

auri brief.

건축공간연구원

국내 임시주거용 조립주택 조성 현안 및 과제

백선경 연구위원 (044-417-9605, sgbaek@auri.re.kr)

박유나 연구원 (044-417-9833, ynpark@auri.re.kr)

* 이 글은 박유나 외. (2024). 이재민 생활안정을 위한 임시주거용 조립주택 단지 조성방안. 건축공간연구원. 중 일부 내용을 정리하여 작성함

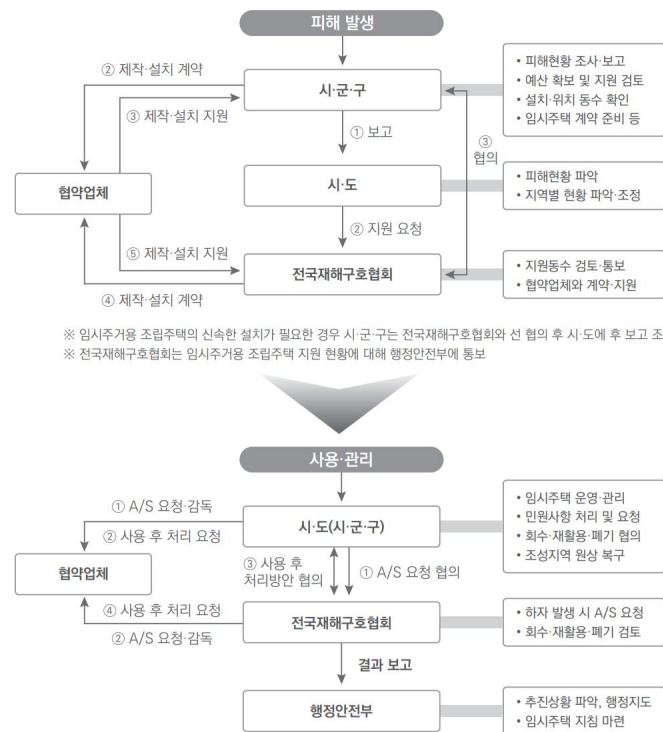
‘임시주거용 조립주택’은 재난으로 인해 주거가 파손된 이재민이 발생한 경우, 「재해구호법」에 따라 중·장기 거주와 각종 서비스 제공 등을 목적으로 약 2년간 지원하는 일시적 주거 시설이다. 최근 산불과 호우 등으로 인해 개별 주택 단위를 넘어 마을 전체가 피해를 입는 등 대규모 대응과 복구가 불가피한 상황이 발생하고 있다. 관련 법령과 지침에는 개별 동의 제작·설치에 필요한 적정 규모와 주요 설비 기준은 제시되어 있으나, 단지형 조성에 관한 규정은 마련되어 있지 않다. 본 연구에서는 임시주거용 조립주택의 조성 여건과 거주 실태를 조사·분석하고, 도출된 현안을 바탕으로 단지형 계획기준과 정책과제를 제안하고자 한다.

● 임시주거용 조립주택 지원 여건

재난으로 인해 주거가 파손된 이재민이 발생한 경우, 「재해구호법」에 따라 지방자치단체(구호기관)는 중·장기 거주 및 각종 서비스 제공 등을 위한 주거시설을 지원할 수 있다. 현행 법제도상 지원 방식은 크게 ‘임시주거용 조립주택’(이하 임시조립주택)과 ‘임대주택’으로 구분

된다. 임시조립주택은 「재해구호법」 및 「임시주거용 조립주택 운영지침」에 근거하여 제공되며, 행정안전부와 지방자치단체 등이 시행 주체가 되어 무상으로 지원한다. 임대주택은 「공공주택 특별법」에 따라 국토교통부와 LH 등이 중심이 되어 공급 물량 등 여건에 따라 공공임대 또는 전세임대 형태로 제공된다. 이러한 법령 및 지침에 근거한 임시조립주택의 지원 절차는 다음과 같다.

재난이 발생하면, ①지방자치단체는 행정구역별로 주거가 전파·반파되거나 유실 등 피해를 입어 복구가 필요한 이재민을 확인하고, ②임시조립주택 거주를 희망하는 수요를 파악한 뒤, ③필요 물량에 따른 비용을 검토한다. 필요시 개별형과 부지 조성 비용이 추가로 발생하는 단지형을 구분하여 산정한다. 현재는 임시조립주택 1동당 4,400만 원(국비·지방비 배분) 규모로 지원하고 있다. ④지방자치단체는 임시조립주택 설치 부지와 예산 등 여건을 고려하여 업체를 선정하고, 지침에서 제시하는 표준설계도서 수준에 적합하도록 제작을 추진한 후 설치를 완료(가설건축물 신고)한다. ⑤이재민이 입주하면 1~2년간 거주하게 된다. 이후의 거주 가능 기간에 대해서는 별도로 규정되어 있지 않으며, 거주자가 임시조립주택에 계속 거주하기를 희망할 경우에는 지침 제8조에 따라 매입할 수 있다. ⑥지원이 종료되면, 지방자치단체 등에서 해당 시설을 회수한다.



임시주거용 조립주택 지원체계

출처: 행정안전부(2023, p.67)

「임시주거용 조립주택 운영지침」에서는 개별 동의 제작 및 설치와 관련하여 적정 규모와 주요 설비 기준 등을 규정하고 있다. 1동의 면적은 24㎡(약 7.3평)으로 거실 1개와 방 1개, 화장실 1개로 구성되며, 주로 편의성과 관련된 설비 기준이 제시되어 있다. 임시조립주택의 골조 및 강도 등은 관련 법적 기준을 준용하여 단층 구조에 적합한 범위로 명시되어 있는데, 모듈식 접합이나 사용 후 해체가 용이한 구조는 아니기 때문에 설치 및 활용의 유연성은 낮은 편이다. 이로 인해 재난 피해가 큰 농산촌 지역에서는 도로와 부지 여건에 따라 설치가 제한되는 한계가 존재한다.



임시주거용 조립주택 표준설계도면(평면도)

출처: 「임시주거용 조립주택 운영지침」



임시주거용 조립주택 외관(안동시 사례)

통상 재난이 발생하면 학교, 체육시설, 마을회관, 경로당 등과 같은 임시주거시설로 긴급 대피하여 단기간 일시 거주한 후, 중·장기 거주가 필요한 경우에는 임시조립주택이나 임대주택으로 이주한다. 그러나 이러한 단계별 임시거주시설의 시기나 유형 등에 대해 규정하고 있는 바는 없다. 특히 최근 산불과 호우 등으로 인한 대규모 재해가 발생했는데, 예컨대 올해 안동시 지역에만 950여 동의 임시조립주택이 지원되었다. 이 과정에서 임시조립주택의 단지형 조성이 긴급히 추진되어야 했으나, 개별형 외에 단지 설치와 관련된 부지 조성이나 배치 등에 대해서는 별도의 기준이 없는 상황이었다. 또한 기존 주택의 복구 지연 또는 이주 장기화에 대응할 수 있는 대안 역시 미비한 실정이다.

● 임시주거용 조립주택 거주 실태 및 현안

• 임시조립주택 지원 현황

2017년 포항 지진을 기점으로 국가와 지방자치단체의 임시조립주택 지원이 본격화되었다. 당시 거주하던 주택에 피해를 입은 사람을 대상으로, 복구 또는 임대주택으로 이주하기 전까지

일시적으로 임시조립주택을 지원하기 시작한 것이다. 현황을 보면, 2019년 이후 발생한 11건의 재난으로 총 3,396동의 임시조립주택이 국비 등을 통해 무상 지원되었다.

임시주거용 조립주택 지원 현황(2025년 기준)

연도	지원(동) 수	산불	호우	태풍	지진	비고*
2025	2,566	2,566	-	-	-	5개 시군
2023	206	156	44	6	-	10개 시군
2022	230	214	13	3	-	7개 시군
2020	108	2	106	-	-	6개 시군
2019	286	275	-	11	-	3개 시군

* 일부 시군 추가 재해로 인해 중복 산정

출처: 행정안전부 자료(2025)를 참고하여 연구자 작성.

• 임시조립주택 거주 실태

포항 지진을 제외하면 대부분의 사례는 개별 동 형태로 설치되어 왔으나, 2023년과 2025년에는 대규모 재해로 인해 단지형 설치가 급증하였다. 임시조립주택의 거주 실태 조사는 설치 이후 이재민 등이 실제 거주 중인 사례를 대상으로 수행하였다. 개별형의 경우, 홍성군(2023년 산불)과 부여군(2024년 산불, 호우) 사례를 분석하였다. 특히 관련 규정이 부재한 상황에서 단지형 임시조립주택을 설치한 예천군(2023년 집중호우 및 산사태)과 안동시(2025년 산불)를 중심으로, 문헌 및 현장조사와 담당자·거주자 인터뷰를 통해 입지, 주거, 거주 및 생활권과 관련된 주요 문제점과 필요사항을 확인하였다.

첫째, 입지와 관련된 사항이다. 최근 행정안전부의 정기 안전점검에 따라 기존 건축물을 활용하는 임시주거시설의 경우, 재난 발생 시 어느 시설로 얼마만큼의 이재민이 대피할지에 대한 사전계획을 수립하는 지방자치단체가 증가하고 있다. 그러나 임시조립주택의 경우에 재정과 보관 등 여러 제약 때문에 사전 제작 및 비축이 어렵고, 무엇보다 그동안 대규모 설치가 필요한 사례가 많지 않았기 때문에 지자체 차원에서 설치 부지를 미리 확보해 두는 경우는 거의 없는 상황이다.

예천군의 경우, 2023년 7월 집중호우와 산사태로 인한 피해 이후 곧바로 도에서 이전 포항시 사례를 근거로 단지형 임시조립주택 설치를 제안하였다. 군이 설치 방안을 논의하는 과정에서 마을 주민들이 먼저 단지형 설치를 건의하였는데, 피해 규모가 컸던 만큼 주민들은 안전성 측면에서 기존 주택 부지 내 개별 설치에 대해 우려를 표한 것이었다. 부지 역시 마을 측에서

거주지 인근의 빈 땅을 사용할 것을 제안하였고, 모색 이후 토지 임차를 위해 군과 토지 소유자 간 논의가 진행되었다. 그러나 보상 문제로 인해 협의 절차가 지체되었고, 여러 과정을 거쳐 임차 기간 2년으로 계약이 체결되었다.

주민들과 부지를 협의하는 과정에서 주요하게 고려된 사항은 다음과 같다. 재난 위험과 취약성이 낮으면서 거주지와 가까운 입지, 임시조립주택을 신속히 조성할 수 있도록 별도의 철거 시설이 없는 나대지, 그리고 토지 소유자와의 임대차 관계가 원활해야 한다는 점이었다. 다만 재난 위험이나 취약성 측면에서 별도의 조사를 실시한 것은 아니며, 인근의 평지를 부지로 합의하였다. 한편, 당시에는 인근 마을회관 등 주민 복지 및 편의시설과의 인접성은 거의 고려되지 않았다.

예천군 담당자에 따르면 부지 조성을 위한 기반시설 마련에 임시조립주택 1동당 약 1,000만 원이 추가로 소요되었다. 그러나 현행 지침에는 단지 구성에 관한 기준이 마련되어 있지 않고, 국비 지원이 개별 동을 대상으로 이루어지고 있어 관련 예산을 확보하는 데 어려움이 있었다. 이처럼 재난 발생 시 단지형 설치에 대한 제도적 근거가 미비하여, 긴급한 상황임에도 불구하고 예산 등 행정적 낭비가 발생한 것으로 나타났다.

둘째, 주거와 관련된 사항이다. 예천군의 경우, 군 내 가설건축물 소관 부서인 건축과와 주민들이 함께 남향 배치, 적절한 동간거리 확보, 동 출입구가 서로 마주 보지 않도록 하는 등의 사항을 논의하여 모두 반영하였다. 군 담당부서의 의견에 따르면, 단지 내 각 동 사이에 바닥용 야자매트를 설치하고 동별 출입구마다 발판을 둔 조치에 대해 입주자들의 평가가 전반적으로 긍정적이었다. 입주 동의 배정은 형평성을 고려하여 제비뽑기로 진행하였다.

지침의 표준설계도면을 준용하고 있어 개별형과 단지형 모두 동별 크기에는 큰 차이가 없다. 이에 따라 설치된 임시조립주택 옆에 창고나 별도의 생활공간을 추가로 설치하는 경우도 있었다. 단지형뿐 아니라 개별형 임시조립주택 거주자에 대한 인터뷰 결과, 규모 외의 측면에서 가장 많이 제기된 문제는 단열 성능과 관련된 더위 및 추위였다. 외부에서 곧바로 내부로 진입하는 구조로 인해 비나 눈이 많이 올 경우 신발이나 짐을 둘 수 있는 공간이 부족하다는 점도 불편 사항으로 지적되었다. 또한 휠체어 이용자의 경우, 내부 진입과 휠체어의 보관이 용이하지 않아 사실상 실내에서만 생활하게 되는 어려움이 있었다.

셋째, 거주 및 생활권과 관련된 사항이다. 국내 이재민의 대다수는 고령층이며, 임시조립주택은 피해 주택의 복구 전 임시 거주를 목적으로 제공되기 때문에 농촌 지역 주민들의 수요가 대부분을 차지한다. 이러한 이유로 임시조립주택 수요조사 시 주민들은 거동 불편 등의 사유로 피해 주택

필지 또는 인근, 다시 말해 기존 생활 반경 내에 입지하는 것을 필수적인 조건으로 제시하였다. 또한 연령과 주택 복구기간 등을 고려할 때, 다수의 거주자는 2년의 기간이 짧다고 응답하였다.

한편, 피해 거주지 인근에 위치한 마을회관을 중심으로 단지를 조성한 예천군의 경우, 기존 생활권을 유지하기가 비교적 용이한 것으로 나타났다. 입주자 인터뷰 결과, 마을회관이 공동의 부엌과 쉼터 등의 기능을 수행하고 있어 공동체 생활이나 편의시설 이용과 관련한 불편 사항은 거의 없다는 의견이 다수를 차지하였다. 이처럼 인근 또는 기존 주택 부지에 임시조립주택을 설치할 경우, 생활권 내 거주를 유지하면서 공동이용시설 및 편의시설, 커뮤니티의 연속성을 확보할 수 있다. 또한 기존의 상하수도나 전기 등의 기반시설을 그대로 활용할 수 있어 임시조립주택 설치가 용이하다는 장점도 있다. 피해 거주지의 여건상 도로 이동이 어려운 지역에 새로 단지를 조성하게 될 경우에는 거주 동뿐만 아니라 공동이용시설의 별도 설치가 필요하다. 안동시의 사례에서는 보건소 등 의료기관의 방문 서비스를 연계하고, 생활필수품을 지속적으로 제공함으로써 생활권과 관련된 불편 요소를 최소화하고 있다.



© auri

단지형 임시주거용 조립주택과 단지 내부 모습(예천군 사례)



© auri

임시주거용 조립주택의 별도 설치 및 내부 모습(홍성군 사례)

임시주거용 조립주택의 거주 실태

구분		단지 설치형	개별 설치형
입지 특성		- 재난 발생 이후, 이재민 여건 및 수요를 파악하여 입지 결정 - 토지 소유자 승낙 및 보상 협의 후 설치	- 대부분 이재민 소유 토지(피해지)에 설치 - 재난위험 및 취약지역에 조성되는 경우 상당
주거 특성	배치	- 남향 배치(주민의견) - 동간 적정거리 확보(주민의견) - 동별 출입구 등을 통해 마주 보지 않도록 배치(주민의견)	입주자 자율적으로 배치
	주택	4인 이상 거주 시 1동 크기(24㎡, 약 7.3평) 부적합 또는 창고 등 수납공간 부족(주민의견) - 더위·추위에 취약 - 거동이 불편한 거주자는 내외부 원활한 이동 불가(현관문에 별도 램프를 설치하더라도 내부에 휠체어 이동 및 보관 어려움)	
거주 및 생활권 특성	거주	- 대부분 노인계층이 1동당 1~2인 정도 거주 - 거주 가능 기간(약 2년)에 대한 적합성 논의	
	생활권	- 피해지역 인근에 설치하여 기존 생활권 유지 가능 - 커뮤니티, 서비스 제공을 위한 공동이용시설 역할 중요	이재민 소유 토지에 설치하여 기존 생활권 유지 가능

출처: 박유나 외(2024, p.44)

● 이재민 생활안정을 위한 임시주거용 조립주택 단지 조성 제언

국내외에서 재난의 규모와 양상이 변화함에 따라, 삶의 터전을 잃는 이재민이 지속적으로 증가하고 있다. 특히 광역적 차원의 재난은 기반시설의 붕괴와 지역 내 활용 가능한 시설 또는 주거공간의 부족을 초래할 수 있으며, 대규모 재난이 발생한 튀르키예(2023)와 일본 노토반도(2024)에서는 이미 이러한 상황이 나타났다. 향후 대규모 재난 발생을 염두에 둘 때, 구호 단계를 넘어 복구 단계까지 포괄할 수 있는 방안으로서 단지형 임시주거용 조립주택 지원체계에 대한 선제적 대비가 시급하다. 무엇보다 이재민의 생활 안정과 일상 회복을 유도하기 위해서는 거주성을 확보하는 것이 중요한데, 거주성을 구성하는 네 가지 핵심 지향점인 안전성·편의성·적응성·사회성에 대한 고려를 바탕으로 다음의 조성 기준을 제안한다.

• 임시조립주택 단지 조성 기준 제언

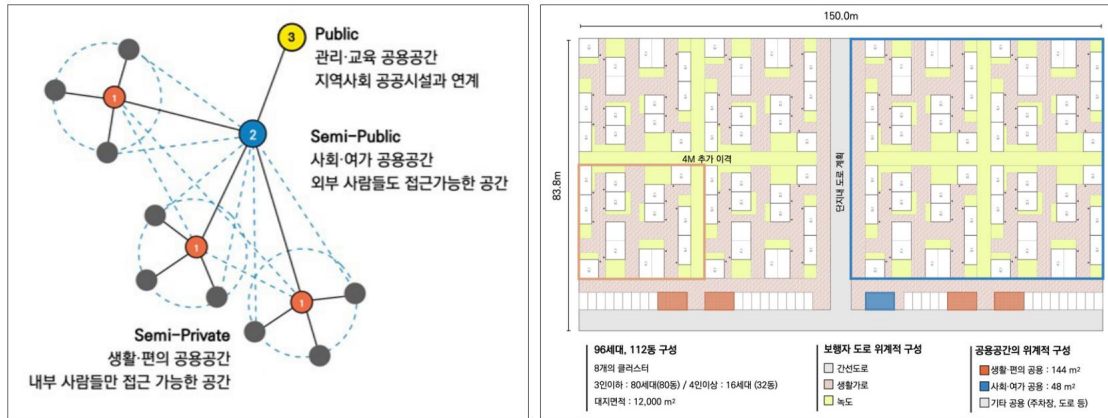
임시조립주택을 단지 형태로 조성할 경우, 개별형에서 고려하는 주거 기능 외에도 입지 특성, 단지 내 동선, 주민공동시설 등에 대한 계획 기준이 필요하다. 입지의 경우 안전성과 편의성을 중점적으로 고려해야 하는데, 무엇보다 재난으로 인한 2차 피해를 최소화할 수 있는 지역이어야

한다. 또한 주민의 생활 편의를 고려하여 접근성이 양호하고, 대규모 임시조립주택의 설치·해체가 용이한 부지를 선정해야 한다. 개별 주택은 거주 기간 동안 불편함을 최소화할 수 있는 성능을 갖추는 동시에, 장기 거주 상황에도 유연하게 대응할 수 있도록 설계되어야 한다. 단지 차원에서는 규모와 거주 기간 등을 고려하여 점진적인 공간계획을 수립해야 한다. 이를테면 단지 규모에 따라 가로공간의 위계를 설정하고 차량 및 보행자 동선을 분리하며 거주민 특성을 반영한 주거지원시설과 주민공동시설 등을 계획하는 것이다. 공동이용시설은 개별 세대의 부족한 기능을 보완함과 동시에, 입주자들이 함께 모여 논의하거나 사회활동을 할 수 있는 집회시설의 역할을 수행할 수 있다. 또한 돌봄이 필요한 계층을 위한 지원 공간으로 활용될 수도 있다. 이러한 시설은 단지 내 어느 위치에서도 접근이 용이하도록 배치하는 것이 중요하다.

단지형 임시주거용 조립주택 조성 시 공간별 고려사항

		안전성	편의성	쾌적성	사회성
입지	재난 위험 및 취약지역 제외(2차 피해 대비)	●			
	기존 주거지 및 생활편의시설과 거리 등 접근성 고려		●		●
	기반시설 설치와 조립주택 설치·해체가 가능한 지역		●		
단위 세대	다양한 표준유형 활용(가구 규모에 따른 설치)		●	●	
	이재민이 필요로 하는 시설 및 가구 배치		●		
	범죄, 재난 등 위험으로부터 보호할 수 있는 설비 및 성능 구축	●			
	이동취약계층을 위한 무장애 설계 적용	●	●		
	입주자의 편의와 필요에 따라 공간 개선이 가능하도록 설계		●	●	
단지	규모 및 거주기간 확장을 고려한 생활 단위 설정 및 계층적 공간계획 고려		●	●	●
	화재 대응을 위한 내부 대피경로 및 소방도로 확보	●			
	돌봄이 필요한 계층을 고려한 주동 및 관련 시설 배치		●		●
	거주자를 위한 주민공동시설, 편의시설 및 서비스 계획		●		

출처: 박유나 외(2024, p.110)



단지형 임시주거용 조립주택의 공간별 위계 및 중간영역 설정(좌)과 단계적 규모 확장에 따른 배치(우)

출처: 박유나 외(2024, p.118)



단지형 임시주거용 조립주택의 커뮤니티 시설 배치 예시

출처: 박유나(2024, p.135, p.138)

이와 같은 제시 사항을 바탕으로 실제 구현 시에는 재해 규모와 이재민의 특성 등을 고려하여 필요한 기준과 배치를 선택·활용하는 것이 바람직하다. 또한 인동거리, 주차대수 등 최소 계획 기준을 중심으로 확장성을 고려하여 적용할 것을 권장한다. 지침의 표준설계도서에서 제시한 건축물의 높이(H=3,550mm)를 기준으로, 채광창 방향의 최소 이격거리는 4m로 제안한다.

아울러 소방활동의 용이성을 확보하기 위해 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」에 따른 화재 확산 방지 및 피난 경로를 고려하고, 주동 간 이격거리는 최소 4m 이상으로 확보할 필요가 있다. 주차 공간은 최소 기준을 적용하기 위해 「공공주택 특별법 시행령」을 준용하여 세대당 0.3대로 산정·배치할 수 있다. 공용공간의 경우 세대를 기준으로 최소 0.5㎡로 산출하고, 전체 단지 규모에 맞게 조정할 것을 권장한다.

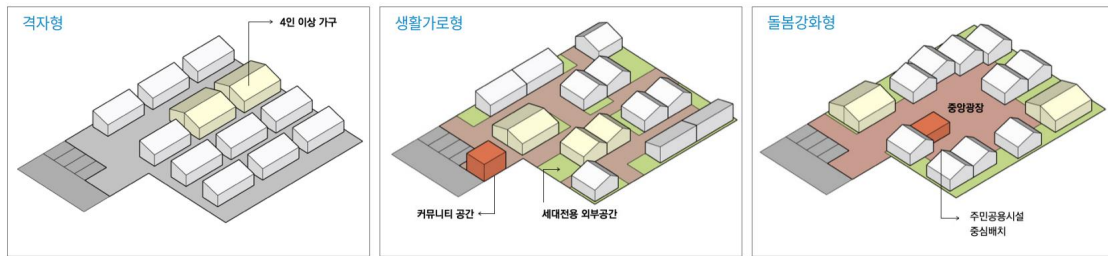
단지 배치를 위한 주요 계획 최소기준

단지 배치 주요 기준		최소계획기준	산출근거
인동거리	채광창 방향	4m	$D \geq H(3.6m)$
대지 안의 공지	측벽	2m	$D/2$ (다세대주택 이격거리 준용)
	단지 통행로	4m	소방도로 최소폭
주차대수	세대당	0.3대	「공공주택 특별법 시행령」
공용공간	보행로 및 주차장	4m 보행로	면적 시뮬레이션을 통한 산출
	주민공동시설(세대)	1.5㎡	주민공동시설 총량제 60%
	주민공동시설(단지)	0.5㎡	주민공동시설 총량제 80%

출처: 박유나 외(2024, p.139)

상기 기준을 바탕으로 단지형 임시조립주택의 배치 유형을 세 가지로 제안한다.

첫째, ‘격자형’은 신속한 지원이 요구되거나 소규모 단지, 익명성을 선호하는 계층이 다수 거주할 경우 적용할 수 있다. 일관된 배치를 통해 단지를 신속하게 조성할 수 있으며, 차량 및 물자 이동의 효율성이 높다는 장점이 있다. 둘째, ‘생활가로형’은 세대 전용 외부공간이나 녹지를 조성하여 단지 외부 공간을 적극적으로 활용할 수 있는 유형이다. 주거동 앞에 형성된 공적 공간을 중심으로 주민 간 자연스러운 교류와 만남이 이루어질 수 있다는 특징이 있다. 셋째, ‘돌봄강화형’은 돌봄서비스와 연계를 강화하여, 돌봄이 필요한 세대나 어린이 등 재난 약자를 배려한 배치 계획이다. 단지 중앙에 위치한 공용공간을 중심으로 돌봄서비스를 제공할 수 있다. 다만, 격자형과 달리 익명성 보장에는 한계가 있으므로 이주민들의 여건을 종합적으로 고려해 선택하는 것이 바람직하다.



배치유형별 예시

출처: 박유나 외(2024, p.126)

• 임시조립주택 단지 조성을 위한 정책과제 제언

단지 조성계획 기준이 향후 현장에서 활용되기 위해 첫째, 단지 조성을 위한 세부 지침을 사전 대비와 대응 단계로 구분하여 마련할 필요가 있다. 사전 대비단계에서는 ①수요 기반의 임시조립주택 재고 관리와 현황에 근거한 부지 검토, ②관계기관별 역할 세분화 및 실행을 위한 협정 체결, ③계획 기준을 바탕으로 지역 여건에 적합한 단지 조성계획 수립, ④재난 상황 종료 이후 임시조립주택 단지의 철거계획 수립 가이드 마련이 필요하다. 대응단계에서는 ①임시조립주택이 필요한 이재민 수요 및 특성 파악, ②후보지 평가를 통한 부지 선정 및 단지 조성, ③입주민 안전 확보와 일상 회복을 위한 프로그램 운영 시 참고할 수 있는 가이드 제공이 요구된다.

둘째, 위의 세부 사항을 실행하기 위해서는 관계 주체별 역할 정립이 필요하다. 중앙정부는 임시조립주택 단지 조성에 관한 지침을 마련하고, 이를 총괄·조정하는 역할을 담당해야 한다. 광역자치단체는 중앙정부의 가이드가 기초자치단체에서 효과적으로 구현되고 활용될 수 있도록 중간 지원자로서 기능해야 한다. 기초자치단체와 민간기관은 임시조립주택 단지의 조성과 운영을 직접 수행하는 실행 주체의 역할을 해야 하며, 이재민 또한 단지 조성 and 복구계획 수립 과정에 참여하는 협력 주체로서 역할이 규정될 필요가 있다.

마지막으로, 중장기 거주 기간을 고려한 정책 대안이 요구된다. 예를 들어 임대기간 연장 기준과 관리주체를 명확히 하고, 임시조립주택 개·보수 절차의 부재로 인한 문제점을 개선할 수 있도록 주택의 시설이나 사양을 변경할 수 있는 제도적 근거를 마련해야 한다.

- 박유나, 백선경, 윤진희. (2024). 이재민 생활안정을 위한 임시주거용 조립주택 단지 조성방안. 건축공간연구원.
- 「임시주거용 조립주택 운영지침」, 행정안전부고시 제2023-14호.
- 행정안전부. (2023). 2024년 재해구호계획 수립지침.

auri.brief.



No.304

2025.11.12.

발행처 건축공간연구원
발행인 박한용
주 소 세종특별자치시 가림로 143, 8층
전 화 044-417-9600
팩 스 044-417-9604
www.auri.re.kr

(a u r i) 건축공간연구원