

## 서울시 영구임대아파트 주거실태 및 최저주거기준 미달가구 해소방안

Analysis on Living Environment and Solution for Tenants Living in Substandard  
Housings - Focusing on Permanently-Leased Apartments in Seoul -

홍성범 (Hong, Seongbeom)\*

오동훈 (Oh, Donghoon)\*\*

### < Abstract >

The purpose of the study aims at analyzing the real living situation of Permanently leased apartments in Seoul and grasping problems, type, and size of households living in substandard housing in order to prepare the appropriate schemes for solving their problems. Therefore, the paper examined the family composition types of the actual tenants by using the apartment tenants management cards (DB data) which was not used in other studies and analyzed what caused the households inferior to the minimum housing standard, the number of the households as well as their residential conditions. As a short term scheme, the analysis result indicated that such families living in substandard housing were cause by the situation that they should stay in the same places even after new family members moved in. There were also other problems such as wrong allocation of stories for both the elderly and the disabled. The study proposed that the tenants should be reallocated to the family-based living spaces suitable for family formation, silver stories should be designated for the elderly and the disabled to reallocate them onto low stories. As a long term scheme, the paper suggested the mixed remodeling method which integrates and divides the living space of individual households in order to increase the size of living space not yet enough. This study is meaningful in that the authors suggested the revision of related laws and presented practical solutions for the various problems of the households living in substandard housing.

주 제 어 : 영구임대아파트, 최저주거기준, 주거공간 재배치, 리모델링

Keywords : Permanently-Leased Apartment, Minimum housing Standard, Reallocation of Living Space, Remodeling

\* 서울특별시 성동구청 과장, hsb1001@seoul.go.kr

\*\* 본 학회 부회장, 서울시립대학교 도시행정학과 교수, dongoh@uos.ac.kr (교신저자)

## I. 서론

### 1. 연구의 배경 및 목적

우리 정부에서는 1980년대 말 부동산 투기와 열로 주택가격이 급속도로 상승하자, 스스로 주택문제를 해결할 수 없는 최하위 저소득층가구에 대해 주거 빈곤에서 탈피하여 보다 안정된 생활을 영위할 수 있도록 시장가격 이하의 저렴한 임대료를 지급하고도 입주가 가능한 영구임대주택 19만 77호를 정부 재정 부담으로 1989년 12월부터 1992년까지 건립하여 제공하였다. 이러한 영구임대아파트는 공급당시 도시 빈민층의 주거문제 해결에 주안점을 두다보니, 물량위주의 정책이 우선시 되는 상황으로 전개되면서 거주계층에 대한 세부적인 질적 배려보다는 양적지표에 치중되었다고 할 수 있다. 따라서 주거안정에는 어느 정도 효과를 거두었다고 평가할 수 있으나 질적 측면에서는 단위주호(이하 ‘단위세대 주거공간’이라 한다) 공간의 협소함이 지속적인 문제로 남게 되었다.

국가의 경제규모가 커지면서 국민의 생활이 보다 더 윤택해지고 국민의 주거 욕구 또한 점차 상승함에 따라 정부의 정책도 주택의 물량 공급 중심에서 질적 수준 향상을 위한 방향으로 전환되었고, 2000년에는 최초로 주택의 질적 수준을 파악할 수 있는 지표인 “최저주거기준 제도<sup>1)</sup>”를 연구하기 시작한 후 2003년에 도입하기에 이른다. 서울시에서도 영구임대아파트의 열악한 주

거공간 실태 파악을 위해, 2009. 8월말에 서울시내 영구임대아파트 22,370가구에 대해 입주자 가구원수를 기준으로 자체 조사하여 최저주거기준 면적을 확보하지 못한 가구가 무려 7,836가구 (35%)라고 발표<sup>2)</sup>함으로써, 지방자치단체로서는 처음으로 구체적인 통계치를 들어 영구임대아파트의 질적 수준향상의 필요성을 제기한 바 있다.

그러므로 본 연구의 목적은 저소득층 집단 거주지인 서울시 소재 영구임대아파트의 주거실태를 분석하고 이를 통해 거주자의 문제점과 주거기준 미달가구의 유형 및 규모를 파악하여, 이에 적합한 해소방안을 마련하고자 하는데 있다. 이를 위해 본 연구는 서울에 위치한 영구임대아파트 입주민을 대상으로 거주실태와 가족 구성형태를 분석하고, 최저주거기준 미달가구의 실태를 파악하고자 한다.

### 2. 연구의 범위와 방법

본 연구는 서울시내 영구임대아파트를 대상으로 하고 있다. 특히 SH공사가 관리하고 있는 영구임대아파트의 단지를 대상으로 하였으며, 그중에서도 강남과 강북지역의 영구임대아파트 단지로 한정하여 강남지역은 수서1-1단지(이하 “수서단지”라 한다)를 강북지역은 면목단지를 선정하였다. 수서단지는 18평형이 없으므로 11평형과 14평형의 아파트 중 평형별 각 2개동씩 4개동을 선정하였고 면목단지는 소규모 단지로 11평형, 14평형, 18평형 등 단지 전체 아파트 4개동을 선

1) 쾌적하고 살기 좋은 생활을 영위하기 위하여 필요한 최소한의 주거기준을 의미하며, 주택법 제5조의2 및 동법시행령 제7조에 의거 국토해양부장관이 설정·공고한 기준을 말함 2003.7.25.개정된 「주택법」에서 최초로 규정되었으며, 동 법에 의해 구 건설교통부장관이 2004. 6.15.에 「최저주거기준 공고」를 시행함

2) 서울신문, 보도자료 “서울임대 1만 가구 최저주거면적 미달” 2009.10.28,

정하였다.

분석 자료는 SH공사에서 관리하고 있는 2010.3월 현재의 입주자관리카드(DB자료<sup>3)</sup>) 총 1,889세대를 대상으로 공가 및 자료내용이 분석에 적합하지 않은 336세대를 제외한 유효자료 1,553세대를 분석대상으로 하고 있다.

연구방법으로는 기존의 문헌을 검토·분석하고, 실증적 자료 분석을 통해 연구를 진행하였다.

첫째, 기존 문헌 연구는 주거기준에 관한 제도를 중심으로 검토하고, 연구 및 문헌에 나와 있는 학자들의 연구결과 및 주장을 검토하였다.

둘째, 실증적 자료 분석을 위해 사례지역으로 선정된 영구임대아파트 입주자 관리카드 1,553세대를 대상으로 통계분석 프로그램(SAS)이용하여 거주실태를 분석하고 이를 통해 최저주거기준 미달가구의 규모와 유형은 물론 발생원인을 파악하고, 입주민의 거주실태를 분석하여 문제점과 시사점을 도출하였다.

셋째, 영구임대아파트 전반적인 관리실태 파악을 위해 사례지역의 아파트관리사무소와 서울시청 주택국 관련담당자를 대상으로 면담을 실시하여, 실제 입주자의 거주실태와 문제점 그리고 개선방안에 대한 의견을 청취하여 함께 분석함으로써, 자료 분석 시 놓치기 쉬운 현장실태에 대한 조사의 미비점을 보완하였다.

## II. 최저주거기준 및 관련 선행 연구

### 1. 최저주거기준의 의의 및 구성요건

최저주거기준이란 쾌적하고 살기 좋은 생활을 영위하기 위하여 필요한 최소한의 주거기준을 의미하며, 『주택법』 제5조의2 및 동법시행령 제7조에 의거 국토해양부장관이 설정·공고한 기준을 말한다. 최저주거기준은 주택의 물량공급 중심의 정책에 힘입어 주택보급률이 크게 향상됨에 따라 주거의 질적 수준을 파악할 수 있는 지표의 필요성이 높아지면서 2000년에 처음으로 기준이 마련되었고, 『주택법』에 의해 제도화된 후 2004년에 수정된 기준이 공고되었다.(표1 참조)

이러한 최저주거기준의 의의는 다음과 같이 크게 세 가지로 요약해 볼 수 있다.

첫째, 최저주거기준은 주택보급률 지표의 한계를 보완할 수 있는 새로운 정책지표라 할 수 있다. 국토해양부 통계에 따르면 2005년 전체가구의 6.5%가 단칸방에서 생활하고 있고, 7.5%는 전용수세식 화장실을 갖추고 있지 않았으며, 전용입식부엌과 목욕시설이 없는 가구도 각각 전체가구의 2.5%와 3.8%로 나타났다.<sup>4)</sup> 이러한 현실은 주택보급률(105.6%, 2005년기준)만으로는 주거의 질적 수준을 파악하는 데 한계가 있음을 분명히 보여주고 있으며, 새로운 정책지표로서 최저주거기준의 중요성을 말해준다.

둘째, 최저주거기준은 주거복지정책 대상을 보다 구체적으로 파악할 수 있도록 하여 정책의 실효성을 높이는 데 기여한다. 주거복지정책의 목

3) 사례지역 대상 아파트 입주자관리카드(DB) 자료 중에서 개인정보와 관련된 부분은 제외하고 연구범위에 해당되는 항목을 위주로 분석함

4) 통계청, 국가통계포털(KOSIS), 2005년도 인구주택총조사 가구부문, 2005.

표가 국민의 기본적 주거욕구 충족에 있고, 기본적인 주거욕구가 충족되는 상태를 적정한 주거비 부담(affordable housing)으로 쾌적한 주거생활(decent housing)을 영위하는 것이라 할 때 최저주거기준은 사회가 용인하는 최소한의 주거비 부담과 주거수준을 가늠할 수 있는 척도를 제공해 준다.<sup>5)</sup>

셋째, 최저주거기준의 도입은 사회적 권리로서 주거권을 확립하는 계기가 될 수 있다. 최저주거기준이 정책지표로서 활용되고 미달가구의 해소가 주택정책의 중요한 목표 중 하나로 설정되었다는 것은 간접적으로 정부가 최소한의 주거수준을 보장한다는 것을 의미한다.<sup>6)</sup>

이상에서 살펴본 바와 같이 최저주거기준은 주택보급률의 한계를 극복하는 새로운 정책지표이고, 주거복지정책의 실효성 제고 및 주거권 확립에 기여할 수 있다는 점에서 의의를 가진다. 따라서 최저주거기준의 도입은 주택보급률 제고를 위해 물량공급 중심으로 수립집행되던 주택정책이 국민의 주거복지향상이라는 보다 포괄적인 목표를 가진 정책으로 전환되는 계기가 되었다고 볼 수 있다.

최저주거기준의 구성요건은 크게 시설기준, 침실기준, 면적기준, 구조·성능·환경기준으로 되어 있다. 시설기준은 주택에 갖추어져 있어야 하는 최소한의 주거시설에 대한 기준으로 여기에는 부엌, 화장실, 목욕시설에 대한 기준이 포함되어 있다. 침실기준과 면적기준은 가구원수를 고려하여 생활에 필요한 최소한의 방수와 면적에 대한 기준이다. 마지막으로 구조·성능·환경기준은 주택

의 물리적 구조와 생활에 필요한 설비, 주변 환경 및 자연재해에 대한 위험 등에 관한 기준이다.

최저주거기준을 구성하고 있는 세부기준들은 살펴보면 크게 거주하는 가구와 관계없이 주택자체의 특성에 대한 기준, 거주하는 가구특성에 따라 결정되는 기준 그리고 주택을 둘러싼 주변 환경에 대한 기준으로 구성되어 있다. 시설기준과 주택의 구조·성능에 관한 기준이 첫 번째에 해당하고 침실기준과 면적기준이 두 번째에 해당하며, 환경기준이 마지막에 해당한다. 따라서 최저주거기준 미달여부는 주택과 그 주택에 거주하는 가구, 주택을 둘러싼 주변 환경을 모두 고려하여 판단된다.

## 2. 선행연구의 검토

본 연구와 직접적으로 관련이 있는 주거기준 미달가구 판단에 관한 기존 연구로는 김혜승·김태환(2008)과 이성재(2007)의 연구가 있다.

김혜승·김태환(2008)은 가구원수를 기준으로 ‘인구주택총조사’ 자료를 이용하여 침실과 주거면적 미달가구와 규모를 추정하였다. 침실기준 미달여부를 판단하기 위해 인구부문 조사항목에서 가구원수와 개별 가구원의 가구주와의 관계, 연령, 혼인상태에 대한 변수를 이용하여 침실, 침실 이외의 방, 거실, 식당을 방수에 포함시켜 침실기준 미달가구를 판단하였다.

이성재(2007)는 침실기준에 있어서는 김혜승·김태환(2008)과 마찬가지로 ‘인구주택총조사’ 자료를 이용하여 가구원수당 침실수가 미달되는 경

5) 김혜승·김태환, “최저주거기준과 최저주거비부담을 고려한 주거복지정책 소요추정”, 「국토연구」 제59권, 국토연구원, 2008, pp.223-245.

6) 홍인옥외, “최저주거기준 법제화의 필요성과 활용방안”, 정책토론자료, 2003.

우 ‘침실기준 미달가구’로 분류하였다. 설비기준에 있어서는 부엌의 전용입식, 화장실의 전용수세식, 목욕시설의 유무 중 어느 한 가지 요소를 만족하지 못할 경우 ‘설비기준 미달가구’로 분류하였다. 그리고 침실 부족과 설비기준 미달 중 어느 한 요소에 해당하면 ‘최저주거기준 미달가구’로 분류하였다.

다음으로 본 연구와 직접적인 관련이 있는 부족한 주거공간 확충방안에 관한 기존 연구로는 서신의·박길룡(2005)과 심우갑외 2인(2001)이 있다.

서신의·박길룡(2005)은 영구임대아파트의 협소한 내부공간 해소방안으로 내부공간 기능을 외부공간으로의 확장에 초점을 맞추고 있다. 외부공간을 확장시키는 방안으로 외부공간 중에서 기능에 비해 적은 규모를 가진 시설과 많은 규모를 가진 시설을 대상으로 기능에 맞게 시설의 규모를 분배·조정하여 상호기능을 원활하게 하고, 놀이·운동·휴식 등 비슷한 기능을 가진 시설을 통합 설치하여 시설의 효율성을 높이고자 하였다.

심우갑외 2인(2001)은 단위세대 유형별로 과대·과소 공급된 문제점을 개선하기 위해 기존의 획일적 단위세대 유형을 현 입주자의 가구 특성 형태별 비율에 맞게 재구성할 수 있는 적응적 재사용에 초점을 맞추었다. 영구임대아파트 단위세대의 요구비율과 공급비율을 비교하여 요구비율과 공급비율의 차이를 파악하여 기준미달 가구를 파악하고, 이러한 결과로 인해 면적이 작거나 면적은 적당해도 방의 개수가 부족하다는 점을 가장 큰 문제로 인식하고 기존 단위세대 유형을 세대 간 병합형과 발코니·공용복도를 확장한 면적 부가형으로 소개하며 부족한 방의 개수 및 면적의 확보를 대안으로 제시하였다.

선행연구에서 제시된 사항 중 현실적으로 적

용 가능한 부분은 수용하면서, 영구임대아파트 주거기준 미달가구 해소방안을 제안하고 있는 본 연구가 기존 연구와 어떻게 차별성을 갖고 진행되고 있는지 다음과 같이 2가지 측면에서 언급하고자 한다.

첫째, 최저주거기준 미달가구를 판단함에 있어 주로 인구주택총조사 자료를 이용하고 있는 김혜승·김태환(2008)의 연구에서는 침실, 침실이외의 방, 거실, 식당을 방수에 포함시켜 침실 및 주거면적 미달가구를 추정하는데 초점을 맞추고 있다. 그러나 소규모 주택이나 영구임대아파트의 실제 현황을 살펴보면, 내부 공간이 비좁아 거실이 있다고 하더라도 방으로 사용할 수 없는 현실을 감안할 때, 비좁은 거실을 방수에 포함시켜 최저주거기준 미달가구를 판단하는데 한계가 있다.

이성재(2007)의 연구에서는 가구원수를 기준으로 주거기준 미달가구를 파악하면서 침실기준 미달가구와 설비기준 미달가구 중에서 한 가지만 충족하면 주거기준 미달가구로 판단하고 있으나, 영구임대아파트의 경우 침실수와 설비기준은 충족되나 주거면적이 미달된 가구가 많으며, 가구원수를 적용하여 소요 침실 수나 주거면적을 판단할 때와 가구구성형태를 적용하여 판단할 때와는 상당한 차이가 있음에도 이를 간과하고 있다. 이에 본 연구에서는 영구임대아파트 입주인 관리 DB자료를 활용하여 입주자격 유무실태, 가구주 연령별 실태, 침실기준 대비 과부족 실태, 장애인 거주실태 등을 파악함으로써 사실에 가장 근접한 미달가구의 특성 및 입주인 거주실태를 파악하고자 한다.

둘째, 노후화된 영구임대아파트 공간의 협소함으로 인해 단위세대 내부공간의 문제를 외부공간을 이용하여 해결할 것을 제안한 서신의·박길룡

(2005)의 연구에서는 내부공간의 부족한 면적을 활용할 수 있도록 외부공간을 적극적으로 활용하는 데 초점을 맞추고 있다. 그러나 외부공간 확장만으로는 부족한 내부공간 문제를 근본적으로 해소하는 데에는 한계가 있다.

한편, 영구임대주택의 리모델링을 통한 단위세대 적응적 재사용을 제안한 심우갑외 2인(2001)의 연구에서는 입주자의 단위세대 공간의 협소함을 해결하는데 초점을 맞추고 있으며, 이에 대한 방안으로 면적부가형과 세대병합형의 대안을 제시하고 있다. 그러나 복도를 확장하는 면적부가형은 일반아파트와는 달라 계획적으로 무리가 있으며, 세대 병합형은 세대감소가 전제되어 있어 기존 주거 입주민에게 새로운 주거지를 확보해 주어야 하는 문제점이 있다.

### III. 서울지역 영구임대아파트 주거실태 분석

이 장에서는 현재 SH공사에서 관리 중인 영구임대아파트 전체 세대 중에서 공가를 제외한 실입주세대를 대상으로 입주자 거주실태에 대하여 입주자격 유형·연령·가구원·평형별 거주실태 및 장애인의 거주실태를 상호 연계하여 다양하게 분석함은 물론 실제 가구구성형태를 기준으로 국토해양부 최저주거기준을 적용하여 침실 및 주거

면적 미달가구에 대한 정밀 실태분석을 통해 미달가구 발생원인 및 미달규모를 추정하고, 입주실태의 문제점 및 시사점을 도출하고자 한다.

#### 1. 사례지역 선정사유

사례지역으로 수서단지와 면목단지의 아파트를 선정하게 된 이유는 서울지역을 보통 강남과 강북지역으로 나눌 수 있고 사례 선정 시에도 이러한 서울의 지역적 특성을 감안하여 강남과 강북에서 각각 1개 단지씩 영구임대아파트를 채택하게 되었다.

특히 강남지역에서도 수서단지의 경우 단지 인근에 기피시설인 쓰레기소각장이 있으나 한국지역난방공사로부터 관리비를 지원받고 있어, 열악한 주거실태과악 뿐만 아니라 입주자들의 생활비 부담완화가 거주기간에 어떤 영향이 있을지도 함께 파악해볼 수도 있다고 보아 선정하였다.

강북지역에서 선정된 면목 영구임대아파트 단지는 11, 14, 18평 등 3개 평형이 모두 조성되어 있고 하나의 단지 규모가 크지 않아 단지 내 아파트 전체 세대에 대한 분석을 통해 리모델링 등의 주거공간 확보방안 분석이 용이할 것으로 판단하여 선정하였다. 이러한 사례지역의 경우 1,889세대를 조사대상으로 하고 있어, SH공사에서 관리하고 있는 영구임대아파트 전체 22,370세대를 기준으로 하면 8.4% 수준이다.

〈표 1〉 SH공사 관리세대 대비 조사대상 세대현황

구 분	SH공사 관리전체	조사대상	비율	비 고
세대수	22,370	1,889	8.4	· 조사대상 공가 336세대에는 입주자 자료내용이 부실한 316세대를 포함 한 것임
공 가	365	336	100	
입주호수	22,005	1,553	7.1	

## 2. 사례지역 거주실태 분석

### 1) 입주자격별 거주실태

영구임대아파트 입주자격은 입주 당시 최저생계비 이하의 저소득계층으로 주계약자인 가구주가 수급권자이거나 국가유공자, 모부자 가정, 장애인, 저소득 청약저축자, 일본군 위안부 피해자, 북한이탈주민으로 구분되어 질 수 있다.

입주자격별로 보면, 수급권자는 1,255세대로 전체 1,553세대의 80.8%를 차지하고 있으며, 다음은 장애인이 244세대로 15.7%를 차지하고 있어, 수급권자와 장애인을 합치면 전체 입주세대의 96.5%로 대부분을 차지하고 있다.

다만, 본 사례지역 아파트에 청약가입자가 없는 이유는 입주 초기 영구임대아파트의 입주 수요가 많은 지역으로 입주자격으로 볼 때 최하위 순위자인 청약가입자는 입주할 수 없었던 것으로 파악되었다.

입주자격 탈락자의 사유를 살펴보면, 수급권자의 경우 가구원이 최저 생계비) 이상의 소득이 있거나, 분가한 직계혈족의 소득으로 부양이 가능할 경우에는 수급권자에서 제외되며, 장애인도

장애등급이 박탈되거나, 본인의 취소 요청에 의거 취소된 경우에 해당되며, 모부자 가정은 가구원의 최저생계비 이상의 소득이 있거나, 자녀의 성장으로 소득이 발생하여 부양이 가능한 경우에 해당되고, 국가유공자의 경우 보훈처에서 심사를 통해 국가유공자에서 제외된 경우에 주로 자격이 탈락된 것으로 확인되었다.<sup>8)</sup>

입주자격 탈락자를 살펴보면, 수급권자, 모부자가정, 국가유공자 입주세대를 합치면 1,303세대이나 그중 59.3%인 773세대가 자격이 탈락된 채로 거주하고 있는 것으로 확인됨에 따라 이에 대한 별도의 대책이 요구되고 있다.

### 2) 연령별 거주실태

연령별 입주자 현황을 보면, 40대 이하는 231세대로 14.9%를 차지하고 있고, 50대 이상은 1,322세대로 85.1%가 거주하고 있어, 젊은 층 보다는 대부분 고령자들이 거주하고 있는 것으로 나타났다. 50대 이상 1,322세대를 좀 더 구체적으로 살펴보면, 비 노인층인 64세 이하는 60.6%를 차지하고, 노인층인 65세 이상은 39.4%를 차지하고 있다. 현재 비 노인층이라 하더라도 이들

〈표 2〉 입주자 유형별 입주자격 유무현황

(단위 : 세대수)

구 분	계	수급권자		국 가 유공자		모부자 가 정		장애인	청약 저축	기타
		자격 유지	자격 탈락	자격 유지	자격 탈락	자격 유지	자격 탈락			
세대수	1,553	498	757	20	2	12	14	244	-	6
비율 (%)	자격유형별	39.7	60.3	90.9	9.1	46.1	53.9	-	-	-
	전체입주자	100	32.1	48.7	1.3	0.1	0.8	0.9	15.7	-

7) 2010년 최저생계비 : 1인가구 50만원, 2인가구 85만원, 3인가구 111만원, 4인가구 136만원 등

8) 2010.3. 중랑구 면목4동 주민자치센터 사회복지 담당공무원의 면담에 의해 확인된 것임.

〈표 3〉 연령별 가구주 연령 분포

구분	계	10대	20 ~ 40대	50 ~ 64세	65 ~ 69세	70 ~ 79세	80세 이상
세대수	1,553	3	228	801	259	164	98
비율(%)	100%	0.2	14.7	51.6	16.7	10.5	6.3

〈표 4〉 가구원수별 입주현황

구분	계	가구원수							
		1인	2인	3인	4인	5인	6인	7인	8인
세대수	1,553	292	485	410	260	78	24	3	1
비율(%)	100%	18.80	31.23	26.40	16.74	5.02	1.55	0.19	0.06

이 곧 노인층으로 옮겨가고 있어 머지 않아 영구 임대아파트의 노인 주거복지에 대한 별도의 대책이 필요할 것이다.

3) 가구원별 거주실태

가구원별 입주현황은 사례지역 1,553세대 중에서 2인 이하가구가 50.03%인 777세대이고, 3인가구는 26.40%인 410세대, 4인 이상가구는 23.57%인 366세대로 확인되었다. 또한 7인가구의 3세대와 8인가구의 1세대가 거주하고 있으나 이는 현재 국토해양부의 최저주거기준상 표준가구에서 제외된 가구로 주거기준을 재설정해야 될 것으로 보이나, 이들의 입주율이 0.25%로 미미한 것으로

주거기준의 재설정은 별로 실효성이 없는 것으로 보인다.

4) 평형별 거주실태

평형별 입주현황을 살펴보면, 11평형에는 710세대이고, 14평형은 608세대이며, 18평형은 235세대가 거주하고 있었다.

평형별 거주 성별 가구주 비율은 11평형에는 남성이 30.4%인 반면에 여성은 58.8%로 여성의 비율이 높았다. 한편 14평형은 남성이 47.3%인 반면에 여성은 32.2%이고, 18평형은 남성이 22.3%인 반면에 여성은 9.1%로 나타남에 따라 남성이 여성보다 큰 평형에의 입주율이 높은 것

〈표 5〉 평형별 · 성별 입주현황

(단위 : 세대수)

가구주	평형							
	계		11평형		14평형		18평형	
계	1,553	100%	710	45.7	608	39.2	235	15.1
		100%		100%		100%		100%
남성	714	100%	217	30.4	338	47.3	159	22.3
		46.0		30.6		55.6		67.7
여성	839	100%	493	58.8	270	32.2	76	9.1
		54.0		69.4		44.4		32.3



으로 나타났으며, 이는 남성이 여성보다 많은 부양가족이 많기 때문인 것으로 나타났다.

5) 장애인 거주실태

장애인의 연령별 비율을 살펴보면 10대는 거주하지 않고 있으며, 40대 이하가 5.7%이고 50~60대가 59.8%이며 65세 이상 노인층이 34.4%로 나타났다. 층별 거주비율은 1층이 4.5%이고 2~5층이 32.8%이며 6~10층이 32.0%이며, 11층 이상이 30.7%로 1층의 거주비율이 가장 낮고 나머지 층에는 서로 비슷한 30%정도의 거주비율을 나타내고 있다. 특히 노인층의 경우에도 1층 거주비율이 2.4% 정도로 장애인에 대한 층별 배정 상 문제점으로 나타남에 따라 별도로 방안이 마련되어야 한다.

6) 사례지역 거주실태 면담조사 결과

사례지역의 거주실태에 대해 단지별 관리사무소 및 서울시청 주택국 관련 담당자들과 면담조사를 실시한 결과, 영구임대아파트는 가구원수를

기준으로 평형을 배치하고 있으며, 입주후 가구원수의 변동에 따라 재배치 등의 조치는 이루어지지 않고 있었다. 입주자격 탈락자의 경우에도 제도의 미비로 인해 강제 퇴거가 어려운 것으로 확인되었다. 노인이나 장애인 등 의료 및 복지제도상 요보호 대상자들에 대한 별도의 복지대책이 마련되지 않았고, 층별 배치는 입주 시 고려하지 않고 있는 것으로 확인되었다. 이러한 문제점 해소를 위해서는 우선 관련규정 정비와 제도의 개선방안 마련이 필요하고, 장·단기의 체계적인 계획을 수립 시행해야 할 것이다.

3. 최저주거기준 미달가구 규모추정

국토해양부의 최저주거기준에 의하면 가구원별 침실기준은 2인이하 가구는 1개의 침실이 필요하고 3인가구는 침실 2개, 4~5인은 침실3개, 6인 이상가구는 침실이 4개 필요한 것으로 되어 있으나, 현재 영구임대아파트의 경우 평형에 관계없이 침실이 2개가 갖추어져 있어 <표 7>과

<표 6> 장애인 연령별 거주층 현황

(단위 : 세대수, %)

연령	층 별									
	계		1층		2~5층		6~10층		11층이상	
계	244	100%	11	4.5	80	32.8	78	32.0	75	30.7
		100%		100%		100%		100%		
40대 이하	14	100%	-	-	5	35.7	4	28.6	5	35.7
		5.7		-		6.3		5.1		6.7
50~64세	146	100%	9	6.2	47	32.2	45	30.8	45	30.8
		59.8		81.8		58.8		57.7		60.0
65세이상	83	100%	2	2.4	27	32.5	29	34.9	25	30.1
		34.0		18.2		33.8		37.2		33.3
85세이상	1	100%	-	-	1	100%	-	-	-	-
		0.4		-		1.3		-		-

같이 침실이 남거나 부족한 경우가 나타났다.

〈표 7〉 가구원별 침실 기준대비 과부족 현황

가구원수	기준 현황		현재 침실수	과부족 침실수
	표준가구	침실 기준		
1	1인가구	1	2	1
2	부부	1	2	1
3	부부+자녀1	2	2	0
4	부부+자녀2	3	2	-1
5	부부+자녀3	3	2	-1
6	노부모+부부+자녀2	4	2	-2

국토해양부의 최저주거기준에 의하면 가구원별로 주거기준면적은 <표 8>과 같으며, 아파트 평형에 따라 주거 면적의 차이로 인하여 기준 미달면적도 단지별로 차이가 있는 것으로 확인되었다.

〈표 8〉 가구원별 주거면적 기준 대비 과부족 현황

(면적 : m<sup>2</sup>, 가구 : 세대수)

기준			수서				면목					
			11평형		14평형		11평형		14평형		18평형	
가구원수	표준가구	주거기준면적	주거면적	과부족면적	주거면적	과부족면적	주거면적	과부족면적	주거면적	과부족면적	주거면적	과부족면적
1	1인가구	12	25	13	34	22	25	13	32	20	40	28
2	부부	20	25	5	34	14	25	5	32	12	40	20
3	부부+자녀1	29	25	-4	34	5	25	-4	32	3	40	11
4	부부+자녀2	37	25	-12	34	-3	25	-12	32	-5	40	3
5	부부+자녀3	41	25	-16	34	-7	25	-16	32	-19	40	-1
6	노부모+부부+자녀2	49	25	-24	34	-15	25	-24	32	-17	40	-9

9) 본 연구에서 영구임대주택 자격탈락자에 대한 별도의 이주대책을 언급하고 있지만 사실 입주 대기자 및 더욱 열악한 상황에 놓인 극빈층을 감안한다면 이 또한 더 시급한 문제임에는 틀림이 없을 것이어서 영구임대아파트 관련 문제점 및 제도 개선에는 보다 많은 고민이 요구됨.

#### 4. 분석결과 및 시사점

##### 1) 분석결과

본 연구에서는 영구임대아파트의 최저주거기준 미달가구에 대해 서울의 영구임대아파트를 중심으로 실제 입주자 거주실태 및 가구구성형태를 분석하여 주거기준 미달가구의 원인과 유형을 파악하고, 최저주거기준 미달가구 현황 및 미달규모를 파악하고자 하였다.

사례지역 입주자 1,553세대를 대상으로 입주자격·연령·가구원·평형·층별에 대해 상호연계 분석한 결과, 입주자격별로는 수급권자가 80.8%, 장애인이 15.7%로 두 집단을 합하면 96.5%로 입주자의 대부분을 차지하고 있었으며 자격탈락자도 59.3%인 773세대로 전체 평균(47.6%)보다 높게 나타남에 따라 이에 대한 별도의 이주대책이 요구되고 있다.)

연령별로는 40대 이하는 14.9%이고 50대 이상은 85.1%로 고령층이 대부분이고, 특히 65세 이상 노인층도 33.5%이며, 노인층의 60% 이상이 2인 이하가구로 나타남에 따라, 대부분 독거노인으로 보이며 이들을 위한 대책 또한 필요할 것으로 보인다.

또한, 40대 이하의 젊은 층이 고령층 보다는 더 많은 가족을 부양하고 있으며, 1층 거주자 중 노인층이 35.4% 정도만 거주하고 있는 반면, 11층 이상에도 35.4%가 거주하고 있어 노인 세대에 대한 층별 배치를 재검토할 필요가 있을 것이다.<sup>10)</sup> 게다가, 15년 이상 장기거주자 중 50·60대가 70.4%를 차지하고 있으며, 영구임대아파트 장기거주의 특성으로 볼 때 향후 지속적으로 증가될 노인층에 대한 종합적 대책 마련이 요구되고 있다.

가구원별로는 2인 이하가구가 50.03%, 3인가구는 26.40%, 4인 이상 가구는 23.57%가 거주하고 있어, 향후 영구임대아파트의 리모델링 시 평형별 주거공간 배정율에 대해 시사하는 바가 크다. 2인 이하가구 777세대 중 11평형에는 499세대, 14평형에는 214세대, 18평형에는 64세대가

거주하고 있으며, 4인 이상가구 360세대 중 11평형에는 39세대, 14평형에는 211세대, 18평형에는 116세대가 거주하고 있어, 가구구성형태에 따른 평형별 배치에 문제가 있는 것으로 나타났다. 또한, 동일 평형의 15년 이상 거주자 비율은 11평형은 49.9%이고 14평형은 52.2%, 18평형은 74.6%로 큰 평형의 거주자가 작은 평형보다 장기 거주율이 높은 것으로 나타났다.

장애인의 경우에는 50대 이상이 94.3%로 고령화가 심했으며, 1층 거주비율이 4.5%인 반면에 11층 이상은 30.7%이어서 층별 배치 상 문제점도 있는 것으로 파악되었다.

국토해양부의 ‘최저주거기준’에 따라 침실수 미달가구에 대해 가구원수를 적용해본 결과, 수서단지는 침실수가 263개가 남는데 그중에서 11평형은 286개가 남고 14평형은 23개가 부족하며, 면목단지는 침실이 277개 부족하는데 그중에서 11평형은 24개 남고 14평형은 152개가 부족하며 18평형은 149개가 부족한 것으로 나타났다.<sup>11)</sup> 이를 가구구성형태로 적용해본 결과, 수서단지는 침실이 44개가 부족하는데 그 중에서 11평형은 60개가 남고 14평형에는 104개 부족하며, 면목단지

10) 장애인이나 고령자에게는 주거공간을 1층으로 배치해야 한다고 주장에는 보다 심도있는 고민이 병행되어야 한다고 판단됨. 첫째, 영구임대주택에 많은 거주자들이 고령자이거나 장애인일 경우 이들 모두를 1층에 배치하는 것이 가능한지, 둘째, 고령자의 경우 신체적 한계를 고려할 때 장애인과 유사하게 판단하여 거동이 비교적 편한 1층으로 배치하는 것이 설득력이 있어 보이지만 실제로 다른 연구에서의 고령자 대상 설문조사나 의견에 의하면 ‘층’ 보다는 ‘향’을 중요하게 생각하고 있는데 이는 아마도 접근성이 좋고, 전망이 좋아서 심적인 위로를 받는 것도 매우 중요하게 생각하고 있는 듯함. 그러므로 1층 배치를 강조하기보다는 이들 고령자나 장애인이 차지하는 비율을 생각할 때, 어디에(어느 층, 어느 평형)에 거주하더라도, 생활에 불편이 없도록 무장애(barrier-free)설계로 리모델링하는 방안을 고려해 볼 수 있을 것임.

11) 국토부의 최저주거기준은 말 그대로 ‘최저’ 주거기준임. 이는 가구원이 사는데 필요한 최저의 면적이라는 것이 살기에 적당한 적정 수준이 아니므로, 부족한 면적이나 침실 수를 분석하는 것은 필요하나, 여기서 거주면적이 남는다는 의미는 매우 소규모로 공급된 영구임대주택의 평형이 결코 ‘넉넉하다’는 의미는 아님.

는 침실이 269개가 부족한데 그 중에서 11평형은 26개가 남고 14평형은 147개가 부족하며 18평형에는 148개가 부족한 것으로 나타났다.

한편, 주거면적 미달가구에 대해서는 먼저 가구원수를 적용해본 결과, 수서단지는 주거 면적이 2,958㎡가 남는데 그 중에서 11평형은 1,938㎡가 남고 14평형은 1,020㎡가 남으며 면목단지에서는 1,137㎡가 남는데 그 중에서 11평형은 165㎡가 부족하고 14평형은 114㎡가 남으며 18평형은 1,188㎡가 남는 것으로 나타났다. 이를 가구구성형태로 적용해본 결과, 수서단지는 주거 면적이 249㎡가 남는데 그 중에서 11평형은 31㎡가 부족하고 14평형은 280㎡가 남으며, 면목단지는 주거 면적이 1,213㎡가 남는데 그 중에서 11평형은 145㎡가 부족하고 14평형은 158㎡가 남으며 18평형은 1,200㎡가 남는 것으로 나타났다.

이렇게 적용 변수에 따라 기준미달 침실수와 부족한 주거 면적이 상당한 차이를 나타내므로 실제 주거기준 미달가구를 판단할 때에는 가구구성형태를 적용하여 산정함이 바람직할 것으로 보인다.

## 2) 시사점

지금까지 영구임대아파트에 대한 입주자 거주 실태 및 최저주거기준을 적용하여 주거 미달가구에 대해 분석해본 결과 나타난 시사점은 다음과 같다.

첫째, 가구원의 변동에 따라 정기적으로 적합한 주거공간으로 이동 재배치가 필요하다. 우선

은 입주자에 대한 가구구성형태에 대한 전면 재실사를 통하여 그에 적합한 주거공간으로 재배치할 필요가 있다. 또한 노인층과 장애인층 등 의료 및 복지제도 상의 요보호대상자를 위하여 독립적 주거동을 마련하여 집중관리가 이루어질 수 있도록 하는 주거공간 배치가 고려되어야 한다.<sup>12)</sup>

둘째, 단위세대의 주거공간을 다양하게 리모델링하여 가구원수에 적합한 주거공간을 제공해야 한다. 리모델링은 재정 확충과 입주자에 대한 대책이 무엇보다 중요하므로 장기적인 계획으로 추진함이 바람직하다.

셋째, 입주세대의 절반이 넘는 자격탈락자들에 대한 이주 등 대책이 요구되고 있다. 현 제도는 한번 입주하면 자격이 탈락되어도 국토해양부가 고시한 임대료와 임대보증금의 인상분만 부담하면 계속해서 거주할 수 있어 이주율이 매우 낮은 편이며, 새로 발생된 입주대기자<sup>13)</sup>들은 마냥 공가를 기다리는 문제점을 안고 있다.

서울시의 경우 2006년~2010년까지 영구임대주택 공급 경쟁률을 살펴보면 평균 12:1에 이르고 있고, 영구임대주택 공급물량이 제한적이어서 자격탈락자들에 대한 퇴거 등의 대책 없이는 이러한 문제를 해결하기에는 한계가 있을 것으로 보인다.

넷째, 입주자들의 고령화에 따라 다양한 복지정책이 요구되고 있다. 입주자 중에서 65세 이상이 33.5%를 차지하고 있어, 이들이 노인층으로 진입하고 있거나 이미 노인층으로 진입하여 스스

12) 고령자와 장애인 등을 위한 의료시설 및 독립적 주거공간 마련을 제안하고 있지만 영구임대주택에 대한 사회적 낙인화를 고착시킬 수 있다는 문제도 아울러 같이 고민해 보아야 할 과제임.

13) SH공사 내부자료에 의하면 2010년 4월 현재 신규 입주대기자가 387세대로 평형별로는 11평형 289세대, 14평형 48세대, 18평형 50세대로 확인됨.

로의 경제적 자립능력이 상실된 경우가 대부분이므로 이들에 대한 사회적 참여 및 생산적복지에의 참여 활동을 위한 기반을 조성하여 줄 필요가 있다.

## IV. 주거기준 미달가구 해소방안

### 1. 가구구성형태에 적합한 주거공간 재배치 계획안

SH공사 영구임대아파트는 11평, 14평, 18평형 등 3가지 평형으로 건립되었고 침실 수는 보통 2개이다. 가구원수에 따라 2인 이하가구는 11평형, 3인가구는 11평형과 14평형 4인 이상가구는 14평형 또는 18평형에 입주할 수 있는 기준을 마련하고, 가구구성형태에 대한 전면 실태조사를 통해 이동재배치 계획이 수립되어야 한다. 이때 입주자격이 탈락된 자들에 대해서는 형평성 문제가 있으므로 주거공간 재배치 시 후순위로 조정하여야 한다.

또한 현재 상태에서 전면 재배치는 입주민들의 이사 등으로 인해 혼란과 반발이 예상되므로 단계별 추진 계획안을 마련하고, 가구원이 적은 자격탈락자가 기준보다 큰 평형에 거주하는 경우에는 우선적으로 작은 평형으로 재배치하고 자격유지자로서 가구원이 많은 세대는 큰 평형으로 재배치하여야 한다. 의료나 복지전달체계를 집중 관리할 수 있도록 별도로 아파트 1개동을 노인과 장애인을 위한 실버棟으로 지정하여 재배치하는

방안도 함께 고려해 볼 수 있을 것이다.

### 2. 리모델링을 통한 부족한 주거공간 확충방안

리모델링 공사는 현재 입주민의 이주 대책이 우선 마련되어야 가능할 것이다. 그러기 위해서는 현재 단지에 가까운 대체 주거공간 마련과 이주대책이 마련되어야 하는 등 매우 어려운 문제가 있을 것으로 예상되므로, 이주율을 최소화 하는 등의 장기적인 대책이 강구되어야 한다.

또한 2009.3월 『장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법』이 제정되어 영구임대주택 리모델링 시 건폐율·용적율·높이제한이 현재기준의 100분의 120으로 완화<sup>14)</sup>됨에 따라 리모델링으로 추가 확보된 단위세대에 대해서는 공공임대 입주대상자 중 젊은 층을 입주시켜 세대 간 혼합거주(Age mix)방안을 검토하고, 단지내 일부 동은 실버주택 등으로 특성화하여 공공의 돌봄 대상인 노인층과 장애인에 대한 집중 관리방안도 함께 고려되어야 할 것이다. 아울러 영구임대아파트 리모델링 시 국가가 재원을 지원토록 하는 제도<sup>15)</sup>가 마련되어 있으므로 공공의 재원확보 시기 및 규모 등을 감안하여 리모델링 시기를 결정함이 바람직하다고 본다.

### 3. 영구임대아파트 관련제도 개선방안

#### 1) 입주자격 탈락자 해소방안

현재의 영구임대아파트는 획일화된 단위세대 주거공간 유형으로, 최저주거기준 미달가구에 대

14) 장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상지원법 제10조제1항 및 동법 시행령 제7조에서 규정함.

15) 장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상지원법 제8조제2항에서 규정함.

해 리모델링을 통하여 주거공간 유형을 다양화하거나 가구구성형태에 적합한 주거공간으로의 재배치를 하기 전에는 해결방안이 없다. 또한, 입주대기자들을 위해서는 영구임대주택 물량을 계속 늘려야 함에도 정부나 지방자치단체의 택지공급량 한계와 님비 현상으로 영구임대주택 건설 확대정책은 그다지 쉽지만은 않을 것이다.

한편, 영구임대아파트는 최저생계비 이하의 수급권자가 대부분 입주하고 있으므로 초과소득자로 자격이 탈락된 자는 사실상 영구임대아파트의 건립취지로 볼 때 퇴거하여야 마땅하다. 그러나 영구임대아파트에서 퇴거해야 하는 가구가 퇴거시 주거비 부담차이가 크다는 이유로 계속 잔류하고 있는 것이므로 이들을 퇴거시키기 위해서는 우선 자생력을 키워줄 수 있는 방안이 필요하다. 따라서 이들의 주거자립 기반마련을 위해서는 지방자치단체에서는 일정기간 주거보증금을 마련하는 기간 동안 퇴거를 2년 정도 유예하되, 당사자들이 매월 일정액을 적립토록하고 만기 시 자립할 수 있는 가산이자를 지원하거나, 또는 매월 적립금에 대한 은행 적금 이자율만큼을 임대료에서 할인하는 방안을 검토해 보아야 한다. 아울러 이들이 민간주택이나 다른 공공임대주택으로 이주를 희망하는 경우에는 소득수준과 가구원수에 따라 별도로 임대보증금 용자와 임대료를 차등 지원해 주거나 할증으로 주거비 부담을 덜어주는 방안도 함께 추진되어야 한다.

## 2) 관련법규 개정 및 제도개선

현재 영구임대아파트 관리에 관한 규정으로는 ‘영구임대아파트 운영 및 관리규칙<sup>16)</sup>’이 있으며 이 규정은 영구임대주택의 입주자격, 입주자 선정 및 관리에 관한 사항과 입주계약, 입주자관리, 퇴거요건 등에 관하여 규정하고 있다. 그러나 동 규정에서는 가구원수가 변경될 경우에는 입주자의 희망에 따라 다른 평형으로 이주하도록 하고 있으므로 이를 관리주체가 사안에 따라 다른 평형으로 이주시킬 수 있도록 개정되어야 한다. 즉, 가구원이 줄어든 세대가 큰 평형에 거주하는 경우에는 적은 평형으로 이주시키고 대신에 가구원이 많은 세대로 대체시킬 수 있는 규정이 필요하다고 본다.

아울러, 영구임대아파트 입주자의 희망이 있을 경우에 한하여 단지 내에서만 제한적으로 주거공간 이동이 가능한 현재의 규정을 가구원수가 많은 세대에 대해서는 다른 공공임대주택으로 이주가 가능하도록 이동 범위를 확대하는 방안과 주거비 추가부담을 공공이 지원하는 방안이 포함되어야 한다. 또한 자격탈락자에 대해서도 퇴거 등의 조치가 가능한 규정이 마련되어야 한다. 이 경우 이들 자격탈락자의 이주대상 기준과 이주할 공공임대주택의 유형 및 입주자에 대해 소득수준과 가구원수에 따른 임대보증금 용자와 임대료 지원규모 및 지원방식이 포함되어야 한다.

현재 국토해양부의 ‘최저주거기준’이 정상인을 기준으로 규정되어 있으므로 장애인에 대해서는 별도의 기준이 마련되어야 한다.<sup>17)</sup> 현재는 가구

16) 서울시 영구임대아파트 운영 및 관리규칙을 기준으로 검토함.

17) 현재 국토연구원에서 국토부의 최저주거기준에 대한 별도 기준(장애인 등) 마련을 위한 연구가 진행되고 있음을 본 논문의 심사 과정 중 알게 되었으며 이와 관련된 보다 시의성 있는 자세한 내용은 추후 발간될 국토연구원 연구보고서를 참고하실 것을 권함.

원수에 따라 주거기준 면적이나 침실수를 규정하고 있으나 휠체어 등을 이용한 장애인의 경우, 주거공간 내부에서 별도의 이동공간이 필요하므로 이에 대한 예외 주거기준이 마련되어야 할 것이다.

## V. 결론

본 연구에서는 기존의 연구에서 다루지 않았던 서울시 소재 영구임대아파트 단지의 ‘입주자 관리카드’ 자료를 활용하여 입주자의 실제적인 거주실태를 파악하고 최저주거기준 미달가구 요인과 유형을 살펴봄으로써 실현 가능한 최저주거기준 미달가구 해소방안을 파악하고자 하였으며 이러한 점이 기존 연구들과의 차별성이라 판단된다.

특히, 현재 거주하는 영구임대아파트 사례지역의 입주자를 대상으로 입주 자격유무, 연령·가구원·평형·층별 및 장애인 유무 등을 상호 연계·검토하여 주거미달 가구의 원인, 유형 및 미달 규모 등을 분석하고, 이에 따른 주거기준미달가구 해소방안을 도출하고자 하였다. 아울러, 사례지역의 아파트관리사무소와 서울시청 주택국 담당자의 의견을 청취하여 현실적 대안을 찾고자 하였다.

단기대책으로는 단위세대 주거 공간 재배치에 대한 계획안과 배치방법을 제시하고 이와 함께 의료 및 복지제도 상의 요보호대상자로서 집중관리가 요구되는 노인과 장애인을 위한 별도의 실버棟을 지정 배치하는 방안도 제안하였다.

또한, 장기대책으로는 부족한 주거공간 확충을 위해 리모델링 계획안과 가구원수에 적합한 단위세대 주거공간을 세대 간 통합 및 분리 등의 리모델링방식을 언급하였으며, 리모델링 시 추가

확보된 주거공간은 젊은 층 입주를 유도하여 세대 간 혼합거주(Age mix) 방안도 제시하였다. 이러한 주거기준 미달가구의 해소방안을 실현하기 위해서는 제도적 장치 마련이 필요하므로, ‘서울시의 영구임대주택 운영 및 관리규칙’을 기준으로 가구원수 변경에 적합한 다른 평형으로 이주시킬 수 있게 하기 위해서는 단지 내의 주거공간으로 이동을 제한하고 있는 규정을 다른 공공임대주택으로까지 범위를 확대하도록 개정함과 아울러 이동에 따른 주거비 추가 부담을 완화시킬 수 있는 공공의 지원방안도 함께 검토할 것을 제안하였다.

하지만 본 연구에서는 영구임대아파트 주거기준 미달가구 해소방안을 제시함에 있어, 실제 주거 공간 재배치 시 예상되는 문제점에 대한 별도의 대안 제시가 미흡하였다. 또한 리모델링 방안을 제안하면서 산술적 계산방식에 의해 부족면적을 산정하였기 때문에 실제 리모델링 설계 시 적지 않은 면적차이가 발생할 수도 있을 것으로 보인다.

아울러, 여전히 후속적으로 연구되어야 할 부분이 많이 남아 있다. 예를 들면, 영구임대아파트 리모델링 시 여러 리모델링 방식에 대한 비용과 효과분석을 통한 효율적인 사업 추진방식, 추진 시기 및 입주민 이주대책, 의 경우에는 기준이나 규모에 대한 구체적인 사례 검토를 통한 제도적 개선방안, 영구임대아파트 재배치 또는 리모델링 시 비용 분담, 노인과 장애인을 위한 실버棟 등 특성화에 따른 구체적인 추진방법 및 운영방식에 대한 연구 등이 필요할 것이다.

논문접수일 : 2010년 12월 13일

논문심사일 : 2011년 1월 18일

게재확정일 : 2011년 1월 31일

## 참고문헌

1. 국토해양부 홈페이지, <http://www.mltm.go.kr/>
2. 김혜승·김태환, “최저주거기준과 최저주거비 부담을 고려한 주거복지정책 소요추정”, 「국토연구」 제59권, 국토연구원, 2008, pp. 223-245
3. 서신의·박길룡, “단지 외부공간의 분배와 통합, 활용을 통한 영구임대아파트 활성화 방안 연구”, 「학술발표대회논문집」 제25권 제1호, 대한건축학회, 2005, pp. 57-62
4. 심우갑외 2인, “영구임대아파트의 단위주호 적응적 재사용 방안에 관한 연구- 서울시 영구임대아파트를 대상으로”, 「대한건축학회논문집」 제17권 제19호, 대한건축학회, 2001, pp. 127-136
5. 이성재, “최저주거기준미달가구 요인의 특성 연구”, 「건축학회논문집」 제12호, 2007, pp. 269-276
6. 홍인욱, “영구임대주택 주민들의 사회적 배제 해결 및 사회통합방안”, 「도시와빈곤」, 76호, 2005
7. SH공사 홈페이지, <http://www.i-sh.co.kr>