

노인친화적 주거시설 확충을 위한 서울시 영구임대아파트단지 리모델링 방안*

Measures to Expand the Aged-Friendly Residential Facilities
by Remodeling Permanently Leased Apartment Complex in Seoul

오 동 훈 (Oh, Dong-Hoon)**

이 흥 수 (Lee, Heung-Soo)***

< Abstract >

The first generation of permanently leased apartments was constructed in the late 1980s to stabilize the housing for low-income families as part of a new social welfare policy. Such permanently leased apartments started to be inhabited around 1991, and during the interim of 17 years, the apartments received mid-term and long-term maintenance work. As most permanently leased apartments are over 17 years old, they are eligible for remodeling and it is getting more and more urgent to perform comprehensive repair and maintenance on them. Therefore, it is expected that the problems of the aged according to the increase in the number of elderly people would be seriously worsen and, the surveyed data in this study shows that households with people who were over 65 years old exceeded 30% among the permanently leased apartment complex households. Moreover, the ratio of 55-year-old residents is also high, making it necessary to review and support the aged in terms of permanent housing complexes by region. The purpose of the study is to expand the aged-friendly residential facility by remodeling permanently leased apartment where many elderly households with low income live. As a study result, we classified and proposed an environment plan for such complexes, a proposal for common facilities, a proposal for the residential facilities and a proposal for welfare facility in the aged-friendly apartment remodeling plan.

주 제 어 : 영구임대아파트, 리모델링, 노인친화적 주거시설

Keyword : permanently leased apartment, remodeling, aged-friendly residential facilities

* 본 논문은 2008년 11월 13일 서울시립대와 SH공사가 공동으로 개최한 대도시행정세미나에서 발제한 논문의 내용을 기초로 수정 보완한 것임.

** 본 학회 상임이사, 서울시립대학교 교수, dongoh@uos.ac.kr, 교신저자

*** 정림건축 설계본부 소장, heungsoo.lee@junglim.com

I. 서론

고도성장에 따른 도시화와 소득격차에 따라 우리나라는 1980년대 후반에 주택구입 능력이 전혀 없는 생활보호대상자를 위한 사회보장 성격의 주택 공급으로 임대주택 60만호 중 25만호를 영구임대주택으로 추진하였으나 그 당시 비교적 높은 임대료 및 입주 자격 등의 이유로 초기 입주가 원활하지 못하여 총 19만여호로 영구임대아파트 공급이 종결되었다.

1991년을 전후로 입주가 완료된 영구임대아파트는 이미 17년 이상 연한이 경과됨에 따라 중장기적인 수선이 필요한 상태이다. 각 주호의 수선에서 공용공간의 수선까지 지속적으로 수선비용이 증가하고 있으나 이에 대한 체계적인 관리가 미흡하다. 특히 준공년도, 노후정도, 그리고 수선비용 산정 등이 단지마다 차이가 있어 영구임대단지를 위한 일률적인 관리에 어려움이 있다. 서울시에 입지한 영구임대아파트 노후화에 따른 수선비용이 증가하고 있으며 영구임대단지의 노후화는 일반아파트보다 빠르게 진행되어 주거환경이 보다 더 열악해지고 저소득 입주민의 생활에 어려움을 주고 있다.

한편, 공동주택의 리모델링 사업가능 시기가 기준에 사업승인 후 20년에서 15년으로 조정됨에 따라 공동주택 리모델링사업이 증가하고 있는 상황이다. 영구임대아파트도 입주된 지 이미 17년이 경과되어 대부분의 영구임대단지는 리모델링 사업이 가능하다. 조만간 노후화에 따라 리모델링을 검토해야 할 시기가 다가오고 있어 이에 대

한 방안이 필요할 것으로 본다.

영구임대아파트는 입주 당시 많은 입주민이 생활보호대상자였으며 입주 초기 가구원이 많은 경우 가산점이 주어지는 등 대가족의 입주가 많았으며 저소득 노인층의 입소 지원 등으로 그 당시에 이미 노인 세대가 적지 않았을 뿐 아니라) 입주 후 이미 17년이 경과한데다 이주를 또한 아주 낮아 단지 내 전체 가구 중 노인가가 자연적으로 증가하여 일반아파트 단지에 비해 노인가구 거주비율이 상당히 높다. 본 연구에서 사례단지의 경우도 영구임대단지 세대 중 65세를 넘는 가구가 30%가 넘고 있으며 55세를 넘는 비중도 높아 노인주거 생활에 대한 검토와 지원이 요구된다.

본 연구의 목적은 저소득 노인층 거주비율이 높은 영구임대아파트의 리모델링을 통하여 노인친화적 주거시설을 확충하고자 하는데 있다. 노인친화적 주거시설이란 노인들의 신체적 조건을 고려하여 주거생활에 불편함이 없도록 계획부터 배려된 주거시설로 정의하고 자 한다. 우리 사회는 매우 빠르게 고령화 되어가고 있어 전체 인구 중 저소득층 노인가구비율도 빠르게 증가하고 있다. 특히 경제적으로 자립도가 떨어지고 주거에 대한 불안감을 가지고 있는 영구임대단지 거주저소득 노인들을 위한 주거환경 개선의 필요성이 절실하다. 하지만 영구임대단지의 주거시설은 열악한 수준이고 노인관련 시설은 전혀 개선이 되고 있지 않으며 이와 관련된 연구 또한 부족하다.

영구임대아파트의 단지시설, 공용시설, 주거시설은 지역마다 정도의 차이만 있을 뿐 대부분 유사한 형태를 가지고 있어 노인가구거주비율이 높

1) 원영희, “영구임대주택 거주노인에 대한 지역사회 노인종합복지관의 실행방안”, 서울시립북부노인복지관, 1999, p.163.

은 현 상황을 반영하지 못하고 있으며 주거욕구에 대한 세심한 배려가 되어있지 않아 생활에 불편함 있다. 이에 영구임대단지의 리모델링 사업 시 입주자의 충분한 조사를 통하여 영구임대단지 내 입주민의 비율에 따라 65세 이상 노인주거 세대비율을 고려하여 노인의 생활에 불편함이 없도록 단지환경, 공동시설, 주거시설을 개선하여야 할 것이다. 이처럼 사회복지차원에서 볼 때 노후화되고 입주민이 고령화된 영구임대단지는 리모델링을 통하여 저소득노인가구들의 주거안정과 관련된 시설을 확충해 줄 필요가 있다.

II. 선행연구의 검토 및 연구의 차별성

1. 선행연구의 검토

본 연구의 주제와 관련이 있는 기존의 연구는 대략 5가지 유형으로 분류될 수 있다. 첫째, 영구임대주택의 리모델링에 관한 연구 (참고 : 심우갑 외 2인(2001), 최순규(2002)), 둘째, 영구임대주택의 수선계획 및 관리에 관한 연구 (참고 : 이의창(2004), 김종림·박근석(2006)), 셋째, 노인주거시설 제도에 관한 연구 (참고 : 손동영(2005), 권혁삼 외 2인(2006)), 넷째, 노인신체활동에 관한 연구 (참고 : 정명현(2004)), 마지막으로 일반 공동주택의 리모델링에 관한 연구 (참고 : 김은미(2003))이다.

본 연구와 직접적으로 관련이 있는 첫 번째 연구유형에 해당하는 기존 연구로는 심우갑 외 2인(2001)과 최순규(2002)이 있다. 심우갑 외 2인(2001)

은 단위주호의 유형분류와 변형 및 재사용에 초점을 두었다. 영구임대주택은 공급조기 짧은 기간에 대량으로 이뤄졌으며 세밀한 입주자의 실태 조사 없이 공급되었는데 일반적으로 26m² (7평), 31m² (9평), 36m² (11평), 40m² (12평)으로 공급된 임대주택은 2K² 형태였다. 가구의 구성비를 볼 때 2인 이하 10.2%, 3인 26.7%, 4인 39.7%, 5인 18.3%, 6인 이상 5.2%로 평균 2.58명으로 나타나고 있으며 1인당 점유 주거면적의 최소기준에 미달에 되고 있어서 가구인원에 따른 기존주호유형을 재적용 유형으로 소개하고 있다. 주로 옆 세대와의 병합형으로 가구원수에 따른 적절한 면적 확보를 대안으로 제시하였다.

한편, 최순규(2002)는 입주민의 다양한 가구구성형태를 반영하지 못하고 획일적으로 공급된 결과 나타난 문제로 주호와 주동, 단지의 측면에서 문제를 개선하기 위한 리모델링 계획안을 제시하고 있다. 연구대상단지의 분석을 통해 단지환경, 주동환경, 주호환경에 대한 계획안을 보여주고 있다. 단지환경에서는 주차면적확보, 보행로 확대, 어린이 놀이터나 롤러스케이트장의 공용시설 확대 등으로 접근하였으며 주동환경에서는 엘리베이터 부족분 해결, 환기 및 온도조절 문제 해결, 난방방식 개선 등을 제시하였다. 주동계획안에서는 단지전체의 평형을 재구성하는 대안을 제시하고 있으며 면적부가형은 발코니와 공용복도를 확장하여 면적을 확보하는 방안과 세대 병합안을 제시하고 있다.

2. 기존연구와의 차별성

선행연구에서 제시된 사항 중 현실적으로 적용

2) 2K는 방 2개 부엌 하나가 있는 주거방식을 약자로 표현한 것임

가능 부분을 수용하고 영구임대아파트의 노인을 위한 리모델링을 제안하고 있는 본 연구가 기존 연구와 어떻게 차별성을 갖고 진행되고 있는지 다음과 같이 4가지 측면으로 언급하고자 한다.

첫째, 영구임대주택의 단위주호의 재사용 관련 리모델링을 제안한 심우갑 외2인(2001)의 연구에서는 입주자의 단위 주호 공간의 협소함을 해결하는데 초점을 맞추고 있다. 이에 대한 방안으로 면적 부가형과 세대병합형의 대안을 제시하고 있다. 세대병합형 대안은 영구임대아파트의 세대감소를 전제로 계획되어있어 기존에 주거하는 입주민에게 새로운 주거지를 확보 해 주어야 하는 문제가 있다. 계획의 실현을 위해서는 입주민에 대한 리모델링공사에 따른 이주계획과 공사기간동안의 임시주거지 계획이 필요하나 이에 대한 대책이 언급되어있지 않다. 세대감소형 리모델링 대안은 퇴거율이 낮은 영구임대아파트의 경우 입주주를 희망하는 대기자에게는 더욱 입주 기회가 오기 어렵게 된다. 현재 영구임대아파트의 평형이 비슷하고 방의 크기, 개수에 따른 문제가 있으나 현실적인 리모델링공사에 따른 세대감소의 최소화, 공사에 따른 보다 현실적인 이주계획을 제시하고자 한다.

둘째, 영구임대아파트의 리모델링 계획을 제시한 최순규(2002)의 연구에서는 일반 편복도아파트의 리모델링 시 일상에 항시 이용되는 복도를 확장하여 전용 공간화하고 발코니를 확장하여 면적을 확보하고 자 하였다. 또한 확장으로 수직 동선의 엘리베이터를 신설하는 방안을 제시하고 있으나 세대가 작아 엘리베이터의 수량이 많이 증가하여 공사비 부담이 크며 각각의 피난 계단을 설치해야하는 어려움이 있다. 복도확장부분은 일반아파트의 경우와 달라 계획적으로 무리가 있다.

또한 세대병합형에 대한 대안을 몇 가지 제시하고 있으나 이 또한 현실적으로 세대감소에 의한 기존 영구임대주택 입주민의 세대감소에 대한 대책 관련 언급이 없다. 이에 본 연구에서 세대감소를 최소화하고 세대의 방수 증가 가능 비율로 10% 정도를 확보하는 방안을 고려하고 있다.

셋째, 도심 노인전용주거를 위한 공동주택 리모델링 방안을 보여 준 김은미(2003)은 노인을 위한 리모델링을 일반아파트로 적용하고 있는데 현실적으로 소유주가 각각 다르며 이해관계가 충돌하게 되는 문제가 있다. 노인주거 확보에 대한 필요성은 있으나 기존 공동주택에 적용하기 전에 개별 소유주에게 노인주거 리모델링에 대한 동의가 선행되어야만 사업이 가능할 것이다. 한편 각 주호의 노인사용에 대한 편의성을 제시하고는 있으나 공동시설에 대한 검토가 부족하다.

넷째, 공공임대주택의 장기수선 상의 문제점 분석 및 개선방안을 연구한 이의창(2004)는 그동안의 수선계획이 체계적이지 못하고 자료화되지 못하여 관리에 어려움이 있다고 보고 있다. 또한 공공임대단지의 수선비용에 대한 분석을 통하여 객관적인 자료DB가 구축되어야 함에도 불구하고 자료가 부족하며 향후 DB를 현실적으로 분류하여 적용하는 부분에 대한 내용이 필요하다고 하였다. 동 연구에서는 장기수선 이후 대수선이나 리모델링에 대한 내용이 없어 향후 노후화가 빠르게 진행되는 영구임대아파트를 위한 현실적인 대안이 아니다. 이에 본 연구에서는 영구임대단지를 방문하여 사례분석과 노후도를 조사하여 리모델링의 당위성을 찾고자 한다.

전반적으로 선행연구에서는 영구임대주택의 리모델링 방안으로 면적확보 세대감소형을 주로 제안하고 있으나 이주계획에 대한 내용이 없으며,

또한 리모델링에 따른 노인공동시설, 복지시설에 대한 검토와 연구내용이 부족하다. 이에 본 연구에서는 영구임대아파트의 노후화에 따른 리모델링의 초점을 이미 입주해 거주해 오고 있는 노인 계층에 맞추어 주호와 공동시설의 개선 및 복지시설을 확충할 수 있는 방안을 제시하거나 필요성을 증명하고자 한다.

본 연구는 ‘현황조사→실태분석→종합→대안설정→검토→대안제시’라는 연구 흐름을 통해 접근하고자 한다. 서울시 영구임대단지 상황 및 거주자 관련 DB 구축이 어려워 이 점이 연구의 한계이기도 하지만 현 상황에서 최선의 대안은 사례를 선정하여 1차 자료를 조성한 후 분석하여 이를 통해 연구의 결과를 일반화시키고자 한다.

III. 영구임대아파트 공급현황 및 노후화 실태분석

1. 영구임대아파트의 공급현황

영구임대아파트 정책은 1989년부터 5년간 25만호를 계획하여 주택 구입능력이 없는 생활보호대상자의 주거를 안정시키고자 했으나 입주 대상자의 엄격한 제한과 입주 예정자의 입주 포기 등으로 공급대상자에 비해 입주대상자가 적어짐에 따라 당초의 계획에서 1991년에 19만여호로 축소 조정되었다. 건설물량 중 대한주택공사가 14만여호를 전국에 건설하고 5만여호는 지방자치단체가 6대도시에 집중하여 건설하게 되었다.

영구임대아파트 당초의 입주대상은 생활보호대상자 중 거택보호자, 자활보호자, 의료부조자

그리고 보훈대상자 중 의료부조자의 소득수준이 하인 자 등과 최소 2인 이상인 경우로 국한하였으나 입주수요가 적어짐에 따라 입주자 선정기준을 제한적으로 완화하여 저소득 청약저축가입자까지 확대되었다.

2. 서울시 영구임대아파트 공급현황

서울시에 공급된 영구임대아파트들의 위치를 지역별로 살펴보면 강서구 등촌동, 가양동 등에 9개 단지, 노원구 중계동, 월계동 등의 6개 단지, 강북구 번동에 3개 단지, 강남구 수서동, 대치동의 4개 단지, 중랑구 신내동, 면목동 2개 단지, 그 외 서초구 우면동 1개 단지, 동작구 대방동 1개 단지, 마포구 성산동 1개 단지가 분포되어 있다. 이처럼 영구임대주택은 강서지역권에 9개단지로 가장 많고, 노원 성북구 지역도 9개단지로 분포되어 동북지역과 강서지역에 영구임대아파트가 집중 배치되어 있다. 이는 도시의 택지개발 시 사회약자인 저소득층의 주거안정을 위하여 일반 공동주택단지와 같이 계획하고 공급하게 되어 택지개발지구에 집중적으로 배치되어 있다.

〈표 1〉 서울 영구임대단지 현황

구	동	단지수
강서구	등촌동, 가양동	9
마포구	성산동	1
동작구	대방동	1
노원구	중계동, 월계동	6
강북구	번동	3
중랑구	신내동, 면목동	2
강남구	수서동, 대치동	4
서초구	우면동	1
계		27

3. 영구임대아파트 거주자 고령화 현황

1) 영구임대아파트거주자 고령화 특성

전술한 바와 같이 입주 후 상당한 기간이 지나 단지 내 노인인구가 자연적으로 증가하여 노인거주비율이 일반아파트에 비해 높게 나타난다. 입주한 저소득노인의 경제적인 어려움으로 현재의 주거를 벗어나지 못하고 현 생활에 안주하면서 장기 거주하는 사례가 많다. 이와 같이 경제능력을 상실한 영구임대단지 내 노인가구들은 정부보조에 의해 생활하고 있으며 질병으로 어려움을 겪는 경우가 많아 이들이 조금 더 나은 주거지로 이동하는 것이 실현되는 경우가 거의 없다. 이처럼 영구임대아파트의 저렴한 임대료는 결국 경제적으로 어려운 계층에게는 큰 도움이 되고 있어 다른 주거형태로 이전을 전혀 고려하지 않게 하고 있다. 사실 노인가구들만이 아니라 현재 영구임대아파트 입주 가구 대부분이 입주 후 가구수의 증가에도 불구하고 추가로 공급된 대체 영구임대아파트가 없어 한 번 입주면 영원히 거주하고 있는 것이 지금까지의 우리의 현실이었다. 최근 이명박정부가 2018년까지 10년간 10만호의 영구임대아파트를 건설하겠다고 발표한 것은 계획대로 실현만 된다면 매우 시의적절하며 고무적인 정책이라고 판단된다.

영구임대아파트내의 고령화 현황을 분석하기 위하여 기존에 조사된 자료를 분석하고 중계1(영구임대)단지를 표본으로 조사³⁾하여 노인세대관련 기존 연구조사 내용을 비교하였다. 서울시 노원구 상계동 중계 1단지 영구임대아파트를 직접 방문하여 세대주의 연령을 조사한 결과, 65세 이상의 노인세대 계층은 32.3%로 나타났으며 55세~64

세는 20.6%를 차지하고 있어 향후 노령가구 인구가 더욱 증가할 것으로 보인다. 44세 이하 세대주가 많은 것은 입주 당시 청약저축 가입자의 입주로 인해 아직도 비교적 젊은 층의 거주가구도 적지 않은 것으로 보인다.

2) 영구임대아파트의 리모델링관련 법규 적용

리모델링 사업허용시기가 사업승인 후 20년에서 15년으로 개정되어 영구임대아파트의 경우 대부분 리모델링사업이 가능하다. 그러나 리모델링 관련 사업이 민간 공동주택을 대상으로 진행되어 왔으며 관련 법규와 제도도 일반 아파트를 대상으로 하고 있다. 현재로서는 영구임대아파트의 리모델링에 따른 별도의 규정이나 특별한 예외 규정이 없어 관련 법인 주택법, 건축법, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 등을 고려하여 리모델링 사업을 추진해야 할 것이다.

〈표 2〉 영구임대단지의 세대주 연령조사

	44세 이하	45~54세	55~64세	65세 이상
1동	8	7	7	11
2동	12	5	8	9
3동	10	6	6	13
계	30	18	21	33

4. 영구임대아파트의 사례조사를 통한 실태 분석 (중계1단지)

1) 사례조사 대상단지의 선정

현재 운영 중인 영구임대아파트는 서울에 31개 단지로 세대수는 최소 882세대에서 최고 2,565세대까지 다양하다. 주로 1500세대 내외가 많은 것

3) 총 조사가구 125가구 중 응답거부 한 23가구를 제외한 총 102세대를 2008년 4월에 조사하였다.

으로 나타나고 있으며 평균 용적률과 건폐율은 142.2%, 17.0%로 그 당시의 일반아파트와는 큰 차이가 없는 것으로 나타났다.⁴⁾

사례조사 대상 단지인 중계1동 영구임대아파트는 준공된 지 17년이 경과하였고 건물구조는 비교적 양호한 상태이나 단지환경, 공동시설, 주거시설 등은 노후화가 진행되고 있었다. 서울시에 소재한 영구임대아파트를 지역별로 조사한 결과 노후도와 관리상태는 정도의 차이는 있으나 대체적으로 유사한 것으로 나타나고 있다.

대상단지의 선정 기준은 도심내의 영구임대아파트의 일반적인 성격을 가지는 아파트를 선정하고자 하였다. 사례조사 단지는 상계동, 중계동 등의 서울 북동부의 택지개발지구 내에서 계획적으로 개발된 주거시설과 함께 건립된 도심형 영구임대아파트로서 교통과 주변 환경 등이 양호하여 저소득층뿐만 아니라 일반계층도 선호하는 주거지역이다. 영구임대아파트의 노후화는 일반아파트보다 빠르게 진행되고 있어 이에 일반 아파트의 노후화에 따른 리모델링의 비교가 필요할 것이다. 사례조사 단지와 인접하여 비슷한 시기에 준공된 일반아파트가 이미 리모델링 사업을 추진하고 있어 비교 검토가 가능하였다.

인접하여 일반아파트단지가 1991년 1월 10일 사용검사를 득하여 비슷한 시기에 입주한 중계건영 2차 아파트는 6개동 742세대로 28평형 382세대, 31평형 360세대로 구성되어 있으며 계단식 구조이다. 단지관리자와의 면담결과, 아파트의 관리상태는 일반아파트보다 양호한 것으로 나타났으며 단지 내 환경도 양호한 관리 상태로 보인다. 2008년 3월 말경의 조사 시 중계 건영 2차 아파

트는 D건설사가 리모델링 시공사로 선정되어 사업이 추진 중에 있어 영구임대아파트와의 리모델링관련 비교가 가능하였다. 사례조사 단지는 도심에 위치하여 타 영구임대단지과 유사성을 가지고 있으며 비교적 단지 규모가 작아 조사 및 분석이 용이한 이점이 있다.

2) 사례조사 대상단지의 개요

중계1동 영구임대아파트는 1990년 12월에 입주를 시작했으며 총 882세대로 타 영구임대아파트에 비해 규모가 작은 편이다. 전체 3개동의 일자 형태의 남남동 향 배치를 하고 있으며 1개 층에 20세대가 거주하고 있는 일반적인 편복도형 영구임대아파트 형태이다. 세대개요는 임대 분양면적 12.06평형이며 전용면적은 7.98평의 일반적인 임대아파트의 평면형태를 가지고 있으며 큰방 1개, 작은방 1개, 주방, 욕실, 베란다로 구성되어 있다. 단지 내 관리사무소가 위치하고 있고 같은 건물에 마들사회복지관이 있어 동 시설을 주민들이 이용하는데 편리하다.

3) 사례조사 단지 현황

교통환경은 지하철과 버스 등 이용이 편리하고 상점과 근린시설이 주변에 배치되어 있어 노인과 일반인도 생활에 불편함이 없는 입지 조건을 갖추고 있다. 단지의 바로 옆에 공원이 위치하고 있어 가벼운 산책과 운동이 가능하며 북측에 위치한 개천 또한 산책 등의 코스로 이용이 가능하다. 이처럼 단지환경은 비교적 우수한 것으로 나타나고 있으며 주변환경에 대한 입주한 노인의 불만은 크지 않은 것으로 보인다.

4) 심우갑 외2인, “영구임대아파트의 단위주호 적응적 재사용 방안에 관한 연구, 「대한건축학회논문집」 17권 9호, 2001, p.129.

단지 내의 환경은 관리 및 사용상의 문제로 조경이 일반단지에 비해 열악한 수준으로 관리되고 있었다. 노점용 수레 등이 잔디밭에 보관되어 있고 나무외의 식물군의 관리가 미흡하여 식물이 자라지 못하고 있어 조경 상태가 허술하였다. 단지 내의 보행로는 준공 당시의 콘크리트 포장 그대로인데 부분적인 보수로 인해 표면이 굴곡이 생겨 노인의 보행과 휠체어 이동에 불편함이 있어 보이며 보행로 중간에 지금은 사용하지 않는 구멍이 있는 콘크리트 맨홀이 중간 중간 설치되어 보행에 어려움이 있어 보였다. 또한 단지 내 정자가 2곳 설치되어 있으나 관리 상태는 좋지 않아 이용률이 떨어지고 있으며 정자 주변 시설도 허술한 상태였다. 그 외의 휴게시설은 없어 근처의 근린공원을 이용해야 한다.

4) 공용시설 현황

대지와 아파트와는 90cm 정도의 단차가 있어 계단과 램프가 설치되어 있으나 램프는 북서측 출입구에만 있다. 거동이 불편한 노인과 장애인 사용에 불편함이 있었으며 남동측에만 설치된 주차장에서 장애인과 거동이 불편한 노인들이 램프를 이용하기 위해서는 북서측으로 돌아서 진입하도록 되어 있어 이용상 불편하다. 엘리베이터는 전면 교체하였으며 전 층 이용으로 노인과 장애인의 사용에 문제가 없어 보이지만 규모가 작아 전동 휠체어 이용자와 다른 승객이 동승하기 어려워 보였다.

피난시설의 경우 전체적인 문제를 가지고 있는 것으로 나타났다. 계단실의 난간은 노후에 따른 부식이 발생하여 안전사고의 위험이 있으며 계단실의 자동 닫힘 장치는 대부분 고장으로 상시 열려 있어 화재 시 노인 뿐만 아니라 전체적으로

화재 위험에 노출되어 있어 사고에 대한 대비가 필요한 상태였다. 또한 복도는 각 세대에서 내 놓은 살림으로 피난에 어려움이 있으며 공용 엘리베이터 홀의 소화전 앞은 자전거와 생활 쓰레기로 화재 시 소화 활동에 문제가 있는 것으로 보였다.

각종 설비의 노후화도 진행 중으로 보수가 필요한 상황이다. 피난용 스피커의 고장, 각종 감지기의 노후화에 따른 교체 등이 필요할 것으로 보인다. 각 동별로 별도의 공용공간이 없어 노인들이 복도를 산책하거나 쉬는 노인이 많아 별도의 노인을 위한 공간이 필요할 것 같았다. 1층에 부분적인 공용공간이 있으나 활용되지 않아 생활쓰레기와 각종 짐이 쌓여 있어 1층 공간의 활용방안 검토가 복지차원에서 검토되어야 할 것으로 보인다.

5) 주거시설 현황

현재의 주거시설은 노인을 위한 시설이 전혀 반영되어 있지 않다. 일반적인 영구임대아파트와 최근에 건축된 임대아파트의 경우도 노인을 위한 시설은 전무한 현실이다. 중계1동 영구임대아파트의 경우도 방과 다른 실과의 사이는 문선이 있으며 싱크대의 높이와 휠체어 이용자가 사용하기는 불편하게 되어 있다. 현관의 단차, 발코니 단차, 욕실의 단차가 여전히 있어 개선이 필요할 것으로 보인다. 현재의 평면형태는 임대주택의 일반적인 형태로 수납공간이 절대적으로 부족하여 이에 대한 대책도 필요하다고 본다. 향후 신체적으로 기능이 저하되는 노인을 위한 비상 설비시스템이 필요할 것으로 보이며 관리실, 보건소, 병원 등과의 연계도 고려해야 할 것이다.

6) 복지시설 현황

복지관련시설은 단지 내 마들사회복지관이 있어 노인을 위한 무료급식, 무료도시락 배달, 무료 밀반찬 제공을 하고 있으며 상계백병원에서 무료로 진료를 해주고 있어 타 지역에 비해 양호한 편이다. 그러나 그 외의 노인을 위한 쉼터, 소일 거리를 제공하거나 건강을 위한 프로그램 운영 등은 타단지과 같이 제공되지 않고 있어 검토가 필요할 것으로 판단된다.

7) 노인관련시설 현황

단지 내 복지시설 외에 노인을 위한 시설이 전무한 상태로 노인들은 복도에서 산책하거나 복도의 난간에서 밖을 내다 보는 정도이며 단지 내 일부 여유 공간에서 모여 담소를 나누고 있는 실정이다. 빠르게 증가하는 노인세대 증가를 고려한 관련시설 보완이 절실히 보였다.

IV. 노인주거시설 확충을 위한 영구임대 아파트의 리모델링 방안

1. 리모델링에 따른 이주계획안과 공사 계획안

1) 리모델링 계획 시 고려 사항

영구임대아파트의 입주자는 경제적으로 넉넉하지 않은 경우가 많으며 정부의 보조를 받는 세대가 많다. 이에 리모델링공사에 따른 이주대책도 입주세대 자체적으로 해결이 어렵다. 공사기간에 따른 이주계획과 대책은 공급자인 지방정부와 국가에서 부담해야 할 것이다. 리모델링공사에 따른 기간은 단지의 특성에 따라 차이가 있

나 개략 5~6개월 기간이 소요될 것으로 보며 공사기간에 임시적으로 거주할 주택이 필요할 것이다. 대부분의 영구임대아파트 1세대 규모는 최소한 12평정도 규모를 확보해야 할 것이다. 현재 거주하고 있는 주거지에서 생계활동을 하는 거주민에 많고 노인의 경우 이주에 따른 생활 리듬 변화 등을 원하지 않기 때문에 리모델링공사에 따른 임시 이주계획 시 가능하면 현재 주거지에서 멀지 않게 이주할 수 있도록 배려하면 좋을 것이다.

2) 이주계획 및 리모델링공사 계획안

보통 리모델링공사 시 단지 전체를 대상으로 사업을 추진하는 것이 일반적이다. 일반 공동주택의 경우 면적 증가에 따른 대지 소유지분의 문제와 공사에 따른 불편함 등으로 단지전체를 대상으로 진행한다. 대단지의 경우 사업진행에 따른 이주 수요 등으로 주변 전세가에 영향을 주기도 한다. 중계1단지 영구임대아파트의 경우는 소유주가 주공으로 되어 있으며 동별 리모델링도 법적으로 시행에 문제가 없어 다양한 리모델링 방안 검토가 가능하다. 단지전체를 대상으로 리모델링을 추진할 경우 882세대, 12평형 규모의 임시 주거지를 현 주거지에서 멀지 않은 곳에 확보를 해야 한다. 동별로 공사할 경우에는 현재 규모의 3분의 1인 294세대 정도만의 이동을 검토해 볼 수 있다. 즉, 리모델링공사를 단지 전체를 대상으로 하는 경우와 일부 동을 공사하는 단계별 공사로 나누어 공사를 분류할 수 있을 것이다.

(1) 리모델링공사 계획 1안 : 단지 전체 리모델링

단지 전체(3개동) 리모델링 공사를 진행하는 것으로 일반적인 리모델링 방법에 해당된다. 현재 대부분의 아파트 리모델링공사가 이와 같이

전체단지를 대상으로 진행하고 있다. 전체 공사를 한 번에 진행하므로 단지공사관리가 편리하고 공사자재의 대량 공급 등으로 비용 절감 효과가 있기 때문이다. 전체공사 시 입주민 전체가 이주해야 하므로 임시주거지 확보에 어려움이 있을 수 있다. (그림 1 참조)

〈그림 1〉 단지전체 리모델링 방안

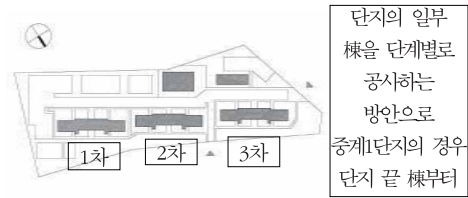


(2) 리모델링공사 계획 2안 :棟별 리모델링

단지의 일부 동을 단계별로 공사하는 방안이다. 1개 동 공사 후에 다른 동을 공사하는 방법으로 주로 외국의 리모델링공사에서 자주 볼 수 있다. 일부 동의 리모델링공사 시 기존 입주민은 공사에 의한 소음이 장기간 계속되어 생활에 불편함이 있을 수 있다. 그러나 일부 동의 공사 시 입주민의 이주인원을 최소화할 수 있어 이주계획수립에 비교적 융통성이 있다.

전술한 바와 같이 단지 전체를 같이 리모델링 공사를 하게 되면 입주민의 대체 주거지를 입주세대 수만큼 확보해야 하는 현실적인 어려움이 있다. 중계 1단지의 전체세대는 882세대로 가구당 2.5인을 가정할 때 2,205명으로 한 번에 모두 이주해야 한다. 동별 리모델링의 경우 단계별 공사에 따른 소음 등의 생활 불편이 예상되나 시공기술의 발달로 저소음 친환경공사는 가능할 것으로 본다. (그림 2 참조)

〈그림 2〉 동별 리모델링 방안



(3) 리모델링공사 계획 3 안 : 1개棟 중 부분 리모델링

앞의 동별 리모델링에서 한 동을 부분적으로 나눠서 공사를 진행하는 방안이다. 한 동의 절반인 147가구를 대상으로 공사를 진행하여 이주인원을 최소화하는 방안으로 주변에 대체주거지 확보가 어려운 경우에 적합하지만 공사의 장기화, 공사에 따른 같은 해당 동 거주민의 불편 등의 어려움이 예상된다. 리모델링공사의 적정 방안을 검토할 때는 반드시 영구임대아파트 단지 내 전체 주민수를 고려하고 이주에 대한 융통성이 있는 리모델링방안을 제시해야 할 것이다. 또한 서울시(노원구)의 임대주택공급, 유희지 등 임대주택건설 의무비율에 따른 주택수량 등을 감안해야 한다.

상기의 세 가지의 방법을 비교 검토한 결과 단지의 위치 현황에 따라 적용에 차이가 있을 수 있으나 리모델링공사에 따른 임시 이주문제, 공사에 따른 주민의 불편 등을 고려할 때 중계1단지 영구임대아파트의 리모델링은 제 2안인 동별 리모델링이 적절하다고 판단된다.

2. 리모델링공사에 따른 대체주거지 확보 방안

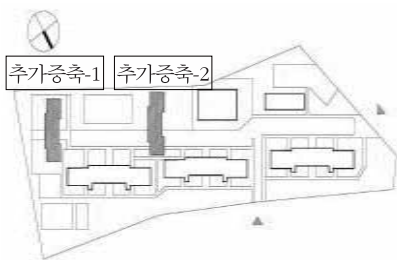
도심에 위치한 영구임대아파트 입주자는 현재

의 주거지를 선호하는 비율이 높다.⁵⁾ 노인의 경우 심리적인 안정과 일부노인의 경제활동 등의 이유와 근거리 생활을 유지하고자 하는 경우가 많은 것으로 보인다. 도심에서 영구임대아파트의 리모델링에 따른 대체주거지 확보방안으로는 다음과 같이 4가지를 고려해 볼 수 있을 것이다.

1) 사례 단지의 여유부지에 함께 건립하는 대체주거지 확보 방안

중계1동 영구임대아파트 단지는 일자형 배치로 남측의 주차장과 일부 운동시설 부지가 있어 이를 활용하는 방안이 있다. 현재 단지의 용적률은 142.2%로 타 단지보다 낮은 상태이며 현 대지는 제3종 일반주거지역으로 허용용적률 250%로 107.8%의 여유치를 가지고 있어 세대로 환산하면 약 600여 세대의 용적률 추가 확보가 가능하다. 기존 건물의 리모델링에 따른 세대전용면적의 증가부분을 제외하더라도 약 400세대 이상 확보가 가능하다. 현재 리모델링에 따른 세대증가는 법규에서 불허하고 있어 공공임대아파트의 리모델링에 따른 세대 증가에 대한 예외를 허용함이 필요할 것이다. (그림 3 참조)

〈그림 3〉 단지 내 증축가능 부분
(2개 동 추가 건립)



2) 대상 부지 인근에 임대아파트 건립에 의한 대체주거지 확보 방안

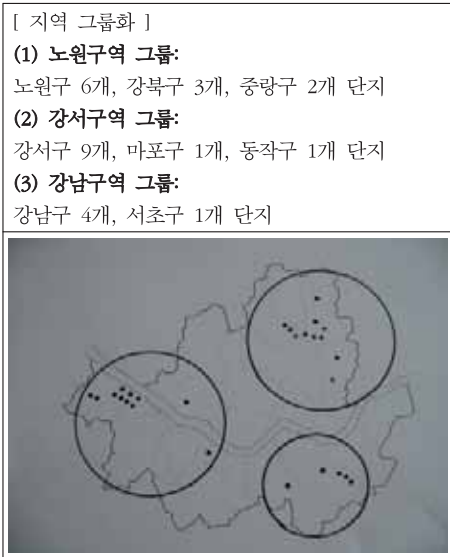
대체부지는 현재의 영구임대단지에서 비교적 근접한 곳에 위치하여야 기존입주민 이주에 따른 생활변화를 최소화할 수 있을 것이다. 그러나 현재 서울시에는 공공임대용 택지를 확보하기가 쉽지 않기 때문에 일부 단지는 이주를 검토해야 장기적인 문제가 해결될 것이다. 영구임대아파트는 비슷한 시기에 건립되어 리모델링 시 순차적인 사업시행을 고려해야 한다. 영구임대단지의 리모델링 시 지역별로 그룹화하여 해당 지역의 사업시행 시 임시주거지를 주변에 확보하고 순차적으로 사업을 진행하는 방안이 가능하다고 본다. (그림 4 참조)

해당 영구임대단지의 부근에 택지개발, 그린벨트 해제지역 등에 공공임대를 우선 건립하여 리모델링사업과정에서의 임시주거지로 활용하고 전체 영구임대아파트 리모델링이 완료되면 공공임대아파트의 리모델링 대체주거용으로 활용하거나 공공임대로 활용하면 된다. 노원구 지역은 의정부시와 시 경계를 마주하고 있고 주변에 개발제한구역이 많이 있어 사업에 따른 대체주거지 검토가 비교적 용이한 상황이다.

리모델링공사사업 방안 중에서 동별로 순차적인 공사를 진행하여 이주세대를 적정규모로 유지하여 이주인원을 조율해야 할 것이다. 사례단지의 동별 리모델링 시 294세대 규모로 타 영구임대아파트의 동별 규모와 유사하나 추가적으로 100세대 정도를 추가로 확보하여 융통성 있는 대처가 필요하다고 본다.

5) 김수현, 「영구임대아파트 주민의 삶과 일상」, 서울시정개발연구원, 2002, pp.29-39.

〈그림 4〉 영구임대아파트의 지역 그룹화



대체부지의 크기는 12평형 300세대이상은 확보해야 할 것이다. 해당 대체부지의 용적률을 250%로 적용하면 대지의 크기는 약 1500평~1800평 정도가 필요할 것이므로 이 규모가 영구임대아파트 단지 개발에 비해서는 상대적으로 작아 대지확보가 비교적 용이하다.

순차적인 리모델링 공사가 완료되면 임시사용 주거에서 신규진입세대용 임대아파트로 사용하거나 도시재생사업에 의한 임시주거가 필요한 입주민을 대상으로 재임대도 가능할 것이다. 강남구 지역의 국민임대아파트의 건립계획을 보면 수서동의 영구임대단지에 근접하여 계획하고 있어 이를 활용하는 방안도 검토가 가능할 것이다. 또한 지역별로 그룹화된 영구임대아파트단지 부근에 공공택지를 개발하여 임시 주거지로 사용할 수도 있을 것이다.

임시주거지 근거리 확보방안을 정리하면 다음과 같다.

첫째, 노원구와 강북구의 경우 녹지가 많고 경기도와 인접하여 개발제한구역 등의 여유지가 비교적 많은 편이며 시유지나 국공유지를 활용하는 방법이 있을 수 있다.

둘째, 영구임대 대상단지(중계1단지)와 멀지 않은 곳에 민간의 택지개발 시 기부채납을 받아 활용하는 방법으로 이에 대한 인센티브(용적률 상향) 등의 혜택을 주고 토지 일부를 활용하는 방안이 있을 수 있다.

3) 임대주택 건설의무비율 활용에 의한 대체주거지 확보 방안

재건축, 재개발사업의 추진 시 임대아파트의 비율을 의무적으로 반영한 아파트의 활용방안이다. 재건축 사업 추진 시 상황되는 용적률 증가분의 10%의 해당면적을 임대주택으로 건립하여 공공에서 매입하여 활용하도록 되어있다. 이명박 정부에서는 도심의 재건축, 재개발관련 도심 용적률의 10% 상향을 검토하고 늘어나는 용적률의 임대주택의 비율을 25%까지 상향하는 방안을 검토 중에 있다.⁶⁾ 이렇게 늘어난 임대주택건설 물량의 30%를 노인을 위한 임대아파트로 배정하고 노인주거시설에 맞는 설계를 반영하는 것이다. 재건축, 재개발은 서울의 다양한 곳에서 사업이 진행되고 있어 노인주거지의 선택이 다양해진다. 새롭게 지어지는 주택인 만큼 노인주거를 계획 초기부터 고려한다면 양질의 노인주거시설을 확보할 수 있을 것이다.

6) 매일경제 인터넷판 2008, 03, 25 보도내용 중 “재건축, 재개발 임대주택 비율 상향”

4) 주변 다가구, 다세대 매입 활용에 의한 대체주거지 확보 방안

대한주택공사와 SH공사에서는 서민의 주거안정을 위하여 다가구, 다세대를 매입하여 임대하는 사업을 추진 중에 있다. 주공에서는 2004년에 시범사업으로 503가구, 2005년에 4,411가구, 2006년에 6,059가구, 2007년에 6,100가구를 매입하여 임대하였고, 2015년까지 총 5만 가구를 매입하여 입주자를 모집할 예정으로 있다고 한다.

매입대상은 다중가구, 다가구주택, 다세대주택을 매입공고 또는 공인중개사 등을 통하여 매입하고, 신청 접수된 주택에 대해 실태조사를 한 후 시세를 감안하여 감정평가 한 금액으로 매입하게 된다. 이 중의 일부를 저소득 노인주거를 위하여 사용하는 방안이 있을 수 있다. 이 처럼 다가구, 다세대를 매입하여 활용하는 방안은 매입가구수에 대한 문제와 영구임대아파트의 리모델링 시 300여세대가 해당 단지 근처에서 임시주택을 얻어야 하는 현실적인 어려움이 있어 영구임대아파트의 전반적인 리모델링공사의 이주용보다는 부분적인 보수공사에 의해 활용하는 방안이 가능할 것이다.

3. 리모델링 법규개선을 통한 영구임대단지 내 세대수 추가확보 및 용적률 상향방안

현재의 리모델링 관련 규정은 일반 공동주택을 대상으로 하고 있으며 공공임대주택을 대상으로 한 리모델링사업이 진행되고 있지 않다. 영구임대주택의 리모델링 시 현행 법규내용을 적용하여 사업을 추진해야 하는 어려움이 있다.

영구임대아파트는 준공 된지 이미 17년이 넘어

서고 있는 아파트로서 리모델링사업이 가능하지만 현행 법규를 적용하면 세대수의 추가 확보가 어렵고 단지 내 새로운 주거동의 추가건립도 불가능하다. 또한 용적률 적용도 공익성을 고려하여 상향 조정이 필요하여 법적용에 전반적인 재검토와 개선이 요구된다.

공공임대주택의 리모델링사업은 공익적 차원을 고려한 법적용이 필요하다. 서울시내의 아파트건립 부지는 매우 부족하여 공공임대주택의 추가 건립에 한계가 있어 공급이 어려운 상황에 있으나 대기수요자는 많은 것이 현실이다. 이에 영구임대아파트의 리모델링 법규적용을 사회복지적인 차원에서 검토하여 법적용을 완화하여 보다 현실에 맞도록 조정해야 한다.

1) 영구임대아파트의 세대수 추가 확보 방안
건축법 시행령 제6조2항의 규정에는 공동주택의 리모델링 시 세대수를 증가시키지 못하도록 하고 있다. 수평, 수직으로 리모델링을 무리하게 추진하게 되면 구조체 등에 문제가 발생할 수도 있으며 지가 상승 등의 사회적인 어려움이 있어 일반공동주택의 세대수와 분양 목적으로의 시설 증축은 불허하고 있다. 하지만 영구임대아파트는 일반공동주택의 성격과는 확연히 달리 리모델링에 따른 각 개인의 재산 증식의 대상이 아니며 사회적으로 어려운 계층의 주거안정을 우선시하는 대상이다. 그러므로 관련법규 적용에서 임대아파트의 주거안정의 기능을 고려하여 예외 규정을 두어야 할 것이다.

7만명이나 되는 영구임대주택의 대기수요를 감안하여 리모델링관련 법 적용 시 일반공동주택과 영구임대주택을 분리하여 적용할 필요가 있다. 건립 당시의 용적률과 현재의 용적률은 다소 어

유가 있어 추가건립이 가능한 비율을 잘 활용하면 부분적으로나마 서울의 영구임대주택단지의 부족한 택지의 공급역할을 할 수 있을 것이다.

한편, 오동훈·권영섭(2008)에서 제안한 공동주택 리모델링 방안을 적용한다면 더욱더 세대수 추가 확보가 가능할 것이다. 이 방안에 의하면 일부 기존棟의 이전 및 개축 허용한다면 즉, 리모델링을 일부 개축의 범위까지 확대시켜준다면 MB정부의 영구임대 10만호 추가 공급에 일부를 담당할 수도 있을 것으로 본다. 보다 자세한 사항은 해당 연구를 참조하기 바란다.

2) 용적률 상황

서울시의 주거지역 용적률은 주거지역의 중 구분에 의해 세분화 되어 있어 종에 따른 용적률의 범위 안에서 추가적인 용적률 확보가 가능하다. 영구임대아파트의 리모델링에 따른 용적률 적용도 일반 공동주택과 같이 적용해야 한다. 현재 영구임대주택관련 용적률 예외 규정은 없는 상태이다.

수도권은 주택난이 심하며 영구임대아파트의 대기수요가 많으나 서울의 경우 아파트 건립가능 부지가 부족하고 임대주택을 건설하기는 더욱 어려운 현실이다. 이에 현재 도심에 있는 영구임대아파트의 증축을 고려한 리모델링 시 일반아파트보다 용적률을 10%정도 상향을 제안한다. 도심의 영구임대 평균 용적률 182%에 1,549세대를 10% 용적률 상향하면 약 90세대가 추가 확보되고 서울의 26개단지를 포함하면 약 2,340세대의 추가 확보가 가능하다. 영구임대단지의 특성에 따라 현실적인 어려움이 있는 곳도 있겠으나 용적률 상향에 따른 현실적인 고려가 필요할 것으로 본다.

아파트 단지의 경우 지구단위계획을 먼저 실시, 변경한 내용을 바탕으로 건축 인허가가 진행된다. 영구임대아파트의 경우도 용적률 관련 내용을 지구단위계획에서 완화 적용하여 추가 용적률 상황이 가능하도록 하는 방안이 있을 것이다.

3) 영구임대아파트의 리모델링관련 재정지원 및 재원조달 방안

영구임대아파트는 건립 당시 건설비의 85%를 국가, 지방정부, 대한주택공사에서 부담하고 입주자는 15%만 부담하면 되는 저렴한 구조로 되어 있었으나 1991년을 전후로 공급이 중단되고 최근에는 30년 국민임대아파트가 공급되어 규모별로 기금이 지원되고 있다. 영구임대아파트의 경우 리모델링에 따른 재원에 대한 규정이 없어 향후 사업진행을 고려한 재원 조달계획이 필요할 것으로 본다.

임대아파트 입주민의 특성을 고려할 때 입주민이 비용을 부담하는 것은 사실상 불가능하기 때문에 기존의 영구임대아파트의 경우 건설비의 85%를 공공기관이 재정을 부담하였으므로 리모델링에 따른 비용도 같은 방식으로 부담하는 것을 가정해 볼 수 있다. 하지만 정부(공공)재원을 무한정 사용하기 보다는 민간의 자원을 활용하는 방안도 적극적으로 모색해 볼 필요가 있다고 본다.

최근 몇 년간 정부(교육청)은 교육시설(초중고교) 건립에 BTL (Build-Transfer- Lease) 방식을 활용하고 있는데 1개 학교 재건축 또는 신규 건축으로는 비용상 규모의 경제를 기대할 수 없어 적게는 몇 개, 많게는 수십 개의 학교 건축 공사를 함께 Bundling으로 추진하고 있다. 정부(공공) 책임에 의한 지원의 성격으로 보면 공립학교나 영구임대주택이나 전혀 다를 바가 없으므로 이와

같은 논리와 방식을 영구임대주택 건립과 리모델링에도 그대로 적용이 가능하리라고 본다.

한편, 공공임대아파트의 경우 대부분 “수선유지비”를 관리비내역에 포함하여 청구하고 있으나 “특별수선충당금”은 청구하고 있지 않아 대수선과 리모델링에 대한 비용축적이 전혀 없는 상태에 있다. 장기 임대아파트는 입주민에 대한 정확한 소득조사를 통하여 임대료를 차등화하고 “특별수선충당금”을 가구의 소득수준에 따라 차등하여 비용을 적립하고 향후 대수선이나 리모델링사업에 대비해야 할 것이다.

4) 저소득 노인주거 제도 개선

경제발전과 사회변화로 양극화는 심해지고 노인계층의 경제적인 자립도가 떨어지면서 저소득 노인층이 빠른 속도로 증가하고 있다. 주거생활에 대한 불안이 노후를 불안하게 만들고 있으며 멀지 않은 미래의 사회불안요소가 될 수 있다. 주거의 안정이 우선되어야 생활의 안정이 생기고 경제활동, 취미활동 등이 여유가 생기므로 이에 대한 대책이 요구된다.

저소득노인 거주비용이 높은 영구임대아파트의 리모델링에 따른 재사용 시 노인주거를 충분히 고려해야할 것이다. 공공임대주택으로 공급되는 주거의 형식을 다양화하여 노령화되는 계층의 주거욕구를 만족시키도록 해야 한다. 영구임대주택 대기수요 노인계층의 주거공급을 위하여 민간 건설아파트의 노인관련 규정과 비율을 적용하여 저소득노인주거 공급확대에 관심을 가져야할 것이다.

저소득노인주거 확보를 위한 제도적 개선방안을 다음과 같이 제안한다.

첫째, 영구임대아파트, 공공임대아파트의 노후

화에 따른 리모델링 공사 시 노인주거 비율을 30%이상으로 적용하고 노인복지시설을 추가 설치한다.

둘째, 5년 임대, 단기임대 후 분양하는 아파트에 노인주거비율을 10% 이상 배정하고 차상위 노인계층에 주거안정의 기회를 부여한다.

셋째, 공공임대주택의 건설 시 노인주거시설을 30% 이상 배정하고 노인관련 복지시설의 기본항목을 정하여 의무적으로 설치하도록 한다.

넷째, 재건축, 재개발에 따른 일반아파트의 건설에서 의무적으로 배정하는 임대주택의 노인주거 비율을 10% 이상 배정한다.

다섯째, 새롭게 건설되는 공공임대주택은 다양한 노인주거세대 수용을 위한 평형을 개발해야 하며 방의 수도 기본타입과 1~2개 추가된 타입 등을 개발한다.

여섯째, 무료복지시설(무료주거) 건립을 다양화하여 영구임대, 공공임대 입주가 어려운 노인을 위한 시설을 건립한다.

V. 결론

본 연구에서는 영구임대단지 내 입주민의 비율을 고려하여 즉, 65세 이상 노인주거 세대비율을 고려하여 단지환경, 공동시설, 주거시설의 차별화를 위한 리모델링 방안을 제시하고 자 하였다. 즉, 영구임대주택 거주 저소득 노인가구의 주거특성에 맞는 노인친화적 주거시설의 구체적인 리모델링 방법을 모색하고 자 하였다.

서울에 입지하고 있는 영구임대주택은 준공 후 대부분 17년 이상 경과하였으며 단지의 노후화는 일반 아파트보다 빠르게 진행되고 수선비용이 지

속적으로 증가하여 리모델링의 필요성과 검토의 시기가 점차 다가오고 있다. 영구임대단지의 노후에 따른 리모델링을 조만간 검토해야하고 입주민 중 노인의 비율이 30%를 넘고 있어 리모델링의 일부 등을 노인을 위한 주거시설 확충을 위한 리모델링 방안이 요구된다. 예를 들어, 본 연구의 사례지역은 현재 3개 동으로 구성되어 있는데 이 중 2개 동은 과거와 같이 일반적인 영구임대아파트로 리모델링을 추진하고 나머지 1개 동은 노인 전용 동으로 리모델링을 진행할 수 있을 것이다. 현재의 영구임대단지는 공급위주의 주택형태로서 노인주거, 노인관련 복지시설은 전무한 상태에 있다.

본 연구에서는 기존의 연구에서 다루지 않은 부분에 중점을 두고 리모델링 방안을 고려했으며, 계획적인 면에서의 리모델링방안이 아닌 실현가능한 방안을 제시하고자 하였다. 특히, 현재 거주하는 영구임대단지의 사례조사를 통하여 노인인구 연령을 조사하고 노인관련 시설을 현황을 파악하여 개선방안을 제시하였다. 리모델링을 통한 노인친화적 주거시설 확충방안으로 이주 및 공사 계획을 제시하고 노인친화적 리모델링 계획을 제안하였으며 또한 현재의 리모델링제도와 노인주거관련 법규를 분석하여 개선안도 제시하였다.

리모델링에 따른 이주계획에서는 현실적으로 공사가 가능한 리모델링 대안을 제시하였다. 영구임대단지의 특성을 고려하여 적용하도록 동별 공사, 한 개동에서 부분적인 리모델링공사방안 및 단지전체를 공사하는 방안을 제시하였으며 공사에 따른 이주 대체지 확보도 서울의 부족한 택지를 감안한 대안을 제시하였다. 단지 내의 여유 공간을 활용하는 방안 및 지역별 그룹화를 통한 주변 부지활용 방안을 제안하여 다른 영구임대단

지의 리모델링에 따른 대체부지검토 시 대안이 될 것으로 본다.

리모델링제도가 현재 일반아파트를 대상으로 적용되고 있으며 임대아파트에는 적용된 사례가 없다. 일반적인 리모델링 법규적용 시 영구임대아파트의 세대추가확보에 어려움이 있다. 이를 위해 세대수 추가확보 방안과 용적률 상향 방안을 제안하였다. 저소득노인주거 확보 및 안정적인 공급을 위한 노인주거관련 법규가 보건복지법과 건축법이 서로 차이가 있으며 노인주거공급에 혼선이 있어 이에 대한 개선방향과 저소득 노인주거 안정을 위한 제도적 지원 방안을 제안하였다.

본 연구에서는 영구임대아파트의 리모델링과 관련되는 여러 주제를 다루고자 하였으나 아직도 후속적으로 연구되어야 많은 부분이 남아 있다. 예를 들어 기존 거주자들의 리모델링 요구사항과 비용분담 방안, 영구임대아파트 거주 노인들의 생활 파악을 통한 생활여건 개선용 노인 개호시설의 종류와 설치 방법, 영구임대아파트의 리모델링 관련 법 (주택법, 건축법)에 관련 사업추진 방법 제시 등이 있다.

논문접수일 : 2008년 08월 04일

최종수정일 : 2008년 11월 24일

게재확정일 : 2008년 12월 28일

참고문헌

1. 강신은·전연구, 「공동주택 리모델링 해설서」, 한국도시개발연구포럼, 2004
2. 권혁삼 외2인, “고령자를 고려한 공동주택 관련법규 및 제도개선방안 연구” 주택도시연구원, 「주택도시」 제91호, 2006
3. 김수현, 「영구임대아파트 주민의 삶과 일상」, 서울시정개발연구원, 2002
4. 김은미, “도심 노인전용주거를 위한 공동주택의 리모델링 방안연구”, 이화여대 과학기술대학원 석사학위논문, 2003
5. 김정식, 「고령화 사회의 노인인구와 노인가구의 변화와 전망」, 국토연구원, 2005
6. 김종립·박근석, “공공임대주택 대량공급시대의 관리체계 개선방안”, 주택도시연구원 제17호, 2006
7. 박경문·안태선, “공공임대주택단지의 위치특성 조사연구” 대한건축학회 창립60주년기념 학술발표대회논문집, 제25권 제1호, 2005
8. 박신영 외2인, “고령자 및 고령진입 층의 주거요구 분석”, 주택도시연구원 제14호
9. 박신영, “공공임대주택정책 비교”, 주택도시연구원 제27호, 2006
10. _____, “고령자주거지원 중장기계획 수립연구”, 주택도시연구원 연구성과발표회 정책연구분야, 2006
11. _____, 「실버노인주택 보급방안」, 국토연구원, 2005
12. 박준영 외2인, “고령사회에 대응한 고령자용 국민임대주택 모델개발에 관한 연구” 「대한건축학회논문집」 제23권 제4호, 2007
13. 서수정, 「사회통합을 위한 국민임대주택 혼합단지 조성」, 국토연구원, 2005
14. 송하승, 「고령화사회 노인주거실태와 주거의식」, 국토연구원 2005
15. 심우갑 외2인, “영구임대아파트의 단위주호 적응적 재사용 방안에 관한 연구”, 「대한건축학회논문집」 17권 9호, 2001
16. 이의창, “공공임대주택의 장기수선 상의 문제점 분석 및 개선방안에 관한 연구”, 중앙대 석사학위논문, 2004
17. 오동훈·권영섭, “공동주택 리모델링 활성화를 위한 개선방안”, 「주택연구」 제16권 3호, 2008
18. 오동훈·박주형, “노인주거시설 공급을 위한 도시지역내 중소병원 리모델링 방안 연구”, 「한국지역개발학회지」, V.18, No.4, 2006
19. 오동훈·정창완, 2003, “공공임대주택 입주자 선정기준 개선방안에 관한 연구”, 「都市行政研究」, 제17권 1호
20. 원영희, “영구임대주택 거주노인에 대한 지역사회 노인종합복지관의 실행방안”, 서울시립 북부노인복지관, 1999
21. 윤주현, 「고령화사회에 대응한 노인주거정책의 방향과 과제」, 국토연구원, 2005
22. 최순규, “영구임대아파트의 리모델링 계획에 관한 연구”, 인제대 석사학위논문, 2002
23. 최 수, 「국민임대주택 건설을 위한 택지 확

- 보」, 국토연구원, 2005
24. 최찬환, 「건축법규해설」, 세진사, 2007
 25. 황태수, “노인복지와 실버타운에 관한 연구”, 「부동산학보」 19집, 2002
 26. 법제처, <http://www.klaw.go.kr>
 27. 보건복지부, <http://www.mw.go.kr>
 28. 정부관계부처합동, “저출산, 고령사회기본계획 시안”, (새로마지플랜 2010), 2006
 29. 주공홈페이지,
 30. http://www.jungong.co.kr/rent/lasting_rent
 31. 통계청, “2005년 고령자 통계”, 2006