

# 2017 사회주택 시민 아이디어 공모전

## 정책 아이디어 부문

**제안명** : 사용자 특성을 반영한 유형화에 따른 지속 가능한  
공동체 생활을 위한 커뮤니티 프로그램 운영

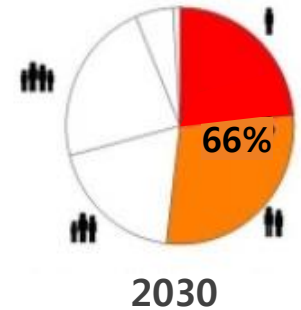
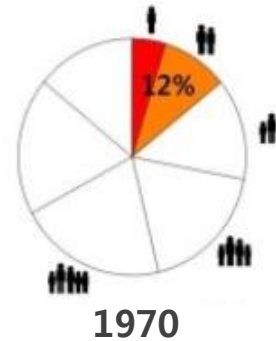
## 제안 배경 01\_ 미래사회 패러다임 변화에 따른 새로운 수요 증대 01

### 1.2인 가구의 증가

2010년 이후 1.2인(48.2%)로 주된 가구 유형

1970년대: 12% → 2030년대 66%

→ 거주민들의 수요에 따른 주택유형 요구  
주거빈곤의 심화,



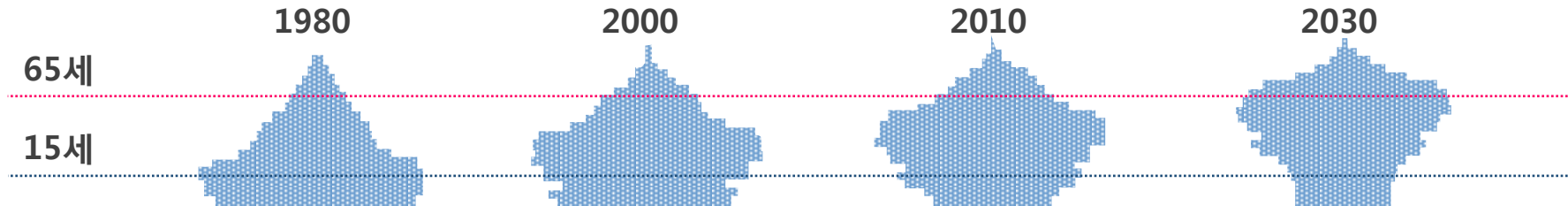
### 고령화에 따른 고령가구 증가

2018년 고령사회(aged society)진입 14.3%

2026년 초고령화(post-aged society) 사회진입 20.8%

2030년 65세이상 구성비 24.3%

→ 경제활동인구 감소, 의료 및 사회복지 서비스 수요 증대



연도별 인구피라미드

## 제안 배경 01\_ 미래사회 패러다임 변화에 따른 새로운 수요 증대 02

### 주거 취약계층에 대한 주거지원서비스 요구 증가

주거복지가 공간복지의 전환점으로 이뤄져야 하는 시점

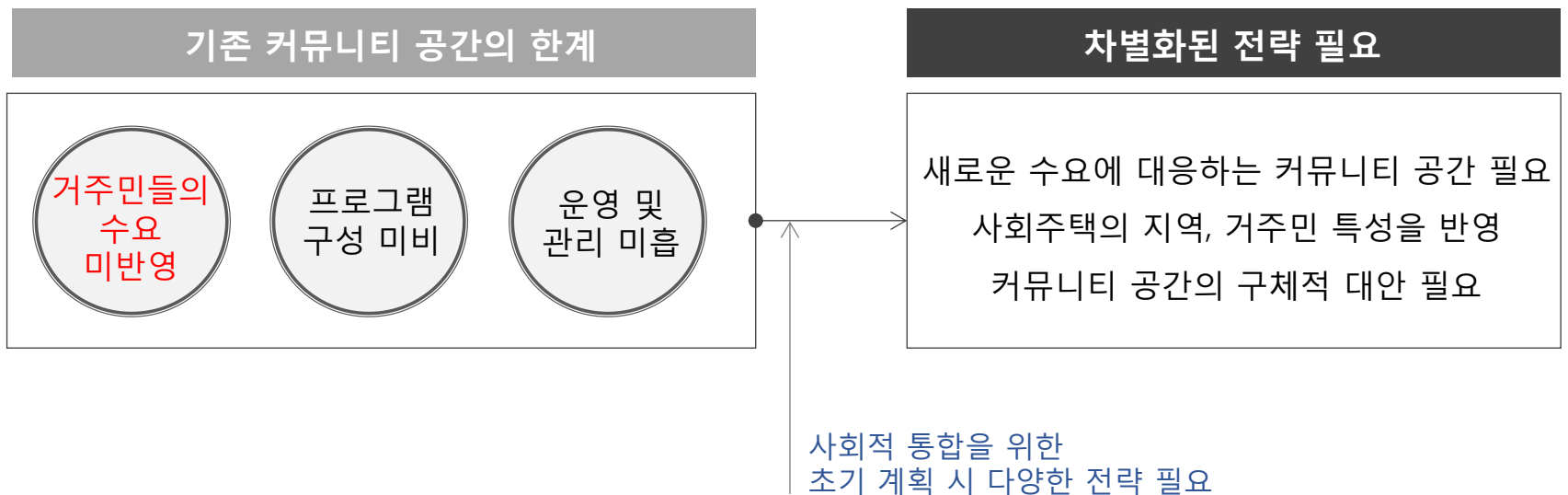
고령자: 의료·복지 서비스에 대한 수요

맞벌이 가구: 육아부담에 대한 수요

신혼가구, 1~2인 가구: 식사·청소 등의 생활지원 서비스 수요

→ 고령자, 보육, 의료, 문화 등 다양한 복지 및 생활지원 서비스에 대한 수요 증가

### 사회주택 커뮤니티 공간의 효용성 저하



### 공급방식에 의한 사회주택의 유형의 문제점

사용자 특성보다 공급중심으로 유형화되어 있음  
 사용자를 위한 프로그램구성보다 요구조건에 따른  
 물리적 공간 확보측면에서의 커뮤니티 공간 확보

사회주택 유형	입주대상
빈집 리모델링 주택	무주택 도시근로자 가구소득 70% 이하
토지임대부 사회주택	무주택 도시근로자 가구소득 70~100% 이하
리모델링형 사회주택	무주택 도시근로자 월평균소득 70% 이하

### 사용자에게 의한 유형화 설정 필요

기존 공공임대아파트에서는 커뮤니티공간은 보육 공간, 노인공간, 학습공간, 운동공간 등으로 분류하고 있음(Cho & Choi, 2011; Park, 2005; Kwon & Choi, 2009; Kang, 2016a)

계획 초기 지역 특성 및 주사용자에 따라 유형설정  
 청년중심형, 보육중심형, 노인중심형, 교육중심형 등

<b>보육공간</b>	어린이집, 실내놀이터, 보육정보센터 등
<b>노인공간</b>	노인정: 오락실, 건강지원실, 데이케어센터 등
<b>교육공간</b>	문고, 독서실, 방과후공부방, 다목적 교육공간 등
<b>운동공간</b>	헬스장, 실내골프장, GX룸, 에어로빅장 등
<b>문화공간</b>	주민카페, 취미실, 다목적 강당, 주민회의실 등

## 제안 배경 03\_ 사회주택의 커뮤니티 공간의 역할 및 중요성

### 지역사회에서의 커뮤니티 공간

사회주택 주변지역의 기존 슬럼화

주거안정과 거주성을 높일 수 있는 사회적 통합 필요

게이티드 커뮤니티 (gated community)

→ 개방과 소통의 오픈 커뮤니티 (open community) 지향

(‘Asherville City Council’은 2007년 게이티드 커뮤니티 금지)

지역민의 커뮤니티와 지역 이미지를 향상시킬 수 있는 요소

### 사회주택에서의 커뮤니티 공간

거주민들의 교류가 이뤄지는 커뮤니티 마당

취약계층들이 사회를 경험할 수 있는 장소

거주민들의 요구(NEEDs)를 충족하기 위한 주거지원 공간



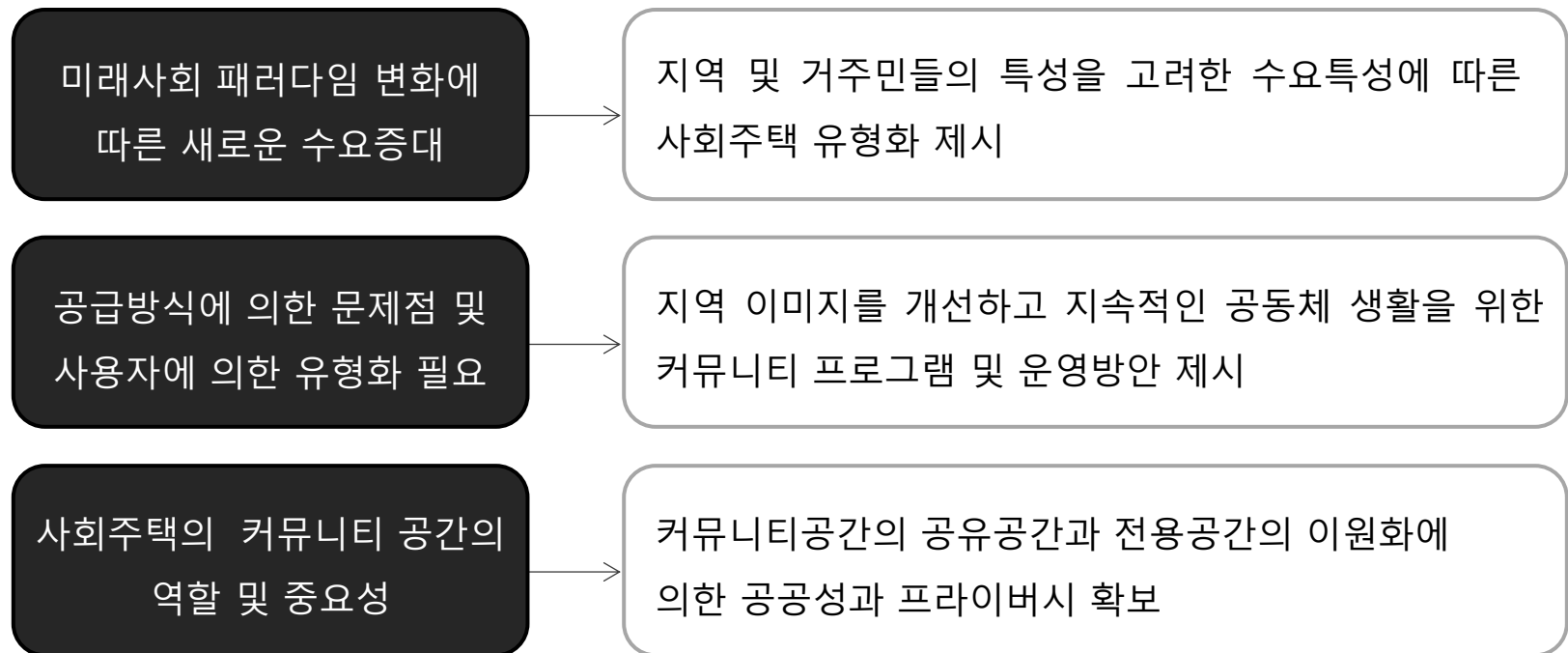
세인트 루이스의 프루이트 아이고(Pruitt-Igoe)  
1956년 건설: 최고의 아파트, 1960년대 말: 빈곤, 범죄, 격리의 온상



르코르뷔지의 유니테 다비타시옹(Unit d'Habitation) 옥상층, 1947~1952  
중간층: 상점, 식당, 카페, 스낵바, 세탁소, 약국, 미용실, 우체국, 담배 가게, 서점  
옥상층: 수영장이 딸린 탁아소 및 유치원, 일광욕장, 체육관, 레저공간, 300m 구보 트랙 등




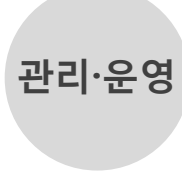
## 제안 목적

미래사회 패러다임 변화에 따른 새로운 수요와 특성에 대응하고 열악한 주거환경 입지적 특성을 지닌 사회주택의 커뮤니티 공간의 사회적 역할에 중점을 두어 지속적인 공동체 생활을 위한 프로그램을 운영하기 위한 방안을 제시



## 기존 연구와의 차이점\_ 사회주택의 커뮤니티 공간의 역할 및 중요성

기존 연구는 공공임대아파트에 치중되어 있고, 사회주택의 경우 정책, 제도 개선 내용으로 편중됨  
 본 제안은 사회주택 커뮤니티 공간의 **사회적 역할** 에 중점을 두어 공동체 활동을 위해 제안함

사회적 주택	 <p>사회주택 정책 제안</p>	<p>사례분석을 통한 사회주택 발전방안에 정책에 관한 연구(2016, 장광석)                  사회주택의 구상과 사회적 경제주체의 역할과 활성화(2014, 강세진)                  사회주택 정책 발전을 위한 제도 개선의 방향 연구(서종균 2012)</p>
임대아파트	 <p>거주자 의식분석</p>	<p>커뮤니티 시설의 거주자현황 및 연령별 요구도 분석(2010, 황연숙)                  공동체 의식조사 및 이용도와 요구도 분석(2010, 이원용)                  거주자자 및 관리자 의식조사를 통해 커뮤니티 선호도 분석(2009, 권태규외)</p>
 <p>프로그램</p>	<p>커뮤니티프로그램에 대한 분석(2010, 박경옥)                  프로그램 요구도와 자원조달방안(2004, 곽도)                  프로그램 이용도, 요구도, 만족도(2003, 정승진)</p>	
 <p>관리·운영</p>	<p>관리자 평가를 통해 거주만족도 분석(2010, 강순주)                  사용실태와 관리실태분석(연태경, 2005)</p>	

## 커뮤니티 공간의 한계

복지 및 생활지원 서비스에 대한 수요 증가

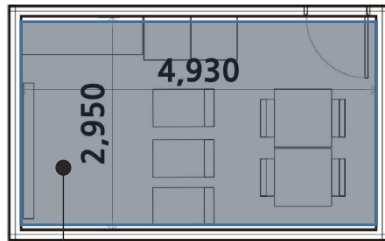
커뮤니티룸에 대한 규모제한:  $6\text{m}^2/5\text{인}+1\text{m}^2/1\text{인}$ 의 규모제한 만 있고, 구체적인 공간 프로그램은 없음

복지 및 생활지원 서비스에 대한 수요 증가

## 커뮤니티 공간의 한계

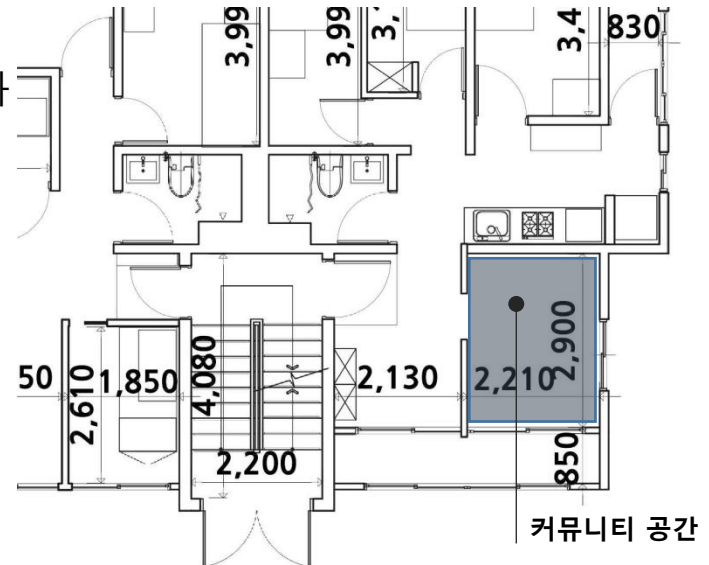
지하층에 설치되는 경우 주거환경이 열악하고 이용성 저하

이용대비 커뮤니티 공간의 협소한 공간 발생



커뮤니티 공간

환기 및 채광이 열악한 지하층의 커뮤니티 공간



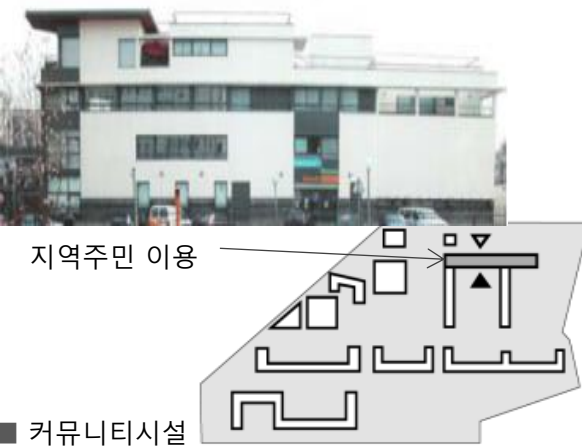


커뮤니티 공간

협소한 커뮤니티 공간



# 국외의 사회주택 현황 분석\_ 해외 사례분석

개방성과 공공성에 의한 지역 커뮤니티 공간으로 이용, 지역사회와의 접근성 연계성, 거주자 특성 반영

구분	프랑스_ 까라벨 주거단지	영국_ 골드 레인 주거단지	일본_ 시노노메 캐널코트 코단
이미지  지역주민 이용  커뮤니티시설			
시설특성	<ul style="list-style-type: none"> <li>지역 커뮤니티시설로도 이용</li> <li>지역주민들의 접근성 용이</li> <li>가변적인 공간: 체육공간, 전시장</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>지역 커뮤니티시설로도 이용</li> <li>개방하되 거주민 전용공간계획: 스포츠홀, 워크샵</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>지역 커뮤니티시설로도 이용</li> <li>블록별 입주자 특성에 따른 커뮤니티시설(고령자시설, 교육시설 등)</li> </ul>
프로그램	<ul style="list-style-type: none"> <li>지역의 근린센터 프로그램</li> <li>체육시설, 지역주민협회, 극장, 등 사회 복지 교육프로그램 등</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>지역의 근린센터 프로그램</li> <li>수영장, 스포츠 홀, 어학, 컴퓨터, 미술 등의 교육프로그램 등</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>지역 근린센터 프로그램</li> <li>교육공간, 집회공간, 각종 생활지원시설</li> </ul>
관리운영	<ul style="list-style-type: none"> <li>전문화된 운영관리</li> <li>- 개발주체: SEM92</li> <li>- 관리주체: SEM92</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>전문화된 운영관리</li> <li>- 개발주체: 지자체</li> <li>- 관리주체: 퓨전라이프스타일</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>전문화된 운영관리</li> <li>- 개발주체: 지자체</li> <li>- 관리주체: 관리조합</li> </ul>

## 사용자에 의한 유형화 설정

사회주택 사용자 특성에 따른 유형화: 청년중심형, 보육중심형, 노인중심형, 교육중심형 등  
기존 커뮤니티 공간의 물리적 공간 확보(3.3m<sup>2</sup>/세대당)가 아닌 사용자 수요에 따른 커뮤니티 공간 확보

## 사용자 특성을 반영한 유형화에 따른 지속적인 공동체 프로그램 운영



거주민 뿐만 아닌 지역민  
들이 이용 가능한 영역의  
지역 영역 설정



커뮤니티 공간을 통한 지  
역사회 이미지를 개선할  
수 있는 프로그램구성



공유공간과 개인공간의  
이원화를 통한 공공성과  
프라이버시 확보

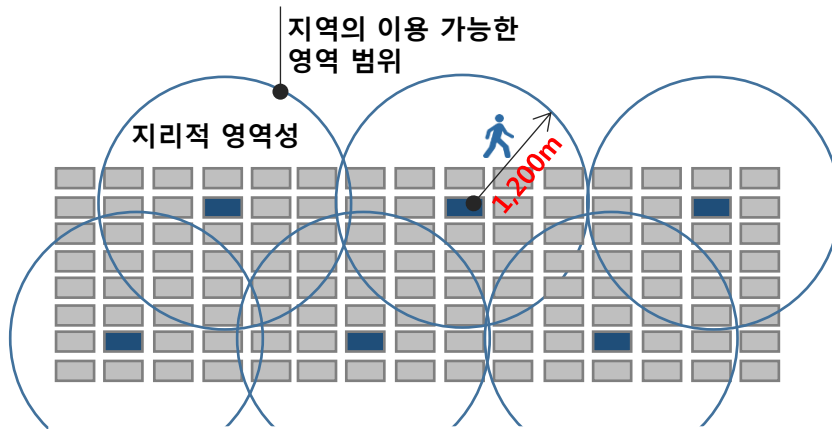
## 1. 지역의 이용 가능한 영역의 범위 설정

사회주택의 입지는 빈집, 활용이 저하된 공공건물 등을 사용함으로써 주거환경이 열악한 경우가 많은 사회주택의 입지적 특성에 의해 삶의 질을 높이기 위한 지역 커뮤니티 공간 이용이 도보 이용이 어려움 선행연구를 토대로 지역의 이용가능한 범위를 **1,2m**로 설정함

구분		이용거리(단위:m)	비 고
선행연구에 의한 커뮤니티 공간 적정거리	도서관	1,000~1,500	서울시 주민복합복지시설의 입지 및 이용권역에 관한 연구, 서울시정 연구, 제4권 제1호 주거단지 내 편의시설의 기준과 배치에 관한 연구, '94 한국 과학재단 연구 보고서
	구민체육센터	1,000내외	
	도시시설 이용거리	400~500	
자연발생적 지역 커뮤니티 공간 평균 거리	유치원	520~730	대도시 자연발생적 생활편의시설의 분포 특성에 관한 연구, 국토개발 제17권1호
	초등학교	310~1,200	
	중학교	730	
	고등학교	450~1,210	
	동사무소	450~590	
	병원	900~1,330	
	노인회관	360~590	

## 2. 지역 이미지를 재구조화할 수 프로그램 구성

커뮤니티공간은 사회 주택 내뿐만 아니라  
지역사회를 위한 커뮤니티 공간으로 활용  
열악한 주거환경의 지역 이미지를 개선하기 위한 지역의  
이용 범위 내 필요한 커뮤니티 공간 프로그램 구성  
지역의 근린서비스, 커뮤니티 지원 공간



지역사회에서의 커뮤니티 공간



지역사회에서 커뮤니티 공간의 연계

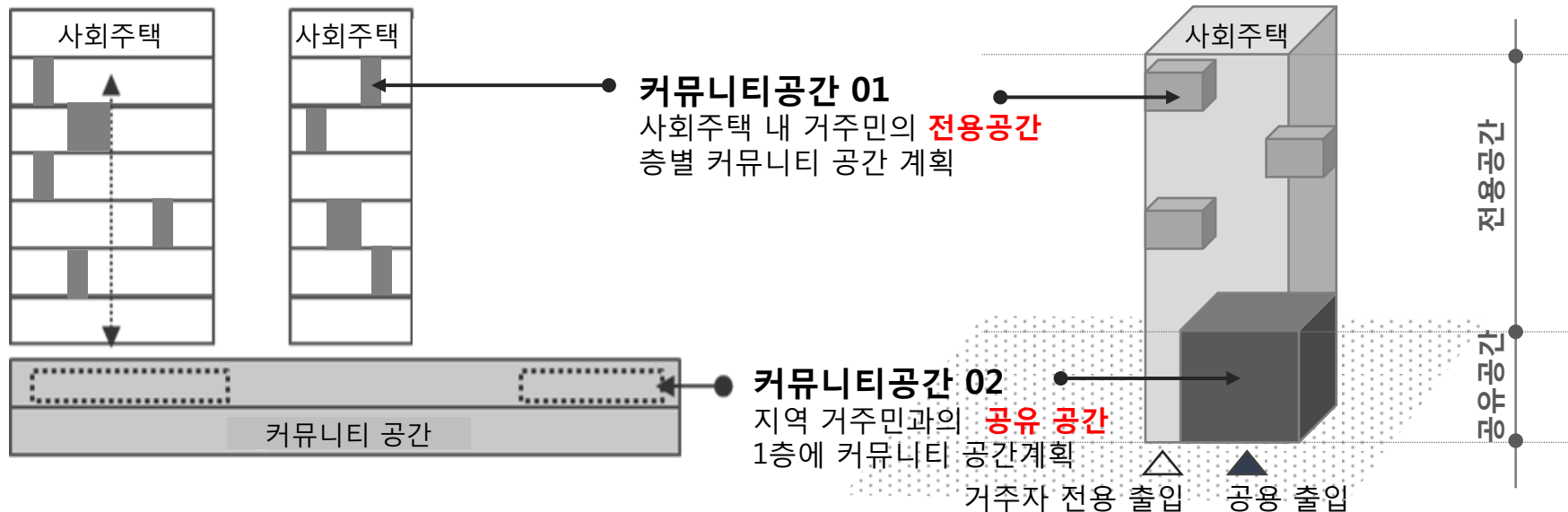
### 3. 커뮤니티 공간의 공유공간과 전용공간의 이원화

사회주택은 주거빈곤, 저소득층의 주거난을 해결하기 위한 공공과 민간의 협력에 의한 비영리 주택

→ 사회주택은 공간복지를 고려한 공공성을 전제로 계획되어야 함

사회주택 내뿐만 아니라 지역사회의 공유공간과 개인의 프라이버시를 고려한 전용공간의 이원화

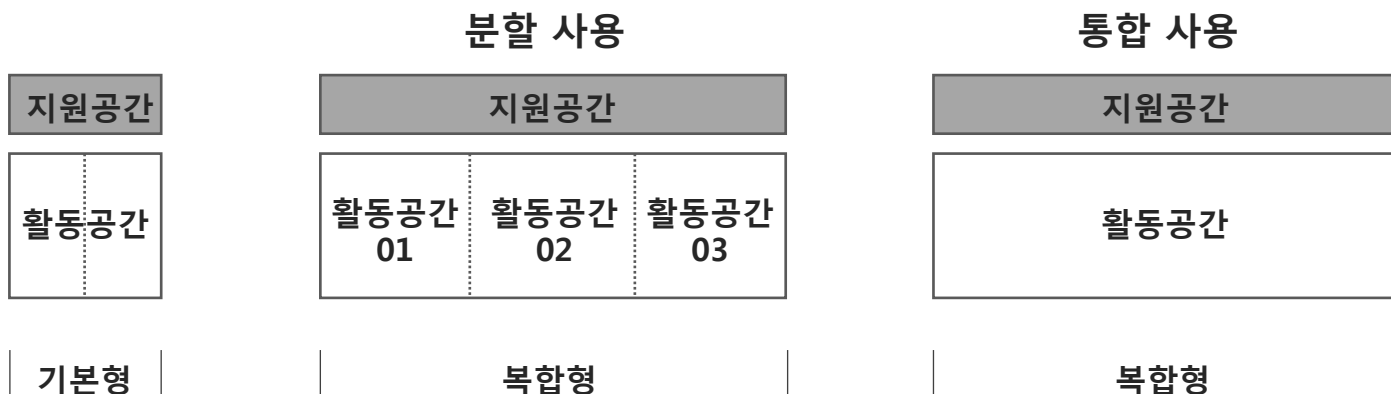
→ 공공성과 프라이버시 확보



## 지속 가능한 커뮤니티 공간의 공간구성

### 공간구성

- 거주자의 수요변화에 대응할 수 있도록 가변성 있는 공간 구성
- 변화에 대응할 수 있도록 지원공간과 주요 활동공간의 집약한 공간 구성

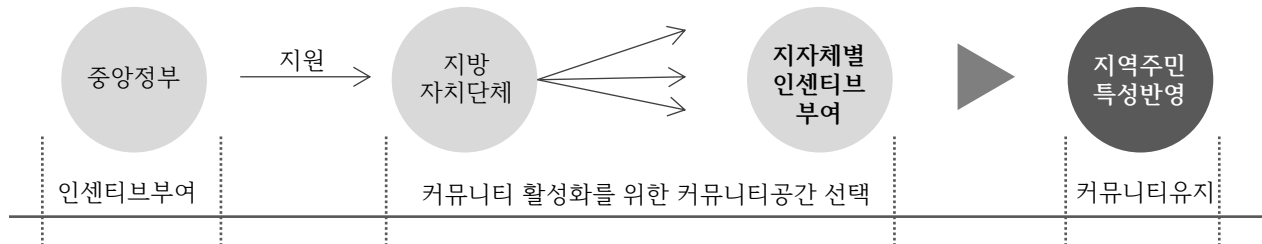


## 지속 가능한 공동체 생활을 위한 커뮤니티 공간 프로그램의 운용

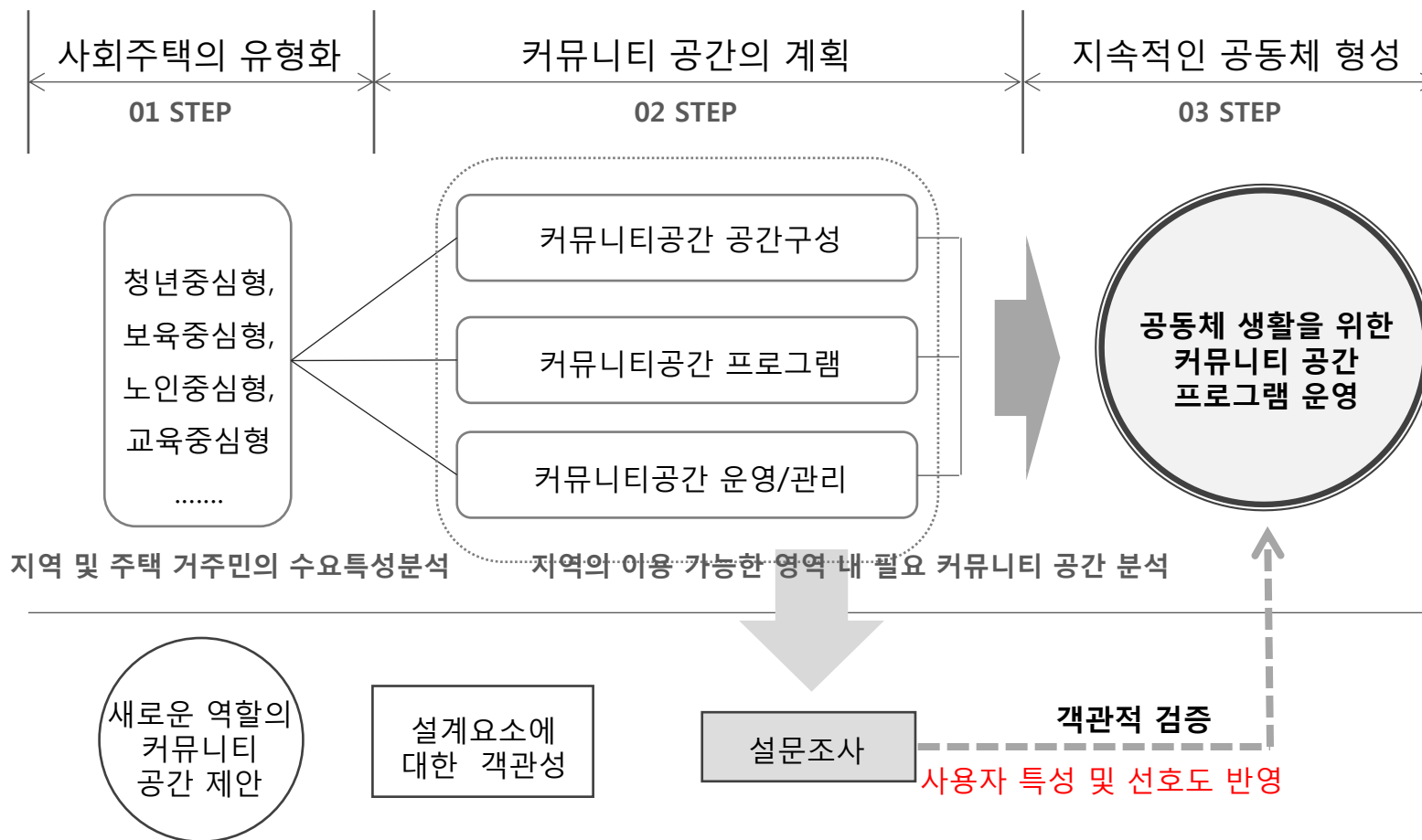
수요자 특성에 따른 유형화: 청년중심형, 보육중심형, 노인중심형, 교육중심형 등  
유형에 따른 공동체 프로그램 구성

- 청년중심형: 연구공간
- 보육중심형: 공동육아를 위한 어린이 보육공간
- 노인중심형: 데이케어센터 설치
- 교육중심형: 교육 프로그램, 사회복지 프로그램 운용

관리·운영의 전문화: 기존 사업주체 했으나 서울시 사회주택종합지원센터에서 전문적으로 운용



## 지속 가능한 공동체 생활을 위한 커뮤니티 공간 프로그램의 운용 프로세스





### 지속 가능한 공동체 생활을 위한 커뮤니티 공간 프로그램의 운용 방안 제시

미래사회 패러다임 변화와 주거취약계층의 수요특성을 반영하여  
지속 가능한 공동체 생활과 주거복지 실천을 위한 방향 모색



지역 이미지를 개선하고 지속적인 공동체 생활을 위한 커  
뮤니티 프로그램 및 운영방안 제시



지역사회의 커뮤니티공간으로서 사회적 통합 및 지역사  
회 이미지 향상

### 연구자 제언

1. 공익을 위한 최소한의 공공성 필요: 공공의 복리와 사회적 문제 해결 가치를 담음
2. 공동체성을 위한 사회복지 프로그램과 연계하여 취약계층들의 주거복지 실현
3. 사회문제 해결의 가치와 수용은 기존 구조물이 새로운 공간 형식으로의 전환을 요구함