주거기준(최저·적정·유도주거기준)의 필요성 등에 대한 다양한 의견을 듣고 이를 정리하였다.

[표 5-21] 면담조사 내용

구분	항목	세부내용
정책분야	- 최저주거기준 - 공공주택 정책 및 공급주체의 역할 - 현행 정부정책 및 사업의 성과	- 「주거기본법」에 따른 최저주거기준의 향후 유효성 - 정부 주도의 주거기준 제시 방침의 필요성 - 다양한 주거유형과 주거서비스에 대응하는 주택공급 방식과 정책, 관련주체(국가, 지자체, 공공주택 공급자 등)의 역할 - 적정 주거기준 항목 개선방안 제안 - 현재 시행되고 있는 주거관련 정부정책과 공공주택 사업모델에 대한 평가와 제언
설계분야	- 최저·적정·유도주거기준에 대한 인식 - 사회경제적 변화에 따른 주거수요 및 설계 동향	- 최저·적정·유도주거기준에 대한 인식과 주거설계 과정의 영향 또는 제한요건 - 정부주도의 적정 주거기준 제시 방침의 필요성 - 공동주택의 표준화된 단위세대 평면 형태에 대한 평가와 제안 - 인구감소, 저출산, 고령화, 청년층 주거문제 등 사회적 이슈가 주택설계에 미치는 영향

출처: 연구진 작성

2) 주요 의견

□ 최저·적정·유도주거기준에 대한 인식

「주거기본법」 제17조에 따른 최저주거기준³⁾ 및 적정·유도주거기준⁴⁾에 대한 인식과 그 유용성에 대한 의견을 청취한 결과 정책분야 및 설계분야 모두 실제 주거설계분야 및 주택시장에서 그 영향력이 미미하며, 향후에도 주거공간에 대한 수요 변화에 대응하여 적극적인 개선이 이루어져야 한다는 의견이 많았다.

● 최저·적정·유도주거기준의 영향력

최저·적정·유도주거기준에 대한 인식 정도는 정책, 설계분야 전문가 그룹별로 다소간의 차이는 있었으나, 대체적으로 실제 업무와 현장에서 그 영향력이 크지 않다고 응답하였다. 설계분야에서는 주로 민간분양시장의 경우 상품가치가 높은 평면이 우선시되고 이는 대부분 최저주거기준을 상회하므로 주거기준을 크게 의식하지 않는다고 응답하였다. 정책분야 전문가들의 경우 최저주거기준의 역할에 대해 정부의 주거지원 정책 대상을 설정하기 위한 최소한의 판단근거로서 필요하지만, 객관적인 주거환경 적정성 판단기준으로는 보기는 어렵다고 언급하였다. 특히 주거의 물리적 환경만을 조건으로 제시하고 있는데 그 기준이 모호하거나 현장의 여건과 동떨어진 경우가 많다고 지적하였다.

반면에 최저주거기준의 유용성에 대해서는 아직까지 최저주거기준에 미달하는 주택에서 생활하는 거주자가 남아있고 ‘주거권(Housing Rights)’에 적합한 주거수준과 이에 대한 구체적인 기준이 필요하다는 측면에서 최저주거기준이 지속되어야 한다고 보았다.

※ 최저주거기준에 대한 인식

- 정책분야 A : 2011년 공표된 최저주거기준의 가구원수와 면적기준은 당시 신체치수의 변화와 주거수준의 향상 등을 바탕으로 기준이 제시된 것으로 최근 다양한 사회변화와 가족구성원의 변화 등의 반영 필요
- 정책분야 B : 주택보급률 및 1인당 평균 주거면적 증가, 최저주거기준 미달가구 감소 등 주거수준이 향상되고 있고 1,2인가구 증가, 신체·가구·가전 등 크기 변화, 국민소득 증가, 공유경제 확산 등의 변화를 반영하여 최저주거기준의 지표를 지속적으로 보완해나갈 필요(주거면적 확대, 주거성능·구조·환경 기준 강화)
- 설계분야 C : 공공주택의 경우 LH 표준평면을 적용하고 있고 민간주거사업의 경우 시장에서 사업적 가치가 높은 상품 위주의 설계로 진행되고 있어 최저·적정·유도주거기준의 영향력은 미미

3) 「주거기본법」 제17조에 따른 최저주거기준(2011, 국토교통부 고시)가구원수에 따른 필요 최소 면적(1인가구 14㎡, 2인가구 26㎡, 3인가구 36㎡, 부부+자녀2명의 4인가족의 경우 3개의 방과 전용부엌 및 식당으로 구성된 43㎡으로 제시)

4) 「주거기본법」 제19조에 따라 국토교통부장관은 국민의 주거수준 향상을 유도하기 위한 지표로서 유도주거기준을 설정·공고할 수 있도록 규정하고 있음. 또한, 2차 장기주거종합계획 실행계획을 통해 유도주거기준 내용을 구체화하는 ‘적정주거기준’의 도입을 추진하고 있음

- 정부주도의 최저·적정·유도주거기준 필요성

최저주거기준 또는 적정·유도주거기준이 실제 현장에서의 영향력은 크지 않으나, 정부 차원에서의 주거기준은 필요하다는 의견이 많았다. 주택의 경우에는 완성된 이후에 공간을 변경하는데 많은 비용과 자원이 소요되므로 처음부터 최소한의 적정 기준을 반영할 필요가 있고, 사회·경제적 취약계층의 경우에도 인간다운 삶을 유지하는데 필요한 최소한의 공간규모와 주거환경에 대한 가이드라인을 제시할 필요가 있다는 입장이다.

다만, 최저주거기준이 실제적으로 효과를 발휘하기 위해서는 최소면적, 용도별 방의 수 등 면적중심의 기준을 개선하는 것으로는 유효성을 확보하기 어렵고 주거환경을 수준별로 등급을 구분하거나 평가지표를 고도화(주거성능, 구조, 환경측면)하는 것이 필요하다고 언급하였다. 또한, 현행 최저주거기준은 시설의 독립적 사용을 전제로 하는 것으로, 부엌, 화장실 등을 공유하는 공유주택(세어하우스)에 대한 별도의 기준 마련이 필요하고, 오피스텔, 고시원, 기타 유사주거시설 등에 대해서도 기준의 적용 대상으로 설정하는 등 명확한 기준 정립이 필요하다는 의견도 제기되었다.

- 적정주거기준의 정의와 개선방안

현재 최저주거기준의 경우 결혼한 부부와 자녀로 구성된 4인가족을 기준으로 설정하고 이에 근거한 물리적 조건을 평가요소로 사용하고 있으나, 앞으로의 적정주거기준은 주거면적 자체보다는 적정수준의 주거환경을 규정하는 방향으로 접근할 필요가 있다고 하였다.

현재에도 표준적인 가족구성과 상이한 다양한 가족유형이 새롭게 등장하고 있고, 이에 따라 단일가족 중심의 기준 적용에는 한계가 있다는 의견이 공통적이다. 앞으로의 적정주거기준은 다양한 생활양식과 주거유형을 고려한 평가지표의 다양화와 고도화가 필요하다고 보았다. 적정주거기준은 물리적 기준 이외에 거주자가 물리적, 사회적 위험으로부터 안전한 거주환경에서 적절한 주거기반시설의 확보와 경제적 자립성을 유지할 수 있어야 하며 주거약자들에 대한 고려도 평가항목에 포함되어야 한다고 언급하였다.

특히, 최근에는 주거면적 이외에도 인근 상권과의 연결성, 교통시설에 대한 접근성, 생활편의시설과의 근접성 등이 오히려 생활만족도를 높이는 요소로 작용하는 경우도 많으므로 계량적으로 평가하기 어려운 성능(사회적 기능, 문화적 기능)에 대한 평가지표 개발과 도입도 함께 검토될 필요가 있다고 언급하였다.

□ 새로운 주거수요에 대응한 주거정책 수립과 주택공급 주체의 역할

저출산·고령화 및 생활양식 다변화 등에 대응하기 위한 주거정책 및 공급체계의 변화 필요성이 공통적으로 제기되었다. 과거에 비해 주택평형 및 공간구성이 다양해지고 세분화되고 있긴 하지만 여전히 방의 개수, 내부구조, 인테리어 등이 공급자 위주로 획일화된 경향이 강하고 표준화된 가족구성원에 기반한 생활양식을 근간으로 평면계획이 이루어지는 문제를 지적하였다. 이에 대한 대응방안으로 수요자에게 선택의 다양성을 제공하는 주택분양 및 공급체계 개선을 제안하였다.

공급자 중심의 주거공급 시스템 아래에서 사용자는 한정된 선택지 안에서 자신의 수요에 가장 근접하는 주거유형을 선택할 수밖에 없다. 따라서 앞으로의 주거공간은 수요자가 직접 선택할 수 있는 다양한 옵션과 자신이 원하는 방식으로 변경할 수 있는 시스템이 필요하며, 이를 위해서는 새로운 아이디어를 가진 건축, 디자이너 등과의 협업을 통한 사용자 중심의 주거공간 모델개발 등이 이루어져야한다는 의견이 제기되었다.

※ 수요자 및 주거선택 다양성을 고려한 주거공간 모델의 개발

- 정책분야 A : 인구구조 변화를 기본전제로 노령사회에서의 주거유형에 대한 대응이 시급함. 사회여건 변화에 따라 주거공간 자체도 재고할 필요가 있고 그 이용행태가 현재와 매우 다를 것으로 판단됨. 공급자 중심의 '건설'이 아닌 스마트 기술변화 등 미래 생활양상을 고려하여 주거정책을 수립할 필요
- 설계분야 A : 현재의 주거수요는 대부분 아파트이고 거주를 위한 방식이 아니라 소유의 개념이 강하고 향후 주택가치 상승을 고려한 평면 선호 경향에 따라 평면이 개발되어 왔음. 법적기준 제한은 선택의 다양성을 저해할 우려가 있으므로 바람직하지 않으며, 단위세대 내부를 입주자들이 인테리어를 통해 계획하도록 한다면 보다 다양한 주거문화가 형성될 것으로 보임

※ 인구·사회구조의 변화와 생활양식 다양화에 대한 대응방안 (정책분야)

- 전문가 A : 공공주택의 공급만으로는 주거복지 문제 해결에 한계가 있으며 주거복지 정책과 관련한 근본적 대책마련이 필요함
- 전문가 B : 중앙정부 주도의 획일화된 주거정책으로는 다양한 주거요구에 부응하는 주택유형 개발 및 활성화에 한계가 있음. 아파트 수준의 쾌적성과 편의성을 갖춘 대안적 주거형태가 등장한다면 아파트라는 획일적 주거형태가 고수될 필요는 없다고 생각됨. 지자체와 공공주택 공급자의 자율성을 강화하여 지역특성에 맞는 주거정책을 수립할 필요가 있음. 지자체에 주거정책 수립의 자율성을 부여하고 중앙정부 추진 사업과 지자체를 매칭하는 기존 재정지원방식을 통합재정지급의 방식으로 개선할 필요

(설계분야)

- 전문가 C : 공공주택 적용 평면형은 기존에 개발된 평면형을 반복적으로 적용하고 있고 다양한 주거공간 창출이 매우 어려운 여건임
- 전문가 D : 정부 주도하에 주택문제 해결은 달성하기 어려운 문제라 생각됨. 정부 차원의 정책은 공동주택, 특히 아파트라는 주거형식을 통해 빠른 시일 내 해결하려는 경향이 있음. 전국에서 진행되고 있는 행복주택의 주거형식도 아파트이며 지역특성을 고려하지 않은 획일적 거주환경을 양산하고 있음. 이에 따라 다양한 이슈에 탄력적 대응이 어려움. 다양한 생활양식을 반영하기 위해서는 아파트 공급시스템에서는 적용하기 어렵고 소규모 개발을 통해 다양한 이슈들에 대한 다양한 대응이 가능한 다세대주택, 연립주택, 타운하우스 형식의 주거정책이 더욱 합리적인 정책이라 판단됨.

- 다양한 주거유형과 지역적 특성을 고려한 정책목표의 수립

국내 주택 수요자 대부분이 여전히 아파트를 선호하고 있고 주거를 교통 및 교육 등과 연관된 재산으로 인식하는 실태를 고려할 때 생활양식의 변화에 따른 주거공간의 다양화는 부차적인 문제가 될 수밖에 없다는 의견도 있었다. 이와 관련하여 주거공간의 다변화와 다양성을 모색하는 것보다는 교통, 교육, 노후생활 안정화 등 입체적인 정책을 통해 사용자가 주거선택에 있어 보다 유연하고 다양한 선택이 가능하도록 사회경제적 제반 여건을 개선하는 것이 선행될 필요가 있다는 의견도 제기되었다.

아울러 현재의 공동주택을 중심으로 이루어지는 주거정책은 공유주거 등 새로운 주거유형을 고려하여 정책 목표를 다양화하는 방안이 필요하다는 의견과 다양한 명칭으로 불리는 새로운 주거유형에 대한 개념과 용어를 통일하여 현장에서의 혼란을 줄여나가는 것이 시급하다는 의견도 함께 제기되었다.

또한 정부주도의 주택 및 주거서비스 공급체계 하에서는 수요자 맞춤형 주거 및 복지의 제공에 한계가 있으므로 각 지역별 특성에 맞는 주거정책 수립을 위해 지자체에 일정부분 자율성을 부여할 필요가 있고, 특히 수도권과 지방소도시의 경우에는 그 여건이 매우 다르므로 중앙정부 주도의 주택정책만으로는 변화에 대응하는데 한계가 있으므로 정부와 지자체의 역할구분과 정책방향 설정이 필요하며, 중앙정부에서는 상위개념의 주거정책 방향성을 설정하고 지자체에서는 각 지역별 특성에 따른 세부적인 실행전략 및 계획 수립이 필요하다는 의견이 제기되었다.

3. 시사점

사회경제적 여건과 생활양식의 다변화에 따라 등장하는 새로운 주거수요를 파악하기 위해 실제 거주자를 대상으로 주거공간에 대한 인식과 만족도, 선호도를 조사하고 이를 바탕으로 주거수요 다양화에 대응한 새로운 주거공간 조성 방향을 살펴보았다.

전반적으로 주택의 내부공간에 대한 만족도는 높지 않으며 거주자가 느끼는 공간의 우선 순위도 상이하였다. 또한 생활방식의 변화에 따라 기존의 기능에 대한 축소요구도 나타났다. 일부 욕실 등의 공간은 설비의 집약화와 공간이용의 효율성을 우선시하는 공간계획으로 실제 거주자의 수요를 충분히 반영하지 못하는 것으로 나타난다.

현재 널리 보급되고 있는 국내의 주거공간은 오랜 시간 축적된 기술력을 바탕으로 발전되어 왔으며, 정부정책과 긴밀히 연동되어 급진적인 변화를 가져오기는 현실적으로 쉽지 않다. 그러나 주거기능에 대한 요구사항이 점차 세분화되고 고도화되는 점을 고려할 때 기존의 주거계획 및 공급방식만으로는 변화하는 주거수요에 대응하기 어려운 것도 사실이다. 따라서 거주자의 다양한 수요를 발굴하고 이를 주거공간에 반영할 수 있는 다양한 설계기법과 공급체계가 마련되어야 하며, 거주자가 보다 다양한 선택을 할 수 있도록 주거공급 시스템을 고도화할 필요가 있다.

주거정책 전반에서 새로운 방향성을 설정하기 위해 관련 전문가들을 대상으로 다양한 의견을 청취하였는데 국민의 최소한의 주거수준을 확보하기 위한 지표로써 최저주거기준의 역할에 대해서는 그 필요성은 인정하지만 실제 주택건설사업 현장에서의 영향력은 크지 않으며 공유주택의 등장 등 다양한 주거수요에 대응하기 위해서는 기준의 개선이 이루어져야 한다고 지적하였다. 또한 적정주거기준에 대해서도 물리적 기준을 벗어나 사회문화적, 환경적 요소들을 반영한 평가체계가 마련되어야 한다고 지적하였다.

정부의 주거정책과 관련해서는 아파트 중심의 공급정책이 지닌 한계를 지적하고 중앙정부와 지자체의 역할분담을 통한 효과적인 정책목표 설정이 이루어져야 한다는 지적도 눈여겨 볼 대목이다.

제6장 주거수요 다양화에 대응한 주거공간 조성 방향

1. 새로운 주거수요에 대응한 공간구성 다양화
 2. 적정주거기준 설정을 위한 방향 제시
 3. 주거수요 다양화에 대응한 관련기준의 정비
-

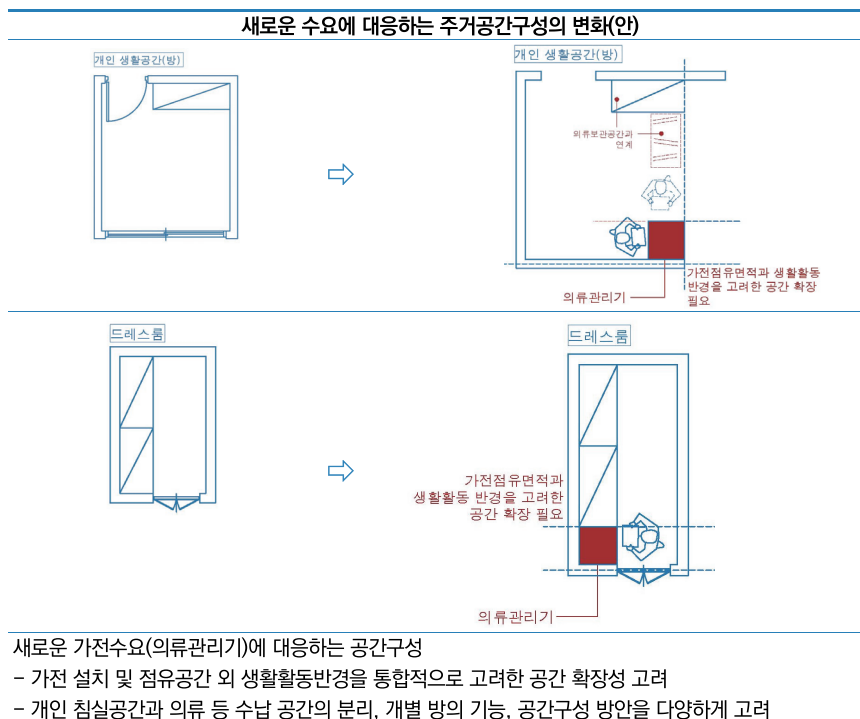
1. 새로운 주거수요에 대응한 공간구성 다양화

□ 설문조사 결과에 따른 주요 쟁점

본 연구는 주거수요 다양화에 대응하여 주거공간 구성의 방향성을 도출하기 위해 지역별, 연령별, 세대구성원 유형별 설문조사를 실시하였다. 그 결과, 지역별(수도권, 비수도권), 연령 및 세대구성원 별 주거수요가 다각적인 관점에서 다양하게 나타났다. 일례로 주거공간의 중요도에 대한 인식조사 결과 동일한 가구유형임에도 수도권과 비수도권에 서 나타나는 인식이 서로 상이하였으며(표5-17), 주거공간 크기의 충분성(표5-13)과 공간 구성 방식(표5-19~20)에 대한 응답결과도 응답자 유형별 차이가 나타나고 있다. 새로운 가전 수요의 등장(그림5-20~25)과 생활지원공간(화장실, 창고, 다용도실 등)에 대한 공간수요(표5-13)에 따라 그 동안의 제도권에서 나타나는 주거공간 구성의 기준과 범위에 변화가 필요함을 알 수 있다. 거주자의 생활방식과 가치에 따라 일부 기능이 축소되거나 강화될 수 있고 이를 반영하여 물리적 환경의 변화가 예측되며, 이를 반영한 주거공간 조성 방향을 모색할 필요가 있다.

□ 새로운 사용자 요구를 고려한 주거공간의 기능 및 구성 다양화

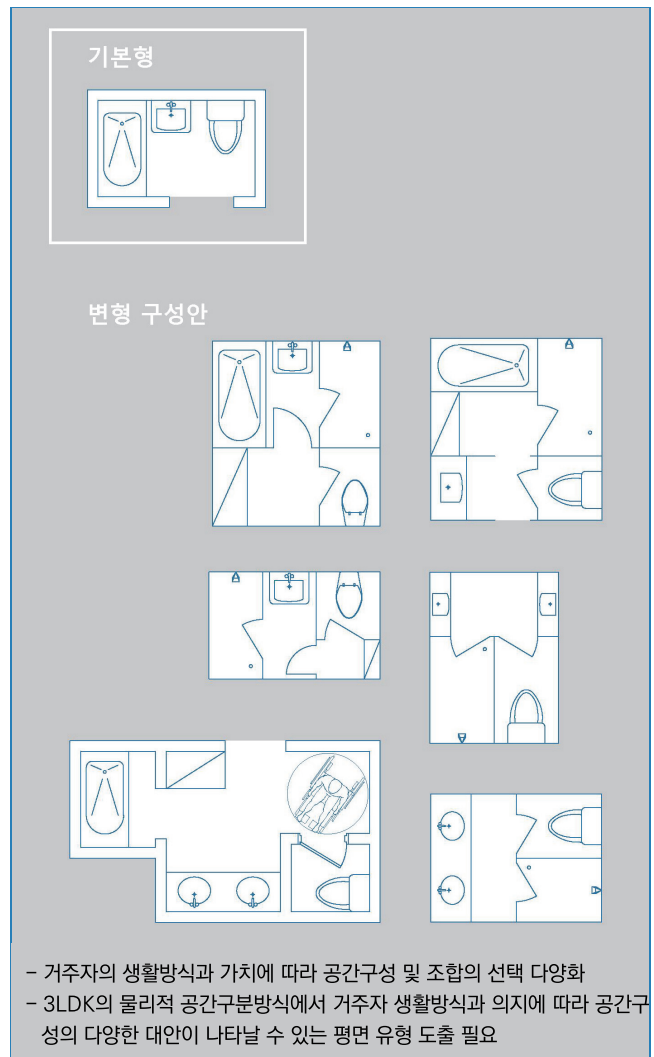
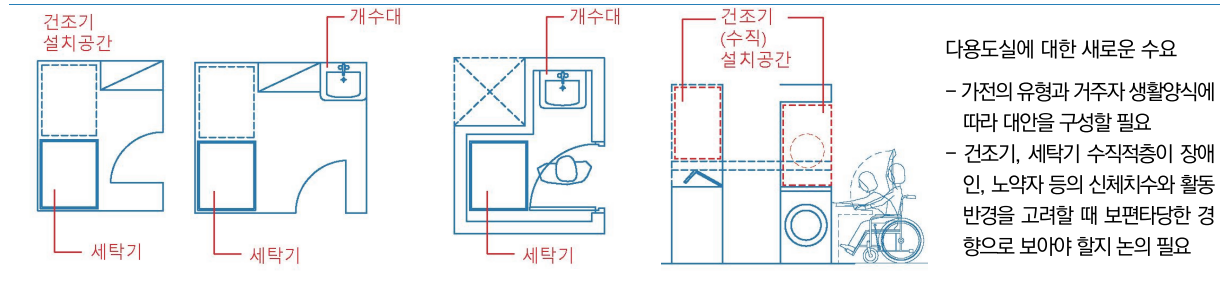
우리나라에서 아파트 중심의 주택시장을 통해 공급되는 획일적인 단위세대 평면에 대한 비판은 지속적으로 제기되어 온 과제이다. 민간에서의 상품화된 아파트공급과는 별도로 정부 및 지자체에서는 표준적인 2~3세대가족 이외에도 청년, 신혼부부, 1~2인가구, 고령자 등 다양한 입주자 특성을 고려한 수요자 맞춤형 임대주택을 공급하는 등 주거선택의 다양성을 확보하기 위해 노력하고 있다. 또한 민간주택시장에서도 1~2인가구의 증가에 따라 국민주택규모(85㎡) 미만의 소형주거 상품개발을 확대하고 있으며, 주택분양시 입주자의 가족구성이나 취미, 기호 등을 반영하여 다양하게 활용할 수 있는 알파룸 등을 제공하여 공간구성에 변화를 줄 수 있는 방안을 시도하고 있다. 이러한 노력에도 불구하고, 현재의 주택분양시장은 여전히 공급자 측면에서 더 많은 수익을 창출하기 위해 상품가치가 높은 주거평형 중심으로 획일적인 주거공급이 이루어지고 있고, 남향의 판상형 주거가 가장 선호됨에 따라 3~4bay, 3LDK 평면이 주를 이루고 있다. 분양시에 입주자가 선택할 수 있는 범위도 설비나 주요 마감재 또는 부속실의 구성 정도에 그치고 있는 실정이다.



[그림 6-1] 주거공간구성의 변화(안) -1

출처 : 연구진 작성

새로운 수요에 대응하는 주거공간구성의 변화(안)



[그림 6-2] 주거공간구성의 변화(안)-2

출처 : 연구진 작성

본 연구에서 공동주택 입주자를 대상으로 설문조사를 실시한 결과, 세대유형별, 연령별, 지역별 특성에 따라 주거공간에 대한 요구사항이 다양하게 표출되고 있음을 알 수 있었다. 개인생활을 중시하는 생활방식이 보편화되면서 개인 침실을 더 요구하는 경우도 있고, 가족중심의 생활을 위해 거실 또는 수납공간이 더 필요하다는 주문도 있었다. 특히 수납공간의 경우에는 현재 보편화된 판상형 아파트의 경우 앞뒤 베란다 공간을 활용하는 경우가 대부분으로 그 위치나 공간구조상 확장에 한계가 있고, 임대거주 시 각종 제약사항을 고려할 때 설치 및 해체의 용이성, 가변성을 확보할 수 있는 공간구성이 요구된다. 화장실의 경우에는 규모에 상관없이 대부분의 아파트 평면에서 채택되고 있는 1실형 공간구조(욕실, 세면대, 변기 1공간 배치) 대신 욕실, 변기, 세면 등 기능별 공간분리에 대한 요구사항이 높은 점¹⁾을 고려하여 사용자가 선택할 수 있는 요소 및 조합을 확대하는 방안도 필요하다. 주거 전체의 공간구성방식에 있어서도 기능의 분리 및 호환 가능성을 염두에 두고 기능이 축소되거나 확대되는 실을 계획 시 어떻게 반영해야 하는지도 검토하여야 한다. 또한 각 가정마다 보편적으로 보급되는 생활가전 외에 의류건조 및 의류관리기 등 신규가전수요의 증가를 고려할 때 기존의 수납·서비스공간에 대한 규모 확장 또는 입체적 공간구성 등 공간이용의 효율성을 높이는 방안이 검토되어야 한다.

□ 다양한 수요 반응을 위한 주거공급 프로세스의 다변화

공동주택 중심의 획일적인 주거문화가 보편화된 상황에서 거주자의 개별적인 수요를 모두 충족할 수 있는 최적의 대안을 도출하는 것은 거의 불가능에 가깝다. 공급자 측면에서는 기술적 문제뿐만 아니라 경제적 비용 증가도 고민하지 않을 수 없는 부분이다. 한편으로 최근의 주택시장에서는 분양성과를 높이기 위해 고민하는 일부 민간 건설사를 중심으로 주요 구조체를 그대로 유지하면서 수요자의 다양한 생활양식과 취향을 반영하여 주거공간을 자유롭게 변경할 수 있는 사용자 맞춤형 특화평면 개발사례도 등장하고 있다. 또한 입주예정자와 민간건축가를 매칭하여 주택의 설계단계에서부터 전문가 컨설팅 및 거주자참여 설계 과정을 거쳐 개별적인 주거 수요를 반영한 주거공간을 실현할 수 있도록 하는 전문가 지원체계를 운영하는 사례도 있다. 이와 관련하여 서울주택도시공사의 경우 매입임대주택을 활용하여 리모델링을 위한 설계단계에서부터 입주대상자인 청년, 신혼부부 맞춤형 특화설계를 개발하기 위해 100명 내외의 전문가들로 구성된 ‘청신호 풀’ 제도²⁾를 운영하고 있다. 또한 앞서 살펴본 일본의 UR x MUJI 프로젝트

1) 응답자의 절반 정도(52.0%)가 선호하는 화장실의 공간 구성 방식으로 ‘2개 공간(a)형’(세면대+목욕시설/변기)을 희망하고 있으며, 다음으로 ‘1개 공간’(변기+세면대+목욕시설)(31.4%), ‘2개 공간(b)’(변기+목욕시설/세면대)(16.6%)의 순으로 나타남. 본 연구보고서 p.84.

의 경우에도 MUJI에 소속된 민간건축가 또는 디자이너가 UR 임대주택의 리모델링 설계에 직접 참여하여 자신들이 생산하는 다양한 가구 및 설비, 생활용품 등을 이용하여 거주자들의 개별적인 수요에 대응할 수 있도록 하는 새로운 공급시스템을 선보이고 있다. 이러한 다양한 사례에서 알 수 있듯이 표준적인 가족을 위한 획일적인 공동주택의 공간구성으로는 점차 증가하는 다양한 주거수요에 효과적으로 대응하기 어렵다. 따라서 앞으로는 이러한 다양한 주거 수요에 대응한 사용자 맞춤형 주거공간 조성 프로세스에 대해서도 심도 있는 논의가 이루어져야 한다.

현재의 표준적인 가족구성에 대응하는 주거공급 체계에서 보다 적극적으로 주거공간 구성을 다양화하기 위해서는 공급자가 일방적으로 상품성이 높은 일정 규모의 평형(45㎡, 60㎡, 85㎡, 100㎡ 등)을 제공하고 입주자는 자신의 경제적 여건에 맞춰 그 중에서 선택하게 하는 현재의 분양 혹은 임대방식에서 탈피하여 입주자가 주거의 개발 혹은 설계단계에서부터 적극적으로 참여하여 자신의 라이프스타일에 맞는 주거를 직접 설계하고 입주할 수 있도록 하는 새로운 주거 공급 프로세스가 마련되어야 한다. 또한 임대주택 시장에서도 경쟁력 있는 주택재고를 적극적으로 발굴하고 청년, 신혼부부, 고령자 등 주거약자를 대상으로 최신의 주거트렌드에 맞게 개보수 또는 리모델링하여 새롭게 공급하는 방식도 적극적으로 검토할 필요가 있다.

라이프스타일 맞춤 플랫폼

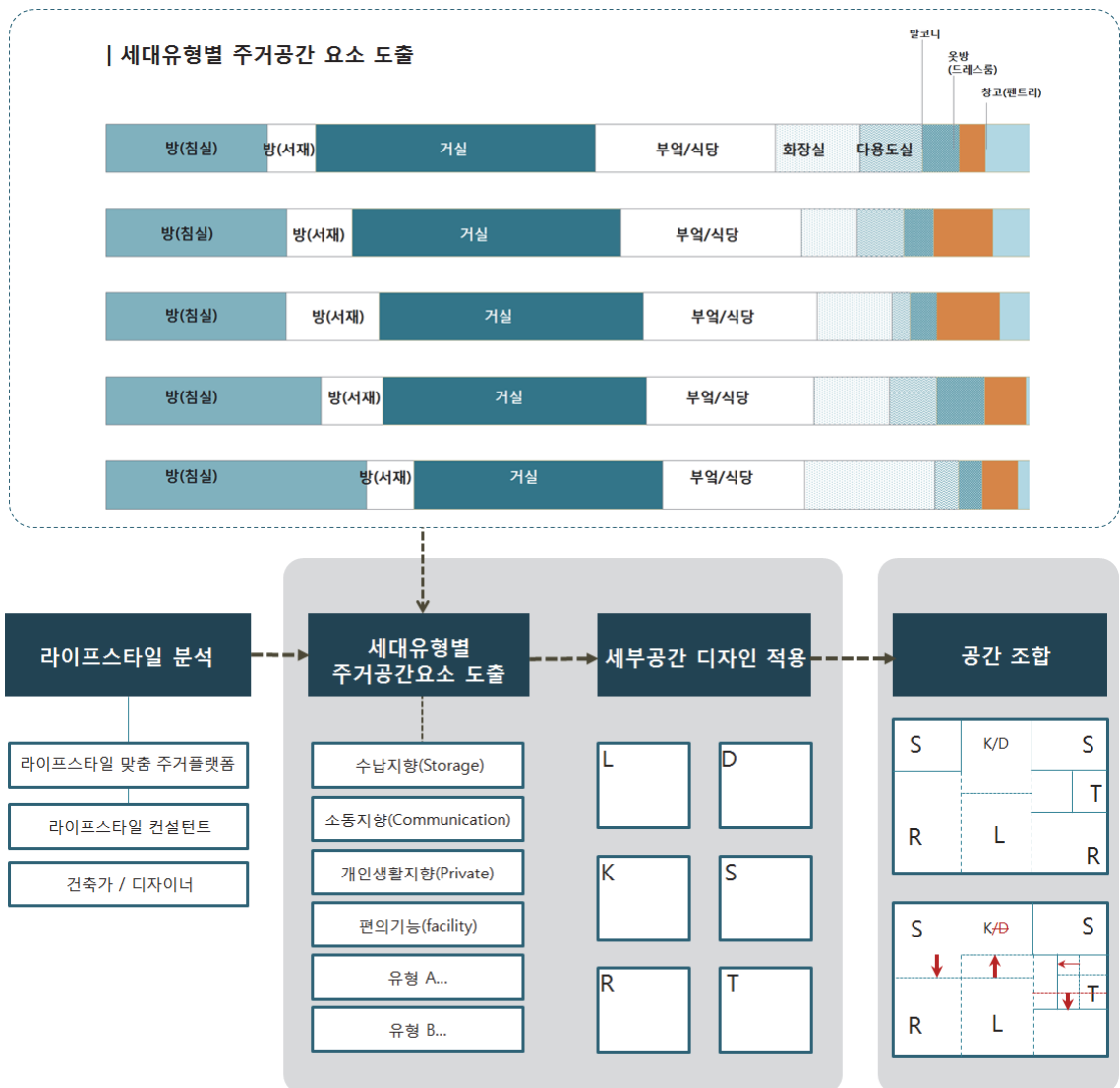
Creative Living & Customizing Space



[그림 6-3] 소비자의 요구와 새로운 라이프스타일 맞춤형 플랫폼 개발사례 'C2 House'

출처 : 대림산업(2019), "e편한세상 'C2 HOUSE' 론칭", https://www.daelim.co.kr/pr/InfoView.do?cd_scrmn_cl=&cd_advt_cl=&searchword=currentPage=1&no_ntc_plte_sral=19985(검색일 :2019.9.30.)

2) 이진혁(2019), "SH공사, 올해 매입임대주택 절반 청년·신혼부부주택으로 활용", <https://news.naver.com/main/read.nhn?mode=LSD&mid=sec&sid1=101&oid=366&aid=0000424629>(검색일 : 2019. 3.15)



[그림 6-4] 생활양식 대응 주거공간 조성 프로세스

출처 : 연구진 작성

2. 적정주거기준 설정을 위한 방향 제시

□ 최저주거기준의 개선

주거기본법 제17조에 따라 의무화 되어 있는 최저주거기준에는 가구구성별 최소 주거 면적, 용도별 방의 개수, 전용부엌·화장실 등 필수적인 설비의 기준과 안전성·쾌적성 등을 고려한 주택의 구조·설비·성능 및 환경기준이 포함되어야 하며 사회·경제적 여건의 변화에 따라 그 적정성이 유지되어야 한다고 명시되어 있다. 현재 운용되고 있는 최저주거기준은 2011년에 공표된 것으로 가구원수별 실구성과 총주거면적을 규정하고 있으며 주택의 구조·설비·성능 및 환경에 관한 기준은 제시되어 있지 않다.

한편 일본의 경우에도 주생활기본법에 근거한 최저주거기준을 운용하고 있는데 거주실의 구성과 전용부엌 등의 확보, 쾌적한 수납공간의 확보 등을 기본조건으로 하여 세대인원수별 거주실의 면적과 주호전용면적을 별도로 규정하고 있다. 또한 최저주거기준과는 별도로 주택에서 요구되는 기본적인 성능에 관한 지표로서 주택성능기준을 운용하고 있는데 내진성, 방화성, 내구성, 유지관리 배려, 에너지절감, 보건성, 개방성, 차음성, 고령자 배려, 기타 가구의 전도와 낙하물 방지, 안전사고 예방, 방법 등을 주 내용으로 한다. 영국의 경우에도 주택법에 근거한 최소주거기준을 운용하고 있는데 단위실의 면적 기준과 함께 유지보수, 안정성, 습도, 자연채광, 환기, 상수도공급, 하수 및 위생설비, 샤워시설, 온수공급, 수세식 화장실, 세면대 등 기본적인 설비기준을 갖추고 있는지 여부와 과밀에 대한 별도의 기준을 규정하고 있다.

2018년 국토교통부는 「제2차 장기 주거종합계획(2013~2022) 수정계획」을 통해 평균적인 주거수준의 향상, 최소주거기준 미달가구의 감소 추이, 1인 가구 증가 등 전반적인 주거여건 변화를 고려하여 최저주거기준의 개선을 추진하였으며 주거면적, 설비 기준 외에 일조량, 층간소음 등 환경적 요소를 보다 구체화하여 최저주거기준에 반영할 예정임을 밝힌 바 있는데 아직까지 구체적인 내용은 발표하지 않고 있다.

최저주거기준은 국민이 쾌적하고 살기 좋은 생활을 영위하기 위해 필요한 최소한의 기준이며 주택정책의 근간이 된다는 점에서 그 중요성을 갖는다.

따라서 최저주거기준에 대해서는 최근의 소득수준의 증가에 따른 주거수준의 향상과 1~2인 가구의 증가 등 사회경제적 여건의 변화 등을 감안하여 개정이 필요하며 구체적인 개정방향에 대해서는 일본이나 영국과 같이 기본적인 요구조건을 전제로 가구원수별 최소면적을 규정하고, 이와 동시에 내구성, 방법 등 안전성, 차음성, 에너지절감, 고

령자 및 장애인 배려, 자연채광, 환기, 온수공급 등 주택의 성능항목을 구체화한 주택성
능기준을 함께 운용할 것을 제안한다.

[표 6-1] 최소주거기준의 개선방향

구분	항목	세부내용
최저주거 면적기준	- 가구원수별 최소면적	- 1인 : 25㎡ - 2인 : 30㎡ - 3인 : 40㎡ - 4인 : 50㎡ - 이후 1인 증가시마다 10㎡씩 증가
위생설비 성능기준	- 위생설비 - 공동이용시설	- 상하수도 공급 - 냉난방시설의 완비 - 독립된 화장실 확보 - 온수가 공급되는 욕실 - 공동주택의 경우 엘리베이터, 피난시설 등의 설치
기본거주 성능기준	- 주거로서 갖추어야할 기본적인 성능 - 거주자의 요구에 대응	- 내진성능 - 방범성능 - 방화성능 - 내구성능 - 단열성능 - 차음성능 - 채광성능 - 실내공기환경성능 - 고령자/장애인 배려 - 유지관리 배려
외부환경 성능기준	- 환경성능 - 외관 등 심미성능 - 사회적 요청에 대응	- 에너지절약 - 지역생산자재 - 재생건축재료 이용 - 해체시 폐기물 저감 - 주변과의 조화

출처: 연구진 작성

□ 적정주거기준의 도입

주거기본법 제19조에 따라 국민의 주거수준 향상을 적극적으로 도모하기 위한 지표로
서 ‘유도주거기준’을 설정할 수 있다고 명시되어 있으나 현재까지 우리나라에서는 유도
주거기준을 설정하지 않고 있다.

일본의 경우 주생활기본법에 따라 주택의 질적 향상을 지속적으로 유도하기 위한 유도
거주기준을 제시하고 있으며 주생활기본계획에서 구체적인 달성률에 대한 목표치를 설
정하여 관리하고 있다. 일본의 유도거주기준은 일반형과 도시형으로 구분되는데 일반
형은 도시의 교외부 및 도시부 이외의 일반적인 주택지역에서 단독주택에 거주하는 것
을 가정하여 설정된 것이며 도시형은 도시의 중심부 및 그 주변부 등 공동주택 거주를 가
정하여 설정되었다. 이러한 유도거주기준이 최저거주기준과 다른 점은 주거면적기준의

상향과 함께 공동주택에서 엘리베이터의 설치, 발코니, 현관주변, 공용복도의 적정 넓이 확보, 커뮤니티시설 및 어린이놀이터 설치, 자전거 주차장과 쓰레기 집하장 등에 관한 기본적인 요구조건을 제시하고 있다는 점이다.

영국의 경우에도 2000년에 적정주거기준에 대한 개념을 도입하였는데 최저주거수준의 만족여부와 함께 교체 및 수리여부, 시설 노후화 여부, 열적 쾌적성 등을 평가항목으로 제시하고 각각의 항목에 대한 부적합 요건을 구체적으로 설정하였다. 또한 2004년에는 주택법을 개정하여 주거위생 및 안전성 평가체계를 도입하였으며 이를 적정주거기준의 필수항목으로 적용하고 있다.

정부에서는 「제2차 장기 주거종합계획(2013~2022) 수정계획」을 통해 장기적으로 유도주거기준의 내용을 보다 구체화한 ‘적정주거기준’의 도입을 추진³⁾하겠다고 밝히고 있다. 이를 위해서는 먼저 최소주거기준의 달성률이나 전국적인 주택보급율의 추이, 빈집의 발생실태 등을 종합적으로 점검하고 최소주거기준과 차별화되는 적정주거기준의 설정방식에 대한 종합적인 검토가 선행되어야 한다. 도시지역을 중심으로 신규로 공급되는 주택의 유형이 아파트 등 공동주택이 대다수를 차지하는 현 상황에서 공동주택을 대상으로 하는 도시형과 단독주택을 대상으로 하는 일반형으로 구분하여 적정주거기준을 설정하는 것도 적절한 방법이 될 것이다.

□ 국민주택 규모기준의 재검토

국민주택은 정부의 재정 또는 주택도시기금을 지원받아 정부 또는 산하기관이 공급하는 주택을 말하며 지원의 범위를 설정하기 위한 규모 상한이 필요하여 국민주택규모를 별도로 설정하여 운용하고 있다. 1975년에 국민주택의 규모기준을 제정할 당시에는 명확한 근거가 부족한 상황에서 1인당 필요면적을 5평(16.5㎡)으로 추산하고 표준적인 가정의 평균 가구원수를 5명으로 가정하여 약 25평으로 설정되었다고 한다.

국민주택 규모기준이 설정되고 약 45년이 경과한 현 시점에서 소득수준의 향상에 따른 주생활의 다양화와 1~2인가구의 증가 및 세대내 가구원수의 감소 등 주택을 둘러싼 여러 가지 상황이 급변한 추세를 감안하여 주택정책의 수립 및 시행에 중요한 근거가 되는 국민주택의 규모에 대한 재검토가 필요하다.

국민주택의 규모를 재설정하는 작업은 현재의 민간시장에서의 주택분양 및 공공부문에

3) 국토교통부(2018), “‘국민 누구나 집 걱정 없는 더 나은 주거생활’ 실현을 위한 제2차 장기 주거종합계획(2013~2022) 수정계획 수립”, 6월28일자 보도자료, p.3.

서의 임대주택 공급 등과 관련된 정부의 정책에서 중요한 수단으로 작용하는 주택도시 기금의 지원여부 등과 관련하여 복잡한 상황이 존재한다는 점을 염두에 두고 보다 면밀한 연구가 이루어져야 할 필요성이 있다.

3. 주거수요 다양화에 대응한 관련기준의 정비

□ 행복주택 규모기준의 확대

행복주택은 대학생·청년·신혼부부 등을 대상으로 직장과 학교가 가까운 곳이나 대중교통 이용이 편리한 곳에 짓는 임대료가 저렴한 공공임대주택을 말하며 한국토지주택공사, 서울주택도시공사, 경기도시공사를 중심으로 2019년에만 전국의 110개 지역에서 26, 229호가 공급될 예정이다.⁴⁾

행복주택에는 국공립어린이집, 고용센터, 작은도서관 등 다양한 주민편의시설이 함께 공급되면서 젊은 층의 폭넓은 지지를 얻고 있으며 이를 바탕으로 국토교통부에서는 노후 공공청사 복합개발사업을 통해 2022년까지 새로운 행복주택 1만호를 추가 공급할 예정임을 밝혔다.⁵⁾

이러한 행복주택에 대해서는 2014년의 제도도입 시점에서 세대수 및 가족구성 유형별로 신혼부부형과 대학생/사회초년생/독신자형으로 구분하여 별도의 면적기준을 제시하고 대학생 기숙형 공동주거로써 세어형과 무장애 공간계획이 적용된 고령자형도 별도의 면적기준과 공용공간에 대한 평면구성방식을 제시하였다.

기존의 최소주거기준을 바탕으로 개발된 행복주택의 면적기준에 대해서는 실제 거주자를 대상으로 한 조사에서 일반적인 공동주택에 비해 그 면적이 지나치게 협소하다는 점과 함께 거주기한이 한정되어 있어 안정적인 주거 기능을 다하지 못한다는 지적을 받고 있다. 따라서 행복주택의 규모에 대해서는 건설되는 지역의 입지적 특성을 고려하여 다양한 선택이 가능하도록 규모를 상향할 필요가 있다.

4) 국토교통부(2019), “행복주택 입주자 모집 계획”, 행복주택 블로그, <http://www.molit.go.kr/happyhouse/gong.jsp>.(검색일 : 2019.10.2)

5) 국토교통부(2019), “도심 내 노후 공공청사 8곳, 공공임대주택 1,167호로 탈바꿈”, 1월 9일자 보도자료.

□ 공동체주거에 대한 법·제도 정비

문재인정부의 출범과 함께 새롭게 제시된 제2차 장기 주거종합계획 수정계획과 사회통합형 주거사다리 구축을 위한 주거복지 로드맵 등에서는 셰어형 임대주택, 창업지원주택, 사회임대주택, 토지임대부 사회주택 등 다양한 용어로 공동체주거에 대한 적극적인 개발과 보급을 천명하고 있다. 사회적 경제조직 등의 참여를 기반으로 하는 공동체주거에 대해서는 근본적인 개념에 대한 정의나 관련기준에 대한 면밀한 검토가 이루어지지 못한 상태에서 정책발표가 선행된 측면이 있으며 각각의 주택유형이 지닌 개념이 혼용 또는 오용되는 경우도 나타나고 있다.

공동체주거란 공동의 관심과 이해관계를 지닌 입주자들이 공유 공간과 공동의 규약을 갖추고 함께 생활하는 주거의 한 유형이며 청년, 독신자, 고령자 등 특화된 주택수요 계층의 생활안정 등을 목적으로 개발된 대안적 주거유형이다.

사회적 기업, 협동조합 등에 의한 공동체주거의 공급이 증가하고 부실기업에 의한 주거환경의 질적 저하 등이 문제점으로 지적되면서 서울시의 경우 전국에서 유일하게 「공동체주택 활성화 지원 등에 관한 조례」를 제정하였으며 객관적인 평가지표를 근거로 공동체주거의 품질을 평가하는 공동체주택인증제를 실시하고 있다.

이러한 서울시의 사례를 바탕으로 국가적으로 제도적 틀 속에서 공동체주거에 대한 개발과 보급이 이루어질 수 있도록 관련 기준을 마련하는 등 법·제도적 정비가 이루어질 필요가 있다.

이미 사회주택이 보편적인 주거의 유형으로 자리잡은 네덜란드의 경우에는 주택협회를 통한 사회주택의 보급이 활발히 이루어지고 있으며 특히 학생용과 고령자용 사회주택에 특화된 별도의 주택협회가 존재하고 있다는 점에서 시사하는 바가 크다고 할 것이다.

제7장 결론

지금까지 사회·경제적 여건과 생활양식의 다변화에 대응하여 새롭게 대두되고 있는 다양한 주거수요에 대해 살펴보고 향후 효율적인 주거공간 조성을 위한 주거유형 다양화 방안과 이를 지원하기 위한 관련제도의 개선방안을 제시하였다.

국내의 주거관련 정책 및 제도 현황에 대해서는 주거공간과 관련한 사회경제적 여건 및 생활양식의 변화와 주거관련 정책, 주택정책의 근간이 되는 주거수준에 관한 제도의 운용 현황 등에 대해 살펴보았다. 저출산 고령화에 따른 인구가구구조의 변화로 기존의 3~4인 중심의 가구구조가 1~2인가구 중심으로 재편이 예상되며 이에 따라 기존의 가구구성원수 5인을 기준으로 설정된 국민주택규모(85㎡이하)와 공공임대주택규모에 대한 재검토가 필요함을 확인할 수 있었다. 또한 베이비붐세대의 은퇴와 함께 에코세대가 주택시장의 주축으로 등장하면서 그들의 요구를 적절히 수용할 수 있도록 주택의 수요 공급에 대한 새로운 접근이 필요함을 확인하였다. 문재인정부가 출범하면서 발표한 국정과제와 제2차 장기 주거종합계획 수정계획, 2차 수도권 주택공급계획 및 수도권 광역교통망 개선방안, 사회통합형 주거사다리 구축을 위한 주거복지 로드맵 등에서는 개별적인 주거수요에 대응하기 위한 다양한 주택유형을 제시하였는데 근본적인 개념에 대한 정의나 관련기준에 대한 면밀한 검토가 이루어지지 못한 상태에서 정책발표가 먼저 이루어진 측면이 있다. 주거기본법에 따라 국민의 쾌적한 삶을 위해 필요한 최소한의 지표로서 최저주거기준을 설정하여 운영하고 있는데 현재의 최저주거기준은 2011년에 공표된 것으로 가구원수를 기준으로 표준가구 구성과 방의 개수, 주거면적을 제시하고 있다. 실제로 최저주거기준에는 가구원수별 방수나 주거면적 이외에도 구조·설비·성능 및 환경기준이 포함되어야 하는데 이에 대해서는 구체적인 언급이 없다. 이러한 최저주거기준과는 별도로 장기적으로 유도주거기준의 내용을 보다 구체화한 적정주거기준의 도

입을 추진하겠다고 밝히고 있으나 아직까지 구체적인 움직임은 없는 실정이다.

외국의 주거공간 관련 제도운영 현황을 파악하기 위해 일본과 영국, 싱가포르의 사례를 살펴보았다. 일본의 경우 주생활기본법을 통해 최저거주기준과 유도거주기준을 운영하고 있는데 주거면적 외 주거 안전성·쾌적성 등의 성능항목을 구체화하고 있다. 영국의 경우에도 최소주거기준과 주택위생 관련 기준에 대해 체계적인 항목을 구성하고 있다. 싱가포르의 경우 주거기준을 별도로 정하지 않으며 주택개발청(HDB)이 주택공급기준을 운영하고 있다. 이러한 외국의 주거공간 관련 제도 분석을 통해 최소주거면적기준과 유도주거수준의 책정, 주택성능수준과 환경수준을 통한 주택품질의 향상 노력이 동시에 이루어짐을 확인할 수 있었다.

사회경제적 여건과 생활양식의 다변화로 나타나는 다양한 주거유형 사례를 살펴보았는데 먼저 일본의 경우 소자고령화 현상이 심화되면서 기존의 공공임대주택 재고를 활용하여 고령자와 젊은 세대가 함께 공생할 수 있는 주택단지를 조성하는 작업이 활발히 진행되고 있다. 특히 전면적인 철거에 의한 재개발 방식이 아니라 리모델링을 통해 주동과 주호, 주택설비를 개선하는 방식을 병행함으로써 환경부담을 경감하고자 하는 노력도 나타난다. 다세대 공생 주거단지는 재건축을 통해 서비스부속 고령자용 주택과 육아에 적합한 주택을 함께 공급하면서 지역주민들도 함께 이용할 수 있는 고령자 생활지원시설과 육아지원시설 등 복지시설을 적극 유치하는 방식이다. 다른 한편으로 민간의 역할을 적극 활용한 공공임대주택 개보수 사례도 눈에 띄는데 일본의 대표적인 가구 등 생활용품 제조 판매회사인 無印良品(MUJI)의 기술력과 관련제품을 활용하여 젊은 층이 선호하는 다양한 주택평면을 개발하여 공급하고 있다. 임대주택의 공급이 활발히 이루어지는 유럽에서는 예전부터 사회적 경제조직 등에 의해 공급되는 사회주택이 매우 일반적인 임대주택의 유형이다. 사회주택의 비율이 20%에 육박하는 네덜란드, 덴마크, 스웨덴의 경우에는 사회주택이 국민 누구나 편리하게 거주할 수 있는 보편적인 주택의 유형으로 인식되고 있다. 네덜란드의 경우에는 학생과 고령자에 특화된 별도의 주택협회를 통해 학생용 사회주택과 고령자용 사회주택을 적극적으로 공급하고 있다. 한편 국내에서도 최근에 심각한 문제로 대두되고 있는 독신가구, 고령자가구의 증가와 청년층의 주거문제를 해소하기 위한 대안적 주거의 유형으로 공동체 주거에 대한 논의가 활발히 전개되고 있다. 또한 노인복지주택의 개념을 적용한 고령자 맞춤형 주택의 공급도 이루어지기 시작하였다. 이러한 청년층, 독신자, 고령자 등을 대상으로 하는 새로운 주택수요에 대응하기 위해서는 다양한 평면형의 개발과 함께 용어의 정의, 적정 규모기준, 공유범위 등 거주 질적, 환경적 기준 등을 담은 관련기준의 정비도 필요하다.

새로운 주거수요 파악을 위한 실태조사 결과로는 연령별, 세대유형별 특성에 따라 주거 이용 및 주거공간 구성요소별 인식차이를 확인할 수 있었으며 수요가 점차 복잡해지고 세분화되어 감을 알 수 있었다. 특히, 다용도실, 욕실 등 생활편의를 위한 부속공간의 경우 공간 구성 및 요구 성능이 복잡해짐에 따라 이에 대한 다양한 선택지를 제공할 필요가 있다. 특히, 거실, 침실, 식당 등의 경우 상호간의 호환 및 연계 가능성이 있지만 기타 부속실의 경우 공간 및 기능이 충족되지 못할 경우 공간 확장의 여지가 많지 않을 뿐 아니라 생활수준의 질을 떨어뜨리게 되는 주요 요인이기도 하므로 계획 초기 단계와 공급단계에 면밀한 검토가 필요하다.

거주자의 다양한 수요를 충족할 수 있는 주택공급을 위해서는 설계단계에서 수요를 분석하고 체계화하여 설계에 반영할 수 있는 업무 프로세스 개선이 필요하다. 이를 위해 사용자와 전문가 매칭 및 면담 실시, 이를 반영한 특화설계 등의 방안이 필요하다. 일부 민간기업에서 추진되고 있는 라이프스타일 맞춤 플랫폼 개발사례나 사용자 맞춤형 특화설계 개발을 위한 전문가 풀 제도가 이미 진행되고 있으나 아직은 청년, 신혼부부 등 특정 수요자를 대상으로 한정적으로 이루어지고 있는 여건이므로 자녀육아, 고령자 등의 세대에 확대 적용하는 방안도 검토되어야 한다. 이와 함께 주거공간 구성의 다양화를 적극적으로 유도하기 위해서는 주호 당 공급면적 중심(평, m^2)이 아닌 생활방식에 따른 주거유형 체계를 마련하고 사용자 생활방식에 맞는 주택을 선택할 수 있도록 주거공급 시스템을 재편하는 방안도 마련되어야 한다.

본 연구에서는 사회경제적 여건과 생활양식의 변화가 초래한 새로운 주거수요에 대응하여 주거유형의 다양화와 새로운 공급체계의 마련 그리고 정책과제로서 이를 뒷받침할 수 있는 관련기준 및 제도의 정비방향을 제시하였는데 향후 후속적인 연구를 통해 구체적인 해법을 마련하는 작업이 이루어져야 한다. 특히 최저주거기준과 적정주거기준에 대해서는 현행 최저주거기준 도달 비율, 가족구성원수의 변동 등 사회경제적 여건을 종합적으로 감안한 기준의 정비가 시급하다.

-
- 국정기획자문위원회(2017), 「문재인정부 국정운영 5개년 계획」.
- 국토교통부(2018), “국민 누구나 집 걱정 없는 더 나은 주거생활 실현을 위한 제2차 장기 주거종합계획(2013~2022) 수정계획 수립”, 6월28일자 보도자료.
- 국토교통부(2019), “도심 내 노후 공공청사 8곳, 공공임대주택 1,167호로 탈바꿈”, 1월 9일자 보도자료.
- 국토교통부(2019) “서울 강북구·평창·예산·영암·경주 등 12곳에 고령자복지주택 짓는다”, 대한민국정책브리핑, 4월 28일자 보도자료.
- 국토교통부·한국토지주택공사(2006), “임대주택 종류별 공급주체”, 마이홈포털, <https://www.myhome.go.kr>.
- 관계부처 합동(2017), 「사회통합형 주거사다리 구축을 위한 주거복지 로드맵」.
- 국토교통부(2019), “주택보급률”, e-나라지표, http://www.index.go.kr/potal/main/EachDtlPageDetail.do?idx_cd=1227.
- 국토교통부(2014) “행복주택, 수요자 맞춤형 모델로 공급”, 1월 29일자 보도자료.
- 국토교통부(2019), 행복주택 블로그, <http://www.molit.go.kr/happyhouse/info.jsp>.
- 국토교통부(2018), 「2017년 주거실태조사 연구보고서」.
- 권혁삼·정소이·백혜선·최은희·정재진·김성훈(2015), 「다양한 수요대응을 위한 주택공급유형 다변화에 관한 기초연구」, 국가건축정책위원회·토지주택연구원.
- 김도연(2015), “공유주택 공급 및 계획기준 설정 방안연구 - 국외 공유주택의 제도적 특성분석과 국내 함의를 중심으로 -”, 「한국주거학회논문집」, Vol.26(1), 한국주거학회. pp.139-150.
- 김도연·윤재신(2009), “사회적 약자를 위한 주거규모의 최소기준 설정에 관한 연구”, 「한국주거학회논문집」, Vol. 20(3), 한국주거학회. pp.47-58.
- 김민경·윤재신. (2010). “전용면적 60 m², 85 m² 아파트 평면 유형에서 실 치수의 통계적 특성에 관한 연구”. 「한국주거학회논문집」, Vol.21(1), 한국주거학회. pp.53-65.
- 김민철·김근용·천현숙·강미나·이윤상·배순석·송준혁·김덕례(2016), 「생애주기별 주거소비

- 특성을 반영한 주택정책 방안 연구], 토지주택연구원.
- 김영국·이미연·장옥연·이정목·김성민·김태현·양환직(2012), 「맞춤형 소형주택 상품개발 및 적용방안 연구」, SH공사 도시연구소.
- 김지은·변서경(2016), 「미래 주거트렌드 연구」, 주택산업연구원.
- 김혜승(2014) “사회적 경제 조직에 의한 주택공급: 네덜란드 주택협회 사례를 중심으로”, 「국토정책 Brief」, Vol.459, 국토연구원. pp.1-8.
- 남원석·박은철(2015), 「1인가구시대 맞춤형 주거해법' 사회임대형 공동체주택 활성화」, 서울연구원.
- 대림산업(2019), “e편한세상 ‘C2 HOUSE’ 론칭”, https://www.daelim.co.kr/pr/InfoView.do?cd_scrmn_cl=&cd_advt_cl=&searchword=¤tPage=1&no_ntc_plte_sral=19985.
- 도쿄도주택공사(2019), “多世帯共生の住まいプロジェクト- コーシャハイム千歳烏山”, 내부자료.
- 류인하(2018), “혼자 사는 여성들이 느끼는 공포, 영화 <도어락>은 현실이었다”, 경향신문, 12월 8일자 보도, http://news.khan.co.kr/kh_news/khan_art_view.html?art_id=201812081421001.
- 박경옥(2016), “일본 코오퍼러티브주택의 사업방식 특성 분석”, 「대한건축학회지회연합회 논문집」, Vol.18(2), 대한건축학회지회연합회. pp.37-48.
- 박미선·이재춘·김근용·이윤상·천현숙(2017), 「1인가구 증가에 따른 주택정책 대응방안 연구」, 국토연구원.
- 박은철·김수경·오근상(2017), 「사회주택 활성화 쟁점과 정책과제」, 서울연구원.
- 박준영·정소이·양동석·박서경·권상균(2017), 「신산업 융복합 서비스 활용 LH 신주거 공간 모델 개발 및 활성화」, 토지주택연구원.
- 백혜선·이영환·이병관(2016), 「컴팩트 주택 개발 방안 연구」, 토지주택연구원.
- 변나향·윤주선·박석환(2018), 「공유경제기반의 지역맞춤형 공동체주거 조성방안 연구」, 건축도시공간연구소.
- 서수정 외(2018), 「세어형 공공임대주택(건설형) 공급을 위한 연구」, 한국토지주택공사·건축도시공간연구소.
- 서울시 사회주택종합지원센터(2019), <http://soco.seoul.go.kr/soHouse/index.do>(검색일 : 2019.3.)
- 서울특별시(2015), “길 하나 건너면 병원! ‘의료안심주택’ 첫 선”, http://mediahub.seoul.go.kr/archives/896084?tr_code=snews.
- 서울특별시(2019), “서울형 공동체주택 예비인증 인증제 자격요건 및 평가지표”, https://www.seoul.go.kr/news/news_notice.do#view/285255(검색일 : 2019.5.15.)
- 서재교(2017), “싸고 좋은 집’에 사는데 ‘자격’이 필요한가요”, <http://www.hani.co.kr/arti/society/rights/818074.html>(검색일 : 2019.5.1.)
- 싱가포르 주택개발청, HDB(2019), <https://www.hdb.gov.sg>.
- 신상영(2006), 「서울시 주택재고 산정을 위한 데이터기반 연구」, 서울시정개발연구원.

- 오정은·주서령·박명진. (2017). “싱가포르 HDB 아파트의 평면특성 연구”. 「한국주거학회 학술대회논문집」, Vol.29(2), 한국주거학회. pp.45-48.
- 오픈하우스서울(2019), <https://www.ohseoul.org/2018/programs/event/99>.
- 이성재(2010), 「최저주거기준 미달가구 해소를 위한 주거지원 정책 분석 및 개선방안」, 전북발전연구원.
- 이수정(2018), “서울시, 서울형 공동체주택 인증제 사업 설명회 개최”, <http://www.newsworks.co.kr/news/articleView.html?idxno=302201>.
- 이종권·김경미·권치홍·김두환(2016), 「미래 2025 도시·주거문제와 과제」, 토지주택연구원.
- 이진혁(2019), “SH공사, 올해 매입임대주택 절반 청년·신혼부부주택으로 활용”, <https://news.naver.com/main/read.nhn?mode=LSD&mid=sec&sid1=101&oid=366&aid=0000424629>.
- 이준(2018), “빈집도시' 우려가 현실로...도쿄 자가주택 5채 중 1채는 노인만 살아”, <http://www.pressm.kr/news/articleView.html?idxno=20302>.
- 일본 국토교통성(2000), 「第八期住宅建設五箇年計画」, <http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/torikumi/gokei/8kigaiyou.htm>.
- 일본 국토교통성(2016), 「住宅：住生活基本計画全国計画」, https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000032.html.
- 일본 국토교통성(2019), “住宅建設計画法及び住宅建設五箇年計画のレビュー”, 내부자료. <http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/singi/syakaishihon/bunkakai/4seidobukai/4seido4-7.pdf>.
- 장경철, 최정희, 김기연(2007). “싱가포르 공공임대주택 공급과정의 주요특성 연구”, 「대한건축학회 논문집 - 계획계」, Vol. 23(12), 대한건축학회. pp.39-46.
- 전봉희·최재필·여명석·백진(2013), 「한국사회 주거문화와 주거의 미래상 정립 연구」, 토지주택연구원.
- 정소이·박준영·김홍주·한지희·김인기·김진철(2012), 「1인가구의 수요특성을 고려한 주택유형 개발 연구」, 토지주택연구원.
- 정소이, 조승연, 박준영, 조상희(2016), 「생애주기별 주거수요 대응형 공공주택 공급방향 연구」, 토지주택연구원.
- 정지인·박경옥(2017), “코하우징 구축과정 및 거주자의 생활분석을 통한 공급활성화 방안”, 「주택도시연구 학술지」, Vol.7(1), 주택도시연구. pp. 21-38.
- 조동기·김진성·김미연(2015), 「미래형 주거단지 사례 연구」, SH공사도시연구소.
- 천현숙, 박천규, 이윤상(2015), 「세대간·세대내 주거소비특성 변화에 대응한 정책방안 연구」, 국토연구원.
- 최권종·진정(2015), “국민주택(전용 85 ㎡ 이하) 아파트평면의 변화에 대한 연구”, 「한국주거학회논문집」, Vol.26(5), 한국주거학회. pp.123-131.
- 최상희·정소이·김용태·정경석(2013), 「도시형 생활주택의 평가 및 발전방향 연구」, 토지주택연구원.

- 최수·정승혜(2018), 「공유주택공급을 위한 최저주거기준에 관한 연구」, 국토연구원.
- 통계청(2018), “인구동태진수 및 동태율 추이” http://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1B8000F&conn_path=I3.
- 통계청(2017), “장래가구추계, 가구주의 연령/가구유형/가구원수별 추계가구-전국단위”, http://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1BZ0503&conn_path=I3.
- 통계청(2017), 「장래가구추계 시도편 : 2015 ~ 2045」.
- 현소영(2015), “영국의 지속가능한 주거환경 성능개선”, 「건축과 도시공간」, Vol.17, 건축도시공간연구소. pp.86-94.
- 하세가와 히로시(2015), “버블경제기 이후 일본 주택정책의 전개”, 「한·일 국제워크숍 버블 붕괴 25년, 일본 주택정책의 교훈 자료집」, (2015.6.24.)
- Alice Pittini, Gerald Koessl, Julien Dijol, Edit Lakatos, Laurent Ghekiere(2017), 「The State of Housing in the EU 2017」, Housing Europe.
- Amsterdam Federation of housing associations, AFWC(2019), <http://www.afwc.nl/english>.
- BL - Danmarks Almene Boliger(2019), “Facts about BL”: “Our Members-Denmark-B.L.”, Danmarks A <https://bl.dk/in-english>.
- Department for Communities and Local Government(2006), 「EA Decent Home: Definition and guidance for implementation」.
- DUWO(2019), <https://www.duwo.nl/en/about-duwo/our-buildings/we-build>.
- European Parliament(2013) “Social Housing in the EU, Policy Department A: Economic and Scientific Policy”, https://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/note/join/2013/492469/IPOL-EMPL_NT%282013%29492469_EN.pdf.
- Government of the Netherlands(2019), “Housing associations”, <https://www.government.nl/topics/housing/housing-associations>.
- Habion(2019), “Over Habion”, <https://www.habion.nl/over-habion>.
- Housing Europe(2019), “A stronger focus on affordable and social housing in the 2019 CSRs”, <http://www.housingeurope.eu/resource-1303/a-stronger-focus-on-affordable-and-social-housing-in-the-2019-csrs>.
- Nieuw Zuid Hilversum(2019), “Een nieuwe wijk in Hilversum – Natuurlijk voor iedereen”, <http://nieuwzuidhilversum.nl/appartementen/gebouwen/gebouw-2>.
- OECD.Stat(2019), “Better Life Index”, <https://stats.oecd.org/Index.aspx?DataSetCode=BLI/>.
- Oxford City Council(2019), 「Landlord’s Guide to Amenities and Facilities for Houses in Multiple Occupation」.
- The National Archives(2019), “Housing Act 1985”, <http://www.legislation.gov.uk/ukpga/1985/68/part/X>.

The National Archives(2019), Housing Act 2004, <http://www.legislation.gov.uk/ukpga/2004/34/contents>.

Tietgenkollegiet(2019), <http://tietgenkollegiet.dk/en/the-building>.

Wikipedia(2019), “少子高齢化”, <https://ja.wikipedia.org/wiki/少子高齢化>.

Wikipedia(2019), “都市再生機構”, <https://ja.wikipedia.org/wiki/都市再生機構>.

Waarborgfonds Sociale Woningbouw(2019), <https://www.wsw.nl/over-wsw>.

UR 都市機構(2017), “MUJI X UR 団地 リノベーションプロジェクト”, 내부자료.

「노인복지법」 법률 제16243호(2019. 1. 15. 일부개정), 제32조.

「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」, 법률 제13805호(2016. 1. 19. 타법개정), 제8조 및 제9조.

「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률 시행령」 대통령령 제28626호(2018. 2. 6. 일부개정), 제4조.

「저출산고령사회기본법」 법률 제12449호(2014. 3. 18. 일부개정) 제13조.

「주택법 시행령」 대통령령 제29549호(2019. 2. 12. 일부개정), 제2조, 제3조, 제4조, 제10조.

「최저주거기준」, 국토해양부 공고 제2011-490호(2011.5.27. 일부개정), [별표].

「The Licensing of Houses in Multiple Occupation (Mandatory Conditions of Licences) (England) Regulations 2018」, STATUTORY INSTRUMENTS, 2018 No. 616, (2018.5.23. 제정), <http://www.legislation.gov.uk/uksi/2018/616/made?view=plain>.

A Study on the Development of Residential Space to Respond to Socio-economic Conditions and Lifestyle Changes

SUMMARY

Kim, Sangho
Lee, Hwayoung

1. Preface

This study has been conducted to review the measures of introducing various living spaces in response to the demographic and household structure as well as the diversification of lifestyle and the appropriateness of the size of living space in terms of the current housing supply standards as well as the space organization while considering the change of demographic structure caused by low birth rate and aging and the domestic reality which is comprised of supply and composition of limited living space compared to various demands for housing arising from such and to propose the development measures of residential standards to secure appropriate quality of living space.

The total population of Korea is expected to maintain a level of 51 ~ 52 million people from 2015 to 2030 then decline. With regard to household structure, the increase of single-person household is distinct but it is a phenomenon that is seen in all age groups such as young household, unmarried single household and aged household and in particular, the increase of female single householders stand out. With the extension of

aged life following the extension of lifespan, various demands for housing are appearing due to diversification of lifestyle such as reduction of aged household, advent of houses customized to the elderly, child-raising of dual-income household and demand for domestic division of labor, solving burden of living cost in youth household and provision of new convenient services for single-person household.

On the other hand, with the housing policies prepared in a situation whereby sufficient considerations were not taken regarding diversification of housing demand and enhancement of housing culture and the same supply system similar to the previous supply method being maintained, limitations have been revealed in fully reflecting the evolving living conditions. Meanwhile, attempts on new housing supply and operation are being made using various methods in the public and private sectors but despite so, considerations on the qualitative standard of living space directly related to the lifestyle is still lacking.

2. Current status of the system and problems related to domestic living spaces

Current status of the system and the problems related to domestic living space were examined centered on the socio-economic conditions related to domestic living spaces, changes in lifestyle, current status of policy and system related to housing and current operation status of standards related to the living standard that acts as a foundation for housing policies.

As for the changes in demographic and household structure following low birth rate and aging, the existing household structure centered on 3~4 people is expected to be re-organized centered on household with 1~2 people and following such, it was confirmed that the national housing scale (below 85m²) and public rental housing scale that have been set based on the previous household members of 5 people had to be reviewed. Furthermore, with the emergence of eco generation as the pivot of housing market, along with the retirement of the baby boom generation, it was confirmed that a new approach regarding the demand and supply and housing capable of satisfying their

demands adequately was necessary. The increase of single-person household has emerged as a new variable in the housing market and in particular, the increase rate of female single householder stand out. With regard to such, the cause of formation and the socio-economic characteristics differ even if it falls under the category of single-person household so customized housing type for individual housing demand reflecting it has to be developed.

On the other hand, with the consistent qualitative supply of houses, the diffusion rate of housing has already exceeded 100% and the housing space per person has increased consistently. Meanwhile, besides such qualitative expansion, it is time to think about the qualitative aspects of housing such as increase in ratio of housing that fall short of the minimum residential standards. This can also be confirmed through international comparison regarding the residential standards, indicating that South Korea is below the overall OECD average in the ratio of housing not equipped with fundamental equipment and the distribution of number of rooms per person that can be used to analyze the qualitative standard of housing.

The Five-Year Plan for Administration of the State announced in July 2017 with the inauguration of Moon Jae-in government designated the creation of living conditions where citizens can live in relief and reduction of housing burden in youths and newly-weds as national agenda, implementing policies for reinforcing housing stability in housing vulnerable groups through expansion of public rental housing supply, implementation of social integration housing policy, expansion of support for public rental housing for newly-weds and supply of approximately 300,000 rooms for youth rental housing. Along with such, the plan expresses the will to develop and distribute new concept of housing types such as specialized housing for newly-weds, share-type of rental housing, youth housing, newly-weds hope town, rental housing customized to the elderly, housing for start-up support, rental housing in connection with welfare service, safe housing for females, social rental housing and land-leasehold social housing through revised 2nd long-term master plan on housing, 2nd improvement measures of housing supply plan in capital area and metropolitan transportation network in capital area, housing welfare roadmap for establishing social integration housing ladder and others.

Regarding the new housing types that are being introduced in the policy, the policy was announced first without conducting a detailed review on the definition or related

standards on the fundamental concept and the concept of the respective housing type contains combined definition or misuse in certain cases. Therefore, first of all, there is a need to clearly define the concept regarding the respective new housing type, organize the related standards then conduct a detailed review on the setting of detailed subject of supply and appropriate space composition method per subject of supply and then set the detailed supply plan based on it.

Pursuant to the Framework Act on Residence, minimum residential standards have been set and are being implemented as minimum indicators required for the pleasant lives of citizens and the current minimum residential standards, which were declared in 2011 propose the composition of standard household, number of rooms and housing space based on the number of household members. In fact, structure, equipment, performance and environment standards have to be included in the minimum residential standards besides the number of rooms per number of household members or housing space but there is no details about them mentioned. Following such, the government revealed that it plans to enhance the average housing conditions by 2018 and to improve the minimum residential standards by considering the decline of households that do not satisfy the minimum residential standards, increase in single-person household and others and to reflect a detailed minimum residential standards specifying environmental elements such as amount of sunshine, noise complaints and others but so far, there has been no concrete improvements. Aside from the minimum residential standards, the Framework Act on Residence stipulates that recommended residential standards can be set in order to contribute to the enhancement of citizen's housing standards and the government revealed that it would implement the introduction of a more detailed appropriate residential standards compared to the details of recommended residential standards in the long run but so far, there has been no detailed movement regarding such.

Regarding national housing, rental housing, happy housing and others which play a big role in the government's housing supply policy, detailed scale standard was proposed simultaneously with the establishment of the system and even with regard to such, a review on its scale needs to be made again based on the changes in socio-economic conditions.

3. System and standards related to housing space in foreign countries

The current operation status of system related to residential standards in foreign countries was analyzed and compared with the related policy and system operation conditions in Korea and the key policy cases of Japan, UK and Singapore were examined to identify significant implications.

In case of Japan, besides housing space, performance items of residential stability, pleasantness and others were materialized by enacting Fundamental Act on Dwelling Life. In particular, recently, following low birth rate and aging population era, it is focusing on inventory management by securing residential stability of child-raising generation, aged generation and others and by utilizing empty houses. Based on area per household, the area standards are being differentiated by considering the characteristics per region such as urban region, outskirt region and others and detailed standards are being stipulated in detail by considering the composition of residential rooms, equipment standards, detailed standards for materializing actual environment, safety regarding earthquake, large-scale fire and others, community sustainability and others.

UK has also constituted detailed items regarding minimum residential standards and standards related to housing hygiene. Until 2004, the standards outlined the standards suitable to human settlement and did not specify detailed standards but¹⁾ now, the standards on minimum room area of housing space and capacity per room are stipulated. Although it focuses on separate standards regarding basic equipment standards and over-crowding, unlike Japan, it didn't specify socio-economic conditions or lifestyle of resident or countermeasures in terms of residential standards following the socio-economic conditions of UK.

In case of Singapore, unlike Japan and UK mentioned previously, it is not equipped with a separate residential standards in the national level. The housing supply standards and type stipulated by the Housing and Development Board (HDB) that supplies majority of the houses were examined. In case of Singapore, housing type with simple and practical spatial structure was developed and implemented with the purpose of reducing cost and

1) Choi Soo, Jung Seung Hye (2018), Study on the minimum housing standards for supply of shared housing, p.24.

utilizing space in order to quickly supply houses in short period of time following the rapid urbanization and sharp population increase in the 1960s. Since then, although it proposes new residential types over 6 stages in total in response to the various demands, the truth is that the residential standards or detailed regulations are not as substantial as Japan, UK and others. On the other hand, it is characterized by the fact that it contributes to the universal housing supply stability through quota system per race following social integration policy of a multi-racial country and priority assignment or housing subsidy support for the aged population, married children and parents living together or households with children below the age of 16 or with expected childbirth.

Through the abovementioned analysis of overseas cases, Japan's establishment of minimum housing space standards and recommended residential standards as well as the efforts to enhance housing quality through housing performance standards and environment standards stand out and it is worth referring to the various housing support policies unfolded in response to changes in socio-economic conditions such as the start of low birth rate and aged era. Moreover, in case of UK, efforts are being made for newly emerging housing demands and to secure quality of relevant housing, by adopting minimum residential standards with regard to public housing and in case of Singapore, it is characterized by the contributions made for housing stability by developing various plane types and financial support in response to the recent newly emerging housing demands such as multi-generation households, nuclear family, single people and aged people.

In case of South Korea, various resident stability policies are being attempted through revised 2nd long-term master plan on housing but it was confirmed through the overseas cases that there are areas that need to be reviewed again, such as appropriate housing leveling of minimum residential standards.

4. Analysis of diversification cases of domestic and overseas housing types

Regarding new housing types that are being attempted to accommodate the socio-economic conditions and diversification of lifestyle, the domestic cases and the overseas cases such as Japan and Europe were examined.

In case of Japan, with the intensification of low birth and aging phenomenon, work for creating housing complexes where the aging population and young generation can live together is under progress by utilizing the existing public rental housing inventory. In particular, by combining the method of improving block, dwelling and housing equipment through remodeling instead of re-development method based on total demolition, efforts to reduce environmental burden can also be seen. As for the multi-housing complex, the method actively attracts welfare facilities such as living support facilities for the aged and infant care support facilities for community citizens to use while supplying housing suitable for housing for elderly and child care as part of service through re-construction. On the other hand, cases of renovation of public rental housing by actively utilizing private competence also stand out. By utilizing the technology and related products of MUJI (無印良品), a representative Japanese manufacturer of household items, various housing planes that are preferred by young generation are being developed and supplied.

In Europe where the supply of rental housing is actively taking place, social housing that is being supplied by socio-economic organizations is a very general rental housing type from the past. In case of Netherlands, Denmark and Sweden where the ratio of social housing exceeds 20%, social housing is being acknowledged as a universal housing type where any citizen can reside conveniently. In case of Denmark, social housing for students is being supplied as dormitory facilities for students under the concept of sharing the living room, kitchen and others and in case of Netherlands, social housing for students and social housing for the aged are being supplied actively through separate housing associations specialized to students and the aged.

Meanwhile, even in Korea, discussions on community residence are actively unfolding as an alternative residential type for resolving the increase of single household and aged household and the residential problems of youths which are recently being emphasized as

severe problems. Furthermore, the supply of housing customized to the aged, applied with the concept of elderly welfare housing has also started to take place. Besides such various efforts, the use of terminologies such as cohabitation household, share housing, share house and others are being used indiscriminately regarding community residence and as there are no standards on the scope of sharing, scale of household and others, there are concerns for mass production of poor companies and qualitative drop of residential environment. Even in case of housing customized to the aged, the concept of elderly welfare housing is applied pursuant to the Welfare of Older Persons Act but at the front line of the policy, mixed terminologies are being used according to the facility characteristics or operation method, plane format and others such as health care housing, barrier free housing and senior coexistence housing.

Therefore, to cope with the new housing demand for youths, single households, the aged and others, related standards containing the qualitative and environment standard of residence such as the definition of terminology, appropriate standard on scale, scope of sharing and others have to be updated with priority along with the development of various plane types. Furthermore, there is a need to try various methods capable of coping with new housing demand by utilizing the existing rental housing inventory. In addition, just like the case of Europe, there is a need to contemplate on measures for fostering dedicated institute or organization to be responsible for development and supply of social housing in universal type specialized to the youths and the aged.

5. Actual condition survey to analyze new housing demand

This section aimed to search for improvement directions of housing space by analyzing the current status of residential use and housing demand on actual residents and to identify the directionality of policy tasks for reflecting new housing demand through housing-related policies and meeting with specialists in the field of planning.

An online survey was carried out on residents aged above 20 and below 69 living in apartment housing in key special, metropolitan city and metropolitan autonomous city

nationwide. Survey details included current composition status of household, current status of housing space, preferred housing type, preference of residential equipment, awareness related to sharing housing space and others. There were 850 respondents in total and the average family members were 3 people and as for the type of family members, '2 generation household' form comprised of husband, wife and children was the highest and 'Husband and wife household' took the biggest ratio in above 60s and in 30s.

As for the current usage status of housing space, the respondents had to choose the housing space in their residents where they spent the most time in the order of 1~3 ranking and as a result of summarizing the 1st place and the 1st ~ 3rd place, the respondents spent the most time in the room (bedroom/study). Along with such, the living room also had the highest response rate by a small difference and in case of households above the 40s, the living room took the biggest proportion, indicating that there was a difference in the tendency of space use per age group.

The result of survey on satisfaction regarding the use of housing facility (space) revealed that the general satisfaction level was about average (3.44 points/5 points) but the satisfaction level regarding the housing space and internal space composition of housing was relatively low. The result of surveying the awareness felt by the resident regarding the housing scale revealed that the space which had the most deficiency was storage and service space such as 'multi-purpose room', 'storage' and others while the ratio of deficiency felt regarding the living room and bedroom was low. On the other hand, the space that the residents hoped to expand in the housing in the future residence desired was centered on actual living space such as 'room', 'living room' and others, indicating that the satisfaction level on the actual space use and the demand for space expansion didn't always conform. As for gender, in case of male, the demand for expansion regarding 'living room' and 'bathroom' was high while the female hoped to expand the 'kitchen/dining room' and 'other storage space' and as for age group, the 20~30s hoped to expand the 'living room', indicating that the tendency of prioritizing the living convenience function and leisure life function differed per age group and gender.

As a result of surveying the awareness on space that had to exist in future residence, generally the 'living room' was acknowledged as the most important space. Regarding the awareness on the importance of space per respondent type, storage and service space (balcony, dressing room, storage room etc.) were recognized to be essential in the

prime-aged households above the 40s, husband and wife households and 2, 3 generation households while in case of single-person households and households in the 20s, the actual living space such as living room and room were considered to be the priority. On the other hand, the dining space had the lowest response rate in all respondent groups so in the future, there is a need to newly re-consider the function and proportion of 'dining space' in the housing space.

Regarding the method of constituting housing space, more than 90% of the respondents hoped to secure separate space for living room space and to separate other spaces, in the order of living room, dining room and kitchen. Centered on the 20s and single-person household, integrating and constituting the housing function into one space was relatively favorable but in case of prime-aged group above the 50s and households with more than 2 generations, they preferred to maintain the respective unique functions of living room, dining room, kitchen and bedroom while dividing them into separate spaces.

As for bathroom space, the method of separating the wash basin, shower facility space and toilet bowl into separate spaces was preferred in all generations so there is a need to search for alternatives regarding one-room structure (bathtub, wash basin, toilet bowl) that is generally being distributed. The result of survey on the current status of living appliances owned and the purchase intention revealed that the demand for new living appliances such as clothes managing machine (styler) and clothes drier increased so the standards on function and area of related rooms which are not considered in the existing housing space need to be reviewed.

The sharing intention regarding housing space is quite low and even if they are shared, it is restricted to acquaintances, similar age groups and same gender. In addition, it revealed that even regarding the scope that can be shared in housing space, private room and bathroom had to be secured separately and sharing was possible only regarding common space such as kitchen and living space. Even in the reason for rental, the factor of reducing economic burden was considered with priority than social exchange.

Besides the actual condition survey conducted on general residents, meeting with specialists in housing-related policies and in the field of planning (10 people in the field of policy, 9 people in the field of design) was held to listen to the opinions on the appropriateness of housing policy direction following the diversification of

socio-economic conditions, housing culture and demand and on the need of housing standard in the government level (Minimum, appropriate and recommended housing standards following the 「Framework Act on Residence」 .

As a result of listening to the opinions of specialists, in case of minimum housing standards following the 「Framework Act on Residence」 , it revealed that although it was effective as a standard for setting the subject of government's housing support policy, it was insufficient to be considered as an objective scale for enhancing the quality of life of actual residents. In particular, it only proposes the quantitative standards centered on scale such as standard family member, room per number of people and area so they mentioned that the qualitative assessment indicator had to be complemented regarding social and cultural factors. Moreover, it proposes unique standards centered on 4-people families comprised of married couple and children and independent generation but opinions were raised on the need for considering generalization of shared housing, diversification of family member and others following the changes in socio-economic conditions that would appear in the future.

On the other hand, there were also opinions raised on the fact that conditions in which majority of domestic housing demand had to be focused on apartments had to be considered and it was difficult for various housing types to appear under the tendency in which housing is recognized as property value. For this, it was emphasized that multi-lateral directions such as transportation, education, stabilization of security for the aged and others were required and that there was a need to segregate the objective and role of policy establishments between related ministries and local governments and to establish elaborate implementation strategy.

6. Proposal of policy task for creating appropriate housing space

In this section, the proposal of key directions for setting appropriate housing standards, organization of related standards to cope with the diversification of housing demand, diversification measures of spatial composition considering new lifestyle and others were suggested.

Proposal of direction for setting appropriate housing standards

In relation to the setting direction of appropriate housing standards, legal basis regulation other than the actual composition per household member and total housing area are stipulated regarding the minimum housing standards announced in 2011 but the need for establishing standards regarding the housing structure, equipment, performance and environment which are not proposed in the actual standards was suggested.

In 2018, the Ministry of Land, Infrastructure and Transport announced the implementation plan on improvement measures of minimum housing standards which materialize the environmental factors such as amount of sunlight, noise complaints and others through the 「2nd Long-term Master Plan on Housing (2013~2022) Revision Plan」 but no concrete details have been announced until now. Following such, concurrent operation of detailed housing performance standards such as minimum area per household member considering the enhancement of income standard and drop of people per household, consideration for the aged and the disabled, safety, sound insulation, energy reduction, light, ventilation, hot water supply and others is suggested.

Besides minimum housing standards, it is necessary to set a detailed target of 'recommended housing standards' and 'appropriate housing standards' as indicators in order to contribute to the enhancement of the citizen's housing standards. Through the 「2nd Long-term Master Plan on Housing (2013~2022) Revision Plan」, the implementation of more detailed 'appropriate housing standards' is revealed. Following such, in order to secure effectiveness of appropriate housing standards, an overall inspection on the target achievement rate of minimum housing standards and trend of national diffusion rate of housing, actual condition of empty houses and others as well as an overall review on the differentiated standard setting method have to be preceded. In addition, it is necessary to re-consider the housing supply policy centered on apartments

in urban region and to set a standard per housing type (apartment house, detached house etc.).

In case of national housing scale standard, it is associated with the scale regulation for setting the scope of government financial and fund support but the basis for setting the scale enacted in 1975 is unclear and there is a need to review the scale of national housing according to the changes in the overall conditions such as the fact that the enactment was made approximately 45 years ago, enhancement of income standard, diversification of dwelling life and increase in single~two~person households. In particular, as for the setting of national housing scale, in~depth research is required by considering the association with government's key policies such as the current housing distribution of the private market and supply of rental housing in the public sector.

Organization of related standards to cope with the diversification of housing demand

In order for housing supply policy for housing vulnerable groups implemented by the government, public institute and local government to achieve actual effects, the standards for scale and supply subject have to be expanded and the relevant legal system has to be revised. In particular, in case of happy housing project implemented recently by the Ministry of Land, Infrastructure and Transport, the area standard and plane composition method were developed based on the minimum housings standard at the time the system was adopted in 2014 so one of the problems that were raised indicated that the resident felt that the area was small regarding the area standard of happy housing. Following such, it is necessary to increase the scale reflecting the opinions of the actual residents and to secure measures for diversification of choices.

Moreover, as policies were preceded when the housing type, concept, definition of terminology, standards and others were not clearly established in relation to the development and distribution of community housing implemented under the current government, problems were raised in that the related concepts were mixed or misused. In addition, the supply of community housing by social enterprise, cooperative and others as well as the qualitative drop of living environment caused by poor company's operation are leading to problems so the related laws and systems re~organization has to be prepared so that the community housing can be developed and distributed effectively.

Diversification measures of spatial composition considering new lifestyle

Although efforts are continuously being made to develop various plane types centered on

the existing private market and public rental housing, the value of commodities are still being prioritized in the housing distribution market which is restricting the range of choices in residents. Fundamental improvement of constitution regarding the housing supply system centered on apartment houses represented by apartments is required and as a start, we have to admit that there are restrictions in the existing housing space to reflect the various demands and measures must be searched to secure diversity of housing options.

First and foremost, it is necessary to analyze the requirements of housing space at the initial stage of the project according to the characteristics of the residents and in case of certain facilities, measures for re-establishing the spatial composition method are required to satisfy the various demands of users. In addition, expansion of space scale considering the installation of living appliances following the demand for new living appliances, spatial layout, flow of movement, opening, effective width of corridor and others need to be reviewed from a more dimensional perspective. Measures are required so that users would be able to select and combine the basic components of housing depending on the individual preference. For this, we must ensure that the space planning and supply process which used to be carried out centered on the existing area could be transformed to a user-centric type and efforts have to be made so that the specialist consulting and support system can settle down institutionally through public and private cooperation.

7. Conclusion

This study examined the socio-economic conditions related to domestic housing space, changes in lifestyle, policies related to housing, the current status of the system, current operation status of housing standard system and others. The demographic and household structure has to be revised centered on 1~2-person households following low birth and aging and a fundamental review on the standard for 5-person family which is the basis for calculating the national housing scale (85m²) has to be carried out again. Moreover, the housing plan and supply measures have to be reviewed following the substitute of main consumers in the housing market.

Efforts are required to reduce confusion at site through in-depth review on the related

concept, objective and standard setting regarding key housing policies implemented by the government. In addition, as minimum indicators required for the pleasant lives of citizens, the minimum housing standards have to be materialized and in particular, there is an urgent need to prepare standards on structure, equipment, performance and environment. Besides the minimum housing standards, there is a need to adopt measures for appropriate housing standards that are more detailed than the details of the recommended housing standards from a long-term perspective. It is necessary to set the standards so that the housing quality could be enhanced through housing performance standards and environment standards by referring to the lowest and minimum housing standards of Japan and UK.

As a result of studying the difference in awareness of housing space following the characteristics per age group and per household type, we are able to learn that the demand regarding individual space function and spatial composition are gradually becoming complex and segmentalized. There is a need to search for measures for function segmentalization of living convenience spaces such as multi-purpose room and bathroom and if necessary, to search for improvement measures on housing plane that has been distribution generally over the years such as differentiation of space. In order to satisfy the various demands of residents, a detailed analysis of demand as well as improvement of work procedure to reflect it is required in the housing design and supply stage and from the housing supplier's perspective, it is necessary to review the improvement of specialist support measures such as consulting between residents and housing design specialists and the housing supply system centered on supply area.

Keywords :

Minimum housing standards, appropriate housing standards, recommended housing standards, apartment house, public housing

부록. 설문조사 양식

Appendix

이 조사에 조사된 모든 내용은 통계목적 이외에는 절대로 사용할 수 없으며 그 비밀이 보호되도록 통계법(제33조)에 규정되어 있습니다.

ID

-

세대유형 및 생활양식에 따른 주거공간 인식 조사

SQ. 응답자 선정 질문

SQ1. 귀하께서 현재 거주하고 계신 지역은 어디입니까? (지도표시)

- | | | | | | |
|------|------|------|------|------|------|
| ① 서울 | ② 부산 | ③ 대구 | ④ 인천 | ⑤ 광주 | ⑥ 대전 |
| ⑦ 울산 | ⑧ 경기 | ⑨ 강원 | ⑩ 충북 | ⑪ 충남 | ⑫ 전북 |
| ⑬ 전남 | ⑭ 경북 | ⑮ 경남 | ⑯ 제주 | ⑰ 세종 | |

→ “① 서울 ~ ⑧ 경기, ⑰ 세종” 거주자만 조사 진행

SQ2. 귀하의 연령은 만으로 어떻게 되십니까? (출생연도:)

- | | | | | |
|-----------|-------|-------|-------|-------|
| ① 19세-20대 | ② 30대 | ③ 40대 | ④ 50대 | ⑤ 60대 |
|-----------|-------|-------|-------|-------|

SQ3. 성별은 무엇입니까?

- | | |
|------|------|
| ① 남성 | ② 여성 |
|------|------|

SQ4. 귀하께서 현재 거주하고 계신 주택의 유형을 선택하여 주십시오.

- | | | | |
|------------------------------|--------|-------------|---------|
| ① 단독주택 → 조사 중단 | | | |
| ② 아파트 | ③ 연립주택 | ④ 다가구·다세대주택 | |
| ⑤ 오피스텔 | ⑥ 고시원 | ⑦ 원/투룸 | ⑧ 셰어하우스 |
| ⑨ 비주거용 건물(공장, 상가 등) 내 주택 | ⑩ 숙박시설 | | |
| ⑪ 기타 → “⑨ 비주거용 ~ ⑪ 기타” 조사 중단 | | | |

A. 가구 구성 현황

A1. 귀하는 결혼을 하셨습니까?

- ① 미혼 ② 기혼, 자녀 없음 ③ 기혼, 자녀 있음

A2. 현재 함께 거주하시는 가족(가구원)은 모두 몇 명입니까? 가족이지만 따로 살고 계신 분은 제외하고 말씀하여 주십시오. ▶ 본인 포함 총 _____명

A3. 현재 함께 거주하고 계신 가족 구성원은 다음 중 어디에 해당하십니까?

- ① 1인 가구(본인 혼자) ② 부부 가구 ③ 2세대 가구(부부+자녀)
④ 3세대 가구(부부+자녀+조부모) ⑤ 기타

B. 주거 공간 현황

B1. 현재 주택에서 거주하신 기간은 얼마나 되십니까?

▶ ()년 ()개월 또는 ()년도 ()월부터 거주

B2. 현재 거주하고 계신 주택의 전용면적은 얼마입니까? 전용면적은 실내공간의 면적을 의미입니다.

* 전용면적=현관 안쪽의 실제 사용 면적(방/거실/주방/화장실/다용도실 등의 면적을 더한 것, 발코니는 서비스 면적으로 전용면적에 포함하지 않음)

- ① 20㎡ 이하(약6평) ② 21~40㎡(약7~12평) ③ 41~59㎡(약13~17평)
④ 60~69㎡(약18~20평) ⑤ 70~84㎡(약21~25평) ⑥ 85㎡(약25~26평)
⑦ 86~100㎡(약26~30평) ⑧ 101~130㎡(약31~39평) ⑨ 131~165㎡(약40~50평)
⑩ 166~230㎡(약51~69평) ⑪ 231㎡ 이상(약70평 이상)

B3. 현재 거주하고 계신 주택의 내부공간은 어떻게 구성되어 있습니까?

- ① 원룸형 ② 원룸형 아님

* 원룸형 : 방, 거실, 부엌이 벽체 등으로 구분되지 않고 한 공간에 모두 배치된 경우 (벽체 등으로 내부공간이 부분적으로 분리되어 있는 구성은 원룸형이 아님)

B4. 현재 거주하고 계신 주택의 시설현황에 대해 응답하여 주십시오.

시설 현황	응답
1) 방(침실/서재)	▶ ()개
2) 욕실/화장실	▶ ()개
3) 거실 (거실-부엌이 한 공간에 문 없이 연결되어 있어도 '있음'으로 응답)	① 있음 ② 없음
4) 부엌(싱크대, 조리대 등이 있으면 '있음'으로 응답)	① 있음 ② 없음
5) 발코니	① 있음 ② 없음
6) 창고(펜트리)	① 있음 ② 없음
7) 옷방(드레스룸)	① 있음 ② 없음

B5. 평소 주중이나 주말에 댁에 계시는 시간대를 모두 선택하여 주십시오.

시간대	체류 시간대																							
	오전												오후											
1) 주중 (월~금)	1시	2시	3시	4시	5시	6시	7시	8시	9시	10시	11시	12시	1시 (13)	2시 (14)	3시 (15)	4시 (16)	5시 (17)	6시 (18)	7시 (19)	8시 (20)	9시 (21)	10시 (22)	11시 (23)	12시 (24)
2) 주말 (토/일)	1시	2시	3시	4시	5시	6시	7시	8시	9시	10시	11시	12시	1시 (13)	2시 (14)	3시 (15)	4시 (16)	5시 (17)	6시 (18)	7시 (19)	8시 (20)	9시 (21)	10시 (22)	11시 (23)	12시 (24)

B6. 평소 댁에서 가장 많은 시간을 보내는 장소를 순서대로 최대 3곳까지만 선택하여 주십시오.

▶ 1순위 (), 2순위 (), 3순위 ()

- ① 방(침실/서재) ② 욕실/화장실 ③ 거실
④ 부엌/식당 ⑤ 발코니 ⑥ 기타()

B7. 현재 거주하고 있는 주택 내에서 다음과 같은 활동에 소요되는 시간이나 횟수는 대략 어느 정도입니까? 주중(월~금요일)과 주말(토, 일, 공휴일)로 구분하여 응답해 주십시오.

(만약 해당 활동을 하지 않는다면 0시간 또는 0회로 응답하여 주십시오)

활동	주중(월~금)	주말(토,일,공휴일)
1) 수면시간	하루 평균 ()시간	하루 평균 ()시간
2) TV 시청시간	하루 평균 ()시간	하루 평균 ()시간
3) 인터넷, 게임 시간	하루 평균 ()시간	하루 평균 ()시간
4) 실내운동 시간	하루 평균 ()시간	하루 평균 ()시간
5) 원예, 독서 등 취미활동 시간	하루 평균 ()시간	하루 평균 ()시간

6) 식사 빈도	하루 평균 ()회	하루 평균 ()회
7) 세탁 빈도	1주일 평균 ()회	

B8. 현재 거주 중인 주택의 다음 시설에 대해 공간의 크기는 어느 정도로 충족된다고 생각하십니까?

주택 내 시설	매우 부족	부족	보통	충분	매우 충분
1) 방(침실/서재)	①	②	③	④	⑤
2) 욕실/화장실	①	②	③	④	⑤
3) 거실	①	②	③	④	⑤
4) 부엌/식당	①	②	③	④	⑤
5) 발코니	①	②	③	④	⑤
6) 다용도실	①	②	③	④	⑤
7) 창고(펜트리)	①	②	③	④	⑤
8) 옷방(드레스룸)	①	②	③	④	⑤

B9. 현재 거주 중인 주택의 거주환경에 대해서는 얼마나 만족하십니까?

주택 거주 환경	매우 불만족	불만족	보통	만족	매우 만족
1) 주택입지(위치, 교통 등)	①	②	③	④	⑤
2) 주택규모(면적)	①	②	③	④	⑤
3) 안전성(보안 등)	①	②	③	④	⑤
4) 외부 소음(차량 등)	①	②	③	④	⑤
5) 주택내부 공간구성	①	②	③	④	⑤
6) 주택내부 채광	①	②	③	④	⑤
7) 주택내부 통풍(환기)	①	②	③	④	⑤
8) 주택내부 온도·습도	①	②	③	④	⑤
9) 종합적으로	①	②	③	④	⑤

B10. 현재 거주하고 계신 주택의 공간별 면적을 자유롭게 조정할 수 있다면, 다음 중 어느 공간을 우선적으로 넓히고 싶습니까? 넓히고 싶은 공간을 순서대로 최대 3개까지만 선택하여 주십시오.

▶ 1순위 (), 2순위 (), 3순위 ()

- ① 방(침실/서재) ② 욕실/화장실 ③ 거실
④ 부엌/식당 ⑤ 발코니 ⑥ 다용도실
⑦ 기타 수납공간(창고(펜트리), 옷방(드레스룸) 등)

B11. 귀하는 향후 5년 이내에 다른 주택으로 이사할 계획이 있으신가요?

- ① 계획이 있다 → B11-1로 ② (아직까지는) 계획이 없다 → C1로

B11-1. 이사를 계획하고 계신 이유를 중요한 순서대로 최대 2개까지만 선택하여 주십시오.

▶ 1순위 (), 2순위 ()

- ① 주거비(임차료, 관리비)가 많이 들어서 ② 넓은 집으로 가기 위해
③ 교통, 편의시설 등이 좋은 곳으로 가기 위해 ④ 직장(취직, 전근) 근처로 가기 위해
⑤ 계약기간이 만료되기 때문에 ⑥ 결혼 등으로 독립하기 때문에
⑦ 자녀 학교(원하는 학교) 때문에 ⑧ 기타()

C. 선호 주택 형태

C1. 귀하께서 앞으로 살고 싶은 지역, 선호하는 주택, 주택규모는 어떻게 됩니까?

현실적인 상황을 고려하여 거주할 가능성이 높은 주택으로 응답하여 주십시오.

문항	응답
1) 살고 싶은 지역	① 대도시 ② 중소도시 ③ 농어산촌 ④ 특별히 없음
2) 선호하는 주택유형	① 단독주택 ② 연립·다세대주택 ③ 아파트(주상복합 아파트 포함) ④ 오피스텔, 도시형생활주택 ⑤ 기타()
3) 선호하는 주택규모 (전용면적 기준)	① 20㎡ 이하(약6평) ② 21~40㎡(약7~12평) ③ 41~59㎡(약13~17평) ④ 60~69㎡(약18~20평) ⑤ 70~84㎡(약21~25평) ⑥ 85㎡(약25~26평) ⑦ 86~100㎡(약26~30평) ⑧ 101~130㎡(약31~39평) ⑨ 131~165㎡(약40~50평) ⑩ 166~230㎡(약51~69평) ⑪ 231㎡ 이상(약70평 이상) * 전용면적=현관 안쪽의 실제 사용 면적(방/거실/주방/화장실/다용도실 등의 면적을 더한 것, 발코니는 서비스 면적으로 전용면적에 포함하지 않음)

C2. 앞으로 거주할 주택을 선택할 때 가장 중요하게 고려할 사항은 무엇입니까?

중요하게 고려할 순서대로 최대 3개까지만 선택하여 주십시오.

▶ 1순위 (), 2순위 (), 3순위 ()

- ① 대중교통시설 접근성(지하철역, 버스 등 역세권) ② 직장, 학교 거리
③ 지역여건(공원, 생활편의시설 등) ④ 주택자금(주거비·임대료 수준)
⑤ 주택규모 ⑥ 주택브랜드
⑦ 주택내부 가구옵션(빌트인 된 물품 등) ⑧ 기타()

C3-1. 앞으로 거주할 주택에서 가장 중요하게 생각하는 공간은 어디입니까? 중요한 순서대로 최대 3개까지만 선택하여 주십시오. ▶ 1순위 (), 2순위 (), 3순위 ()

- ① 방(침실) ② 방(서재) ③ 거실 ④ 부엌/식당
⑤ 화장실 ⑥ 발코니 ⑦ 다용도실 ⑧ 옷방(드레스룸)
⑨ 창고(펜트리) ⑩ 기타()

C3-2. 그렇다면, 공간이 넓어야 하는 공간은 어디입니까? 크기 순서대로 최대 3개까지만 선택하여 주십시오. ▶ 1순위 (), 2순위 (), 3순위 ()

- ① 방(침실) ② 방(서재) ③ 거실 ④ 부엌/식당
⑤ 화장실 ⑥ 발코니 ⑦ 다용도실 ⑧ 옷방(드레스룸)
⑨ 창고(펜트리) ⑩ 기타()

C4. 앞서 살고 싶은 주택규모로 (C1-3. 선호주택규모)를 선택해 주셨는데, 해당 면적을 기준으로 반드시 있어야 하는 공간 구성요소를 모두 선택하여 주십시오.

공간 선택시 주의사항

- 주택 내 총 면적은 변하지 않고, 공간 구성요소를 추가로 선택할 때마다 다른 공간의 면적이 감소함을 전제로 응답하여 주십시오.

주거 공간	C4. 필수 확보 공간	C4-1. 필요 공간 개수
1) 방	☐	▶ ()개
2) 화장실	☐	▶ ()개
3) 부엌	☐	
4) 식당	☐	
5) 거실	☐	
6) 다용도실	☐	
7) 발코니	☐	
8) 창고(펜트리)	☐	
9) 옷방(드레스룸)	☐	

C5-1. 귀하께서 살고 싶은 주택의 “침실, 거실, 부엌, 식당” 공간 구성 방식으로 선호하는 유형을 선택하여 주십시오.

공간유형	공간1	공간2	공간3	공간4
① 원룸형 공간	침실+거실+부엌+식당			
② 공간분리형#1	침실+거실	부엌+식당		
③ 공간분리형#2	거실+부엌+식당	침실		
④ 공간분리형#3	부엌+식당	침실	거실	
⑤ 공간분리형#4	침실	거실	부엌	식당

- ① 원룸형 공간 : ‘침실+거실+부엌+식당’을 통합하여 한 공간에 배치
② 공간분리형#1 : ‘침실+거실’ 통합 / ‘부엌+식당’ 통합하여 두 공간으로 분리 배치
③ 공간분리형#2 : ‘거실+부엌+식당’은 통합 / ‘침실’만 별도로 하여 두 공간으로 분리 배치
④ 공간분리형#3 : ‘부엌+식당’은 통합, ‘침실’과 ‘거실’은 각각 구분하여 세 공간으로 분리 배치
⑤ 공간분리형#4 : ‘침실’ / ‘거실’ / ‘부엌’ / ‘식당’을 각각 구분하여 네 공간으로 분리 배치

C5-2. 귀하께서 살고 싶은 주택의 “화장실” 공간 구성 방식으로 선호하는 유형을 선택하여 주십시오.

공간유형	공간1	공간2
① 1개 공간	변기+세면대+목욕시설	
② 2개 공간(a)	세면대+목욕시설	변기
③ 2개 공간(b)	변기+목욕시설	세면대

- ① 1개 공간 : '변기+세면대+목욕시설'을 하나의 공간에 통합 배치
 ② 2개 공간(a) : '세면대+목욕시설'은 한 공간에, '변기'는 별도 공간에 분리 배치
 ③ 2개 공간(b) : '변기+목욕시설'은 한 공간에, '세면대'는 별도 공간에 분리 배치

C6. 귀하께서 선호하시는 욕실의 구성방식은 무엇입니까?

- ① 욕조만 설치 ② 샤워부스만 설치 ③ 욕조와 샤워부스 둘다 설치

C7. 욕실 변기에 비데가 꼭 있어야 한다고 생각하십니까?

- ① 꼭 있어야 한다 ② 있으면 좋지만 없어도 괜찮다 ③ 없는 것이 좋다

D. 주거 설비 선호도

D1. 현재 귀댁에서 보유하고 있는 가전을 모두 선택하여 주십시오.

- ① 세탁기 ② 의류건조기 ③ 식기세척기 ④ TV
 ⑤ 에어컨 ⑥ 의류관리기(스타일러) ⑦ 냉장고 ⑧ 김치냉장고
 ⑨ 전기오븐/전자렌지

D1-1. (D1 ② 응답자) '의류건조기'는 현재 어느 공간에 설치되어 있습니까?

- ① 다용도실 ② 거실 ③ 부엌 ④ 발코니 ⑤ 기타(_____)

D1-2. (D1 ⑥ 응답자) '의류관리기(스타일러)'는 어느 공간에 설치되어 있습니까?

- ① 다용도실 ② 거실 ③ 안방 ④ 옷방(드레스룸)
 ⑤ 발코니 ⑥ 기타(_____)

D2. 현재 보유 중인 가전을 포함하여 향후에 구매 의향이 있으신 가전을 모두 선택하여 주십시오.

(현재 보유 중이더라도 추후 구매의사가 있는 제품도 함께 선택해 주십시오.)

- ① 세탁기 ② 의류건조기 ③ 식기세척기 ④ TV
 ⑤ 에어컨 ⑥ 의류관리기(스타일러) ⑦ 냉장고 ⑧ 김치냉장고
 ⑨ 전기오븐/전자렌지 ⑩ 기타(_____)

D2-1. (D2 ② 응답자) '의류건조기'를 구입하여 설치한다면, 어느 공간에 설치를 고려하시겠습니까?

- ① 다용도실 ② 거실 ③ 부엌 ④ 발코니 ⑤ 기타(_____)

D2-2. (D2 ⑥ 응답자) '의류관리기(스타일러)'를 구입하여 설치한다면, 어느 공간에 설치를 고려하시겠습니까?

- ① 다용도실 ② 거실 ③ 안방 ④ 옷방(드레스룸)
 ⑤ 발코니 ⑥ 기타(_____)

D4. 현재 보유 여부와 관계없이 부엌에 있었으면 하는 설비(시스템)를 희망하는 순서대로 최대 3개까지만 선택하여 주십시오. (※ 개수대, 가스레인지, 기본 조리대, 냉장고 등 기본으로 구성되어 있다고 가정)

▶ 1순위 (), 2순위 (), 3순위 ()

- ① 가스/전기오븐 ② 전기인덕션 ③ 김치냉장고
④ 식기세척기 ⑤ 아일랜드 조리대 겸 식탁 ⑥ 식품저장창고
⑦ 특별히 없다

D5. 현재 보유 여부와 관계없이 다용도실에 있었으면 하는 설비(시스템)를 희망하는 순서대로 최대 3개까지만 선택하여 주십시오. ▶ 1순위 (), 2순위 (), 3순위 ()

- ① 손빨래용 개수대 ② 의류 건조기 ③ 빨래건조대
④ 음식물쓰레기처리기 ⑤ 세제, 빨래도구 등을 수납할 수 있는 공간
⑥ 특별히 없다

E. 주거공간 공유 관련 인식

E1. 귀하께서 향후 혼자 살게 된다면(현재 1인가구 포함) 다른 사람과 주거공간을 공유할 의향이 있습니까?

- ① 있다(함께 살 수 있다) → E1-1로 ② 없다(혼자 살 것이다) → E2로

E1-1. 만약에 주거공간을 공유하게 된다면, 그 이유는 무엇입니까?

- ① 경제적 부담(임차료, 관리비 절감 등)을 줄이기 위해
② 타인과의 교류를 통한 정서적 안정감을 위해
③ 기타()

E1-2. 주택의 일부 시설을 공유한다면, 공유가 가능한 범위는 어디까지입니까?

본인만 쓰는 공간	타인과 공유하는 공간
① (개인 방, 개인 화장실, 개인 부엌)	현관, 거실 등 공유
② (개인 방, 개인 화장실)	현관, 부엌, 거실 등 공유
③ (개인 방)	현관, 화장실, 부엌, 거실 등 공유

E1-3. 주택의 일부를 공유할 경우 함께 살 수 있는 입주자의 범위는 어떻게 됩니까?

- ① 비슷한 연령대 ② 비슷한 소득수준 ③ 같은 성별
④ 지인(친구 등) ⑤ 상관없다 ⑥ 기타()

E2. 만약 귀댁의 주거공간 일부가 비어 있다면, 그 공간을 다른 사람에게 임대하실 의향(부분임대)이 있습니까?

- ① 있다 ② 없다

주거(공동주택) 분야 전문가 사전질의서

-정책 분야-

Q1.

「주거기본법」 제17조에 따른 최저주거기준이 제시되고 있는 바, 해당 기준이 앞으로도 유효할 것으로 예측됩니까. 답변 주신 내용에 대한 사유도 간략하게 말씀해주시요.

Q2.

정부가 최저주거기준 또는 유도·적정주거기준을 제시하는 것이 필요하다고 생각됩니까. 답변에 대한 사유도 간략하게 말씀해주시요.

Q3.

다양한 주거유형과 주거서비스에 대한 논의가 진행 중이나, 여전히 표준적인 공동주택 중심의 공급에 의존하고 있는 상황입니다. 이를 주거정책을 통해 해결할 수 있는 방안에도 한계가 있을 것 같은데, 공공주택 공급자, 국가, 지자체 등이 앞으로 중점을 두어야 하는 방향은 무엇인지 자유롭게 의견을 부탁드립니다.

Q4.

최근의 다양한 생활(거주) 방식이 등장하고 있는 여건에서 정부정책, 주거기준, 주거공급방식 등이 변화되어야 할 부분이 있다면 어떤 부분입니까?

Q5.

적정 주거기준을 정의한다면 어떤 내용이 포함되어야 한다고 생각됩니까. 여전히 면적, 규모 등 개량적인 기준이 유효할지, 또는 보완되어야 할 항목이 있다면 어떤 부분입니까.

Q6.

현재 시행되고 있는 정부정책과 다양한 공공주택 사업 모델에 대해 어떻게 평가하시고 계십니까. 이에 대해 제언하시고자 하는 부분이 있다면 자유롭게 기술해주시기 바랍니다.

주거(공동주택) 분야 전문가 사전질의서

-건축설계 분야-

Q1.

국토교통부 최저주거기준 또는 적정·유도주거기준에 대해 알고 계십니까. 알고 계시다면, 주거 설계 과정에 영향 또는 제한요인으로 적용되고 있습니까?

Q2.

그동안 수행하신 주택설계 경험을 바탕으로 최근 주거공간 수요와 계획 경향이 과거에 비해 달라지고 있음을 느끼십니까. 있다면 어떤 부분입니까.

Q3.

적정 주거기준에 대해 정부가 기준을 제시하는 것이 필요하다고 생각됩니까. 답변에 대한 사유도 간략하게 말씀해주시요.

Q4.

현재 한국의 주거수요는 대부분 아파트를 중심으로 표준화된 단위세대 형태(2~4bay, 3LDK)로 나타나고 있습니다. 앞으로 주거공간이 어떠한 방향으로 변화되어야 할지 아이디어를 자유롭게 제안해주시요.

Q5.

최근의 이슈들(인구감소, 저출산, 고령화, 청년층 주거문제 등)이 주택설계에 미치는 영향이 있다면 어떤 것이 있을지 자유롭게 의견을 주시기 바랍니다.

Q6.

기타 의견