

# 아동친화 주거공간 조성·운영을 위한 사업모델 및 지원방안 연구 - 소규모 공공임대주택을 중심으로 -

A Study on Business Models and Support Methods for Child-Friendly Housing  
- Focusing on Small Scale Public Rental Housing -

염철호 Yum, Chirho

강현미 Kang, Hyunmi

박유나 Park, Yuna

( a u r i

기본연구보고서 2022-10

## 아동친화 주거공간 조성·운영을 위한 사업모델 및 지원방안 연구

- 소규모 공공임대주택을 중심으로 -

A Study on Business Models and Support Methods for Child-Friendly Housing  
-Focusing on Small Scale Public Rental Housing-

지은이      염철호, 강현미, 박유나  
펴낸곳      건축공간연구원  
출판등록    제2015-41호 (등록일 '08. 02. 18.)  
인쇄         2022년 12월 30일, 발행: 2022년 12월 31일  
주소         세종특별자치시 가림로 143, 8층  
전화         044-417-9600  
팩스         044-417-9608

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

가격: 25,000원, ISBN: 979-11-5659-386-7

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

## 연구진

---

연구책임	염철호 선임연구위원
연구진	강현미 부연구위원 박유나 연구원
외부연구진	유니세프한국위원회 아동친화도시팀 파크이즈건축사사무소

---

연구심의위원	조상규 선임연구위원 이상민 선임연구위원 성은영 연구위원 김영주 중앙대학교 실내환경디자인전공 교수 이정원 충남대학교 건축학과 교수
연구자문위원	권미경 육아정책연구소 연구위원 김부병 국토교통부 주거복지지원과 사무관 마석훈 우리집 대표 마한열 사단법인 두루 변호사 백혜선 토지구택연구원 연구위원 이상정 한국보건사회연구원 부연구위원 이석현 중앙대학교 실내환경디자인전공 교수 이정하 장애와인권발바닥행동 활동가 이한솔 한국사회주택협회 이사장 임세희 서울사이버대학교 사회복지학과 교수 정소이 토지구택연구원 수석연구원 최민아 토지구택연구원 수석연구원 최은영 한국도시연구소 소장



---

아이들에게 주거 및 근린환경은 성장과 발달에 중요한 요소임에도 여전히 국내에는 약 60만 가구에 달하는 아동주거빈곤가구가 도움을 필요로 하고 있고, 우리나라 아이들의 삶의 만족도나 행복도 또한 매우 낮은 수준이다. 정부는 아이들의 주거권을 보장해주고, 아이들이 행복하게 살 수 있는 환경을 조성하기 위한 정책을 추진해오고 있지만 여전히 주거 빈곤에 처한 많은 아동들이 존재하며, 아동 관련 사업은 주거보다는 놀이·여가 관련 사업이 많은 비중을 차지하고 있다. 국가의 국제적 위상과 경제적 성장에 비해서 낮은 아이들의 행복도, 주거빈곤 심화 등을 개선하기 위해서는 아이들을 위한 주택을 공급해야 하나 “과연 어떤 주택과 생활공간이 아동에게 친화적인 공간인가?”에 대한 고민과 이를 바탕으로 한 정책과 실제 구현된 사례는 매우 부족한 실정이다.

따라서 본 연구에서는 아동주거취약계층을 대상으로 아동친화 주거공간을 조성·운영하기 위한 사업모델을 발굴하고 이를 지원하기 위한 정책방안을 제시하는 것을 목적으로 한다. 이를 위해 기존 거주지에서 지속거주가 가능하면서 아동의 입장에서 필요한 기능과 서비스를 결합할 수 있는 소규모 공공임대주택을 주요 대상으로 설정하고, 「공공주택특별법」에 따라 공공주택사업자가 공급하는 100세대 미만의 다가구 주택 및 공동주택에 주목하였다. 본 연구의 대상인 아동은 「아동복지법」에서 정의하고 있는 18세 미만 아동으로 하되, 독립적인 이동이 가능하고 사회적 관계를 배우기 시작하는 학령기 아동(6세~11세)을 주요 대상으로 설정하였다.

우선 제2장에서는 선행연구를 중심으로 주거환경이 아동에게 미치는 영향을 살펴보고, 유엔아동권리협약을 중심으로 아동의 주거권에 대한 주요원칙을 살펴보았다. 이를 바탕으로 아동친화 주거공간을 주택 내부뿐만이 아니라 주택의 외부공간, 인접한 도시공간까지를 포괄하는 영역에서 아동이 안전하고 건강하며 즐겁게 성장할 수 있도록 아동

의 입장에서 아동의 이익을 최우선으로 고려한 주거공간으로 정의하였다.

다음으로 소규모 공공임대주택의 아동친화 주거공간 도입 필요성을 정리하였다. 현재 공공임대주택 공급은 안정적인 주거를 필요로 하는 아동주거취약계층을 감당하기에는 매우 미흡한 상황이며, 도시 외곽에 신규 택지개발을 통해 공급되는 공공임대주택에 아동주거빈곤가구가 기존 생활여건을 버리고 입주하기에는 어려운 경우가 많다. 도심에 소규모로 공급 가능한 매입임대주택은 다양한 케어와 지원시설이 필요한 아동주거빈곤가구에 주거와 연계된 맞춤형 아동지원 서비스를 제공하기가 어렵다. 이상을 고려할 때 아동주거취약계층의 주거안정을 위해 부족한 공공임대주택을 공급하면서 기존에 거주하던 지역에서 지속적으로 거주할 수 있도록 하기 위해서는 도심 내 저층 주거지나 농촌 등 낙후된 주거지에 소규모 공공임대주택을 아동친화형 주택으로 공급하는 방안이 필요하다.

제3장에서는 소규모 공공임대주택의 아동친화 주거공간 조성원칙과 운영 방향을 제안하였다. 먼저, 아동을 고려한 계획적 요소가 무엇이고 이와 유사한 규모의 주택에서 어떻게 적용하고 있는지 국내외 지침과 사례를 분석하여 아동친화 주거공간의 조성원칙을 아동 이익 최우선, 비차별, 발달, 참여, 안전, 창의, 소통의 7가지 범주로 정리하였다.

#### 아동친화 주거공간의 조성 원칙

1. 아동친화 주거공간의 조성·운영을 위한 모든 과정과 결정사항에서 아동의 권리를 중심에 두고, 아동의 이익을 최우선으로 고려한다. (아동 이익 최우선)
2. 아동주거취약계층이 적절한 수준의 주거공간을 향유할 수 있도록 부담 가능한 주택을 제공하고, 모든 아동이 접근 가능하고 향유 가능한 주거공간과 프로그램을 제공한다. (비차별)
3. 아동의 발달연령 및 특성을 고려하여 정서 및 신체적으로 건강한 성장과 발달을 이룰 수 있도록 가변성이 높고 다양한 공간을 구성한다. (발달)
4. 아동이 주거공간을 기획, 설계, 조성, 운영하는 과정에 참여하고, 주거공간을 조성·운영하는 과정과 결과에 아동의 의견을 반영한다. (참여)
5. 아동을 주거공간 외부의 사회적 위험으로부터 보호하고, 주거공간 내에서 발생할 수 있는 모든 위험요소를 최소화하여 아동에게 심리적·물리적 안정감을 제공한다. (안전)
6. 아동의 지적 호기심을 자극하고 신체적 발달을 유도할 수 있는 다양한 놀이공간과 활동 프로그램을 주거공간에서 제공한다. (창의)
7. 주거공간 내에서 또래 아동 및 가족, 주변지역 주민과 다양한 만남과 소통을 할 수 있는 기회와 장소, 프로그램을 제공한다. (소통)

출처: 연구진 작성.

다음으로 기존주택 등 매입임대주택, 테마형 매입임대주택, 지역 수요 맞춤형 공공임대주택, 공공임대형 공동체주택의 현황과 특징을 바탕으로 소규모 공공임대주택의 아동친화 주거공간 조성·운영 방향을 ① 아동주거 취약계층에 우선 공급(비차별), ② 아동의 발달과 성장을 고려한 여유롭고 가변성 높은 주거공간 제공(발달), ③ 다양하고 창의적

인 아동지원시설 조성(창의, 소통), ④ 주거공간 전체를 아동에 대한 무장애 공간으로 조성(비차별), ⑤ 범죄, 안전사고, 차량 위험 등으로부터 아동을 보호(안전), ⑥ 커뮤니티 중심의 다양한 아동 지원 프로그램 제공(창의, 소통), ⑦ 주택 조성·운영 과정에서 아동의 참여를 적극적으로 고려(참여, 창의)의 7가지로 설정하였다.

**소규모 공공임대주택의 아동친화 주거공간 조성·운영 방향**

방향	세부 내용
아동주거 취약계층에 우선 공급 (비차별)	<ul style="list-style-type: none"> <li>지역에서 지속적으로 거주하면서 안정적인 주거공간을 확보할 있도록 아동주거 취약 계층을 위한 규모의 공공임대주택을 확충</li> <li>현재 주거복지의 사각지대에 놓여 있거나 안정적 주거가 필요한 다양한 계층을 위한 맞춤형 주택을 공급</li> </ul>
아동의 발달과 성장을 고려한 여유롭고 가변성 높은 주거공간 제공 (발달)	<ul style="list-style-type: none"> <li>세대 당 주거면적을 최소 주거면적 기준 1.5배 이상으로 공급하고, 만 6세 이상 아동이 자기 방을 가질 수 있도록 한부모 가정의 경우 방 2개, 그 밖에는 방 3개 이상으로 공급</li> <li>공동생활가정의 등을 위한 특화형 주택 계획, 여유로운 수납공간 및 공간의 가변성 최대한 확보, 법적기준 이상의 층간소음 방지 조치 적용</li> </ul>
다양하고 창의적인 아동지원시설 조성 (창의, 소통)	<ul style="list-style-type: none"> <li>세대수 규모와 상관없이 실내외 놀이공간, 공동육아방 등 세대당 2.5㎡ 이상의 아동지원 시설을 설치</li> <li>아동지원시설은 창의놀이터 도입 등 정형화된 형식이나 제약을 최소화하여 창의적이면서 다양한 디자인의 공간으로 조성</li> <li>작은 도서관, 공동육아나눔터, 국공립 어린이집, 다함께 돌봄센터 등 공공의 아동지원 시설을 적극적으로 도입</li> </ul>
주거공간 전체를 아동에 대한 무장애 공간으로 조성 (비차별)	<ul style="list-style-type: none"> <li>장애물 없는 생활환경 인증 최우수 등급 수준으로 계획</li> <li>주택 내부, 공용공간, 외부공간 등의 시설은 부모 등의 도움 없이도 아동이 자율적으로 다룰 수 있으면서 안전사고 위험이 없는 구조로 설치</li> </ul>
범죄, 안전사고, 차량 위험 등으로부터 아동을 보호 (안전)	<ul style="list-style-type: none"> <li>해당 용도의 기준을 상회하는 범죄예방 건축기준을 적용하여 계획</li> <li>주택 주변 도로에는 차량 속도저감 장치를 설치하고, 주택 단지 내에서는 외부공간 및 실내외 주차장에서의 완벽한 보차분리를 적용</li> <li>아동의 놀이공간, 보행공간 등은 부모 등이 확인 가능하도록 개방형 공간으로 조성</li> </ul>
커뮤니티 중심의 다양한 아동 지원 프로그램 제공 (창의, 소통)	<ul style="list-style-type: none"> <li>주택 내 충분한 커뮤니티공간을 도입하고, 운영에 있어서도 공동규약, 협동조합, 주민 협의체, 커뮤니티 프로그램 등 다양한 방식의 공동체 활성화를 위한 방안을 강구</li> <li>아동 중심의 다양한 커뮤니티 활동을 지원하고, 공공 아동지원시설을 주택과 복합화 또는 연계하여 다양한 지역 아동 프로그램을 제공</li> </ul>
주택 조성·운영 과정에서 아동의 참여를 적극적으로 고려 (참여, 창의)	<ul style="list-style-type: none"> <li>주택 조성 및 운영 과정에서 디자인 워크숍 등을 활용하여 부모 및 아동의 의견을 적극적으로 설계, 시공, 운영에 반영</li> <li>놀이공간, 커뮤니티시설, 그 밖의 공용공간 등에 아이들의 상상력을 자극할 수 있고 아이들이 직접 공간을 바꿀 수 있는 요소를 고려</li> </ul>

출처: 연구진 작성.

제4장에서는 소규모 공공임대주택 사업방식 중 아동친화 주거공간 적용 가능성과 효과가 있다고 판단되는 ①테마형 매입임대주택 사업방식, ②지역 수요 맞춤형 공공임대주택 사업방식으로서 학교살리기 생활거점 조성사업 방식, ③공공임대형 공동체주택 사업 방식에 대해 구체적인 사업모델을 도출하였다. 사업모델을 구체화하고 실행효과 등을 확인하기 위하여 실제 부지를 대상으로 한 계획 시뮬레이션, 아동 참여 디자인 워크숍, 관련 정책 및 제도 검토 등을 진행하였고, 이를 바탕으로 사업모델별 구체적인 정책 과제를 도출하였다.

#### 사업모델별 사업의 세부내용과 주요 정책과제 종합

사업모델	주요 정책과제
<b>&lt;모델-1&gt;</b> <b>테마형 매입임대주택 방식</b> 테마형 임대주택 사업 방식 중 특정테마형 방식으로 운영테마를 아동친화주택으로 설정하고, 아동을 고려한 주택과 아동지원시설을 함께 조성하는 방식	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>아동친화 테마형 매입임대 사업방식 신규 도입</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 국토교통부가 2022년부터 본 사업을 추진 중인 테마형 매입임대방식 중 '특정테마형-기획운영방식'의 새로운 사업테마로 '아동친화 테마형 매입임대사업' 도입</li> </ul> </li> <li>• <b>아동친화 테마형 매입임대 사업 계획기준 마련</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 입지는 초등학교 직선 반경 1km 이내</li> <li>- 주호규모, 내부평면, 공용공간, 건물 외부, 아동놀이공간, 그 밖의 아동지원시설, 층간소음, 안전 등 아동친화 주거공간에 부합하는 세부적인 계획기준 마련</li> </ul> </li> <li>• <b>아동친화 테마형 매입임대 사업 심사기준 마련</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- (예비심사 기준) 임대수요 비중을 축소하고, 생활편의성 비중을 확대하여 초등학교 주변 등 생활여건이 어느 정도 갖추어진 곳을 유도</li> <li>- (2차 종합심사 기준) 건축계획에서 테마 부합성(아동 친화 특화 공간계획+운영계획)을 별도 심사항목으로 분리 (공동생활가정 등 도입 시 가점)</li> </ul> </li> </ul>
<b>&lt;모델-2&gt;</b> <b>학교살리기 생활거점 조성사업 방식</b> 지역개발 공모사업을 통해 학교살리기형 생활거점 조성사업 대상 지자체를 선정하고, 아동친화형 주거공간을 포함하여 창의놀이터, 아동 맞춤형 생활편의시설, 창의 놀이터 등을 패키지로 조성하는 방식	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>학교살리기 사업에서의 아동친화 공간 조성 및 프로그램 확충 강화</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 국토교통부가 추진 중인 지역개발사업의 학교살리기 사업에 포함되는 공공임대주택과 생활편의시설에 아동친화 주거공간의 개념을 강화</li> <li>- 학교살리기 사업에 교육 프로그램 및 학교시설 확충, 아동보육시설, 돌봄센터, 공동육아나눔터, 지역아동센터, 작은 도서관, 체육센터 등 아동을 위한 시설이 연계 조성될 수 있도록 지원체계 구축</li> <li>- 기존의 표준형 임대주택이 아닌 아동을 고려한 아동친화형 주택이 건립될 수 있도록 설계조건, 공사비 등의 기준을 유연화</li> <li>- 매입임대방식을 우선하기 보다는 아동친화형 주택의 계획기준 바탕으로 건설임대방식이나 신축매입약정 중 지자체가 선택할 수 있도록 유도</li> </ul> </li> <li>• <b>학교살리기 사업방식에서의 시설 계획 기준 마련</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- (아동친화형 주택) 본 연구에서 도출한 아동친화 주거공간의 조성원칙과 계획 방향 정도 수준으로 제시</li> <li>- (아동지원시설) 입지와 선택 가능한 도입 시설의 유형에 대한 사항 제시</li> </ul> </li> </ul>
<b>&lt;모델-3&gt;</b> <b>공공임대형 공동체주택 방식</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>공공임대형 아동친화 공동체주택 사업 추진근거 마련</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 「공공주택특별법 시행규칙」 제23조(공공임대주택의 입주자 선정에 관한 특례) 제1항에 아동친화 공동체주택의 근거를 마련하고, 세부적인 입주자 선정 특례 기준을 규정하고 있는 별표6의3에 구체적인 자격 기준 등을 규정</li> </ul> </li> </ul>

사업모델	주요 정책과제
공공임대형 아동친화 공동체주택 사업모델은 지자체가 소유 또는 소유 예정인 토지를 대상으로 지자체 공모를 통해 사업을 선정하고, 지자체는 입주자 선 모 집을 통해 참여 디자인 방식을 통한 계획 수립, 입주자 협동조합 조직 등을 추진하는 방식	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>공공임대형 아동친화 공동체주택 계획기준 및 운영기준 마련</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- (아동친화형 주택 계획요소) 테마형 매입임대주택의 계획기준을 대부분 적용</li> <li>- (공동체주택 계획요소) 사업 공모지침이나 사업지정 조건 등을 통해 별도의 계획기준 제시 필요</li> <li>- (입주자 조직) 입주자로 구성된 조직(법인) 또는 협동조합이 주택의 관리와 운영을 자율적으로 직접 수행할 수 있도록 여건 마련</li> <li>- (코디네이터) 공동체 활동 육성·지원 분야의 전문성을 보유한 사회적 기업 등이 초기 단계의 코디네이터 역할을 수행할 수 있도록 지원체계 구축</li> </ul> </li> </ul>

출처: 연구진 작성.

제5장에서는 제4장에서 도출한 사업모델과 정책과제를 바탕으로 소규모 공공임대주택 아동친화 주거공간 조성·운영 활성화를 위한 정책 방안을 아동친화형 소규모 공공임대주택 공급 확대, 아동친화를 고려한 공공임대주택 공급 및 계획기준 개선, 아동친화 주거공간 조성·운영 협력체계 구축의 3가지 측면에서 종합하여 제안하였다.

#### 소규모 공공임대주택 아동친화 주거공간 조성·운영 활성화를 위한 정책 방안 요약

정책방안	주요내용
아동친화형 소규모 공공임대주택 공급 확대	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>테마형 매입임대 공급 규모 확대 및 사업추진방식 고도화</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 특정테마형-기획운영방식을 중심으로 공모대상 규모 확대</li> <li>- 아동친화 주거공간에 적합한 사업대상 부지 정보 사전 구축·제공</li> <li>- 적극적인 아동지원시설 설치 사업에 대한 인센티브 고려</li> <li>- 테마형 매입임대방식의 제도적 근거 구체화</li> </ul> </li> <li>• <b>지역 수요 맞춤형 사업 확대 및 아동친화 주거공간 특화형 지원사업 도입</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 지역 수요 맞춤형 공공임대주택 조성사업 확대</li> <li>- 아동친화 주거공간에 특화된 지역 수요 맞춤형 공공임대주택 지원사업 도입</li> </ul> </li> <li>• <b>민간 신축 매입약정방식 임대주택의 아동친화 주거공간 조성 유도</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 민간 신축 매입약정방식 임대주택 주택유형에 “아동친화형”을 추가</li> <li>- 아동친화 주거공간에 필요한 세부적인 기본 조건과 매입우선 조건 제시</li> </ul> </li> <li>• <b>노후 공공임대주택 단지의 일부에 아동친화 주거공간 조성</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 영구임대주택이나 공공임대주택에서 아동가구를 위한 특화된 주거공간을 리모델링이나 유희부지 별도 증축을 통해 도입</li> <li>- 저층부 특화계획을 통해 공동생활가정 등을 도입하거나 해당 단지에 입주하고 있는 아동가구가 아동친화형 주택으로 이전</li> </ul> </li> </ul>
아동친화를 고려한 공공임대주택 공급 및 계획 기준 개선	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>아동가구를 고려한 최저주거기준 개선</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 다양한 가족형태, 아동을 포함한 가구원의 관계 등을 고려하여 보다 상향된 주거기준 도입</li> <li>- 구조·성능 및 환경기준은 측정이 가능하도록 구체화</li> <li>- 아동의 연령과 성별을 고려한 과밀기준을 구체적으로 마련</li> </ul> </li> <li>• <b>아동친화 주거공간을 고려한 공공임대주택 표준건축비 개선</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 공공임대주택 품질 개선을 위한 표준 건축비 인상 추진</li> </ul> </li> </ul>

정책방안	주요내용
아동친화 주거공간 조성·운영 협력체계 구축	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 특례 등을 통해 일정 계획 조건을 만족하는 아동친화형 공공임대주택에 대해서는 표준 건축비 보다 개선된 기준을 적용</li> <li>• <b>아동친화 주거공간을 고려한 표준 주택평면(안) 및 건축계획 기준 마련</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 아동친화에 특화된 다양한 유형의 아동친화형 주택 표준평면 개발·제시</li> <li>- 아동친화 주거공간에 적합한 건축 설계지침과 함께 세부 설계·시공 가이드라인 검토·마련</li> </ul> </li> <li>• <b>아동주거빈곤가구의 공공임대주택 주거비 지원</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 주거급여의 수급자 선정기준과 기준 임대료 책정기준, 생계급여 산정기준 등에서의 아동가구에 대한 기준 상향</li> <li>- 매입임대 이외의 행복주택이나 통합형 공공임대주택에 있어서도 보증금 감면 등의 지원책 마련</li> </ul> </li> <li>• <b>아동지원시설과 소규모 공공임대주택 연계 활성화</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 국토교통부-보건복지부-여성가족부-지자체 간 협력 강화</li> <li>- 공동생활가정의 아동친화 주거공간으로의 전환 지원</li> </ul> </li> <li>• <b>국토교통부·NH공사와 아동 관련 기관·단체 등과의 협력체계 구축·운</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 유니세프 한국위원회 아동친화도시 인증사업과 연계</li> <li>- 록우산 어린이재단 아동주거빈곤가구 대상 주거지원사업과 연계</li> </ul> </li> </ul>

출처: 연구진 작성.

본 연구는 아동을 위한 주거공간의 필요성을 제안하면서 소규모 공공임대주택에서 아동친화 주거공간 조성의 가능성을 살펴본 연구라는 점에서 그 의미가 있다. 본 연구에서도 출현한 세 가지 사업모델과 아동친화 주거공간 조성·운영 활성화를 위한 정책 방안을 바탕으로 주거빈곤아동가구를 대상으로 하는 아동친화 주거공간 사업이 본격적으로 추진되기를 기대한다. 향후 연구과제로는 우선 아동친화 주거공간에 대한 세부적인 계획요소 검토, 아동주거빈곤가구의 구체적인 주거수요를 파악과 이에 따른 맞춤형 주거공간 방안을 위한 연구가 필요하다. 또한 구체적인 실현방안 검토가 상대적으로 미흡했던 학교살리기 생활거점 조성사업 방식과 공공임대형 공동체주택 방식에 대한 추가 검토도 필요하며, 아동친화 주거공간 조성·운영 활성화를 위한 정책 방안 중 일부 정책의 필요성을 제시한 수준에 그친 사항에 대해서도 향후 보다 심층적인 분석과 연구가 필요하다.

**주제어**

아동, 아동친화, 주거공간, 사업모델, 공공임대주택

---

# 차례 CONTENTS

제1장 서론	1
1. 연구의 배경 및 목적	1
1) 연구의 배경 및 필요성	1
2) 연구의 목적	5
2. 연구의 범위 및 방법	6
1) 연구의 범위	6
2) 연구의 방법	8
3. 선행연구 고찰 및 본 연구의 차별성	10
4. 연구의 흐름	13
제2장 아동친화 주거공간의 개념과 소규모 공공임대주택에서의 도입 필요성	15
1. 아동친화 주거공간의 개념	15
1) 아동과 주거 환경의 관계	15
2) 유엔아동권리협약에 따른 아동친화 공간	20
3) 아동친화 주거공간의 개념	24
2. 소규모 공공임대주택의 아동친화 주거공간 도입 필요성	26
1) 아동 주거빈곤 문제	26
2) 정부의 아동친화주거 관련 정책	31
3) 소규모 공공임대주택의 아동친화 주거공간 도입 필요성	39
제3장 소규모 공공임대주택의 아동친화 주거공간 기본방향	45
1. 아동친화 주거공간 관련 조성 지침 및 사례	45
1) 아동친화 주거공간 관련 연구 및 지침	46
2) 아동친화 주거공간 관련 사례	54
2. 소규모 공공임대주택 사업 현황	69
1) 기존주택 등 매입임대주택	69
2) 테마형 매입임대주택	73
3) 지역 수요 맞춤형 공공임대주택(행복주택)	77
4) 공공임대형 공동체주택	82
3. 소규모 공공임대주택의 아동친화 주거공간 기본방향	85
1) 아동친화 주거공간의 조성·운영 원칙	85
2) 소규모 공공임대주택의 아동친화 주거공간 조성·운영 방향	90
3) 소규모 공공임대주택 아동친화 주거공간 사업추진 방향	92

제4장 소규모 공공임대주택 아동친화 주거공간 사업모델	95
1. 사업모델 설정 및 검토의 개요	95
1) 소규모 공공임대주택 아동친화 주거공간 사업모델 설정	95
2) 소규모 공공임대주택 아동친화 주거공간 사업모델 검토 개요	97
2. 사업모델-1 : 테마형 매입임대주택 방식	98
1) 사업의 세부 내용	98
2) 계획 시뮬레이션	99
3) 사업모델 실현을 위한 정책 과제	106
3. 사업모델-2 : 학교살리기 생활거점 조성사업 방식	113
1) 사업의 세부 내용	113
2) 계획 시뮬레이션	114
3) 사업모델 실현을 위한 정책 과제	129
4. 사업모델-3 : 공공임대형 공동체주택 방식	132
1) 사업의 세부내용	132
2) 사업모델 실현을 위한 정책 과제	134
제5장 소규모 공공임대주택 아동친화 주거공간 조성·운영 활성화를 위한 정책방안	139
1. 아동친화형 소규모 공공임대주택 공급 확대	139
1) 테마형 매입임대 공급 규모 확대 및 사업추진방식 고도화	139
2) 지역 수요 맞춤형 사업 확대 및 아동친화 주거공간 특화형 지원사업 도입	141
3) 민간 신축 매입약정방식 임대주택의 아동친화 주거공간 조성 유도	143
4) 노후 공공임대주택 단지의 일부에 아동친화 주거공간 조성	144
2. 아동친화를 고려한 공공임대주택 공급 및 계획기준개선	146
1) 아동가구를 고려한 최저주거기준 개선	146
2) 아동친화 주거공간을 고려한 공공임대주택 표준건축비 개선	147
3) 아동친화 주거공간을 고려한 표준 주택평면(안) 및 건축계획 기준 마련	148
4) 아동주거빈곤가구의 공공임대주택 주거비 지원	150
3. 아동친화 주거공간 조성·운영 협력체계 구축	152
1) 아동지원시설과 소규모 공공임대주택 연계 활성화	152
2) 국토교통부·LH공사와 아동 관련 기관·단체 등과의 협력체계 구축·운영	154
제6장 결론	159
1. 연구의 성과	159
2. 연구의 한계 및 향후 과제	168
참고문헌	169
Summary	179

## 표차례 LIST OF TABLES

[표 1-1] 아동·청소년 주거취약계층 가구수 규모	2
[표 1-2] 주택 관련 법령에서의 공급 세대수에 따른 기준	8
[표 1-3] 주요 선행연구 현황	11
[표 2-1] 주거환경이 아동에게 미치는 영향에 관한 선행연구 요약	19
[표 2-2] 유엔아동권리협약 4대 아동의 권리	20
[표 2-3] 아동친화도시 5대 목표	22
[표 2-4] 아동친화공간의 주요 원칙	23
[표 2-5] 육아친화·육아지원 주거공간과 아동친화 주거공간의 개념적 비교	25
[표 2-6] 주거취약계층 범위 (주거지원업무처리지침)	27
[표 2-7] 주거권 미보장 아동·청소년 가구 규모	29
[표 2-8] 주거권 미보장 아동·청소년 가구 지역별 규모	30
[표 2-9] 아동·청소년 주거취약계층 가구수 규모	30
[표 2-10] 아동·청소년 대상 주거지원 프로그램의 명시적인 대상 포함 현황	31
[표 2-11] 아동·청소년의 공공주택 입주 기준	33
[표 2-12] 보호종료 아동대상의 공공주택 입주 기준	36
[표 2-13] 공동생활가정 시설 및 운영 기준	39
[표 2-14] 공공임대주택의 아동·청소년 가구 입주 기준	39
[표 2-15] 신혼희망타운 개요	42
[표 2-16] 공동생활가정 현황	43
[표 2-17] 일반그룹홈 아동 현황	43
[표 3-1] 분석 대상 및 내용	45
[표 3-2] 육아친화적 주거단지 조성을 위한 물리적 환경 및 서비스 인프라 요소 체크리스트	47
[표 3-3] 아동친화 생활공간의 설계 품질 기준 (Design quality criteria)	49
[표 3-4] 아동친화 생활공간의 구조 품질 기준 (Structure-related quality criteria)	49
[표 3-5] Principles of Child Friendly Housing에서 제시한 디자인 원칙	51
[표 3-6] 신내 너나들이 개요	55
[표 3-7] 가양동 이음채 개요	58
[표 3-8] 경기도 Baby 2+ 광고 따복하우스 개요	61
[표 3-9] 마치노모리 혼마치다(まちなもり本町田) 개요	63
[표 3-10] 산타모니카 브로드웨이 사회주택 개요	66
[표 3-11] 일반가구용 매입임대주택 유형	69
[표 3-12] 일반가구용 매입임대주택 유형별 매입기준	70
[표 3-13] 일반가구용 매입임대주택 입주 대상 기준 (일부)	71

[표 3-14] 매입임대주택 재고 현황	71
[표 3-15] 공공매입임대와 테마형 매입임대의 차이점	74
[표 3-16] 민간제한형-기획운영방식의 주요 특징	75
[표 3-17] 특정테마형 사업 개요	76
[표 3-18] 특정테마형 테마별 주요 계획기준	76
[표 3-19] 창업·지역전략산업 지원주택의 특징	79
[표 3-20] 지역개발 공모사업 세부 사업유형	80
[표 3-21] 서울시 공동체주택 예비인증 기준	82
[표 3-22] 서울시 공공임대형 공동체주택 현황	83
[표 3-23] 서울시 공공임대형 공동체주택 중 신혼부부나 육아 특화형 사례	84
[표 3-24] 유엔아동권리협약 중 아동 주거공간 관련 사항	85
[표 3-25] 청소년 주거권 네트워크의 아동·청소년 주거권 보장을 위한 원칙	87
[표 3-26] 청소년 주거권 네트워크의 아동·청소년 주거권 보장을 위한 원칙	88
[표 3-27] 관련 지침 및 사례에서의 아동친화 주거공간 조성 원칙 공통 키워드	88
[표 4-1] 사업모델별 주요 특징	96
[표 4-2] 특정테마형(아동친화) 매입임대주택 사업모델 주요 특징	98
[표 4-3] 테마형 매입임대주택 방식 계획 시물레이션 건축개요	101
[표 4-4] 아동친화 테마형 매입임대주택의 주요 계획기준(안)	107
[표 4-5] 아동친화 테마형 매입임대주택 예비 심사기준 조정안	109
[표 4-6] 아동친화 테마형 매입임대주택 예비 심사기준(안)	110
[표 4-7] 아동친화 테마형 매입임대주택 종합 심사기준 조정안	111
[표 4-8] 아동친화 테마형 매입임대주택 종합 심사기준(안)	111
[표 4-9] 학교살리기 생활거점 조성 사업모델 주요 특징	113
[표 4-10] 감물면 세대공감 이음 프로젝트 조성 시설 개요	117
[표 4-11] 아동참여 디자인 워크숍 프로그램 계획안	118
[표 4-12] 워크숍에서의 마을 관련 아동의 의견 (일부)	120
[표 4-13] 지역수요 맞춤형 지원 공모지침의 학교살리기 사업 관련 사항 개정안	130
[표 4-14] 학교살리기 사업의 시설 계획 기준 (예시)	131
[표 4-15] 공공임대형 아동친화 공동체주택 사업모델 주요 특징	132
[표 4-16] 「공공주택특별법 시행규칙」 제23조(공공임대주택의 입주자 선정에 관한 특례) 개정안	135
[표 4-17] 「공공주택특별법 시행규칙」 [별표6의3] 개정안	135
[표 4-18] 공공임대주택의 커뮤니티시설 관련 규정	137
[표 5-1] 아동주거빈곤가구 비율 50% 이상 읍면동 (2010년)	142
[표 5-2] 민간 신축 매입약정방식 임대주택 입주 유형	143
[표 5-3] 아동친화형 민간 신축 매입약정방식 임대주택 유형(안) 매입 조건	144
[표 5-4] 현행 공공건설임대주택 표준건축비	147
[표 5-5] LH공사 2022년도 통합공공임대 주력평면 (일부)	149
[표 5-6] 아동친화형 테마에 따른 '신축 매입약정주택 설계·시공 가이드라인' 조정 사항 (예시)	149
[표 5-7] 22년도 주거급여 등 관련 선정기준	151
[표 5-8] 유니세프 아동친화 6대 영역 분류에 따른 공간 개선사업 진행 현황	155

[표 6-1] 소규모 공공임대주택의 아동친화 주거공간 조성·운영 방향	162
[표 6-2] 사업모델별 사업의 세부내용과 주요 정책과제 종합	163
[표 6-3] 소규모 공공임대주택 아동친화 주거공간 조성·운영 활성화를 위한 정책 방안	166

---

## 그림차례 LIST OF FIGURES

[그림 1-1] OECD 국가 아동들의 행복도 비교	2
[그림 1-2] 주거빈곤이 아동에게 미치는 영향	3
[그림 1-3] 아동친화 주거공간의 범위와 유형	7
[그림 1-4] 연구의 흐름	13
[그림 2-1] 아동친화도시의 10대 구성요소	22
[그림 2-2] 아동·청소년 주거권 관련 개념을 고려한 주거빈곤 대상	28
[그림 3-1] 육아친화 주거단지 조성을 위해 고려해야 하는 요소	46
[그림 3-2] 아동친화적인 생활공간을 위해 필요한 요소	48
[그림 3-3] 건물 1층부 계획도면 예시	53
[그림 3-4] 5435 Yonge Street의 공개공지에 조성된 놀이 시설	53
[그림 3-5] 접이식벽과 슬라이딩 포켓도어를 활용한 주택 공간 변형 예시 도면	54
[그림 3-6] 신내 너나들이 전경	55
[그림 3-7] 신내 너나들이의 주택 평면	55
[그림 3-8] 커뮤니티 실과 커뮤니티 광장 위치와 모습	56
[그림 3-9] 옥상 텃밭과 바비큐장, 주민 전용 수납공간	57
[그림 3-10] 신내 너나들이 어린이집	57
[그림 3-11] 이음채 단면도	59
[그림 3-12] 이음채 전경	59
[그림 3-13] 주거공간 및 공용공간 평면	59
[그림 3-14] 복도 및 1층 공용부 전경	60
[그림 3-15] 광교 따복하우스 전경	61
[그림 3-16] 따복하우스 조감도	61
[그림 3-17] Baby 2+ 광교 따복하우스의 신혼육아형 수직조닝	61
[그림 3-18] 따복하우스 공용공간 조성 모습	62
[그림 3-19] 단위세대 평면도	62
[그림 3-20] 따복하우스 프로그램	63
[그림 3-21] 마치노모리 혼마치다의 각층 평면	64
[그림 3-22] 놀이공간에 대한 자연감시가 용이한 공용공간 내부 동선	65
[그림 3-23] 마치노모리 혼마치다의 전경 및 내부공용공간	65
[그림 3-24] 산타모니카 브로드웨이 사회주택의 전경 및 외부사진	67
[그림 3-25] 산타모니카 브로드웨이 사회주택의 중앙 안뜰 내부사진	67
[그림 3-26] 산타모니카 브로드웨이 사회주택의 공간 구조	68
[그림 3-27] 민간 신축 매입약정 일반절차	72

[그림 3-28] 창업, 지역전략산업 지원주택 사업구조 및 특화계획	79
[그림 3-29] 2022년도 지역개발사업 공모 선정결과	81
[그림 3-30] 아동친화 주거공간 조성·운영 원칙	90
[그림 3-31] 소규모 공공임대주택 아동친화 주거공간 사업추진 방향	93
[그림 4-1] 특정테마형(아동친화) 매입임대주택 사업 추진 절차	99
[그림 4-2] 특정테마형(아동친화) 매입임대주택 계획 시뮬레이션 대상지 위치	100
[그림 4-3] 계획 개념	101
[그림 4-4] 평면도	102
[그림 4-5] 기존 주호 평면과 계획안 비교	103
[그림 4-6] 배치도	104
[그림 4-7] 그룹홈 평면도	105
[그림 4-8] 청년주택 입주 주동 세대평면도	106
[그림 4-9] 단계별 심사 절차	108
[그림 4-10] 학교살리기 생활거점 조성사업 추진 절차	114
[그림 4-11] 학교살리기 생활거점 조성사업 계획 시뮬레이션 대상지 위치	115
[그림 4-12] 학교살리기 생활거점 조성사업 계획 시뮬레이션 대상지 현황 사진	115
[그림 4-13] 감물면 세대공감 이음 프로젝트 사업 추진 개념도	116
[그림 4-14] 아동 참여 디자인 워크숍 진행 사진	119
[그림 4-15] 감물행복보금자리주택	121
[그림 4-16] 이음센터-공공임대주택을 거점으로 하는 마을놀이터	122
[그림 4-17] 이음센터 배치 개념	123
[그림 4-18] 이음센터 배치도	124
[그림 4-19] 이음센터 평면도	124
[그림 4-20] 공공임대주택 배치 개념	126
[그림 4-21] 공공임대주택 배치도	127
[그림 4-22] 공공임대주택 평면도	128
[그림 4-23] 공공임대형 아동친화 공동체주택 사업 추진 절차	133
[그림 5-1] 육아친화동 모델 개념도	145
[그림 5-2] 저층부 특화 모델 개념도	145
[그림 5-3] 주거플랫폼 개념도	152
[그림 5-4] 국내 UNICEF 아동친화도시 인증 지자체 현황	155
[그림 5-5] 초록우산 어린이재단의 주거지원 규모와 지원 전-후 효과	157



---

# 제1장 서론

1. 연구의 배경 및 목적
  2. 연구의 범위 및 방법
  3. 선행연구 고찰 및 본 연구의 차별성
  4. 연구의 흐름
- 

## 1. 연구의 배경 및 목적

### 1) 연구의 배경 및 필요성

□ 아동이 행복하고 안전하게 살 수 있는 여건 마련 미흡

UN 아동권리협약 제27조(적절한 생활수준)에서는 부모 또는 기타 아동을 책임지는 보호자는 능력과 재산의 범위 안에서 아동 발달에 필요한 생활여건을 조성할 일차적 책임을 지며, 정부는 부모 또는 기타 아동에 대하여 책임 있는 자가 이 권리를 실현할 수 있도록 적절한 조치를 취해야 하며, 필요한 경우에는 특별히 기본적인 의식주에 대해 물리적 원조와 지원 프로그램을 제공해야 한다고 규정하고 있다. 또한 제31조(여가와 놀이)에서는 정부는 문화적·예술적 활동에 마음껏 참여할 수 있는 아동의 권리를 존중하고 증진하며, 문화, 예술, 오락 및 여가 활동을 위해 적절하고 균등한 기회 제공을 촉진해야 한다고 규정하고 있다.<sup>1)</sup>

2019년 주거실태조사 결과를 기준으로 우리나라의 아동·청소년 주거취약가구는 약 60만 가구에 달하며 이는 전체 아동·청소년 가구의 약 11%에 해당한다.<sup>2)</sup> 또한, 아동의 삶의 만

---

1) 유니세프한국위원회. (2020). 「유엔아동권리협약」(2쇄). p.28. p.31.

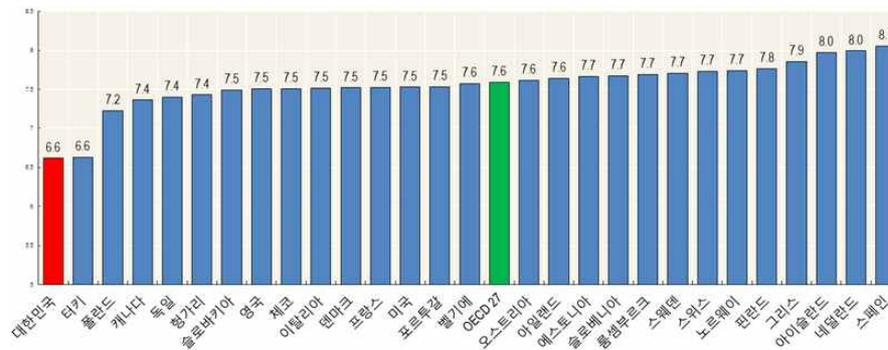
2) 강미나 외. (2020). 주거취약계층을 위한 정책연계 강화방안 연구. 국토연구원. p.59.

족도 지수는 2013년 6.10에서 2018년 6.57로 다소 상승하였으나, 우리나라의 경제적 성장에도 불구하고 OECD국가(평균 7.6점) 중 최하위 수준에 머무르고 있다.<sup>3)</sup>

[표 1-1] 아동·청소년 주거취약계층 가구수 규모 (단위: 천 가구)

	가구수	최저주거 기준미달	주거비부담 과다	비주택 거주	합계
전체	19,979	1,060	2,000	456	2,925
아동·청소년 가구	5,450	183	416	14	594

출처: 강미나 외. (2020). 주거취약계층을 위한 정책연계 강화방안 연구. 국토연구원. p.59.



[그림 1-1] OECD 국가 아동들의 행복도 비교

출처: 류정희 외. (2019). 2018 아동종합실태조사 보고서. 보건복지부·한국보건사회연구원. p.544.

2018년도 아동종합실태조사에 따르면 친구와 놀기를 희망하는 응답보다 실제로 하고 있다는 응답이 약 19% 낮은 것으로 나타나는 등 아동의 놀 권리가 보장받지 못하고 있으며, 또한 같은 조사에서 만 9~17세 아동의 70% 이상은 평소에 시간이 부족하다고 응답하였으며, 아동의 연령(12~17세)이 높아질수록 시간압력에 대한 응답비율(78.8%)이 높아지는 추세를 보였다.<sup>4)</sup>

이처럼 낮은 행복도, 주거빈곤 심화, 놀 권리 미확보 등 우리나라 사회 전반적으로 아동이 행복하고 안전하게 살 수 있는 여건 마련은 여전히 미흡한 수준이다.

### □ 주거공간 등 환경이 아동에게 미치는 부정적·긍정적 영향은 매우 큼

국내외 다수의 연구에서 주거환경이 아동의 심리적, 신체적 발달에 영향을 미친다는 결과 확인되었는데, 특히 낮은 품질의 주거환경이 아동의 사회·정서적 발달에 잠재적으로 부정적인 영향을 미칠 수 있다. Evans et al.(2011)과 Coley et al. (2013)은 주거환경

3) 관계부처 합동. (2020). 제2차 아동정책기본계획. p.1.

4) 류정희 외. (2019). 2018 아동종합실태조사 보고서. 보건복지부·한국보건사회연구원. p.575.

이 쾌적한 곳과 쾌적하지 못한 곳의 아동 심리상태를 비교하였을 때 전자에 비해 후자에서 아동 심리가 불안함을 확인하였으며, 임세희 외(2018)에서는 주거빈곤이 아동의 발달권에 미치는 영향에 대한 분석 결과, 과밀거주기간이 길어질수록 아동의 학교생활적응 및 학업성취도는 감소하고 가족갈등이 증가함을 확인하였다.



[그림 1-2] 주거빈곤이 아동에게 미치는 영향

출처: 임세희 외. (2018). 아동주거빈곤실태와 주거빈곤이 아동권리에 미치는 영향(요약본). 초록우산어린이재단. pp.21~22.

이와 반대로 좋은 주거환경으로 이동하거나 자연환경이 풍부한 주거환경에서 성장한 아동이 정서적으로 좋은 영향을 받는다는 연구도 다수 존재한다. Wilner et al.(1962)는 빈민가 거주자의 표본 중에서 더 나은 주택으로 이사한 아동이 남아있는 아동에 비해 초등학교 성적이 크게 향상되었음을 검증하였고,<sup>5)</sup> Moore(1986)는 자연친화적 놀이환경은 아동의 인격 형성에 긍정적인 영향을 미치며, 아동발달에 있어 다양한 활동에 대한 보장이 매우 중요함을 지적하였다. Bernet et al.(2020)은 아동은 사회적·공간적 환경과의 적극적인 대화를 통해 자신감을 키우고 자아 효능감을 경험하게 되므로 아동친화 공간은 아동의 발달에 긍정적인 영향을 미침을 강조하고 있다.

#### □ 아동을 위한 주거공간에 대한 명확한 개념 정립과 정책 추진 미흡

2019년 10월 정부는 ‘아동 주거권 보장 등 주거지원 강화대책’을 발표한 바 있으며, 제2차 아동정책 기본계획(2020-2024)에서도 아동 주거빈곤 문제 해소를 위한 지원 강화를 중점 추진과제로 설정하고 있다. 아동 주거권 보장을 위한 정책들은 주로 공공임대주택에 보다 쉽게 입주할 수 있도록 입주자격을 완화·확대하거나 전세 등에 필요한 비용을 저리 용자해 주거나, 이주·정착을 지원하는 방식으로 이루어진다. 하지만 여전히 공공임대주택 정책에서 아동주거취약계층에 대한 비중은 신혼부부나 청년 등을 위한 정책에 비해 낮은 수준이다. 또한, 아동이 있는 가구를 고려한 주택정책이나 주거기준 등은

5) Evans, G. W. (2006). Child development and the physical environment. p.434. 재인용

주로 저출생 대책으로서 신혼부부를 타겟으로 육아지원 또는 육아친화에 초점을 두고 있는 데, 결국 아이의 입장 보다는 아이를 키우는 부모의 입장이 중요시될 수밖에 없다. 한편, 우리나라에서 아동의 권리나 아동복지에 대한 정책적·사회적 관심이 높아지면서 유니세프 한국위원회와 지자체는 UN아동권리협약에 담긴 아동의 권리를 실천할 수 있는 행정체제와 제도를 갖춘 지역사회를 만들기 위한 “아동친화도시”를 지속적으로 확대하고 있다. 현재 73개의 도시가 인증을 받았으며, 40개 도시가 아동친화도시를 추진 중이며, 지자체들은 아동친화도시 인증 신청과 지정을 전후하여 아동 친화적인 도시를 만들기 위하여 행정체제 및 법체계를 정비하고 다양한 관련 사업을 추진하고 있다.<sup>6)</sup> 하지만 유니세프 아동친화도시 인증 지자체 대상으로 진행한 공간변경 사업(71개 시·군·구, 총 306개 사업)을 살펴보면 놀이·여가 관련 사업이 절반 이상의 비중을 차지하는 것에 비해, 아동을 고려한 주거공간 사업은 단 1건에 그치고 있다.<sup>7)</sup>

여전히 주거빈곤에 처한 많은 아동주거취약계층이 주거복지의 사각지대에 놓여져 있고 이들을 위한 주택을 상당 수 공급하여야 하지만, 단순히 집을 제공하는 데 그치지 않고 과연 “어떠한 주택과 생활공간이 아동의 입장에서 친화적인 공간인가?”에 대한 고민과 이를 바탕으로 한 정책과 실제 구현된 사례는 매우 부족한 실정이다. 유니세프는 2009년 「A Practical Guide for Developing Child Friendly Spaces」를 통해 아동친화 공간의 원칙과 아동친화 공간 조성을 위한 지침을 제시하였고, 유니세프 스위스와 리히텐슈타인 위원회는 2020년에 「Planning and designing child-friendly living spaces」를 통해 아동이 안심하고 편하게, 그리고 건강하게 성장할 수 있는 아동친화 주거공간(Child Friendly Living Spaces)의 기본원칙과 체크리스트를 제시한 바 있다. 이 지침서들은 어떠한 주거공간이 아동에게 좋은 공간이며 그러한 공간을 어떻게 만들 것인가에 대한 방향을 제시하고 있다.

## □ 소규모 공공임대주택을 중심으로 아동친화 주거공간 확충 필요

공공임대주택의 공급은 대부분 건설형 임대주택으로 토지의 확보가 용이한 도시 외곽에 단지형으로 시행되는 경우가 많아, 특히 아동가구 입장에서는 생업, 직장, 통학, 교우관계, 그 밖의 커뮤니티 등 기존의 생활기반의 유지가 어려워 쉽게 이주를 결정하지 못하게 된다. 결국 건설형 임대주택에 입주 가능한 아동주거취약계층은 매우 한정적일 수

6) 유니세프 홈페이지. <http://childfriendlycities.kr/0201map.html>(검색일: 22.05.24.).

7) 유니세프한국위원회가 2022년 3월에 건축공간연구원에 제공한 아동친화도시의 공간변경 사업내역 자료를 활용하여 분석하였으며, 아동을 고려한 주거공간 사업은 시흥시가 추진한 빈곤지역 아동가구에게 주거 및 집수리 비용을 지원하는 사업이다.

밖에 없다. 공공임대주택의 대안으로 도입된 매입임대주택의 경우는 기존 주택을 공공 주택사업자가 매입하여 공공임대주택으로 주거취약계층에게 임대하게 되는데, 기존 거주지 내에서 주택을 제공하는 장점은 있으나, 일반적인 다세대·다가구 주택이 대부분으로 아동을 위한 공간적 고려를 반영하는 것이 사실상 불가능하다.

최근 국토교통부가 추진 중인 ‘테마형 매입임대’는 이러한 단점을 보완하고자 민간사업자가 테마를 제안하거나 사전에 설정된 테마에 부합하는 주택을 민간사업자가 기획·설계·시공 후 LH공사가 매입하고 민간사업자가 테마에 따라 임대 운영 관리를 수행하는 방식으로 수요 맞춤형 소규모 공공임대주택의 새로운 가능성이 기대된다. 또한, 국토교통부는 주택, 생활SOC, 복지서비스를 결합한 ‘주거 플랫폼’ 개념을 도입하여 지역 수요에 따라 특정 계층 맞춤형 주택을 공급하는 정책을 추진 중이다.

이러한 정책 추진 상황을 고려할 때 앞으로의 소규모 공공임대주택은 초기 기획단계부터 아동을 위한 공간적 배려가 반영되면서 아동을 위한 다양한 지원시설과 서비스가 결합된 아동친화 주거공간으로 활용할 수 있는 가능성이 높다고 할 수 있다. 다만, 주민공동시설이나 지역편의시설 등은 대부분 300세대 이상의 대규모 단지형 공공임대주택에만 설치가 의무화되어 있고, 현재 공급되고 있는 주택 또한 주거전용면적이 매우 협소한 경우가 많은 등 소규모 공공임대주택을 아동을 위한 주거공간으로 조성·운영하기 위해서는 해결해야 할 과제 또한 매우 많다. 따라서 소규모 공공임대주택을 중심으로 아동친화 주거공간을 조성·운영하기 위한 구체적인 추진방안을 모색할 필요가 있다.

## 2) 연구의 목적

본 연구는 아동주거취약계층을 위한 소규모 공공임대주택으로서 기존 거주지에서 지속 거주가 가능하면서 아동의 입장에서 필요한 기능과 서비스가 결합된 아동친화 주거공간을 조성·운영하기 위한 사업모델을 발굴하고 이를 지원하기 위한 정책 방안을 제시하는 것을 목적으로 한다.

이를 위하여 우선 유엔아동권리협약에 기반하여 관련 이론과 사례 등을 바탕으로 아동친화 주거공간의 개념을 정립하고, 소규모 공공임대주택에서의 아동친화 주거공간의 도입 필요성을 검토한다. 다음으로 아동친화 주거공간과 관련된 국내외 지침과 사례를 살펴보고 현행 소규모 공공임대주택의 사업방식을 검토하여 소규모 공공임대주택의 아동친화 주거공간의 기본방향을 설정한다. 이를 바탕으로 아동친화 주거공간 도입에 적합한 소규모 공공임대주택 사업방식을 발굴하여 구체적인 사업추진 방안을 모색한 다음, 소규모 공공임대주택의 아동친화 주거공간 활성화를 위한 지원방안을 제시한다.

## 2. 연구의 범위 및 방법

### 1) 연구의 범위

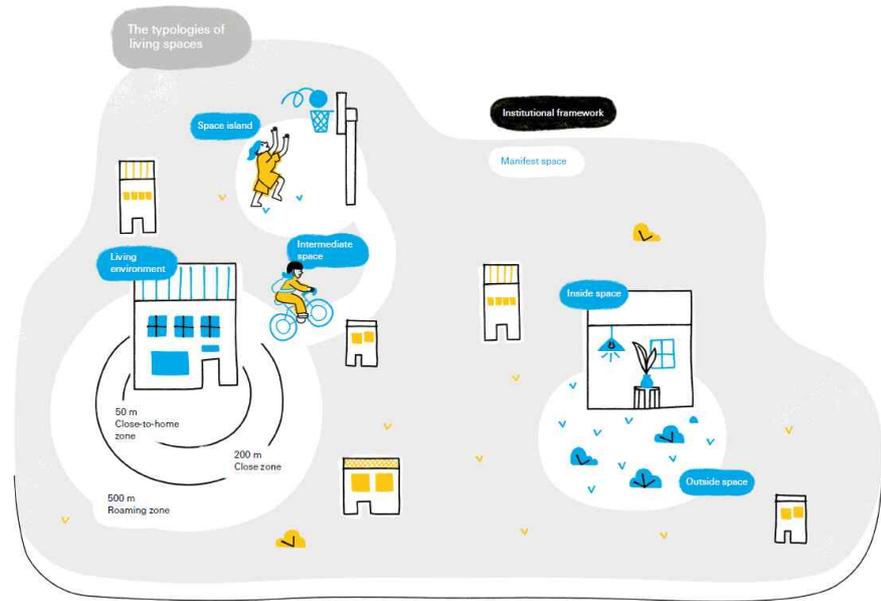
#### □ 아동의 범위

「아동복지법」에서는 18세 미만인 사람을 아동으로 규정하고 있으며, 일반적으로 0~5세의 영유아, 6~11세의 학령기 아동, 12~17세의 청소년으로 구분하고 있다. 본 연구에서는 아동의 범위를 「아동복지법」의 정의에 따라 18세 미만인 사람으로 보지만, 독립적인 이동이 가능하고 사회적 관계를 배우기 시작하는 6~11세의 학령기 아동을 주된 대상으로 다루고자 한다.

한편, 「최저주거기준」에서는 가구구성별 최소 주거면적 및 용도별 방의 개수를 규정하면서 3인가구의 자녀 1인은 6세 이상 기준, 4인 가구의 자녀 1인은 8세 이상 자녀를 기준으로 하고 있다. 또한 방의 개수 설정을 위한 침실분리원칙에서 만 6세 이상 자녀는 부모와 분리하고, 만 8세 이상의 이성 자녀는 상호 분리하는 것을 기준으로 정하고 있다. 또한 「공공주택특별법」에 따라 공공임대주택의 입주자 자격 및 우선순위를 규정하고 있는 각종 기준에서는 신혼부부 또는 한부모가족의 입주자자격에서 자녀인 아동의 연령을 6세 이하로 규정하고 있는데, 본 연구에서 검토하는 아동친화 주거공간으로서의 소규모 공공임대주택의 입주자격 기준에서도 이를 고려하되, 필요한 경우 특례를 두거나 관련 기준을 유연화하는 방안을 검토한다.

#### □ 아동친화 주거공간의 범위

본 연구에서 다루고자 하는 아동친화 주거공간은 주택 내부뿐만 아니라, 주동 또는 단지 내 주민공동시설, 단지 내 옥외공간, 그리고 어린이놀이터 등 주변의 야외공간, 그리고 학교 등으로 이어지는 통학로 등을 포함한다. 유니세프 스위스와 리히텐슈타인 국가위원회 「Planning and designing child-friendly living spaces」에서는 주거공간(living spaces)의 범위와 유형에 대해 아동의 일상공간(children's everyday spaces)을 내부 공간(inside spaces), 외부공간(outside spaces) 및 중간 또는 연결공간(intermediate or linking spaces)의 세 가지 유형으로 나누고, 생활 환경(living environment), 공간 섬(space islands), 그리고 아동 일상생활의 공간적 조건 및 사회적 조건(The spatial and social conditions of children's everyday lives)과 같은 개념적 용어를 함께 사용하고 있다.<sup>8)</sup>



[그림 1-3] 아동친화 주거공간의 범위와 유형

출처: Bernet et al. (2020). Planning and designing child-friendly living spaces. UNICEF Switzerland and Liechtenstein. pp.38~39.

#### □ 소규모 공공임대주택의 범위

본 연구에서 다루고자 하는 소규모 공공임대주택에서 소규모의 기준은 개별 주호의 면적규모가 아닌 하나의 주택사업으로서 조성·공급되는 세대수의 규모를 말한다. 「주택법 시행령」, 「주택건설기준 등에 관한 규정」, 「공공주택 업무처리지침」 등에서는 주로 100세대, 150세대, 300세대가 관련 기준을 의무적용 하거나 강화하는 세대 수 규모의 기준으로 사용되고 있다. 본 연구에서 제안하고자 하는 아동친화 주거공간은 아동친화의 개념 적용을 단순히 세대 내부만으로 그치는 것이 아니라 관련 기준에 따른 의무화 대상이 아니더라도 주민공동시설이나 지역편의시설 등을 아동지원시설 또는 커뮤니티시설로 적극적으로 도입하는 것을 지향하고 있으므로, 관련 기준 등에서 세대 수 규모의 기준으로 다수 적용되면서 주민공동시설 의무 설치 대상의 기준인 100세대를 최대 기준으로 적용하고자 한다. 따라서 본 연구에서는 소규모 공공임대주택을 「공공주택특별법」에 따라 국가, 지자체, LH공사, 지방공사 등 공공주택사업자가 공급하는 100세대 미만의 다가구주택 및 공동주택으로 설정한다.

8) Bernet et al. (2020). Planning and designing child-friendly living spaces. UNICEF Switzerland and Liechtenstein. p.37.

[표 1-2] 주택 관련 법령에서의 공급 세대수에 따른 기준

법령 등	주요 내용(해당 조문)	세대 수 기준
「주택법 시행령」	공구의 구분기준 세대수(제8조)	300세대 이상
	간선시설의 설치 대상 공동주택(제39조)	100세대 이상
	감리자의 지정(제47조)	300세대 이상은 건설엔지니어링사업자로 제한
「주택건설기준 등에 관한 규정」	복도형 공동주택의 승강기 설치(제15조)	100세대 초과는 2대 이상
	관리사무소 등 의무 설치(제28조)	50세대 이상
	안내표지판 의무 설치(제31조)	300세대 이상
	주민공동시설 의무 설치(제55조의2)	100세대 이상
「공공주택 업무처리지침」	경로당과 어린이놀이터 의무 설치(제55조의2)	150세대 이상
	사회복지관 의무 설치(제34조)	100세대 이상의 영구임대주택 300세대 이상의 통합공공임대주택
	어린이집 규모 기준(제34조의4)	500세대 미만과 이상으로 규모 기준 설정
	입주공간 및 입주민 일상생활지원센터 의무 설치(제34조의6)	300세대 이상인 장기공공임대주택 단지
	지역편의시설 설치 기준(제34조의7)	300세대 이상을 기준으로 규모별로 구분

출처: 「주택법 시행령」, 「주택건설기준 등에 관한 규정」, 「공공주택 업무처리지침」을 바탕으로 연구진 작성.

## 2) 연구의 방법

### □ 아동친화 및 아동친화 주거공간 관련 문헌조사 및 분석

- 아동친화 및 아동친화 공간, 아동친화 주거 등과 관련한 기사, 서적, 논문, 연구보고서 등 조사·분석
- 아동친화 및 아동친화 주거공간 등의 정책과 관련한 기본계획, 보도자료, 업무계획 등 정부 및 지자체 정책자료 조사·분석
- UNICEF의 UN아동권리협약, 아동친화공간, 아동친화 주거공간 관련 문헌 및 해외 아동친화 주거공간 관련 논문 등 수집·조사
- 아동주거권 및 아동주거빈곤 관련 통계자료, 논문, 보고서 등 수집·조사

### □ 국내외 아동친화 주거공간 지침 및 사례 심층조사 및 분석

- 아동친화 주거공간과 직·간접적으로 관련성이 있는 국내의 정책, 지침 및 사업 사례 분석
- 아동친화 주거공간 관련 해외 지침 및 사례 분석

- 전문가 및 관계자 대상 자문 및 의견수렴
  - 아동복지, 아동 주거빈곤, 아동주거권, 아동친화공간, 공공주택사업 등 관련 분야 연구자 대상 자문회의 실시
  - 아동주거복지시설, 아동친화 주거공간 사업자 및 입주자 의견 수렴
- 위탁용역 : 아동친화 주거공간 디자인 가이드라인 제시 및 계획 시뮬레이션
  - 아동친화 주거공간 구성에 있어 디자인 측면의 계획방향 및 세부지침을 검토·제시하고, 복수(2개소)의 가상 사업 추진 후보지를 대상으로 아동친화 주거공간 계획 시뮬레이션 진행
  - 용역기간 : 07.22~11.03 (약 3개월)
  - 용역수행 주체 : 파크이즈 건축사사무소
- 유니세프 한국위원회 아동친화도시팀과의 협동연구 진행
  - 유니세프 한국위원회 아동친화도시팀과 상시적인 연구 협력체계 구축·운영
  - 보고서 중 일부 내용(제2장 제1절 아동친화 주거공간의 개념, 제3장 제3절 아동친화 주거공간의 조성·운영 원칙 등)에 대한 의견 제시
  - 아동 참여 디자인 워크숍 공동 진행
    - 괴산군 감물면 거주 아동을 대상으로 마을과 집에 대한 의견과 지역 내 놀이자원과 주거공간에 대한 요구사항을 도출
- 국토교통부 주거복지지원과 협의
  - 국토교통부 주거복지지원과는 현재 추진 중인 테마형 매입임대주택의 유형 중 특정테마형에 아동친화 주거공간 유형 도입을 검토 중
  - 아동주거 취약계층을 대상으로 하는 테마형 매입임대주택 사업모델 적용을 위한 연구진과 주거복지지원과와의 협의 진행
  - 연구 결과는 차년도 테마형 매입임대주택 공모에 반영 예정
- 공개 세미나 개최
  - 아동친화 주거공간의 도입 필요성과 사업모델에 대한 각 분야의 의견을 수렴하고 정책적·제도적 지원 및 사업화 등 확산을 위한 공감대 형성을 위하여 공개 세미나 개최

### 3. 선행연구 고찰 및 본 연구의 차별성

선행연구 1은 주거빈곤 아동가구의 문제를 다루면서 주거실태조사 결과를 바탕으로 주거빈곤 아동가구의 규모를 추산하고, 아동주거빈곤이 아동의 권리에 미치는 영향을 실증분석을 통해 도출한 연구이다. 또한 주거빈곤 아동가구에 대한 심층면접 조사를 통해 주거빈곤 아동가구의 실태를 구체적으로 제시하고 있다. 본 연구의 진행에 있어 선행연구에서 검토·조사한 주거빈곤이 아동에게 미치는 영향, 주거빈곤 아동가구의 실태 등을 파악 및 참고하였다. 해당 연구에서는 주거빈곤 아동가구를 위한 정책 제언을 제시한 것에 비해 본 연구에서는 소규모 공공임대주택을 중심으로 하는 사업모델 도출과 사업 활성화를 위한 지원방안 등 보다 구체적인 실행방안을 제시하였다는 것에 차별성이 있다.

선행연구 2와 3은 육아하기 좋은 환경 및 돌봄 서비스에 대한 사례 검토를 기반으로 국내 공동주택 계획에 적용할 수 있는 방향을 제안하였으며, 선행연구 4의 경우 육아친화형 주거 모형을 개발하고, 기존 단지를 대상으로 체크리스트를 적용하여 기존 사례의 개선점을 파악하고, 신규 공급과 기존 단지 개선 방향과 함께 시설의 지속적인 운영을 위한 방안을 제안하고 있다. 육아 및 돌봄과 관련된 내용을 중심으로 육아 친화적 환경요인을 분석하고, 도시에 적용할 수 있는 방안을 제안하는 연구들로서 본 연구와 관련성이 많고 육아친화 주거공간과 아동친화 주거공간의 유사성 또한 있을 것으로 판단된다. 다만 선행연구에서는 주로 대규모 주택단지를 대상으로 하고 있으며 아이를 키우는 부모의 입장에서 주거공간을 다루었다면 본 연구는 소규모 공공임대주택을 대상으로 하면서 아동의 입장에서 주거공간을 다룬다는 점에 차별성이 있다.

선행연구 5에서는 아파트 단지와 주변 환경까지를 포함한 주거커뮤니티를 대상으로 아동친화적인 근린환경의 디자인지침을 도출한 다음 아동 양육 부모를 대상으로 설문조사를 실시하여 디자인지침의 항목별 중요도를 평가하였다. 선행연구 6은 공동주거단지에서 아동발달을 위한 치유적 환경디자인의 필요성을 바탕으로 공동주거단지 내 아동 특화시설 사례 분석과 아동 양육 부모에 대한 설문조사를 통해 아동 치유적 환경디자인 요소를 도출하고 이를 실제 적용하기 위한 방안을 제시한 연구이다. 선행연구에서 제시한 아동친화 주거단지의 디자인 지침과 요소는 본 연구에서 다루고자 하는 아동친화 주거공간의 계획방향과 사업모델에 따른 계획기준을 설정하는 데 있어 참고가 되었다.

선행연구 7에서는 새로운 주거수요에 대응한 소규모 주택사업방식 다양화를 위해 해외 시설 연계형 주택 공급 사례를 분석하고, 한국의 주택제도의 유연화 방안을 제안하였는데, 본 연구에서는 아동관련 시설을 연계한 주택 공급 방식 모델 설정에 있어 해당 선행

연구의 검토내용을 반영하고자 한다. 선행연구 8에서는 민간 주도로 추진되는 거주가치 중심의 새로운 대안적 주택을 공급하기 위해 제도적, 정책적인 공공지원의 방안을 제시 하였으며, 본 연구에서는 선행연구에서 제시된 민간사업자가 매입임대주택 방식 등 공공지원을 통해 주택사업을 추진하는 사업모델을 바탕으로 아동친화 주거공간을 조성·운영하는 사업모델 구체화 방안을 검토한다. 해당 연구는 주거수요 변화 대응을 위한 새로운 주택공급방식 필요성과 사업모델을 제시하고 있어 아동친화 주거공간의 사업모델 검토를 위한 연구 방법론 등에 선행연구 결과를 활용할 수 있을 것으로 판단되나, 선행 연구에서 아동친화에 특화된 주거유형이나 주택사업모델을 다루지는 않았다.

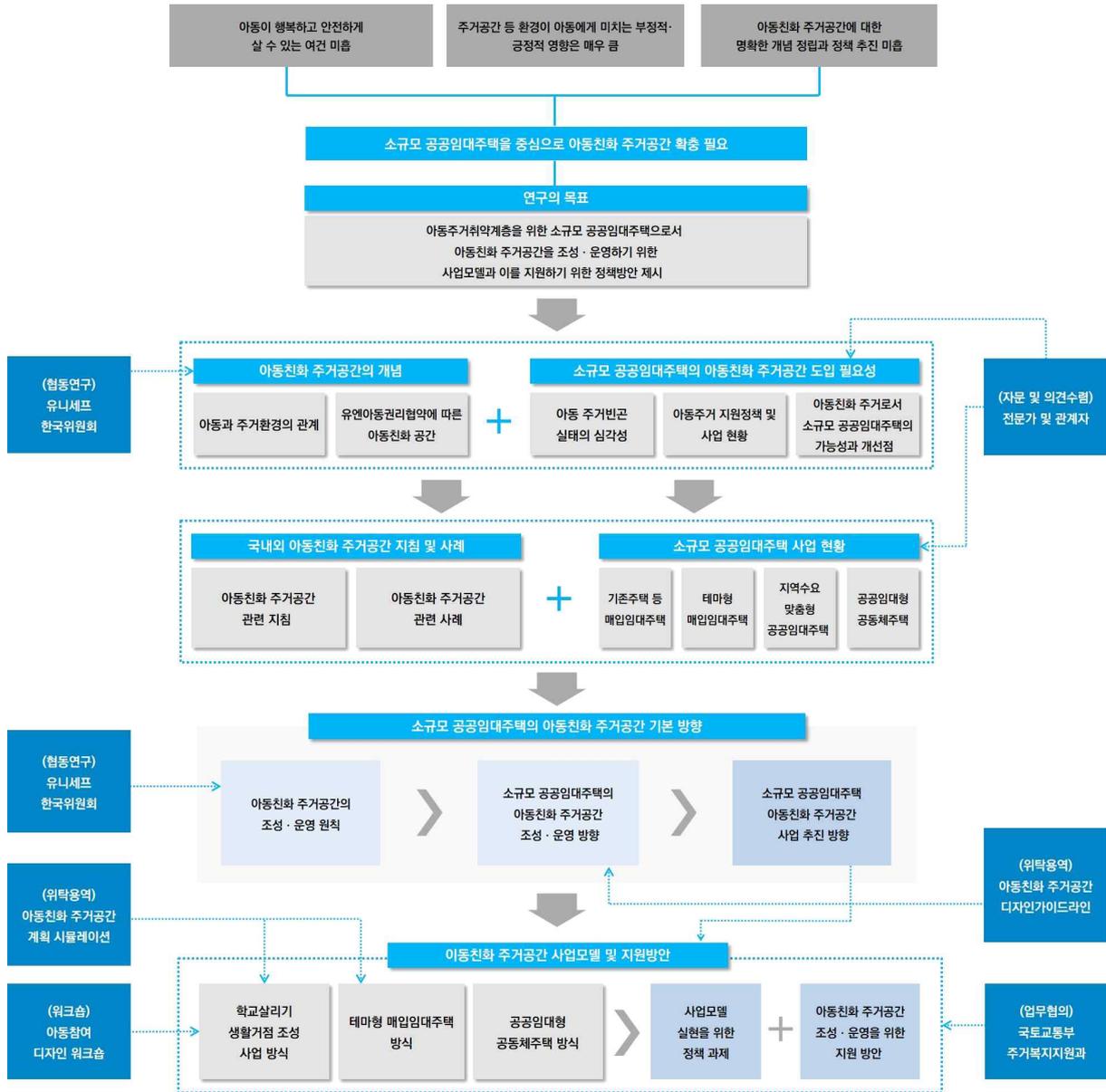
[표 1-3] 주요 선행연구 현황

구분	선행연구와의 차별성		
	연구목적	연구방법	주요연구내용
1	<ul style="list-style-type: none"> <li>과제명: 아동주거빈곤실태와 주거빈곤이 아동권리에 미치는 영향</li> <li>연구자(년도): 임세희 외(2018)</li> <li>연구목적: 아동주거권 보장을 위한 근거자료를 마련하고 정책적 제언에 기여</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>주거실태조사 등 통계자료 분석</li> <li>주거빈곤 아동가구 심층면접 조사</li> <li>주거개선 아동가구 심층면접 조사</li> <li>주거빈곤 아동가구 밀집지역 심층면접 조사</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>아동의 주거권 개념 정립</li> <li>아동주거빈곤 실태 분석</li> <li>주거빈곤 아동가구의 생활 경험 파악</li> <li>주거빈곤 개선의 효과 분석</li> <li>아동주거빈곤가구 밀집지역의 주거실태와 개선 방안</li> <li>주거빈곤 아동보호를 위한 정책 제언</li> </ul>
2	<ul style="list-style-type: none"> <li>과제명: 저출산 대응 주택 정책 및 계획 방향 연구</li> <li>연구자(년도): 정소이 외(2018)</li> <li>연구목적: 신혼부부 및 육아세대의 주거 안전성 확보를 위한 육아친화적 주거환경 조성을 위한 계획 방안 제언</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>문헌조사</li> <li>빅데이터 분석</li> <li>FGI 조사</li> <li>텍스트 분석</li> <li>현장조사 및 담당자 인터뷰 조사</li> <li>자문회의 및 LH 실무담당자 협의</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>주거와 저출산 현상간의 관계 도출</li> <li>신혼부부·육아세대의 주거 및 돌봄 수요 분석</li> <li>국내외 사례 분석을 통한 주거모델 개선점 도출</li> <li>신혼부부·육아세대의 요구를 반영한 주거모델 계획 방향 제언</li> </ul>
3	<ul style="list-style-type: none"> <li>과제명: 공적 돌봄 프로그램 연계를 통한 LH형 육아지원 공공주택단지 구축방안 연구</li> <li>연구자(년도): 백혜선 외(2018)</li> <li>연구목적: 저출산 문제 해결을 위해 정부의 공적 돌봄 프로그램과 연계한 LH형 육아지원단지 조성방안 제언</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>문헌조사</li> <li>LH육아지원사업 추진 현황 분석</li> <li>해외 사례 조사</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>국내외 육아지원 정책 및 시설 분석을 통한 LH단지와의 연계 가능 시설 도출</li> <li>LH육아지원사업 분석을 통한 향후 육아지원 공공주택단지 사업의 LH역할 제언</li> <li>육아지원단지 단계별 조성방안 제언</li> </ul>
4	<ul style="list-style-type: none"> <li>과제명: 육아친화적 주거단지 조성 모형 개발 연구</li> <li>연구자(년도): 권미경 외(2021)</li> <li>연구목적: 육아친화적 환경 요소를 구체화하고 육아지원 서비스와의 연계를 통한 육아친화적 주거단지 조성 모형 개발</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>문헌조사</li> <li>설문조사</li> <li>정책 수요자 및 실무자 FGI</li> <li>현장 조사</li> <li>전문가 조사</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>육아친화 공간 사례 분석을 통한 시사점 도출</li> <li>초등 저학년 이하 부모님을 대상으로 수요 조사</li> <li>육아친화적 주거단지 구성요소를 바탕으로 체크리스트 구성</li> <li>주거단지 모형 및 운영 방안 제언</li> </ul>
5	<ul style="list-style-type: none"> <li>과제명: 주거커뮤니티내 아동친화적 근린환경 디자인지침 개발</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>문헌조사</li> <li>소그룹 워크샵 패널조사</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>이동친화적 환경을 위한 디자인개념과 디자인지침에 관한 이론적 고찰</li> </ul>

선행연구와의 차별성			
구분	연구목적	연구방법	주요연구내용
	<ul style="list-style-type: none"> <li>연구자(년도): 정경숙, 이연숙(2009)</li> <li>연구목적: 주거커뮤니티의 근린환경을 대상으로 아동의 생활과 발달을 지원할 수 있는 아동친화적 디자인지침 개발</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>아동 보육 부모 대상 설문조사</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>선행연구 자료를 통한 근린환경 디자인지침 개발</li> <li>근린환경 디자인지침의 중요도 평가</li> </ul>
6	<ul style="list-style-type: none"> <li>과제명: 아동친화 공동주거단지를 위한 치유적 환경디자인 연구</li> <li>연구자(년도): 하미경, 이효창(2017)</li> <li>연구목적: 아동발달을 지원하는 아동친화 공동주거단지의 조성을 위해 실질적인 국내 적용이 가능한 공동주거단 실내의 공용공간의 치유적 환경디자인 방안 제시</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>치유 및 아동 관련 문헌조사</li> <li>아동 특화 공동주거단지 사례조사</li> <li>아동 보육 부모 대상 설문조사</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>아동발달을 위한 치유적 환경의 필요성과 유형 도출</li> <li>공동주거단지 아동 특화시설 분석</li> <li>아동발달에 따른 아동특화시설의 중요도 파악</li> <li>아동친화 공동주거단지의 치유적 환경디자인 방안 제시</li> </ul>
7	<ul style="list-style-type: none"> <li>과제명: 소규모 주택사업방식 다양화를 위한 주택관련제도 유연화방안 연구</li> <li>연구자(년도): 염철호, 여혜진(2012)</li> <li>연구목적: 소규모 주택사업방식의 다양화 및 활성화를 위한 경직된 주택관련제도의 유연화 방안 모색</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>문헌조사</li> <li>국내외 새로운 주택유형 사례조사</li> <li>관련자 인터뷰 조사</li> <li>전문가 자문회의</li> <li>새로운 주택공급방식 시뮬레이션</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>주택시장의 변화와 소규모 주택사업방식 실태</li> <li>해외의 소규모 주택사업방식 다양화 사례 분석</li> <li>소규모 주택사업방식 다양화를 위한 주택관련 제도 유연화 방안</li> </ul>
8	<ul style="list-style-type: none"> <li>과제명: 거주가치 중심의 민간주도 주택공급방식 활성화 방안 연구</li> <li>연구자(년도): 염철호 외(2021)</li> <li>연구목적: 민간 주도로 추진되는 거주가치 중심의 새로운 주택공급의 시도가 다양한 주택사업방식으로 시장에 정착되도록 하기 위하여 제도적·정책적인 공공의 지원방안을 모색</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>주거정책 및 주택시장 관련 문헌조사</li> <li>국내 사례 심층조사</li> <li>관계자 및 전문가 자문회의</li> <li>주택공급방식 사업모델 검토</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>거주가치 중심의 민간주도 주택공급방식 활성화 필요성</li> <li>거주가치 중심의 민간주도 주택공급 사례의 의의와 한계</li> <li>거주가치 중심의 민간주도 주택공급방식 사업모델</li> <li>거주가치 중심의 민간주도 주택공급방식 활성화를 위한 지원방안</li> </ul>

출처: 연구진 작성.

## 4. 연구의 흐름



[그림 1-4] 연구의 흐름

출처: 연구진 작성.



---

# 제2장 아동친화 주거공간의 개념과 소규모 공공임대주택에서의 도입 필요성

- 1. 아동친화 주거공간의 개념
  - 2. 소규모 공공임대주택의 아동친화 주거공간 도입 필요성
- 

## 1. 아동친화 주거공간의 개념

### 1) 아동과 주거 환경의 관계

#### □ 주택 환경이 아동에게 미치는 영향

주택 위생은 아동의 건강한 생활과 발달에 매우 중요한 요소이다. 필수설비가 부족한 주택에 거주하는 아동은 질환을 겪을 가능성이 높다. 화장실, 부엌, 목욕탕과 같은 시설 혹은 난방, 환기와 채광이 제대로 되지 않는 주거에 사는 아동은 호흡기 질환과 천식 발생률이 높다(Sandel et al., 1999; Harker, 2006). Beasley et al.(2015)는 습기와 곰팡이가 많은 집에서 사는 아동의 천식 발생률이 높음을 확인하였고, 습기가 높은 주거는 성인보다는 아동의 건강에 더 큰 영향을 미치는 것으로 알려져 있다(Hunt, 1993; 홍인옥, 2002 재인용). 필수설비의 부족은 단순히 건강에 대한 위협에 그치지 않고 안전에도 부정적 영향을 미치는데, 단독화장실이 없는 열악한 주거환경에서는 공동화장실을 이용하는 과정에서 아동의 성추행 피해 경험이 증가한다(임세희, 2019).

과밀주거에 거주하는 아동은 질병과 수면 방해, 정서발달 등 신체와 정신의 건강에 많은

문제를 겪는다. 과밀주거 아동은 뇌수막염, 호흡기질환, 위염, 사망률이 더 높다는 것이 다수의 연구를 통해 밝혀졌다(Mann et al., 1992; Currie, Yelowitz, 2000; Dedman et al., 2001). 과밀주거 아동은 그렇지 않은 가정의 아동들보다 잠을 덜 자고 불규칙한 수면 패턴을 보이는데, 이는 아동의 성장과 발달에 중장기적인 악영향을 끼친다. 과밀로 인해 생활공간이 부족한 경우 집안이 혼잡하고 물건에 걸려 넘어지는 등 사고 발생 위험도 증가하게 된다(Conley, 2001; Reynolds, Robinson, 2005).

한편 과밀 주거는 아동들의 행동과 상호작용을 통제할 수 있는 여지를 줄여 아동의 자기 효능감이 낮아지고 무력감을 느끼게 하며(Evans et al., 2001), 항상 다른 사람과 함께 지내는 가운데 정신적 긴장상태에 놓이고 개인의 정체성(personality)을 발달시키기 어렵다는 정서적인 문제를 겪는다(Plant, 1930). 또한 독립적인 아동 공간이 없고 성인과 함께 생활하는 아동은 TV 시청 시간이 길어지고 이로 인해 자기통제력을 키우는데 어려움이 발생한다(김순규, 2021). 과밀하거나 열악한 주거에 사는 경우 친척들과의 관계도 소원해져 아동의 사회적 네트워크 형성 기회가 감소하는 문제가 있다(곽현근, 2008; 김순규, 2021 재인용).

주거빈곤은 행복감과 학업 등 정서와 지적 발달에도 영향을 미친다. 최저주거기준미달 기간이 길수록 청소년의 주관적 행복감에 부정적 영향을 미치며, 주거비과부담기간이 길어질수록 아동의 주관적 행복감에 부정적 영향을 미친다(임세희, 김선숙, 2016). 또한 최저기준 미달 주거는 아동의 학업성취에 부정적인 영향을 미치고(임세희, 이봉주, 2009), 주거빈곤 요소 중 시설기준, 면적기준, 구조·성능·환경 기준 충족 여부는 아동의 학업적 적응에 직접적인 영향을 미치는 것으로 보고되었다(신다은, 2012). 주거환경의 영향을 매개하는 요인으로서의 가족관계를 들 수 있는데, 주거빈곤으로 인한 높은 스트레스 수준은 정신건강에 부정적인 영향을 미치며, 부모의 양육행동에도 부정적인 영향을 미친다(McLoyd, 1990; Conger et al., 1992). 국내 연구에서는 주거빈곤이 부모의 건강에 부정적 영향을 미치고 이러한 부모의 영향이 아동의 우울감 등 내재화 문제에 간접적으로 영향을 미침을 밝힌 바 있다. 최저주거기준미달로 인한 부정적 가족관계는 청소년의 학교 적응과 또래관계에도 영향을 미치고 결과적으로 청소년의 주관적 행복감에 부정적 영향을 준다(임세희, 김선숙, 2016).

질 낮은 주택은 아동과 청소년의 사회정서적(socioemotional) 발달에 잠재적으로 부정적인 영향을 미칠 수 있다는 것이 다수의 선행연구에서 보고되었다(Douglas, 1973; Blackman et al., 1989; Hunt, 1990; Tracy et al., 1993; LeClair, Innes, 1997; Obasanjo, 1998; Evans et al., 2001; Coley et al., 2013). 주택 구조, 내부환경, 위험

등으로 측정한 주거의 질이 아동의 심리적 고통과 학습된 무기력(learned helplessness)과 관련이 있는 것으로 밝혀졌다(Evans et al., 2001).

다가구주택의 비율이 높은 거주지의 청소년 비행 비율이 더 높고(Gillis, 1974), 고층에 있는 어린이들은 저층 건물에 비해 문제 행동을 더 많이 일으킨다(Ineichen, Hooper, 1974; Richman, 1974; Saegert, 1982). 한편 고층 주택이 아동의 행동에 미치는 부정적 영향은 초등학교 어린이보다 미취학 아동에게 더 강하게 나타난다(Oda et al., 1989). 다수의 연구는 이런 현상을 고층 거주 자체보다는 야외 놀이 제한이 아동과 부모에게 긴장과 고립감을 야기하기 때문인 것으로 설명한다(Littlewood, Sale, 1972; Gittus 1976; Churchman, Ginsberg, 1984; Gifford, 2007). 한편 국내 연구 가운데 김영미(2008), 김진희, 이상록(2012)은 빈곤이 주거환경·근린환경·양육행동을 매개로 각각 청소년의 우울감과 문제행동에 간접적인 영향을 미치고 있음을 확인하였다.

#### □ 근린 환경이 아동에게 미치는 영향

다수의 연구는 경제적으로 빈곤한 지역에 거주하는 것은 아동 발달에 부정적인 영향을 주며, 범죄 노출의 가능성을 높이고 지역사회 환경의 상호작용을 위축시키는 요인으로 작용함을 밝혀왔다(Aber et al., 1997; Leventhal, Brooks-Gunn, 2000; Engle, Black, 2008; 송아영, 2019; 김순규, 2021). 이와 관련된 물리적 환경 요인은 주거 불안정, 주택 품질, 소음, 혼잡, 독성 노출, 공적서비스의 품질, 소매시설, 자연환경을 포함하는 여가활동의 기회, 가로의 교통량, 교통 접근성, 교육 및 의료시설의 질 등이다(Macintyre et al., 1993; Wandersman, Nation, 1998; Evans, 2004). 빈곤지역은 학교, 공원 등 아동에게 필요한 사회적 자원이 부족하고 아동이 부정적 하위문화에 접촉할 기회가 많아 아동발달에 부정적 영향을 미친다(Leventhal, Brooks-Gunn, 2000; 김순규, 2021 재인용). Whitzman(2010)은 아동은 집 주변의 다양한 사회, 문화, 놀이시설, 상업시설 등 물리적 환경에 의해 영향을 받으며 성장함을 밝혔고, Commissioner for Children and Young People WA(2011)에 따르면 주거지의 물리적 환경 차이로 인한 아동 발달 특성은 성인기의 삶에까지 영향을 미친다. Homel, Burns(1989)의 연구는 9세에서 11세 사이 아동이 가족의 사회경제적 지위와 관계없이 물리적으로 열악한 근린에서 더 큰 심리적 고통을 겪는 것을 발견하였다.

차가 다니는 가로에 근접한 집에 사는 것은 소아 부상의 위험을 높이며(Macpherson et al., 1998), 아동의 야외 놀이 제한과 사회적 네트워크 축소, 사회성과 운동 능력 감소에도 영향을 미친다(Hüttenmoser, 1995). Handy et al.(2008)는 주거지 환경디자인과 아

동의 외부 놀이공간 이용 빈도와 관계 분석했는데, 쿨데삭, 넓은 정원, 낮은 범죄발생률, 다른 이웃과의 교류가 쉬운 환경일수록 부모가 안전하다고 느끼며, 이것이 아동의 외부공간 놀이활동에 긍정적인 영향을 미침을 발견하였다. Holt et al.(2008)는 서로 다른 조건의 주거환경에서 아동의 놀이장소의 인식과 신체적 활동에 대해 멘탈맵을 그리게 하여 연령에 따른 발달수준을 조사하였는데, 건기 좋은 주거환경에서는 그렇지 않은 환경에 비해 아이들의 신체활동이 많은 것으로 나타났다. Kytta(2004)는 핀란드 주거단지 중심지로 특성이 다른 8곳의 근린을 선정하여 8~9세 아동이 독립적으로 이동할 수 있는 수준 및 주거환경간의 관계를 분석한 결과, 교통위험, 범죄불안감, 집까지의 거리, 다른 아동의 괴롭힘에 대한 두려움, 환경오염, 부모의 허락 등이 아동의 독립적 이동 수준에 영향을 미침을 발견하였다.

자연 환경은 어린이와 성인 모두에게 인지 피로를 줄이고 회복능력과 긍정적인 영향을 준다(Kaplan, Talbot, 1983; Kaplan, Kaplan, 1989). 집 주변의 자연환경 요소는 어린이의 주의력을 향상시키고(Wells, 2000), 만성 스트레스 요인 노출의 나쁜 영향을 완화한다(Wells, Evans, 2003). 수목과 잔디 등 야외의 자연 공간에 더 가까운 공공 주택에 거주하는 여자아이는 주의력과 감정적 자기 조절 능력이 더 뛰어난 것으로 밝혀졌다(Taylor et al., 2002). 자연환경은 아동의 놀이활동에도 긍정적인 영향을 미친다. 아이들이 자유로운 놀이활동의 장소로 자연이 풍부한 야외 환경을 선호하는 경향은 다수의 연구에서 밝혀진 바 있다(Hart, 1978; Moore, Schneekloth, 1989; Chawla, 2002; Korpela, 2002). 척박한 공간보다 자연이 풍부한 야외 공간에서 아이들이 더 많이 놀며, 창의적인 놀이에 참여한다(Taylor et al., 1998). 초등학교 아이들은 지어진 놀이 공간보다 자연적인 놀이 공간에서 더 복잡한 방식으로 놀고(Kirkby, 1989), 취학 전 아동을 대상으로 한 연구에서는 자연친화적인 장소에서 놀 때 신체활동이 더 활발하고 운동 능력을 개발하며(Fjortoft, 2004), 자연 공간에서의 놀이는 주의력결핍 과잉행동장애(ADHD)가 있는 어린이에게 도움을 주는 것으로 밝혀졌다(Taylor et al., 2001; Kuo, Faber Taylor, 2004). 또한 Moore(1986)는 아동의 인격형성에 자연친화적인 놀이 환경이 긍정적 영향을 미치므로 아동 발달을 위해서는 다양한 활동을 보장하는 것이 중요하다고 주장하였다.

[표 2-1] 주거환경이 아동에게 미치는 영향에 관한 선행연구 요약

구분	아동에게 미치는 영향
필수설비 부족	<b>&lt;건강한 발달&gt;</b> - 호흡기질환, 천식 발생률 높음 - 주관적 행복감에 부정적 영향  <b>&lt;학업&gt;</b> 학업 성취 및 적응에 영향  <b>&lt;범죄 노출 위험&gt;</b> 단독화장실이 없는 주택에서 아동의 성추행 피해 경험 증가
	<b>&lt;건강한 발달&gt;</b> - (질병) 뇌수막염, 호흡기질환, 위염, 사망률이 더 높음 - (수면) 수면시간이 짧아지고 수면패턴이 불규칙 - (정서) 자기효능감이 낮아지고 무력감과 우울감을 느낌  <b>과밀 주거</b> <b>&lt;안전&gt;</b> 물건에 걸려 넘어지는 등 사고 발생 위험이 증가  <b>&lt;가족관계&gt;</b> - 과밀주거일수록 가족 갈등과 아동에 대한 처벌 증가 - 부모들의 양육행태가 비과밀주거의 부모에 비해 부정적
주택 환경	<b>&lt;신체활동&gt;</b> 근린의 활동목적과 접근성, 심미성이 신체활동 빈도에 영향  <b>생활인프라 접근성 및 질</b> <b>&lt;정서&gt;</b> 물리적으로 열악한 근린에서 더 큰 심리적 고통  <b>&lt;발달 전반&gt;</b> 아동의 사회성, 발달, 경험 등이 주변의 물리적 환경에 의해 형성되고 성인기 이후에도 영향
고층주택이 많은 빈곤지역*	<b>&lt;사회적 상호작용&gt;</b> - 하위문화에 접촉할 기회가 많아짐 - 지역사회와의 상호작용 위축 - 아동의 사회적 네트워크 형성 기회 감소 - 청소년의 학교 적응 및 또래 관계에 영향
근린 환경	<b>&lt;신체활동&gt;</b> 보행환경이 좋은 지역의 아동 신체활동 활발, 보행환경이 좋지 않은 지역은 아동의 야외 놀이가 제한으로 운동 능력 감소, 독립적인 아동 수준에 영향  <b>보행환경</b> <b>&lt;사회성&gt;</b> 사회적 네트워크 축소로 사회성 발달 저해  <b>&lt;안전&gt;</b> 차가 다니는 가로에 근접한 집은 소아 부상의 위험을 높임
자연환경	<b>&lt;정서&gt;</b> - 아동의 인지 피로를 줄이고 회복능력과 긍정적 영향 강화 - 주의력을 향상시키고 만성 스트레스 요인 노출의 부정적 영향 완화 - 주의력과 감정적 자기 조절 능력 향상  <b>&lt;놀이&gt;</b> - 자연이 풍부한 야외공간에서 놀이의 양과 질이 향상되며, 아동의 신체활동과 운동능력을 개발하고, ADHD아동에게도 도움을 줌 - 아동의 인격향상에 자연환경에서의 놀이가 긍정적 영향

출처: 연구진 작성.

\*고층·다세대주택 자체의 영향이라기보다는 이웃과의 상호작용 및 외부놀이활동의 부족으로 인한 정서적 불건강으로 해석 가능

## 2) 유엔아동권리협약에 따른 아동친화 공간

### □ 유엔아동권리협약의 아동 기본권과 주거문제

유엔아동권리협약(Convention on the Rights of the Child: CRC)은 1989년 만들어진 국제인권조약으로, 모든 아동이 동일한 권리를 누릴 수 있어야 하고 어떠한 권리를 누려야 하는지를 설명하고 있다. 이 협약은 18세 미만 아동의 모든 권리를 담은 국제적인 약속으로, 아동이 누려야 할 기본권으로서 생존권·보호권·발달권·참여권을 제시하는데 안전한 주거지에서 살아갈 권리는 아동이 누려야 할 필수 권리로 협약에 포함된다.

유엔아동권리협약은 전문과 54개 조항으로 구성되는데, 이 가운데 주거권 관련 조항은 제 27조(적당한 생활수준을 향유할 권리)와 제 31조(휴식과 예술활동 등에 참가할 권리)이며, 아동이 적절한 생활수준 및 휴식·예술 활동을 누릴 권리가 있음과 이를 보장하는 부모·당사국의 책임을 명시하였다. 한국은 1991년 11월 20일 유엔아동권리협약을 비준했으며, 이에 따라 한국 정부는 협약 이행에 관한 국가보고서를 작성해 유엔아동권리 위원회에 제출하고 아동권리를 보호하기 위해 노력하고 있다.

[표 2-2] 유엔아동권리협약 4대 아동의 권리

구분	세부내용
생존권	적절한 생활수준을 누릴 권리, 안전한 주거지에서 살아갈 권리, 충분한 영양을 섭취하고 기본적인 보건서비스를 받을 권리 등, 기본적인 삶을 누리는 데 필요한 권리
보호권	모든 형태의 학대와 방임, 차별, 폭력, 고문, 징집, 부당한 형사처벌, 과도한 노동, 약물과 성폭력 등 어린이에게 유해한 것으로부터 보호받을 권리
발달권	잠재능력을 최대한 발휘하는 데 필요한 권리, 교육받을 권리, 여가를 즐길 권리, 문화생활을 하고 정보를 얻을 권리, 생각과 양심과 종교의 자유를 누릴 수 있는 권리 등
참여권	자신의 생활에 영향을 주는 일에 대해 의견을 말하고 존중받을 권리, 표현의 자유, 양심과 종교의 자유, 평화로운 방법으로 모임을 자유롭게 열 수 있는 권리, 사생활을 보호받을 권리, 유익한 정보를 얻을 권리 등

출처: 아동권리보장원. <http://www.korea1391.go.kr/new/page/agreement.php> (검색일: 22.05.24.).

#### 유엔아동권리협약 (Convention on the Rights of the Child)

##### 제27조

1. 당사국은 모든 아동이 신체적·지적·정신적·도덕적 및 사회적 발달에 적합한 생활수준을 누릴 권리를 가짐을 인정한다.
2. 부모 또는 기타 아동에 대하여 책임이 있는 자는 능력과 재산의 범위 안에서 아동 발달에 필요한 생활여건을 확보할 일차적 책임을 진다.
3. 당사국은 국내 여건과 재정의 범위안에서 부모 또는 기타 아동에 대하여 책임 있는 자가 이 권리를 실현하는 것을 지원하기 위한 적절한 조치를 취하여야 하며, 필요한 경우에는 특히 영양, 의복 및 주거에 대하여 물질적 보조 및 지원계획을 제공하여야 한다.
4. 당사국은 국내외에 거주하는 부모 또는 기타 아동에 대하여 재정적으로 책임 있는 자로부터 아동양육비의 회부를 확보하기 위한 모든 적절한 조치를 취하여야 한다. 특히 아동에 대하여 재정적으로 책임 있는 자가 아동이 거주하는 국가

와 다른 국가에 거주하는 경우, 당사국은 국제협약의 가입이나 그러한 협약의 체결은 물론 다른 적절한 조치의 강구를 촉진하여야 한다.

#### 제31조

1. 당사국은 휴식과 여가를 즐기고, 자신의 연령에 적합한 놀이와 오락활동에 참여하며, 문화생활과 예술에 자유롭게 참여할 수 있는 아동의 권리를 인정한다.
2. 당사국은 문화적·예술적 생활에 완전하게 참여할 수 있는 아동의 권리를 존중하고 촉진하며, 문화, 예술, 오락 및 여가활동을 위한 적절하고 균등한 기회의 제공을 장려하여야 한다.

출처: 유니세프한국위원회. (2020). 「유엔아동권리협약」(2쇄). p.28, p.31.

주거빈곤은 유엔아동권리협약이 규정한 아동의 4대 기본권에 부정적인 영향을 미친다. 아동 477명을 대상으로 주거빈곤기간이 아동권리에 미치는 영향을 분석한 연구에 따르면, 우선 주거빈곤은 생존권 측면에서 박탈경험, 주거면적당 광열수도비, 의료기관 이용 횟수, 비만지수를 증가시키며, 가구원수당 식료품비와 주의 집중을 감소시킨다. 또한 발달권에 있어 주거빈곤은 가족갈등, TV와 인터넷 사용시간, 이사와 전학 횟수를 늘리고, 아동 사교육비와 부모의 교육 참여, 친구애착, 학교생활 적응, 학업성취, 자아 존중감, 주관적 행복감을 떨어뜨리고 있다. 보호권·참여권 측면에서도 주거빈곤은 아동의 방임·성추행·아르바이트 경험을 증가시키고 참여활동은 감소시켜 부정적 영향을 미친다.<sup>9)</sup>

### □ 아동친화도시의 성격 및 내용

유니세프아동친화도시는 유니세프가 지방자치단체와의 파트너십을 통해 유엔아동권리협약을 이행하기 위해 노력하는 도시 또는 지역 거버넌스 시스템을 구축하는 프로그램이다. 유엔아동권리협약의 비차별원칙(제2조), 아동 최선의 이익(제3조), 생존과 발달의 권리(제6조), 아동의견 존중(제12조) 4가지 일반 원칙을 기반으로 아동권리 보장에 필수적인 10가지 구성요소<sup>10)</sup>를 갖춘 지역사회를 아동친화도시로 인증하며, 정기적인 영향평가를 통해 지방자치단체의 성과를 파악하고 아동권리 증진을 위한 지속적인 노력을 기울이도록 촉구하고 있다.<sup>11)</sup> 아동친화도시는 당사국의 지방정부로 하여금 아동권리를 실현할 수 있는 행정체제와 제도를 갖추게 함으로써 아동권리협약을 실현하게 하는 대표적 수단이다.

9) 임세희 외. (2018). 아동주거빈곤실태와 주거빈곤이 아동권리에 미치는 영향. 초록우산어린이재단. pp.38~45.

10) 아동친화도시의 10대 구성요소는 ①아동권리 전담조직, ②아동친화적인 법체제, ③아동의 참여체계, ④ 아동권리 독립적 대변인, ⑤아동권리 교육 및 홍보, ⑥아동예산 분석 및 확보, ⑦정기적인 아동권리 현황 조사, ⑧아동친화 조성전략 수립, ⑨아동영향평가, ⑩아동 안전을 위한 조치이다.

11) 유니세프 한국위원회 홈페이지. <https://www.unicef.or.kr/what-we-do/advocacy-for-children/public-private-partnership/child-friendly-cities/> (검색일: 22.05.24.).

아동친화도시의 구성요소와 목표는 아동의 주거권을 직접적으로 다루고 있는데, 아동친화도시의 10가지 구성요소 가운데 <10.아동의 안전을 위한 조치>에 안전한 환경을 포함하여 주거권을 반영한다. 또한 아동친화도시의 5대 목표에서도 아동이 안전하고 쾌적하게 거주할 수 있는 주거환경을 직접적으로 명시하고 있다.

[표 2-3] 아동친화도시 5대 목표

구분 5대 목표	
1	모든 아동은 지역사회와 공동체 안에서 그 권리를 존중받고 동등한 시민으로서 대우받아야 합니다.
2	모든 아동은 자신에게 영향을 주는 법률과 공공 정책, 예산, 프로그램에 대해 의견을 말하고 그 의견을 존중받아야 합니다.
3	모든 아동은 양질의 기본적 서비스를 누릴 권리가 있습니다.
4	모든 아동은 오염되지 않은 환경에서 안전하게 살 권리가 있습니다.
5	모든 아동은 가정생활에 참여하고 여가를 즐기며 놀 권리가 있습니다.

출처: 유니세프한국위원회 홈페이지. <https://www.unicef.or.kr/what-we-do/advocacy-for-children/public-private-partnership/child-friendly-cities/> (검색일: 22.05.24.)의 내용을 표로 연구진 작성.

**01 아동권리 전담조직**  
아동권리를 우선적으로 고려하는 상설기구(법률부서, 추진단, 추진위원회)를 마련해야 합니다.

**02 아동친화적인 법체계**  
지역사회 내 모든 아동의 권리를 중전하고 보호하기 위해 조례/규정이 있어야 합니다.

**03 아동의 참여체계**  
아동과 관련된 의사결정 과정에 아동이 참여하여 의견을 말하고 그 의견이 반영될 수 있어야 합니다.

**04 아동권리 독립적 대변인**  
아동권리를 보호하고 대변하며 경계를 제할 수 있는 독립적인 기구를 마련해야 합니다.

**05 아동권리 교육 및 홍보**  
지역사회 내 아동과 성인, 권한기권 통사자, 공무원 대상으로 아동권리를 널리 알려야 합니다.

**06 아동예산 분석 및 확보**  
아동을 위한 예산을 적절하게 확보하여 효율적이고 광범하게 사용해야 합니다.

**07 정기적인 아동권리 현황 조사**  
아동권리 실태를 정기적으로 모니터링하고 조사하여 자료를 수집해야 합니다.

**08 아동친화도시 조성전략 수립**  
아동권리 실태조사에 기초하여 4개년 간의 추진전략과 과제를 개발해야 합니다.

**09 아동영향평가**  
조례, 정책 및 사업 등이 아동에게 미치는 영향을 평가하여 아동의 권리 실태가 실제적으로 변화될 수 있도록 해야 합니다.

**10 아동 안전을 위한 조치**  
아동이 안전하고 건강한 환경에서 자랄 수 있도록 경계와 사업을 추진해야 합니다.

[그림 2-1] 아동친화도시의 10대 구성요소

출처: 유니세프한국위원회 아동친화도시 마이크로홈페이지. <http://childfriendlycities.kr/> (검색일: 22.05.22.)

□ A practical guide for developing child friendly spaces (UNICEF, 2009)

이 가이드는 유니세프 또는 협력주체가 어린이의 복지가 위협받는 상황에서 아동 친화 공간을 구축 및 운영하는 데 도움을 주기 위해 작성되었는데, 아동친화 공간의 주요 원칙과 구축 방법 프로세스를 제시하고 있다. 아동친화공간의 주요 원칙에 대한 개요, 비상 사태에 대한 배경 정보 및 아동친화적인 공간에 대한 이론적·개념적 개요, 아동친화 공간의 구축 및 운영에 대한 실질적인 지침으로 계획 단계별 작업 시트와 도구상자를 포함하는 구성으로 실무지침서의 성격을 갖는다.

**[표 2-4] 아동친화공간의 주요 원칙**

구분	주요 원칙 및 실현 방안
1. 안전	(원칙) 아동을 위한 안전한 환경 조성 (방안) 긴급상황 발생 후 아동의 안전을 위한 신속하고 효율적인 지원체계 및 대응을 제공하고, 아동이 폭력, 착취 및 학대로부터 보호할 수 있는 환경을 조성
2. 적절한 자극과 지지	(원칙) 어린이들에게 자극적이고(stimulating) 지원적(supportive) 환경 제공 (방안) 다음의 요소를 포함 : i) 광범위한 적절한 활동 및 프로그램; ii) 활동과 프로그램을 촉진하기 위한 물리적 환경 iii) 아이들을 격려·지원하는 세심한 직원
3. 커뮤니티의 구조와 역량에 기반	(원칙) 커뮤니티, 시민 사회 및 정부 조직의 기존 역량 및 구조를 기반으로 하고 통합될 것 (방안) 지역 사회의 가족과 아동의 삶에 대한 이해에 기반하여 기존의 가용 자원, 서비스 및 가족의 일상생활을 충분히 활용, 가능한 범위에서 정부와 시민사회의 역량을 강화
4. 참여를 통한 계획과 실행	(원칙) 계획과 실행에 있어서 최대한 참여적인 방식으로 접근함 (방안) 가족과 어린이에게 적극적 참여 기회를 제공하여 주인의식을 가질 기회와 불안정한 상황에서 삶을 통제할 수 있는 감각 제공, 각자의 능력을 활용하고 파트너와 협력하여 지속가능성 제고
5. 통합적인 지원 서비스와 프로그램 제공	(원칙) 아동친화공간은 통합 서비스 및 프로그램을 제공하거나 지원 (방안) ① 어린이와 그 가족을 위한 상호 강화 기본 서비스의 통합 세트 제공(예: 엄마와 아기 지원, 레크리에이션, 부모 상담), ② 생존, 발달, 참여 및 보호에 대한 권리를 보장하기 위해 권리 기반 접근 방식을 사용하여 기본 서비스 제공, ③ 아동이 깨끗한 물, 영양 식품, 위생 청소 시설, 화장실, 예방 접종, HIV 및 AIDS 치료 및 치료 등과 같은 관련 기본 서비스에 접근할 수 있도록 하는 조정된 추천 시스템/메커니즘 또한 다양한 부문에 대한 정보를 제공하고 위생, 영양 및 건강에 대한 메시지를 보내고 다양한 서비스에 액세스하는 방법을 제공, ④ 지역 역량을 바탕으로 서비스의 요구와 격차를 해결하는 통합 프로그래밍
6. 포용적이며 비차별적인 공간	(원칙) 포괄적인 절차와 비차별적인 접근을 허용: 클래스, 성별, 능력, 언어, 민족성, 성적 취향, 종교, 국적에 관계없이 모든 어린이가 아동친화공간에 평등하게 접근 (방안) 포용과 비차별의 장애요인을 아동친화공간의 설계 및 운영 단계별 참여 프로세스를 조기에 수립하여 극복

출처: UNICEF. (2009). A practical guide for developing child friendly spaces. pp.9~14.

### 3) 아동친화 주거공간의 개념

유엔아동권리협약에서 규정하고 있는 총 41개의 아동권리에 관한 사항 중 가장 근간에 있는 중요한 권리로 아동 최선의 이익(Best Interests of the Child)이 꼽히는데, 모든 과정과 결정 사항에서 아동의 권리를 중심에 두고 아동의 이익을 최우선으로 고려할 것을 주문하고 있다. 아동 최선의 이익은 공간에서의 아동친화(child-friendly), 즉 단순히 놀이공간을 많이 제공하거나 아동의 안전을 강조하는 데 그치는 것이 아니라 모든 것을 아동의 입장에서 판단하고 결정하여야 한다는 원칙으로 연결된다.

적절한 방 수와 면적, 필수설비 등이 요구되는 주택뿐만 아니라 학교, 공원, 가로 등 아동이 집 주변에서 이용하는 환경 또한 아동의 신체적, 정신적, 사회적 발달과 성장에 매우 큰 영향을 미친다. 따라서 우리가 아동을 위한 주거를 논의하는 데 있어서도 공간적 범위를 단순히 주택으로 한정하지 않고 주변을 포함하는 주거공간까지 확대하여야 한다.

본 연구에서는 아동친화 주거공간을 주택 내부뿐만이 아니라 주택의 외부공간, 인접한 도시공간까지를 포괄하는 영역에서 아동이 안전하고 건강하며 즐겁게 성장할 수 있도록 아동의 입장에서 아동의 이익을 최우선으로 고려한 주거공간으로 정의한다.

한편, 유사한 개념으로 육아친화·육아지원 주거가 있다. 육아친화란 어떤 환경을 구성하거나, 정책적 가치를 설정할 때에 아동을 키우고 있는 가족의 입장에서 생활하기 편하도록 환경, 서비스, 시설들을 고려하는 것을 말하며, 육아친화는 아동 친화 및 가족 친화 대상의 측면에서는 유사하지만, 그 대상 자체보다는 영아·유아를 포함한 아동을 양육하는 가치와 행위에 더욱 초점을 맞추고 있다.<sup>12)</sup> 육아친화 주거공간은 ‘아이 기르기 좋은’ 주거공간으로서 부모가 아이를 양육하는 데 필요한 물리적 환경, 서비스 인프라 등을 갖춘 주거공간을 의미하며, 육아지원 주거공간은 주로 저출생 대책의 주택정책으로서 논의되었으며 신혼부부나 영유아기 자녀를 둔 가정을 타겟으로 출산을 장려하고 육아를 지원하기 위한 재정적, 물리적, 사회서비스 지원을 갖춘 주거공간을 의미한다. 육아친화 또는 육아지원 주거공간은 출산 계획이 있거나 영유아 아동을 키우고 있는 부모와 가족의 입장에서 편리한 환경을 조성하는 것을 목표로 하지만, 아동친화 주거공간은 양육자인 부모 보다는 아동의 입장에서 아동의 권리와 참여, 그리고 성장에 보다 초점을 두고 있다고 할 수 있다.

---

12) 권미경 외. (2021). 육아친화적 주거단지 조성 모형 개발 연구. 경제·인문사회연구회. p.21.

[표 2-5] 육아친화·육아지원 주거공간과 아동친화 주거공간의 개념적 비교

구분	육아친화·육아지원 주거공간	아동친화 주거공간
관점	부모의 입장에서 편하고 안심하게 아이를 키우기 좋은 주거 공간 (부모 이익 최우선)	아동의 입장에서 안전하고 건강하며 즐겁게 성장할 수 있는 주거 공간 (아동 이익 최우선)
주요 개념 요소	안심, 안전, 편리, 건강, 돌봄	비차별, 발달, 참여, 안전, 창의, 교류
타겟층	신혼부부, 만 4세 이하의 영유아가 있는 가정	만 5세~12세의 학령기 아동 (만 18세 이하의 청소년까지의 성장을 포함)
주요 특화	신혼부부 및 영유아 자녀를 고려한 평면 (출산 및 자녀 성장에 따른 가변형 평면 일부 적용)	아동의 발달, 창의, 성장을 고려한 평면 (아동의 취향과 성장에 따른 가변형 평면 모두 적용)
시설·서비스 특화	보육·돌봄 시설 및 서비스	놀이·창의 시설 및 서비스
디자인 참여	없음 또는 부모의 일부 참여 (운영과정)	기획, 설계, 조성, 운영 전 과정에서 아동의 참여를 원칙
비차별	특별한 배려 요소 없음	한부모 가정 아동, 장애 아동, 보호종료 아동 등에 대한 배려
주요 사업 및 운영주체	사업주체(LH, 지자체 등)와 운영주체(위탁 관리업체)가 상이하거나 운영주체가 유지관리만 담당하는 경우가 대부분	사업주체(민간사업자 또는 공공)와 운영주체(민간사업자 또는 공공)의 동일성 원칙
지역 연계	지역사회와 육아지원 서비스 공유	또래아동 및 가족, 지역 주민과의 소통·교류를 위한 장소와 프로그램 제공

출처: 연구진 작성.

## 2. 소규모 공공임대주택의 아동친화 주거공간 도입 필요성

### 1) 아동 주거빈곤 문제

#### □ 주거빈곤 관련 개념<sup>13)</sup>

2003년 국토교통부(당시 국토해양부)는 국민이 적절한 생활을 영위하는데 최소의 기준이 되는 최저주거기준을 설정하였으며, 2011년 최소주거면적 및 용도별 방 개수를 상향 조정한 기준을 제시하였다. 이 기준은 최소주거면적, 용도별 방의 개수, 필수적인 설비, 구조 및 환경기준 등을 포함한다.<sup>14)</sup> 최소 주거면적 및 용도별 방 개수는 가구원 수에 따른 표준 가구구성을 상정하고 실의 구성과 총 주거면적을 제시하는 방식이다.<sup>15)</sup> 필수시설은 전용입식부엌과 수세식 화장실 및 목욕시설을 갖추며, 구조·성능 및 환경기준은 구조의 강도와 재질, 방음·환기·채광·난방설비, 소음·진동·악취 등 환경요소, 자연재해 위험을 피할 것, 전기시설과 화재발생시 피난에 대한 기준 등을 제시하고 있다.

#### ■ 최저주거기준 [국토해양부공고 제2011-490호, 2011. 5. 27. 일부개정]

제2조(최소 주거면적 등) 가구구성별 최소 주거면적 및 용도별 방의 개수는 <별표>와 같다.

제3조(필수적인 설비의 기준) 주택은 상수도 또는 수질이 양호한 지하수 이용시설 및 하수도시설이 완비된 전용입식부엌, 전용 수세식화장실 및 목욕시설(전용수세식화장실에 목욕시설을 갖춘 경우도 포함한다)을 갖추어야 한다.

제4조(구조·성능 및 환경기준) 주택은 안전성·쾌적성 등을 확보하기 위하여 다음 각호의 기준을 모두 충족하여야 한다.

1. 영구건물로서 구조강도가 확보되고, 주요 구조부의 재질은 내열·내화·방열 및 방습에 양호한 질이어야 한다.
2. 적절한 방음·환기·채광 및 난방설비를 갖추어야 한다.
3. 소음·진동·악취 및 대기오염 등 환경요소가 법정기준에 적합하여야 한다.
4. 해일·홍수·산사태 및 절벽의 붕괴 등 자연재해로 인한 위험이 현저한 지역에 위치하여서는 아니 된다.
5. 안전한 전기시설과 화재 발생 시 안전하게 피난할 수 있는 구조와 설비를 갖추어야 한다.

가구원 수(인)	표준 가구구성 <sup>1)</sup>	실(방) 구성 <sup>2)</sup>	총주거면적(㎡)
1	1인 가구	1 K	14
2	부부	1 DK	26
3	부부+자녀1	2 DK	36
4	부부+자녀2	3 DK	43
5	부부+자녀3	3 DK	46
6	노부모+부부+자녀2	4 DK	55

13) 김지연 외. (2020). 청소년의 주거권 실태와 보장방안 연구: 사회배제 관점을 중심으로. 청소년정책연구원. p.35.

14) 최저주거기준의 내용은 「주거기본법」 제7조 및 시행령 제 12조에 따라 국토교통부 장관이 설정·공고하며, ①가구구성별 최소 주거면적, ②용도별 방의 개수, ③전용부엌·화장실 등 필수적인 설비의 기준, ④ 안전성·쾌적성 등을 고려한 주택의 구조·성능 및 환경기준을 포함한다.

15) 예를 들어 부부와 자녀2명으로 구성된 4인 가구는 3DK(3개의 침실과 식사실 겸 부엌)을 갖춘 총 주거면적 43㎡를 기준으로 한다.

- 1) 3인 가구의 자녀 1인은 6세 이상 기준  
4인 가구의 자녀 2인은 8세 이상 자녀(남1, 여1) 기준  
5인 가구의 자녀 3인은 8세 이상 자녀(남2, 여1 또는 남1, 여2) 기준  
6인 가구의 자녀 2인은 8세 이상 자녀(남1, 여1) 기준
- 2) K는 부엌, DK는 식사실 겸 부엌을 의미하며, 숫자는 침실(거실겸용 포함) 또는 침실로 활용이 가능한 방의 수를 말함
- 3) 비교 : 방의 개수 설정을 위한 침실보리원칙은 다음 각호의 기준을 따른다.
  1. 부부는 동일한 침실 사용
  2. 만6세 이상 자녀는 부모와 분리
  3. 만8세 이상의 이상자녀는 상호 분리
  4. 노부모는 별도 침실 사용

출처: 국가법령정보센터. <https://www.law.go.kr/LSW/admRulLsInfoP.do?admRulSeq=2000000059613#AJAX>  
(검색일: 22.08.05.)

‘주거취약계층’은 거주형태를 중심으로 폭넓게 사용되는 개념인데, 국토교통부는 정책 대상인 주거취약계층을 최저주거기준 미달 가구와 비주택 거주 가구로 정의하였다.<sup>16)</sup> 최근에는 그 정의를 물리적 거주 유형 중심에서 사람 중심으로 확대해가는 추세이며, 이 중 주거비부담 과다 가구는 소득 중 임대료 비율이 30% 이상인 가구를 의미한다.<sup>17)</sup> 한편 보건복지부는 국민기초생활보장제도에 근거하여 ‘주거가 일정하지 않은 취약계층’이라는 개념을 사용하며, 비닐하우스·판자촌·쪽방 등의 거주자, 노숙인 등으로 주민등록상의 문제로 기초생활보장 수급자가 될 수 없는 가구들을 대상으로 하고 있다.

[표 2-6] 주거취약계층 범위 (주거지원업무처리지침)

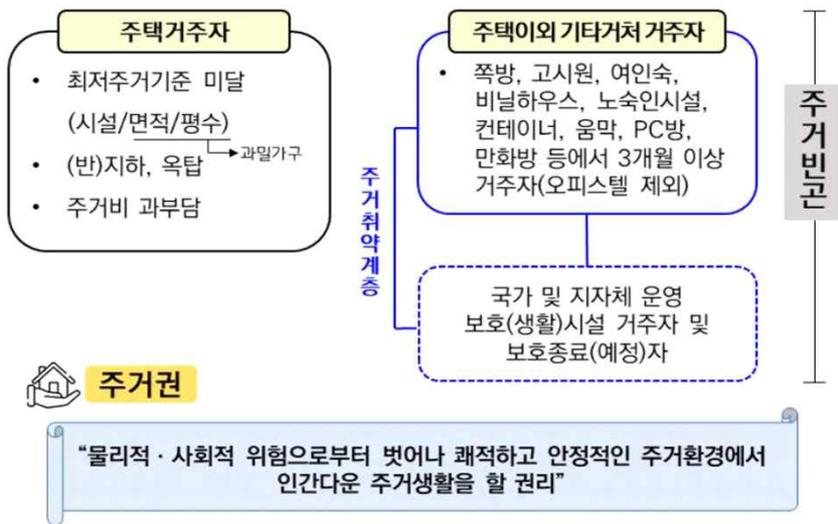
도입 시기	쪽방	비닐 하우스	고시원	여인숙	범죄 피해자	노숙인 시설	컨테이너 음막	최저기준 미달 유자녀	PC방 및 만화방	미혼모
2009년 8월	○									
2010년 3월	○	○	○	○	○					
2012년 8월	○	○	○	○	○	○				
2014년 4월	○	○	○	○	○	○				
2015년 12월	○	○	○	○	○	○	○			
2018년 3월	○	○	○	○	○	○	○	○		
2018년 7월	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○

출처: 이재춘 외. (2020). p.69., 강미나 외. (2020). 주거취약계층을 위한 정책연계 강화방안 연구. 국토연구원. p.16. 재인용

16) 국토교통부는 ‘최저주거기준 미달 주택에 거주하는 가구’라는 용어를 사용하다가 2007년 6월 쪽방·비닐 하우스 거주가구 등에 대한 지원대책을 발표하고, 2010년부터는 고시원 및 여인숙 거주자, 범죄피해자를 지원대상에 포함시키면서 ‘주거취약계층’이라는 용어를 공식적으로 사용하기 시작했다. 2011년 7월에는 ‘비주택 거주가구 주거지원 강화방안’을 통해 비닐하우스, 쪽방, 고시원, 여인숙·여관 등 거주자, 거리노숙인, 노숙인 쉼터·부랑인복지시설 거주자를 비주택 거주가구로 규정하였다. (고주애, 2016, p.78.)

17) 강미나 외. (2020). 주거취약계층을 위한 정책연계 강화방안 연구. 국토연구원. p.15.

선행연구에서의 주거빈곤층 및 주거취약계층의 정의를 살펴보면, 우선 노혜진 외(2015)는 주거실태조사 원자료를 분석하여 주택유형, 점유형태, 최저주거미달의 세 가지 지표로 주거빈곤을 설명하는데, 비거주용 건물, 판잣집, 기타 가구에 해당하는 가구의 경우 '주거'라 명명하기 어렵다고 판단하고 이를 '주거 빈곤층'으로 정의한다.<sup>18)</sup> 강미나 외(2020) 역시 주거취약계층의 용어를 보다 확장적인 개념으로 적용하여 최저기준 미달(비주택 거주 포함), 주거비 과다부담 가구를 '주거취약계층'으로 정의하였다.<sup>19)</sup> 주거빈곤 아동과 관련해서는 고주애(2016)는 국토교통부에서 고시한 최저주거기준 미달 가구의 아동에 더하여, 지하·옥탑거주 가구의 아동, 비닐하우스, 고시원 등과 같은 주택 이외의 기타 거처(오피스텔은 제외)에 거주하는 아동을 '주거빈곤 아동'으로 규정하였다.<sup>20)</sup> 또한, 김지연 외(2020)는 최저주거기준 미달, 주거비 과부담, 주택 유형 및 점유형태 미달의 세 가지 개념을 통해 보다 적극적인 관점으로 부적절한 주거를 정의하고, 여기에 국가 및 지자체 운영보호(생활)시설의 거주자 및 보호종료(예정)자를 더하여 주거빈곤 아동의 범위를 설정하고 있다(그림2-2).<sup>21)</sup>



[그림 2-2] 아동·청소년 주거권 관련 개념을 고려한 주거빈곤 대상

출처: 김지연 외. (2020). 청소년의 주거권 실태와 보장방안 연구: 사회배제 관점을 중심으로. 청소년정책연구원. p.38.

18) 점유형태 미달가구는 주택을 구입하거나 전세, 월세 보증금을 마련하기 어려운 '보증금 없는 월세, 사글세, 일세, 무료 가구'도 포함한다(노혜진 외, 2015, pp.90~92).

19) 강미나 외. (2020). 주거취약계층을 위한 정책연계 강화방안 연구. 국토연구원. p.59.

20) 고주애. (2016). 아동 주거빈곤 정책 마련을 위한 탐색적 연구. LHI Journal, 7(2), p.78.

21) 김지연 외. (2020). 청소년의 주거권 실태와 보장방안 연구: 사회배제 관점을 중심으로. 청소년정책연구원. pp.37~38.

## □ 주거빈곤 아동가구 실태

김지연 외(2020)는 2019년 주거실태조사 원자료를 활용하여 구조적·물리적 적합성과 점유의 안정성을 중심으로 주거권 미보장 상태에 있는 아동·청소년 가구의 규모를 파악하고자 국토교통부의 최저주거기준보다 강화된 '전체 최저주거기준'<sup>22)</sup>을 적용하였다. 구조성능환경 기준미달 가구로서 지하, 반지하, 옥탑방, 고시원, 판잣집, 비닐하우스, 컨테이너에 거주하는 가구를 추정한 결과, 전체 아동가구 중 약 0.7%가 이에 해당한다. 국토교통부의 최저주거기준에 미달하는 아동가구는 전체 아동가구 중 약 3.6%(203천 가구)로, 해당 연구에서 제안한 '전체 최저주거기준'을 적용하면 비율이 2배 이상 증가한다(전체의 8%, 아동 수 기준으로 약 85만 명). 비주택 거주 인구는 2018년도 인구주택총조사 가구 데이터를 활용하여 산출하였는데, 전체 가구 대비 약 2.2%(444천가구), 아동 가구 대비 약 0.7%(34천가구)이며 이에 해당하는 아동 수는 약 5만명으로 추산된다.<sup>23)</sup>

**[표 2-7] 주거권 미보장 아동·청소년 가구 규모<sup>1)</sup>**

구분	국토교통부 기준				전체 최저주거기준 적용			
	전체가구 중 비율 (%, 천가구)		아동가구 중 비율 (%, 천가구)		전체가구 중 비율 (%, 천가구)		아동가구 중 비율 (%, 천가구)	
구조성능환경기준 미달	-		-		3.2 <sup>2)</sup> (634)		0.7 <sup>2)</sup> (37)	
최저주거기준미달	5.3 (1,066)		3.6 (203)		8.9 (1,785)		8.0 (459)	
비주택거주 <sup>3)</sup>	2.2 (444)		0.7 (34)		좌동		좌동	
과밀	면적기준미달	3.9 <sup>4)</sup> (771)	3.8 (750)	3.4 <sup>4)</sup> (197)	3.1 (179)	6.0 <sup>5)</sup> (1191)	3.8 (756)	3.1 (179)
	방수기준미달		0.3 (52)		0.8 (45)		2.7 (543)	5.3 (301)
필수설비기준미달	3.0 <sup>6)</sup> (606)		0.2 <sup>6)</sup> (11)		3.1 <sup>7)</sup> (620)		0.27 <sup>7)</sup> (13)	

출처: 김지연 외. (2020). 청소년의 주거권 실태와 보장방안 연구: 사회배제 관점을 중심으로. 청소년정책연구원. p.40.

주: 1) 모집단 추정을 위한 가중치를 적용한 규모임.

2) 지하, 반지하, 옥탑방, 고시원, 판잣집, 비닐하우스, 컨테이너 거주를 포함함.

3) 비주택거처(오피스텔을 제외한 주택 이외의 거처), 호텔, 여관 등 숙박업소, 기숙사 및 사회시설, 판잣 집, 비닐하우스, 기타를 포함함. 2018년 인구주택총조사 가구데이터를 통합(merge)하여 분석한 것으로 횡단가중치를 적용함.

4) 가구원 수만 고려, 방=방+거실+부엌

5) 침실분리기준적용, 방=방

6) '상수도 또는 수질이 양호한 지하수 이용시설 및 하수도 시설' 미적용

7) '상수도 또는 수질이 양호한 지하수 이용시설 및 하수도 시설' 적용

22) 국토교통부의 최저기준은 가구원 수만 고려하여 2인당 방1개로 산정하고, 방의 수를 계산할 때 방과 거실, 부엌을 포함한다. 반면 해당 연구에서 도입한 '전체 최저주거기준'은 방의 수를 침실의 수로만 한정하면서 구성원의 관계별로 필요한 방수를 계산한다는 점에서 국토교통부 최저기준보다 강화된 기준이다.

23) 김지연 외. (2020). 청소년의 주거권 실태와 보장방안 연구: 사회배제 관점을 중심으로. 청소년정책연구원. pp.38~40.

주거취약계층 거주지역을 도시(동부)와 농산어촌(읍면 부)으로 나누어 지역간 차이를 살펴본 결과, 과밀의 경우 비율 면에서는 도시지역이 2배 이상 높은 반면 절대적 규모는 농산어촌지역이 오히려 1.5배 이상 많다. 방수기준미달가구와 필수설비기준미달가구도 농산어촌지역이 도시지역에 비해 비율 및 가구 수 모두 높고, 최저주거기준미달가구는 농산어촌지역이 도시지역보다 가구 수는 적지만 전체 가구 수 대비 비율은 높다.<sup>24)</sup>

[표 2-8] 주거권 미보장 아동·청소년 가구 지역별 규모<sup>1)</sup>

구분	전체 최저주거기준 적용				
	동부지역 아동가구		읍면부지역 아동가구		
과밀	면적기준미달	7.3% (351천가구)	3.4% (163천가구)	3.2% <sup>2)</sup> (634천가구)	0.7% <sup>2)</sup> (37천가구)
	방수기준미달		4.8% (230천가구)		8.0% (459천가구)
필수설비기준미달		0.1%(5.5천가구)		0.9%(7.9천가구)	
구조성능환경기준미달		0.7%(33천가구)		0.5%(4.1천가구)	
최저주거기준미달		7.7%(372천가구)		9.8%(87천가구)	

출처: 김지연 외. (2020). 청소년의 주거권 실태와 보장방안 연구: 사회배제 관점을 중심으로. 청소년정책연구원. p.41.

주: 1) 모집단 추정을 위한 가중치를 적용한 규모임.

2) 침실분리기준적용, 방=방

한편 2019년도 주거실태조사를 분석한 강미나 외(2020)의 연구에 따르면, 국내 아동·청소년 주거취약가구는 약 60만 가구로 이는 전체 아동·청소년 가구의 약 11%에 해당한다. 위 연구는 만 17세 이하 아동·청소년이 있는 가구를 대상으로 최저기준미달, 주거비부담 과다, 비주택 거주 중 하나에 해당하는 계층을 아동 주거취약가구로 정의하고 그 수치를 59만 4천 가구로 보고 있다.<sup>25)</sup>

[표 2-9] 아동·청소년 주거취약계층 가구수 규모

구분	가구수	최저주거 기준미달(A)	주거비부담 과다(B)	(A U B)	비주택거주 (C)	(A U B U C)
전체(천 가구)	19,979	1,060	2,000	2,854	456	2,925
아동·청소년 가구(천 가구)	5,450	183	416	588	14	594

출처: 강미나 외. (2020). 주거취약계층을 위한 정책연계 강화방안 연구. 국토연구원. p.19.

주 1): 아동·청소년 가구는 가구원 중 만 17세 이하 아동·청소년이 있는 가구, 노인·장애인 가구는 가구원 중 만 65세 이상 노인이 있거나 가구원 중 장애인이 있는 가구로 정의

주 2): 주거비부담과다가구는 RIR 30% 이상인 가구

주 3): 비주택거주가구는 오피스텔을 제외한 주택이외 거처에 거주하는 가구

24) 김지연 외. (2020). 청소년의 주거권 실태와 보장방안 연구: 사회배제 관점을 중심으로. 청소년정책연구원. pp.40~41.

25) 강미나 외. (2020). 주거취약계층을 위한 정책연계 강화방안 연구. 국토연구원. pp.58~59.

## 2) 정부의 아동친화주거 관련 정책

### □ 부처별 아동·청소년 대상 주거지원 프로그램

영유아의 경우 「영유아보육법」은 영유아 0~6세, 「아동복지법」은 아동 0~18세로 정의하고 있다. 청소년의 경우는 「청소년기본법」은 청소년 9~24세, 「청소년보호법」은 청소년 0~18세로 정의한다. 아동·청소년에 관한 주거지원 프로그램은 국토교통부와 보건복지부, 여성가족부로 구분되어 있다. 국토교통부는 주택 공급, 주택금융 지원, 주거급여 등에 대한 업무를 주로 담당하고, 보호종료 아동에 대해서는 보건복지부, 가정 밖 청소년에 대해서는 여성가족부가 관련 업무를 담당한다. 그리고 이들의 교육업무는 교육부, 소년원 등 범죄 관련 아동·청소년에 대해서는 법무부가 주로 담당한다. 따라서 아동·청소년의 주거 이외의 양육시설, 보호시설, 자립시설, 쉼터 등에 대해서는 해당 주무부처가 업무를 담당한다. 이들 부처는 소관사항에 대한 주거 수요가 있을 때 주거지원 프로그램에 지원하여 매입임대주택이나 주거지원 프로그램의 수혜를 받는 형태를 취하고 있다.<sup>26)</sup> 대부분의 공공임대주택 신청자격은 저소득기준(소득·자산 기준 충족)과 무주택기준을 충족해야 하므로 아동이 있는 가구가 이상의 요건을 충족할 경우 신청자격이 주어지고, 다자녀가구의 경우에는 자녀의 수에 맞도록 주택 규모와 기존 주거지를 고려한 매입임대주택을 공급하는 더욱 특화된 프로그램을 제공받는다.<sup>27)</sup>

**[표 2-10] 아동·청소년 대상 주거지원 프로그램의 명시적인 대상 포함 현황**

주거지원 프로그램	아동·청소년		
	아동이 있는 가구	아동양육시설 보호종료아동	청소년쉼터 퇴소청소년
국토교통부 관련\관련부처	(보건복지부, 교육부)	(보건복지부)	(여성가족부)
영구임대주택	○	○	
국민임대주택	○	○	
행복주택	○		
신혼부부전세임대주택	○		
신혼희망타운	○		
분양전환임대주택	○		
고령자복지주택			

26) 강미나 외. (2020). 주거취약계층을 위한 정책연계 강화방안 연구. 국토연구원. pp.24~25.

27) 상계서. p.25.

주거지원 프로그램	아동·청소년		
	아동이 있는 가구	아동양육시설 보호종료아동	청소년쉼터 퇴소청소년
장기전세	○		
기존주택매입임대주택	○		
기존주택전세임대주택	○		
청년전세임대주택		○	
소년소녀가정 등 전세임대주택		○	
청년매입임대주택		○	
공공지원민간임대주택	○		
내집 마련 디딤돌 대출	○		
주거지원 통합서비스		○ <sup>1)</sup>	
주거급여	○ <sup>2)</sup>		

출처: 강미나 외. (2020). 주거취약계층을 위한 정책연계강화방안 연구, p.26.의 표를 일부 수정

주: 1) 주거지원통합서비스의 주 부처는 보건복지부, 국토교통부의 협력을 통하여 매입임대주택을 활용하여 주거지원

2) 시흥시에서 아동주거비 추가지원

## □ 「아동 주거지원 강화대책」을 통한 아동 주거지원 강화

정부는 아동을 위한 최초의 주거복지정책인 「아동 주거지원 강화대책」(2019년 10월)을 통해 아동 주거에 대한 지원을 대폭 강화하였다. 먼저 아동의 성장에 필요한 적정 면적과 방수를 확보할 수 있도록 매입·전세임대주택 호당 지원금액을 인상하여 자녀수에 적합한 면적(46~85㎡)을 갖춘 2룸 이상의 ‘다자녀 유형’을 신설하였다(국토교통부, 2019, p.3). 지원금액 인상은 매입형(기존1.1억 → 변경1.6억원), 리모델링형(기존0.95억 → 변경2.3억원), 전세형(기존0.73억 → 변경1.1억원)으로 차이가 있다.<sup>28)</sup> 또한 해당 대책은 다자녀 매입임대의 보증금을 없애거나 50%까지 할인하고, 전세임대 자기부담 보증금을 5%에서 2%로 낮추는 등 주거비 부담도 경감하며, 2022년 5월부터는 국민임대주택에 아동 가구가 더 폭넓게 입주할 수 있도록 다자녀 우선공급(10%) 자격 기준을 ‘3자녀 이상’에서 ‘2자녀 이상’으로 완화하였다.<sup>29)</sup> 2022년에 새로 도입한 통합공공임대주택(영구·국민·행복주택 통합형)의 다자녀 기준 역시 2자녀 이상으로 확대되었고,<sup>30)</sup> 가구원수별 적정면적을 정한 공공임대 유형통합을 추진하여 2022년부터는 가구원수별로 신청 가능한 면적을 구분하여 입주자를 모집하고 있다.<sup>31)</sup>

28) 관계부처 합동. (2019). 아동 주거권 보장 등 주거지원 강화대책, p.8.

29) 국토교통부. (2020). 정부는 아동 주거권 보장을 위해 최선을 다하고 있습니다. 6월 23일자 보도자료, p.2.

30) 「공공주택 특별법 시행규칙」, 국토교통부령 제1181호, 별표5의 2.

간접적 주거지원에 해당하는 금융 지원 역시 다자녀가구에 대한 지원을 강화하는 방향으로 개선되었다. 2022년 1월부터 무주택·실수요자의 내 집 마련 기회를 확대하기 위해 디딤돌 대출 지원한도를 상향(5천만 원)하는 등 금융지원을 강화하였는데, 대출한도 상향은 유형별로 차이가 있으나 다자녀의 경우 기존의 2.6억 원에서 3.1억 원으로 한도가 높아졌다.<sup>32)</sup>

## □ 아동가구 대상 공공임대주택

공공임대주택은 영구임대주택, 매입임대주택, 전세임대주택, 국민임대 주택, 장기전세주택, 행복주택, 신혼부부 전세임대주택 등을 포함하는데, 기본적으로는 저소득가구의 주거를 지원하는 임대주택 공급이나 아동이 있는 가구에 대한 우선지원 등의 요건이 있다.<sup>33)</sup> 2020년 9월 「공공주택 특별법 시행령」 개정으로 통합공공임대주택 유형이 신설됨에 따라,<sup>34)</sup> 해당 주택의 입주대상으로 청년, 신혼부부·한부모, 고령자, 일반 등 다양한 수요자를 포함하며 이 중 한부모가족과 다자녀가구 등 아동가구 관련 입주조건을 제시하고 있다.

**표 2-11) 아동가구의 공공주택 입주 기준**

구분	입주기준	
통합공공 임대주택	일반공통조건	- 무주택세대구성원으로서 대상별 소득 및 자산보유기준을 충족하는 자 (청년, 신혼부부·한부모, 고령자, 일반 등)
	아동가구 관련조건	- (한부모가족) 만 6세 이하 자녀를 둔 한부모가족으로, 무주택세대구성원이며, 해당 세대의 월평균소득(예비신혼부부의 경우 혼인으로 구성될 세대의 세대구성원 월평균소득의 합계를 말한다)이 기준 중위소득의 100퍼센트(가구원 수가 2명인 경우에는 110퍼센트로 한다) 이하일 것 - (다자녀가구) 무주택세대구성원으로서 해당 세대의 월평균소득이 기준 중위소득의 100퍼센트 이하인 사람 중 다음의 어느 하나에 해당하는 사람. 다만, 나)의 경우에는 피부양자의 배우자도 무주택자여야 한다. 가) 미성년자인 2명 이상의 자녀를 둔 사람

31) 국토교통부.(2020). '정부는 아동 주거권 보장을 위해 최선을 다하고 있습니다'. 6월 23일자 보도자료. pp.2~3.

32) 관계부처 합동(2021), '22년 정부 업무보고 - 부동산 시장 안정 -'. p.16.

33) 강미나 외. (2020). 주거취약계층을 위한 정책연계 강화방안 연구. 국토연구원. p.60.

34) 기존 공공임대주택 유형을 최저소득 계층 및 저소득 서민 등 입주 대상자별로 구분하고, 유형에 따라 입주자의 자격 및 임대료 등의 기준을 달리 정하고 있어 공공임대주택의 입주 수요를 탄력적으로 반영하지 못하고 그 기준이 복잡하여 수요자가 이해하는 데 어려움이 있으므로, 입주 대상자를 통합하여 운영할 수 있도록 통합공공임대주택의 유형을 신설하였음(「공공주택 특별법 시행령」, 대통령령 제31005호, 2020. 9. 8. 일부개정).

구분	입주기준
	일반공통조건 - 생계급여 또는 의료급여 수급자, 한부모 가족 등 사회취약계층
영구임대주택	<p>아동가구 관련조건 - 우선공급대상으로 혼인가간 7년 이내, 자녀가 있는 신혼부부, 일반공급대상으로 지원대상 한부모 가족(「한부모 가족지원법」 시행규칙 제3조)</p> <p>- 「주거취약계층 주거지원 업무처리 지침」에 따라 최저주거기준 미달 주거에서 만 18세 미만의 아동과 함께 거주하는 사람</p>
매입임대주택	<p>일반공통조건 - 다가구주택 및 호당 전용면적 85㎡ 이하 공동주택(다세대주택, 연립주택, 아파트) 또는 도시형 생활주택</p> <p>아동가구 관련조건 - 한부모 가족(「한부모 가족지원법」 시행규칙 제3조)</p> <p>- 「주거취약계층 주거지원 업무처리 지침」에 따라 최저주거기준 미달 주거에서 만 18세 미만의 아동과 함께 거주하는 사람</p>
전세임대주택	<p>일반공통조건 - 전용 면적 85㎡ 이하의 단독·다가구·다세대·아파트·오피스텔을 대상</p> <p>- 전세금 지원 한도액은 수도권 9천만원, 광역시 7천만원, 기타지역 6천만원</p> <p>아동가구 관련조건 - ① 신혼부부, 보호대상 한부모 가족, 생계급여 또는 의료급여 수급자 중 18세 미만의 아동으로만 구성된 세대 또는 18세 미만의 아동이 부양능력이 없는 부모와 동거하는 세대로서 아동이 실질적으로 가정을 이끌어가고 있는 세대(소년소녀가정), 18세 미만의 아동이 국민기초생활보장법상 부양의무자(친조부모, 외조부모)에 의해 양육되는 세대(대리양육가정), 18세 미만의 아동이 국민기초생활보장법상의 부양의무자가 아닌 친·인척에 의해 양육되는 세대(친인척위탁가정), 18세 미만의 아동이 부양의무자가 아닌 일반인의 가정에서 양육되는 세대(일반가정위탁), 자동차사고로 인하여 사망 또는 중증후유장애를 입은 피해자의 18세 미만의 자녀(고등학교에 재학의 경우 20세 이하인 자 포함)가 있는 세대(교통사고 유자녀 가정)중 무주택세대구성원</p> <p>- ② 공동생활가정</p> <p>- ③ 주거취약계층 주거지원가구</p> <p>- ④ 보증거절자</p> <p>- ⑤ 부도공 공임대아파트 퇴거자</p> <p>- ⑥ 긴급주거지원 대상자</p> <p>- ⑦ 청년(대학생 및 취업준비생)</p> <p>- ⑧ 소년소녀가정, 아동복지시설 퇴소자</p>
다자녀유형 공공임대주택	<p>- 미성년 자녀가 2인 이상인 무주택가구에 매입형은 1.6억원, 리모델링형은 2.3억원, 전세형은 1.1억원 지원(일반지원금액보다 상향지원)</p> <p>- 생계·의료·주거급여 수급자 및 차상위계층(중위소득 50%이하)이 1순위, 그 외(도시근로자 평균소득 70% 이하, 자산기준 2억 8천만원)는 2순위로 하되 가점 기준에 따른 점수를 합산하여 최종 순위를 결정. 자녀수, 현주거환경(방수, 지하층 거주 등)의 열악한 정도에 따라 가점</p> <p>- 임대료는 시세의 50% 이하이며, 임대기간은 최장 20년</p> <p>- 2020년부터 다자녀 유형 매입임대는 무보증금·보증금 50% 할인을 적용하며, 전세임대 자기부담 보증금을 인하고, 자녀 수에 따라 임대료를 인하</p>
국민임대주택	<p>일반공통조건 - 입주자 모집 공고일 현재 무주택세대구성원으로 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 70% 이하이면서 총자산가액이 2억8천만원 이하, 자동차가액이 2,499만원 이하인 가구를 대상</p> <p>아동가구 - 입주자 입주공고일 현재 「민법」상 미성년자인 2명 이상의 자녀를 둔 무주택</p>

구분	입주기준
	<p>관련조건</p> <p>세대구성원, 또 혼인기간 중 출산하여 자녀가 있는 신혼부부 및 자녀가 만6세 이하인 한부모가구에게 신혼부부 입주 1순위 부여</p>
장기전세주택	<p>일반공통조건</p> <p>- 최장 20년 전세계약 방식으로 공급하는 임대주택으로 전용면적은 60㎡이 이하이며 보증금은 시중시세의 80% 수준</p>
	<p>아동가구 관련조건</p> <p>- 우선 공급 지원대상 한부모 가족(한부모 가족지원법 시행규칙 제3조), 소년 소녀가정으로 시장·군수·구청장이 추천하는 자, 가정위탁을 통하여 아동을 보호·양육하는 조부모 또는 친인척으로서 시장 등이 추천하는 자(「아동복지법 제3조 제6호), 입주자 모집공고일 현재 민법상 미성년자인 2명(태아 포함) 이상의 자녀를 둔 무주택세대구성원이 지정, 혼인기간 중 출산 하여 자녀가 있는 신혼부부 및 자녀가 만6세 이하인 한부모가구에게 신혼부부 입주 1순위 부여</p>
행복주택	<p>일반공통조건</p> <p>- 대학생, 신혼부부, 청년 등이 직장과 학교가 가까운 곳, 혹은 대중교통이 편리한 곳에 공급하는 공공임대주택</p>
	<p>아동가구 관련조건</p> <p>- 입주자격을 만 6세 이하(태아 포함)의 자녀를 둔 무주택세대구성원 - 입주기간은 무자녀 최대 6년, 자녀가 1명 이상인 경우 10년으로 연장</p>
신혼부부전세 임대주택	<p>아동가구 관련조건</p> <p>- 도심 내 신혼부부, 예비신혼부부, 만 6세 이하의 자녀가 있는 한부모 가족이 원하는 기존주택을 전세계약하여 저렴하게 재임대 - 무주택 요건을 충족하면서 'I 형 소득기준'이 전년도 도시근로자 가구원수 별 월평균소득 70% 이하인 자(배우자가 소득이 있는 경우 90% 이하인 자), 'II 형 소득기준'은 전년도 도시근로자 가구원수별 월평균소득 100% 이하인 자(배우자가 소득이 있는 경우 120%이하인 자)로 제한 - 총자산은 2억 8천 만원 이하(2019년도 기준)</p>
신혼희망타운	<p>아동가구 관련조건</p> <p>- 혼인기간 7년 이내의 신혼부부, 예비신혼부부, 6세 이하의 자녀를 둔 한부모 가구에게 제공되는 전용 60㎡ 이하로 공급되는 공공보양주택 - 어린이집, 공동육아방, 실내놀이터 등 육아시설, 통학길 특화 및 수납공간 강화 등 신혼부부 맞춤형 설계를 반영</p>
분양전환 임대주택	<p>일반공통조건</p> <p>- 도시근로자가구 월평균 소득 100% 이하의 무주택가구를 대상</p>
	<p>아동가구 관련조건</p> <p>- 미성년 자녀가 3자녀 이상인 경우 건설량의 10%, 혼인기간 3년(5년) 이내 임신 또는 출산하여 자녀가 있는 경우 건설량의 15%를 배정 - 다자녀(3자녀 이상)가구 특별공급의 경우 도시근로자 가구당 월평균 소득 120%까지 지원이 가능</p>

출처: 강미나 외. (2020). 주거취약계층을 위한 정책연계 강화방안 연구. pp.60~61. 표를 활용, 마이홈 포털. <https://www.myhome.go.kr/hws/portal/cont/selectContRentalView.do#guide=RH112> (검색일: 22.11.02.) 내용을 반영하여 수정함

## □ 보호종료 아동 대상 공공임대주택

보호종료 아동은 청년가구로 분류될 수 있다는 점에서 청년을 위한 주거정책의 혜택도 받을 수 있으나, 일상적 지원이 가능한 보호자가 있는 일반가정에서 성장한 다른 청년들과는 다른 특성이 있어 청년주거정책과 구분하여 차등화 된 지원을 하고 있다.<sup>35)</sup> 공공주

35) 강미나 외. (2020). 주거취약계층을 위한 정책연계 강화방안 연구. 국토연구원. p.62.

택 중 통합공공임대, 건설임대, 매입임대주택 및 전세임대주택은 보호종료아동의 입주 자격을 규정하고 있다. 통합공공임대와 영구임대주택은 소득기준을 충족하는 보호종료 아동에 대한 입주기준을 두고 있는데, 통합공공임대주택 우선공급 입주자격을 갖는 청년의 기준은 무주택자로 기준 중위소득 100퍼센트 이하인 보호종료아동이며, 영구임대 주택 일반공급 1순위 대상 중 전년도 도시근로자 가구 월평균소득의 70%이하로 자산요건을 충족하는 보호종료아동을 포함한다. 매입임대주택과 전세임대주택 역시 자립준비 청년매입임대주택, 소년소녀가정 등 전세주택지원, 청년전세임대 등 보호종료아동을 위해 차등화된 지원을 하고 있다.

[표 2-12] 보호종료 아동대상의 공공주택 입주 기준

구분	입주기준
통합공공임대	<p>(우선공급 입주자격 중 청년) 무주택자로서 다음의 요건을 모두 갖춘 사람</p> <p>가) 공급신청자(세대원이 있는 세대의 세대주인 경우에는 해당 세대를 말한다)의 월평균소득이 기준 중위소득의 100퍼센트 이하일 것</p> <p>나) 다음의 어느 하나에 해당하는 사람</p> <p>(1) 만 18세 이상 39세 이하일 것</p> <p>(2) 「아동복지법」 제16조에 따라 아동복지시설에서 퇴소 또는 가정위탁이 종료 예정이거나 퇴소 또는 종료한 지 5년이 지나지 않은 사람</p> <p>(3) 「청소년복지 지원법」 제31조제1호에 따른 청소년쉼터에서 퇴소 예정이거나 퇴소한지 5년이 지나지 않은 사람(청소년쉼터를 2년 이상 이용한 사람으로 한정한다)으로서 여성가족부장관이 주거지원이 필요하다고 인정한 사람</p> <p>다) 혼인 중이 아닐 것</p>
건설임대주택 (영구, 국민, 행복)	<p>(영구임대주택) 일반공급 1순위</p> <p>전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득의 70%(1인가구 90%, 2인가구 80%) 이하이고 자산요건을 충족하는 <u>아동복지시설에서 퇴소하는 자</u></p>
매입임대주택	<p>(다가구 등 매입임대주택) 입주대상 1순위</p> <p>사업대상지역에 거주하는 무주택세대 구성원으로, <u>아동복지시설퇴소자로 퇴소한지 5년 이내인 자</u></p> <p>(자립준비 청년매입임대주택) 입주대상</p> <p>무주택자로서, <u>아동복지시설(가정위탁 포함)에서 퇴소 예정이거나 퇴소한지 5년이 지나지 않은 자립준비청년으로, 별도 소득·자산 기준은 없음</u></p>
전세임대주택	<p>(소년소녀가정 등 전세주택지원) 입주대상: <u>아동복지시설 보호대상아동 중 18세에 달하여 시설에서 퇴소하는 자 및 퇴소한지 5년 이내인 퇴소자</u></p> <p>(청년전세임대) 입주대상 1순위 : 생계·의료·주거급여 수급가구, 차상위계층, 보호대상 한부모 가족 가구, <u>가정위탁이 종료되거나 아동복지시설에서 퇴소한지 5년 이내인 자</u>, 청소년 쉼터를 2년 이상 이용한 자로 퇴소한지 5년 이내인 자 중 여성가족부장관이 주거지원이 필요하다고 인정한 자</p>

출처: 마이홈 포털. <https://www.myhome.go.kr/hws/portal/cont/selectContRentalView.do#guide=RH112>  
(검색일: 22.11.02.) 내용을 요약.

## □ 주거급여

주거급여는 국민기초생활제도의 하나로, 소득인정액 기준 중위 소득 46% 이하인 모든 가구에 지급되는데, 임차가구에 임대료를 보조하는 임차급여와 자가가구의 주택개보수를 보조하는 수선유지급여로 구분된다.<sup>36)</sup> 2022년 현재 중앙정부 차원에서 이루어지는 아동가구 주거급여 지원은 없으며, 지자체 차원에서 아동가구의 추가 주거비 소요를 고려한 사례로 시흥시 아동주거비 추가 지원(2019년 1월 시행),<sup>37)</sup> 서울시 아동주거빈곤가구 주택바우처 추가지급(2021년 10월 시행) 사례가 있다.<sup>38)</sup>

보호종료 아동대상 주거급여는 주거지원통합서비스를 받는 경우에 지급되는데, 아동양육시설, 공동생활가정, 가정위탁 보호종료 5년 이내의 아동 가운데 LH공사의 매입임대주택 및 전세임대주택에 거주하며 재계약을 포함하여 계약 잔여기간이 1년 이상인 경우, 사례관리기간 동안 매월 15~20만원 상당의 임대료 실비를 지역별로 차등 지원하고, 주거환경 조성은 물품 유지관리 및 물품지원에 대해 1호당 50만원 이내를 지원한다.<sup>39)</sup>

## □ 아동복지시설 대상 주거지원

공동생활가정은 보호대상아동<sup>40)</sup>에게 가정과 같은 주거여건과 보호, 양육, 자립지원 서비스를 제공하는 것을 목적으로 하는 소규모 시설로,<sup>41)</sup> 아동그룹홈 및 학대피해아동쉼터가 이에 속하며 2022년 8월 기준으로 전국에 611개소가 있다.<sup>42)</sup> 공동생활가정은 대규모 집단 시설 위주의 보호에서 소규모 가정 형태의 보호로 전환하며 지역사회 중심의

---

36) 국토교통부. (2022). 2022년 주거급여 사업안내. p.16.

37) 시흥시는 시흥형 아동주거급여를 시행하면서 아동주거빈곤가구 지원을 본격화하였는데, 시흥형 아동주거급여비는 아동 주거권 개선을 목표로 시흥형 주거비 지원 대상자 중 아동포함가구의 경우 아동 1인당 기존 지원액에 30%(아동주거비)를 가산하여 지급한다(강미나 외, 2020, p.64).

38) 지원대상은 기존에 '서울형 주택바우처'를 받고 있는 가구 중 18세 미만 아동이 있는 경우다. 시는 아동 1인당 월 4만원의 '아동주택바우처'를 추가로 지원한다. 아동이 만18세 미만에 해당하는 기간 동안 계속 지원받을 수 있다. '서울형 주택바우처'는 서울시가 공공임대주택에 거주하지 않는 차상위계층 가구를 지원하기 위해 2002년부터 시행한 사업이며, 지원 대상 요건은 임대보증금 1억 1,000만 원 이하에 소득평가액 기준 중위소득 60% 이하, 재산가액 1억 6,000만 원 이하인 가구다. (서울특별시 내 손안에 서울. <https://mediahub.seoul.go.kr/archives/2003153> (검색일: 22.07.21.)).

39) 복지로. <https://www.bokjiro.go.kr/ssis-tbu/twataa/welfareInfo/moveTWAT52011M.do> (검색일: 22.09.21.).

40) 보호대상아동이란 보호자가 없거나 보호자로부터 이탈된 아동 또는 보호자가 학대하는 경우 등 그 보호자가 아동을 양육하기에 적당하지 아니하거나 양육할 능력이 없는 경우의 아동을 말한다.

41) 「아동복지법」 제52조 제1항 제4호.

42) 아동그룹홈 509개소, 학대피해아동쉼터 102개소이며 국고지원시설에 한한다.

아동 보호를 위한 새로운 보호 형태로 논의되어, 1997년 시범사업을 실시하고 2014년 부터 「아동복지법」상의 아동복지시설 종류에 추가되었다.

공동생활가정의 규모는 2004년 104개소에서 2020년 591개소로 꾸준히 증가하였으며, 보건복지부는 2020년 기준 168억원을 들여 공동생활가정의 인건비·운영비 등을 지원 하였다.<sup>43)</sup> 국토교통부는 공동생활가정 특례를 두어 매입주택 또는 개량한 주택을 공동 생활가정용 매입임대주택으로 공급하고 있다(「기존주택등 매입임대주택 업무처리지침」 제30조).<sup>44)</sup>

국토교통부는 2017년 11월 발표한 「주거복지 로드맵」 후속조치로 저소득 아동에 대해 주거지원을 강화하는 내용으로 「공공주택 업무처리지침」을 개정하면서 아동그룹홈에 대한 매입·전세임대주택 지원을 기존의 법인·단체 운영 시설에서 개인이 운영하는 그룹 홈까지 확대하였다.<sup>45)</sup> 또한, 2021년 11월 「건축법 시행령」 개정을 통해 1층 필로티에 위치한 공동생활가정, 아이돌봄센터, 가정어린이집, 지역아동센터, 작은도서관 등 지원 시설을 주택 층수에서 제외함으로써 연립주택, 다세대주택 등 소규모 공동주택에도 공동생활가정의 입지가 용이하도록 하였다.<sup>46)</sup>

공동생활가정은 보호대상 아동에게 보다 가정에 가까운 형태의 주거생활과 정서적 지원을 제공할 수 있다는 장점이 있으나, 시설 구성원의 규모와 필요한 주거 공간이 부모와 자녀로 구성되는 일반 가정과는 다른 여건에서 공동생활가정에 알맞은 형태의 주거 공간을 구하는 데 어려움을 겪기도 한다. 현재 공동생활가정의 시설 기준 및 운영 기준은(「아동복지법 시행규칙」 별표2) 전용면적 82.5제곱미터 이상의 숙사를 갖추도록 하고 있는데, 아동 최대 7명과 직원 1명을 더하여 최대 8명이 적절한 개인 공간을 확보하며 기거하기에 적합한 실 개수를 갖춘 공간을 일반적인 주택 가운데서 찾기 어렵다는 한계가 있다.<sup>47)</sup> 보호대상 아동의 연령에 따라 필요한 실이 달라지는 것도, 공동생활가정에 적합한 주거공간 유형을 마련할 때 고려해야 할 사항이다.<sup>48)</sup>

---

43) 아동그룹홈은 국비매칭사업으로 보건복지부가 인건비·운영비 등을 지원한다. (출처: 보건복지부. [http://www.mohw.go.kr/react/policy/index.jsp?PAR\\_MENU\\_ID=06&MENU\\_ID=06380406&PAGE=6&topTitle=공동생활가정운영](http://www.mohw.go.kr/react/policy/index.jsp?PAR_MENU_ID=06&MENU_ID=06380406&PAGE=6&topTitle=공동생활가정운영) (검색일: 22.09.24.)).

44) 매입임대주택을 임대할 수 있는 공동생활가정 운영기관은 국가 또는 지방자치단체, 관련 법령에 따라 국가 또는 지방자치단체에 신고 또는 등록된 단체로서 최근3년간 입주대상자의 보호·지원을 위한 운영 실적이 있고, 최근 3년간 국가 또는 지방자치단체로부터 운영비 지원을 받고 있는 법인 및 개인시설, 관계 중앙행정기관의 장이 특히 필요하다고 인정하여 매입임대주택의 지원을 요청한 단체이다(제 30조 제3항).

45) 국토교통부. (2018). 소년소녀가정 등 저소득 아동에 대한 주거복지 지원 강화. 3월 13일자 보도자료. p.3.

46) 국토교통부. (2021). 『건축법』, 『건축물분양법』 시행령 개정안 2일부터 시행. 10월 29일자 보도자료. p.3.

47) 000 공동생활가정 시설장 인터뷰(2022년 10월 4일)

[표 2-13] 공동생활가정 시설 및 운영 기준

구분	기준	
시설	입지	- 보건·위생·급수·안전·환경 및 교통편의 등을 충분히 고려 - 시설 50미터 주위에 「청소년보호법」 제2조제5호에 따른 청소년유해업소가 없는 쾌적한 환경의 부지를 선정해야 함
	면적	- 전용면적 82.5제곱미터 이상의 주택형 숙사를 갖추어야 함
	시설 구조 및 설비	- <거실, 사무실, 양호실, 상담실, 조리실, 목욕실, 세탁장, 건조장, 화장실, 급수·배수시설, 비상재해대비시설>을 갖추어야 함 - 단, <거실, 사무실, 상담실, 조리실> 및 <목욕실, 세탁장, 건조장, 화장실>의 설비 상호간에는 겸용할 수 있도록 설치할 수 있음 * 아동복지시설 중 수용 아동이 10명 미만에 해당하는 시설에 적용되는 기준임
생활인원	5인 기준으로 7명 이내	
운영	종사자	시설장 1명, 보육사 1명 이상 배치
	기거자	생활지도원, 보육사, 그 밖에 필요한 직원 중 1명이 보호아동과 함께 기거해야 함

출처: 「아동복지법 시행규칙」 별표2, 별표3

### 3) 소규모 공공임대주택의 아동친화 주거공간 도입 필요성

#### □ 아동주거 취약계층을 위한 공공임대주택 확충 필요

현재 통합공공임대주택, 영구임대주택, 국민임대주택, 행복주택 등 건설임대주택과 매입임대주택, 전세임대주택에 이르기까지 대부분의 공공임대주택에서는 만 6세 이하의 자녀가 있는 가구, 한부모 가족, 2명 이상의 자녀가 있는 다자녀 가구 등에게 입주 우선 순위를 부여하고 있다.

[표 2-14] 공공임대주택의 아동가구 입주 기준

구분	아동가구 우선공급
통합공공 임대주택	미성년자인 2명 이상의 자녀를 둔 사람
	지원대상 한부모가족
	혼인 중인 사람으로서 만 6세 이하 자녀를 둔 사람 만 6세 이하 자녀를 둔 한부모가족

48) 보건복지부의 공동생활가정 통계(보건복지부. (2021). 2021년도 아동복지시설 현황, p.2.)에 따르면, 2020년 12월 31일 기준 공동생활가정 중 일반그룹홈에 거주하는 아동 2,758중 중학생 628명(22.8%), 고등학생 644명(23.4%)로, 개인실 등 사적 공간을 보장받아야 하는 사춘기에 해당하는 아동의 비율이 46.2%에 달한다.

구분	아동가구 우선공급
영구임대주택	(우선공급) 만 6세이하 자녀가 있는 사람 (1순위) 지원대상 한부모가족
국민임대주택	지원대상 한부모가족 가정위탁을 통하여 아동을 보호·양육하는 조부모 또는 친인척으로서 시장 등이 추천하는 자 혼인기간 중 출산(임신입양 포함)하여 자녀(미성년자로 한정, 태아포함)가 있는 신혼부부 및 자녀가 만6세 이하인 한부모 혼인 중의 출생자로 인정되는 혼인 외의 출생자(미성년자로 한정)가 있는 경우
행복주택	만 6세 이하의 자녀를 둔 무주택세대구성원 만 6세 이하(태아 포함)의 자녀를 둔 무주택세대구성원
매입임대주택 (신혼부부)	6세 이하 자녀가 있는 한부모 가족
장기전세 임대주택	지원대상 한부모가족 소년·소녀가정으로서 시장·군수·구청장이 추천하는 자 가정위탁을 통하여 아동을 보호·양육하는 조부모 또는 친인척으로서 시장 등이 추천하는 자 입주자 모집공고일 현재 「민법」상 미성년자인 2명 이상의 자녀를 둔 무주택세대구성원 혼인기간 중 출산(임신입양 포함)하여 자녀(미성년자로 한정, 태아포함)가 있는 신혼부부 및 자녀가 만6세 이하인 한부모 혼인 중의 출생자로 인정되는 혼인 외의 출생자(미성년자로 한정)가 있는 경우
전세임대주택 (신혼부부)	신청일 현재 임신 중(임신진단서 등으로 확인)이거나 출산(자녀의 출생일기준)·입양(입양 신고일 기준)하여 미성년자녀(태아 포함)가 있는 신혼부부 한부모가족

출처: 마이홈포털. <https://www.myhome.go.kr/hws/portal/cont/selectContRentalView.do#guide=RH112> (검색  
일: 22.11.02.); 국토교통부. (2021). 「2021년 주택업무편람」, pp.267~268.

하지만 우선입주 대상이 아동가구에만 한정되는 것이 아니며, 만 7세 이상 자녀가 있는  
가구 등은 우선입주 대상에 포함되지 않기 때문에 공공임대주택에 입주하는 것이 매우  
어려울 수밖에 없다. 최저주거기준에 미달하는 아동가구가 약 60만에 달하는 상황에서  
현재의 공공임대주택으로 아동주거 취약계층을 감당하기에는 매우 부족한 상황이다.

또한 공공임대주택에 우선 입주할 수 있는 자격이 된다 하더라도 통상 60㎡ 이하로 방이  
2개인 경우가 대부분인 장기전세주택이나 국민임대주택의 경우 2자녀나 3자녀 가구가  
입주하기에는 매우 좁아 제대로 된 생활을 영위하기가 곤란하다.<sup>49)</sup>

#### □ 안정적 주거공간 제공과 함께 기존 생활기반 유지 필요

농촌에 사는 아동주거빈곤가구의 경우 사회경제적 기반이 농촌을 중심으로 형성되고  
마당이 있는 집에 오랫동안 익숙해져 있지만, 도시의 임대아파트가 이들 가구의 가구원  
에 맞는 면적과 방을 부담 가능한 수준에서 제공할 수 있는 경우는 드물다. 이런 이유로

49) 임세희 외. (2018). 아동주거빈곤실태와 주거빈곤이 아동권리에 미치는 영향. 초록우산어린이재단. p.192.

넓고 허름하여 어려움이 많은 주택에 살고 있지만 적어도 농사로 먹고 살 수 있고 덜 답답하고 믿을 만한 이웃 등 사회적 자본이 형성되어 있는 현재의 주거지에 그대로 머무르기를 원한다.<sup>50)</sup>

도시지역에 거주하고 있는 아동가구 또한 부모의 직장 및 아동의 학교 등 기존에 익숙한 생활기반을 유지하고자 하는 경향이 강할 수밖에 없지만, 매입임대주택을 제외한 통합임대주택, 영구임대주택, 국민임대주택, 행복주택 등 대부분의 공공임대주택은 신규 택지개발을 통해 공급되므로 신혼부부나 청년과 달리 기존의 생활기반을 유지하기 위하여 입주를 포기하게 되는 경우도 많을 것으로 예상된다.

#### □ 주거와 연계된 맞춤형 아동지원 서비스 필요

매입임대주택의 경우, 기존 주거지의 다세대·다가구주택 등을 매입하여 제공하게 되므로 기존에 거주하고 있던 지역 내에서 아동주거 취약계층에게 안정적이고 저렴한 주택을 제공할 수 있는 장점이 있다. 하지만 대부분의 매입임대주택은 기존 주택을 매입하는 방식이기 때문에 필로티의 주차장과 개별 주호만으로 주택이 구성되어 있고 소규모로 공급되기 때문에 아동을 위한 지원시설이 없는 경우가 대부분이다.

아동주거빈곤가구의 경우 부모가 장시간 근로에 종사하거나 한부모인 경우 일반가정에 비해 자녀에 대한 케어가 부족할 수밖에 없고 경제적 어려움으로 방과 후 학원 등 민간시설을 충분히 이용하기도 어렵다. 학습, 놀이, 건강 등 아동이 성장하는 데 필요한 필수적인 서비스를 제공하는 것이 안정적인 주택을 제공하는 것만큼 필요한 일일 것이다.

#### □ 신혼희망타운의 한계점

지속적으로 신혼부부가 거주할 수 있도록 신혼부부의 생애주기, 육아 및 보육여건 등을 고려하여 주거서비스가 가능하도록 특화형 공공주택으로 도입된 신혼희망타운<sup>51)</sup>은 아동친화 주거공간의 성격과 유사한 부분이 많은 사업방식이라 할 수 있다. 신혼희망타운은 육아·보육을 비롯한 신혼부부 수요를 반영하여 건설하고, 전량을 신혼부부, 예비신혼부부, 한부모가정을 대상으로 공급한다. 특화설계로서 어린이집, 공동육아방, 실내놀이터 등 육아시설 확충, 통학길 특화 및 수납공간 강화 등 신혼부부 맞춤형 설계를 반영하고 부처 협업을 통해 육아와 보육 서비스를 확충하게 되며, 보건복지부의 국공립어린이집, 다함께 돌봄센터, 여성가족부의 공동육아나눔터 등을 우선 공급하게 된다.<sup>52)</sup>

50) 전계서, p.200.

51) 「공공주택 업무처리지침」 제34조의9.

[표 2-15] 신혼희망타운 개요

구분	주요내용
입주자격	<ul style="list-style-type: none"> <li>• (기본자격) 혼인가간 7년 이내 신혼부부, 예비신혼부부, 만 6세 이하 자녀를 둔 한부모가족</li> <li>• (소득기준) 맞벌이 130%, 외벌이 120%</li> <li>• (자산기준) 순자산 2.506억 원 이하</li> </ul>
입주자 선정기준	<ul style="list-style-type: none"> <li>• (1단계) 혼인 2년 이내 및 예비부부, 만 2세 이하 자녀를 둔 한부모가족 대상으로 30% 우선공급(가점제)</li> <li>• (2단계) 1단계 낙첨자 및 잔여자를 대상으로 잔여 70% 공급(가점제)</li> </ul>
특화설계	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 유치원·학교와 인접한 부지 선정, 통학길 특화</li> <li>• 어린이집 2배 이상 확충, 국공립으로 운영</li> <li>• 다함께 돌봄, 공동육아나눔터 설치</li> <li>• 미세먼지 및 층간소음 저감 실생활 밀착형 스마트홈</li> </ul>
실수요자 지원	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 분양가상한제를 적용하여 시세보다 저렴한 분양가격 책정</li> <li>• 1.3% 고정금리로 최장 30년간 집값의 70%까지 대출지원</li> <li>• 전매제한(최장 8년) 및 거주기간(최장 5년) 적용</li> </ul>

출처: 국토교통부. (2018). 신혼부부와 아이들이 행복한 신혼희망타운' 첫 삽 뜬다. 11월 21일자 보도자료. p.4.

신혼희망타운은 공공임대 보다는 공공분양을 위주로 하며, 신혼희망타운 내 분양형과 임대형을 혼합하여 공급하고 있다. 2018년 당시 발표된 국토교통부 자료에 따르면 신혼희망타운 내 분양주택 10만호와 장기임대 5만호를 혼합 건설하여 신혼희망타운 총 15만호를 공급할 계획이며, 단지 내에서는 전체 호수의 1/3 정도를 장기임대인 행복주택, 국민임대주택 등으로 공급하고, 완전한 사회혼합(social mix)이 되도록 동 안에서 혼합하여 공급하는 것으로 되어 있다.<sup>53)</sup> 따라서 신혼희망타운을 통해 아동주거빈곤가구를 위한 장기임대주택을 충분히 공급하기에는 한계가 있다. 입지 또한 교외의 대규모 택지 개발지구에 조성되는 경우가 많아 신혼희망타운을 통해 아동주거취약계층이 기존의 거주 지역을 떠나지 않고 입주 가능한 공공임대주택 물량을 충분히 제공하기를 기대하기는 쉽지 않을 것이다.

아울러 신혼희망타운 임대형의 경우 주변 시세의 80% 수준으로 임대료가 책정되는 데 주택도시보증기금의 지원을 받더라도 1억원 수준의 보증금을 감당할 수 있는 아동주거취약계층이 많지 않을 것이며, 공급 규모 또한 현재까지는 전용주거면적 60㎡ 이하의 방 2개의 유형이 대부분으로 다자녀 가구가 입주하기에는 매우 좁은 편이다.

52) 마이홈포털. <https://www.myhome.go.kr/hws/portal/cont/selectContHoneyMoonView.do#guide=HM401> (검색일: 2022.10.17.)

53) 국토교통부. (2018). 신혼부부와 아이들이 행복한 신혼희망타운' 첫 삽 뜬다. 11월 21일자 보도자료. p.7.

□ 공동생활가정을 위한 주거 지원 확대 필요

2020년 12월말 현재 공동생활가정은 595개소(3,126명)이며, 이 중 일반그룹홈이 520개소(2,758명), 학대피해아동쉼터가 75개소(368명)을 차지하고 있고, 경기, 서울, 전북, 전남 등의 순으로 많은 비중을 차지하고 있다.<sup>54)</sup> 일반그룹홈 입소아동 2,758명 중 초등학교 재학 중이 945명(34.3%)으로 가장 많은 비중을 차지하고 있다.<sup>55)</sup>

[표 2-16] 공동생활가정 현황

지역	합계	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
시설(개소)	595	72	31	14	19	36	20	10	1
인원(명)	3,126	331	174	64	119	188	124	58	2
지역	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
시설(개소)	169	23	31	34	44	42	13	29	7
인원(명)	922	109	152	176	229	207	69	161	41

출처: 보건복지부. (2021). 2021년도 공동생활가정 현황. p.1.

[표 2-17] 일반그룹홈 아동 현황

구분	합계	미취학		초등재	중재	고재	대재	기타
		0~3세 미만	3~6세 미만					
인원(명)	2,758	63	261	945	628	644	180	37

출처: 보건복지부. (2021). 2021년도 아동복지시설 현황. p.2.

2017년 발표된 「주거복지 로드맵」에서는 법인 외에 개인이 운영하는 그룹홈에도 임대주택을 지원하고, 5인 이상 그룹홈에는 85㎡를 초과하는 전세임대주택도 지원하는 방안이 제시되었다.<sup>56)</sup> 「기존주택등 매입임대주택 업무처리지침」에서는 제30조부터 제37조까지 공동생활가정에 대한 특례를 규정하고 있는데, 공공주택사업자가 매입임대주택을 공공생활가정용 주택으로 공급할 수 있으며, 운영기관 선정절차, 임대기준, 의무사항 등을 자세히 규정하고 있다. 이에 따라 LH공사, 지방공사, 지자체 등이 공동생활가정 운영기관 모집을 통해 매입임대주택을 공급하고 있다. 하지만 대부분의 주택이 주거전용면적 85㎡ 이하로 최대 7명까지 거주 가능한 공동생활가정이 입주하기에는 좁은 경우가 많고, 일반세대와 함께 거주하게 됨으로써 층간소음이나 생활소음, 부정적 인식에 따른 거부감 등으로 인한 갈등이 발생할 우려도 있다.

54) 보건복지부. (2021). 2021년도 공동생활가정 현황. p.1.

55) 보건복지부. (2021). 2021년도 아동복지시설 현황. p.2.

56) 관계부처 합동. (2017). 사회통합형 주거사다리 구축을 위한 주거복지로드맵. p.37.

## □ 상대적으로 열악한 소규모 공공임대주택의 여건 개선 필요

이상을 고려할 때 아동주거취약계층의 주거안정을 위해 부족한 공공임대주택을 공급하면서 기존에 거주하던 지역에서 지속적으로 거주할 수 있도록 하기 위해서는 도심 내 저층 주거지나 농촌 등 낙후된 주거지에 소규모 공공임대주택을 아동친화형 주택으로 공급하는 방안이 필요하다.

공공임대주택의 경우, 「공공주택 업무처리지침」에서 사회복지관, 어린이집, 입주민 일상생활지원센터, 주민공동시설, 지역편의시설 등을 설치하도록 규정하고 있다. 하지만 대부분의 편의시설 등은 주로 300세대 이상 규모의 주택에만 설치가 의무화되어 있기 때문에 100세대 이하의 소규모 공공임대주택에는 이렇다 할 편의시설이나 주민공동시설이 설치되기 어려운 상황이다.

따라서 아동친화 주거공간을 소규모 공공임대주택으로 공급하되, 최소한 6세 이상 아동이 자기만의 방을 가질 수 있는 여유로운 규모의 주택과 함께 놀이공간, 보육공간 등의 아동지원시설과 주거지원 서비스를 함께 공급·제공할 수 있는 사업방식을 마련할 필요가 있다. 아울러 다자녀가구나 한부모가구 뿐만 아니라 공동생활가정이나 보호종료아동 등 공공임대주택의 주요 공급대상에서 상대적으로 소외되어 있거나 별도의 공간적 배려와 지원이 필요한 계층에 대해서도 고려할 필요가 있다.

---

# 제3장 소규모 공공임대주택의 아동친화 주거공간 기본방향

- 1. 아동친화 주거공간 관련 조성 지침 및 사례
  - 2. 소규모 공공임대주택 사업 현황
  - 3. 소규모 공공임대주택의 아동친화 주거공간 기본방향
- 

## 1. 아동친화 주거공간 관련 조성 지침 및 사례

아동친화 주거공간 조성 지침과 사례분석을 통해 아동을 위한 계획 요소와 주택 적용방식을 파악하고 시사점을 도출하고자 한다. 지침에서는 공간 조성의 기본방향과 공간적 범위, 아동친화 특화 요소들을 파악하고 사례에서는 아동친화적인 공간계획과 운영방식의 특징 등을 파악하고자 한다.

[표 3-1] 분석 대상 및 내용

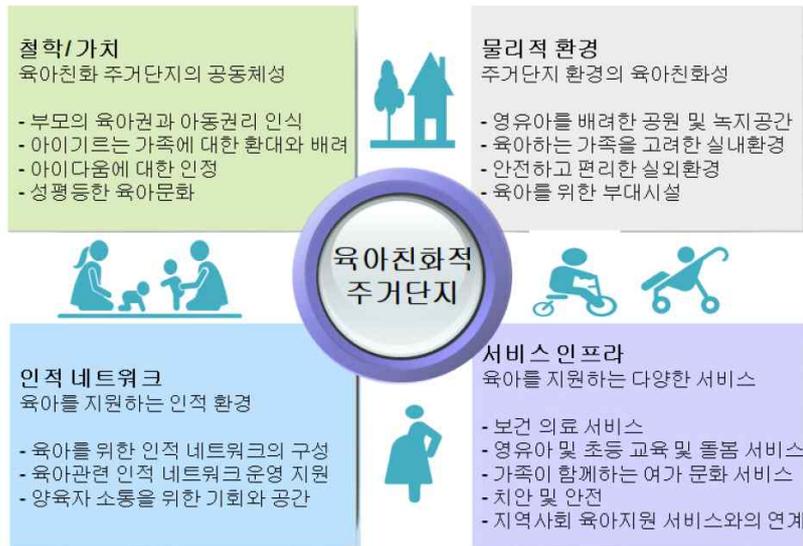
구분	분석 대상	내용
지 침	육아친화적 주거단지 조성 모형 개발 연구 (권미경 외, 2021)	기본 방향, 공간적 범위, 특화 요소 등
	Planning and designing child-friendly living spaces	
	Principles of Child Friendly Housing	
	Planing for Children in New Vertical Communities Urban Design Guideline	
사 례	신내 너나들이	아동친화적 공간계획, 운영방식 등
	가양동 이음채	
	경기도 Baby2+ 따복하우스	
	일본 도쿄 마치노모리 훈마치다(まちなもり本町田)	
	미국 산타모니카, 브로드웨이 사회주택	

출처: 연구진 작성.

## 1) 아동친화 주거공간 관련 연구 및 지침

### □ 육아친화적 주거단지 조성을 위한 체크리스트<sup>57)</sup>

권미경 외 (2021)은 생활밀착형 정책 수행을 위해서 육아친화적 주거단지를 조성하는데 필요한 요소와 기존 단지의 육아친화성을 향상시키는 기초자료로 활용할 수 있는 진단 기준을 체크리스트로서 제안하였다. 해당 연구에서는 우선 육아친화적 주거단지를 조성하기 위하여 고려해야 하는 요소로서 ①철학/가치, ②물리적 환경, ③인적 네트워크, ④서비스 인프라를 설정하였고, 진단의 공간적 범위는 단지 내의 물리적 환경뿐만 아니라 단지 인근 근린환경까지 포함된다.



[그림 3-1] 육아친화 주거단지 조성을 위해 고려해야 하는 요소

출처: 권미경 외. (2021). 육아친화적 주거단지 조성 모형 개발 연구. 경제·인문사회연구회. p.157.

체크리스트에는 물리적인 환경뿐만 아니라 서비스 인프라와 인적 네트워크까지 진단할 수 있도록 구성되어 있으며, 공간적 범위를 세대 내부 환경에서 단지 내 더 나아가 단지 외부 인근 환경까지 크게 3가지 범위에서 진단한다. 단지 내 물리적 환경은 녹지환경, 세대 실내환경, 외부환경, 주민공동시설로 구분되며, 서비스 인프라에 대해서는 보건 의료, 영유아 보육 교육 및 돌봄, 초등교육 및 돌봄, 치안 안전, 여가/문화 공간들이 잘 갖춰져 있는지 진단하는 항목으로 구성되어 있다.

57) 권미경 외. (2021). 육아친화적 주거단지 조성 모형 개발 연구. 경제·인문사회연구회. pp.157~166. 내용 요약

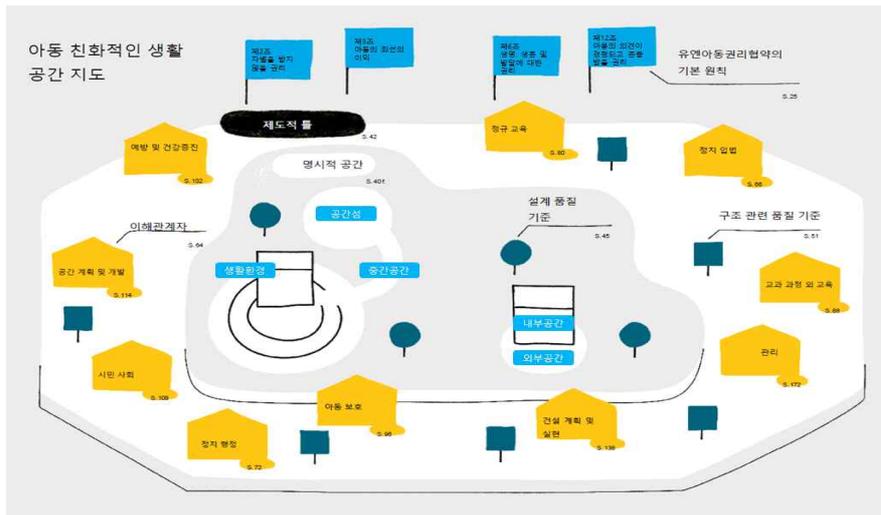
[표 3-2] 육아친화적 주거단지 조성을 위한 물리적 환경 및 서비스 인프라 요소 체크리스트

구분	핵심구성요소	측정항목	
물리적 환경 (단지내)	녹지환경	자연환경 접근성	
		녹지기반 시설 안전성	
		이용 편의성	
	세대 실내환경	층간소음	
		친환경성	
		편리한 구조	
		내부 안전설계	
		외부 안전설계	
	외부환경	보행 편의성	
		이용 편의성	
		통학버스 승하차 시설	
		대중교통 접근성	
		대중교통 인프라	
		육아지원시설(어린이집, 공동육아나눔터, 돌봄센터 등)	
	주민공동시설	문화시설(작은 도서관 등)	
		체육시설	
		놀이시설	
			주차장(임산부를 위한 전용주차장)
	서비스 인프라 (인근환경 포함)	보건의료	의료시설 다양성
			소아과 접근성
간급의료 접근성			
영유아 보육 교육 및 돌봄		영유아기관(보육시설) 충분성	
		영유아기관(보육시설) 접근성	
		육아지원기관 접근성	
초등 교육 및 돌봄		간급돌봄 접근성	
		초등기관 접근성	
		초등돌봄 접근성	
		초등돌봄 서비스의 질	
치안 안전		단지 주변 안전점검	
		야간 안전성	
		단지주변 시설	
여가/문화		여가/문화공간 접근성	
		여가/문화공간 다양성	
	여가/문화공간의 육아친화성		

출처: 권미경 외. (2021). 육아친화적 주거단지 조성 모형 개발 연구. 경제·인문사회연구회. pp.161~164.

□ Planning and designing child-friendly living spaces<sup>58)</sup>

「유니세프 아동친화 생활공간 계획 및 설계 가이드라인」은 유니세프 스위스와 리히텐 슈타인 위원회에서 마련한 아동친화 생활공간 계획 및 설계를 위한 지침서이다. 사회에서 아동의 중요성이 높아짐에 따라 아이들이 자신들의 권리를 보장받을 수 있는 생활공간을 조성하는 것을 목표로 아동친화적 생활공간의 설계방안과 고려사항을 제안하고 있다. 내용은 크게 두 파트로 구성되는데, 첫 번째 파트는 아동친화적 생활공간의 유형 및 품질 기준, 설계 품질기준, 구조적 품질기준이며, 두 번째 파트는 아동친화적 입법과 행정 지침, 교육, 보호, 건강 및 아동친화 주거공간 조성을 위한 주체별 역할과 프로세스에 대한 지침이다.



[그림 3-2] 아동친화적인 생활공간을 위해 필요한 요소

출처: Bernet et al. (2020). Planning and designing child-friendly living spaces. UNICEF Switzerland and Liechtenstein. pp.4~5의 내용을 활용하여 연구진 번역.

이 가이드라인은 아동친화 생활공간을 ‘아동의 성장을 위한 자원·주거·공간에 대한 접근성 및 아동의 요구(needs)를 고려한 공간’으로 정의하고, 공간 범위를 ‘일상생활에서 머물고, 움직이고, 만나는 공간’으로 포괄적으로 설정한다. 또한 아동 친화적인 생활공간이 고려해야 할 사안과 관련하여 아동을 유능하고 적극적인 참여자로 간주하며, 아동에게 영향을 미치는 모든 정치적, 행정적, 민사적 또는 프로그램적 결정과 조치 등에서 아동의 권리가 체계적이고 일관되게 고려되어야 함을 원칙으로 제시한다.

58) Bernet et al. (2020). Planning and designing child-friendly living spaces. UNICEF Switzerland and Liechtenstein. pp.17~56, pp.64~65, p.114~135 내용을 바탕으로 요약

공간에 대해서는 아동친화 생활공간의 유형을 내부공간, 외부공간, 생활환경, 공간 섬, 중간 공간, 제도적 틀로 구분하고, 그 중 생활환경(living environment)은 집 주위의 공간을 3단계(50m, 200m, 500m반경) 내의 영역으로 나누고 있다.<sup>59)</sup> 아동친화 생활공간의 설계 품질 기준(Design quality criteria)은 공간에서 생활하는 아이에게 상호작용과 사회화 기회를 제공하고, 아이들의 니즈를 반영하는 관점에서 ①위험 없는 환경, ②접근성, ③설계 가변성, ④상호작용 기회 등 4가지 항목에 대해 세부적인 기준을 제시한다.

[표 3-3] 아동친화 생활공간의 설계 품질 기준 (Design quality criteria)

구분	세부사항
1. 안전	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 모든 위험을 최소화하고 어린이에게 안전한 느낌을 제공함</li> <li>- 깨끗하고 오염되지 않으며, 아이들이 스스로 길을 잘 찾을 수 있어야 함</li> <li>- 단, 아이들이 위험 대처 능력을 향상시킬 수 있도록 일정 수준의 위험은 허용해야함</li> </ul>
2. 접근성	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 놀이공간, 은신처 및 사교 공간은 가까이에 위치해 접근성을 높임</li> <li>- 아동이 독립적으로 이동할 수 있는 거리는 연령별로 다르나 이상의 공간들은 자유롭게 장애물 없이(배리어프리), 쉽게 이용할 수 있어야 함</li> <li>- 아동의 독립적 이동을 보장하는데 중점을 두고 이동 경로의 안전을 확보해야함</li> </ul>
3. 설계 가능성	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 아이들은 공간에 흔적을 남기고 싶어 하므로, 아이들의 상상력을 자극하고 다양한 활동과 유연한 활용이 가능한 공간을 조성</li> <li>- 놀이는 아이들의 필수적 활동이므로 흥미로운 장소로 아이들의 모험을 유도</li> <li>- 흥미로운 공간을 만드는 데는 물, 나무, 식물 등 변경이 가능하고 자연적인 요소가 좋음</li> </ul>
4. 상호 작용 기회	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 즉흥적이거나 계획된 만남이 가능하고, 협동 놀이와 모임이 가능한 공간 조성</li> </ul>

출처: Bernet et al. (2020). Planning and designing child-friendly living spaces. UNICEF Switzerland and Liechtenstein. pp.48-49.

한편 아동친화 생활공간 구조 품질 기준은 다양한 이해관계자들이 성공적으로 공간을 조성하는 일련의 체계와 과정별 지침을 제안한다. 여기에는 방향 수립, 공간설계, 협업과 조성과정을 거치는 공간의 계획 및 구현에 있어 유효성 검토, 아동 참여의 중요성을 함께 제안하여 아동친화 공간에 아이들의 니즈를 반영하도록 하였다.

59) 집 주위 공간의 구분은 활동 특성을 고려한 것으로, 집 주변 50m 반경은 집에서부터 최초로 외부세계를 경험하는 영역이며, 200m반경은 보다 다양하고 독립적인 활동을 경험하게 되면서 여전히 집과의 연결성이 있는 영역이다. 500m 반경은 높은 수준의 독립성을 요구하고 친숙한 영역을 벗어나 모험으로 이어지는 영역이다 (Bernet et al., 2020, pp.38~42.).

[표 3-4] 아동친화 생활공간의 구조 품질 기준 (Structure-related quality criteria)

구분	세부사항
1. 전략적 방향	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 아동 권리가 효력을 발휘하도록 도움</li> <li>- 가이드라인, 규정, 연간 계획, 입법 또는 상업적 목적에서 아동과 청소년과 그들의 권리에 대한 연결 고리를 만드는 것을 의미함 (정부 기관과 민간 서비스 제공 업체에 모두 적용)</li> </ul>
2. 시설·생활 공간 설계	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 설계 시 시설·생활공간을 사용할 대상 그룹을 명확히 하는 것이 중요</li> <li>• 정기적인 요구사항 검토도 포함하며, 해당 시설·생활공간을 지속적으로 개선하고 새로운 요구 사항도 갱신 가능</li> <li>• 아동의 연령대뿐만 아니라 소속된 사회집단, 배경이 다른 경우에도 사용하기 적합하지 고려</li> </ul>
3. 협업	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 아동 친화성을 보장하고 증가시키는 위해 공공기관과 민간기관의 협력을 목표로 해야 함</li> <li>• 다양한 이해당사자들은 각자의 역할을 조직화하고 정기적인 토론을 통해 도시 내 아동의 상황을 종합적으로 파악하고 시너지 효과를 인지하여 이를 활용할 수 있도록 함</li> </ul>
4. 조정	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 아동에게 직접적 영향을 미치는 문제 범위는 모든 이해당사자 사이의 높은 수준의 조정 필요</li> <li>• 정치, 정규 및 과외 교육 분야의 이해관계자뿐만 아니라 공간 및 교통 계획, 건설 계획 및 실현 분야의 전문가도 포함</li> <li>• 아동·청소년에게 미치는 사업·활동·과정의 조정은 영향력이나 권한이 높은 기관으로 이관되어 조정 사항이 실제로 효과적으로 채택될 수 있도록 해야 함</li> </ul>
5. 유효성 검토	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 과정, 협업 유형 및 규정을 지속적으로 개선하고 인적·재정적 자원을 표적으로 활용할 수 있는 전제조건</li> <li>• 내부 활동뿐만 아니라 외부 서비스 제공자의 성과도 검토하는 것이 중요</li> </ul>
6. 참여 및 인지	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 아동과 청소년이 실질적, 창의적, 지적으로 생활환경을 공동 설계할 때, 새롭고 중요한 경험을 얻고 개성을 개발할 수 있음</li> <li>• 참여는 아동과 청소년의 사회화에 중요한 요소로, 자기효능의 경험을 얻을 수 있음, 또한 아동권리협약의 지침이 되고, 아동친화 생활공간의 계획 및 시행, 유지의 핵심 기준이 됨</li> </ul>

출처: Bernet et al. (2020). Planning and designing child-friendly living spaces. UNICEF Switzerland and Liechtenstein. pp.52-56.

가이드라인의 두 번째 파트는 아동친화 생활공간 기획을 위하여 다양한 이해 당사들의 협업을 돕고 아동권리협약이 충분히 반영될 수 있도록 건강, 교육, 보호, 사회성 등에 대한 체크리스트를 제시한다. 그 중 건축·공간 측면에서는 계획 영역을 공간 및 도시계획, 교통계획, 경관 및 환경계획으로 구분하여 아이들의 긍정적인 발달 및 성장에 도움이 되는 환경을 만들기 위한 고려사항을 제안한다. 대표적으로 <공간계획 및 개발> 부문은 공간 계획의 복잡한 프로세스와 도구의 한계를 극복할 수 있도록 아동의 관점과 아동권리협약의 핵심 측면을 도출하고 이를 일상 업무 및 공동체적 공간 계획 및 개발 절차 단계에 구현하도록 하고 있다.

□ Principles of Child Friendly Housing<sup>60)</sup>

포틀랜드시가 주택 설계공모의 지침으로서 제시한 「Principles of Child Friendly Housing」은 “아동친화적인 디자인이란 무엇인가?”라는 질문에 대한 해답을 찾는데 도움을 주기 위하여 아동친화적인 주택 디자인에 관한 문헌과 실무자의 조언을 바탕으로 만들어졌다. 전체 지침은 ①아동의 기본욕구, ②유닛 설계, ③놀이 공간, ④아동 접근성, ⑤사적공간과 공적공간과의 관계, ⑥안전 및 보안, ⑦주거 선호도 조사, ⑧실무자의 조언, ⑨도로 공간에 관한 사항으로 구성되어 있다.

[표 3-5] Principles of Child Friendly Housing에서 제시한 디자인 원칙

구분	세부사항
1. 아동의 기본 욕구	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 아이들은 놀기 위한 공식적인 초대 없이도 다른 아이들에게 쉽고 편하게 접근할 수 있어야 함</li> <li>• 아이들은 다른 아이들을 찾을 수 있는 그들만의 공동 영역이 필요함</li> <li>• 아이들은 공공의 시야에서 멀리 떨어진 곳에 자신을 위한 개인 공간(예: 나무집, 요새 또는 클럽하우스)을 만들어야 함</li> <li>• 아이들은 독립심을 얻기 위해 그들의 고향 동네를 안전하게 돌아다닐 수 있어야 하고 집에서 점점 더 멀리 돌아다닐 수 있어야 함</li> </ul>
2. 유닛 설계	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 각 침실은 1인 침대, 화장대, 책상이나 탁자, 놀이를 위한 바닥공간을 수용할 수 있을만큼 커야 함</li> <li>• 유닛의 디자인은 서로 충돌하지 않는 다양한 용도를 수용할 수 있는 다양한 공간을 제공</li> <li>• 게임, 어린이 놀이, 청소년 오락 등과 같은 비공식적인 가족 활동을 수용할 수 있는 별도의 거실 공간 제공</li> <li>• 충돌을 최소화하면서 다양한 사용자 그룹(작은 아이, 큰 아이, 어른)이 서로 다른 활동을 추구할 수 있는 활동 영역으로 공간을 분할하여 사용자마다 다른 활동을 수용할 수 있는 창의적인 공간을 제공</li> <li>• 다양한 유형의 용도를 수용할 수 있는 주거지 외부의 진입 구역을 제공, 주방과 인접한 출입구역은 감독하기 쉽고 주거 유닛과 가깝기 때문에 유아의 놀이 공간 역할 수행</li> <li>• 아이들의 독립성을 보장하기 위해 접근 가능한 보관 공간 제공</li> <li>• 유닛 내 또는 유닛에 쉽게 접근할 수 있는 곳에 큰 규모의 저장 공간 제공. 유모차, 자전거, 장난감 등을 보관할 수 있도록 편리한 접근성 중요</li> </ul>
3. 놀이 공간	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 특히 문과 가까운 곳에 있는 집바로 주변의 야외 공간은 어린 아이들에게 가장 중요한 공간</li> <li>• 공유 실외 공간으로 이어지는 전면 현관과 같은 사적 공간에서 반 공유 공간으로 전환하기 위한 완충 공간 필요</li> <li>• 이러한 완충 공간은 아이들이 점차적으로 가정으로부터 독립할 수 있도록 할 뿐만 아니라 주거의 프라이버시를 제공하는 것을 도움</li> <li>• 순환 동선과 어린이 놀이 경로에서 이중으로 사용할 수 있는 충분한 공간을 확보</li> <li>• 놀이 공간의 위치는 아이들이 안정감을 느끼고 부모로부터 덜 고립될 수 있도록 집의 중앙 부분 근처와 안 그리고 주변에 위치해야 함</li> <li>• 주택 개발에서 아이들을 관찰한 결과, 유아들은 먼 거리에 있는 지정된 유아 놀이 공간보다는 주로 부엌 문 바로 바깥의 포장된 공간에서 노는 것으로 나타남</li> </ul>

60) Portland. (2007). Principles of Child Friendly Housing. pp.2~9, pp.11~12.내용 정리

구분	세부사항										
	<ul style="list-style-type: none"> <li>필요한 놀이 공간 면적               <ul style="list-style-type: none"> <li>설계 단계 초기에 이 구역에 필요한 면적을 결정하는 것이 도움</li> <li>어린이 한 명당 할당된 평방피트의 수가 많을수록 부상자의 수 감소</li> </ul> </li> </ul>										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Quality</th> <th>Square feet per child</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Substandard</td> <td>60</td> </tr> <tr> <td>Good(Minimum)</td> <td>75</td> </tr> <tr> <td>Better</td> <td>100</td> </tr> <tr> <td>Best</td> <td>200</td> </tr> </tbody> </table>	Quality	Square feet per child	Substandard	60	Good(Minimum)	75	Better	100	Best	200
Quality	Square feet per child										
Substandard	60										
Good(Minimum)	75										
Better	100										
Best	200										
4. 아동 접근성	<ul style="list-style-type: none"> <li>신중하게 고려해야하는 가정 내 다양한 고정 장치의 규모와 위치               <ul style="list-style-type: none"> <li>접근성, 안전 및 놀이를 위해 설계된 어린이용 화장실</li> <li>어린이 방에 할당된 독특한 모서리 창</li> <li>침대 가까이에 있는 조명 스위치</li> </ul> </li> </ul>										
5. 사적공간과 공적 공간간의 관계	<ul style="list-style-type: none"> <li>창문과 건물을 비껴 배치하여 사생활을 보호</li> <li>개인 발코니/베란다/마당 - 주거지 주변의 개인 구역은 세 가지 필수 요소를 제공               <ul style="list-style-type: none"> <li>시각적 프라이버시, 주거지와 노는 어린이 사이의 소음 완충 구역, 유아 놀이 또는 정원 가꾸기와 같은 필수 활동에 필요한 야외 공간</li> <li>건물 외관을 30-80피트 정도 분리하거나 건축 및 조경 요소를 사용한 스크리닝을 통해 유닛 간에 시각적 프라이버시를 제공</li> </ul> </li> </ul>										
6. 안전 및 보안	<ul style="list-style-type: none"> <li>공유된 실외 공간에 대한 자연스러운 감시를 극대화하기 위해 창문 방향을 고려하여 배치</li> <li>아동의 안전은 각 유닛 내에서, 실내 및 실외 공통 공간 모두에서 고려되어야 함</li> <li>어린이를 위한 안전한 환경에 기여하기 위해 정기적으로 접촉하는 곳에 환경 친화적인 재료 사용</li> <li>운동장 낙상 관련 부상의 심각성을 줄이고 예방하기 위해 장비 아래 및 주변 표면을 보호</li> <li>거주자가 사용을 통제하고 외부인이 초대받지 않고 들어오는 것을 효과적으로 방지함으로써 일반적인 야외 개방 공간에 대한 만족도 증진</li> </ul>										
7. 도로공간	<ul style="list-style-type: none"> <li>집 주변의 도로 공간의 차량 속도저감을 통해 아이들이 안전하게 이용할 수 있도록 조성</li> <li>볼라드, 펜스 등을 활용하여 놀이공간과 교통공간을 분리하도록 조성</li> </ul>										

출처: Portland. (2007). Principles of Child Friendly Housing. pp.2~9, pp.11~12.

#### □ Planing for Children in New Vertical Communities Urban Design Guideline<sup>61)</sup>

토론토시는 2006년부터 약 10년 동안 대량의 주택 공급이 이뤄지면서 5층 이상의 빌딩에 거주하는 아동·청소년이 있는 가구가 증가하고 있는 추세이며, 가족에 적합한 주택에 대한 장기 수요가 많아질 것으로 예상하였다. 시는 아동·청소년 가구를 포함한 다양한 가족단위 세대를 위한 주거환경 조성을 위해 2년간의 연구와 2년간의 모니터링의 결과를 취합하여 「Growing up\_Planning for Children in New Vertical Communities Urban Design Guideline」을 발간하였다.

61) Toronto. (2020). Growing up\_Planning for Children in New Vertical Communities Urban Design Guideline. pp.9~13, pp.14~49. 내용 요약 정리



마지막으로 단위주택 지침은 가족들의 니즈를 반영한 공간조성을 목적으로 주택의 입구부터 테라스까지 다양한 공간에 대한 내용을 담고 있으며, 주요 내용은 ①유모차가 이동할 수 있는 입구 폭, ②주방에서 아이들이 놀고 있는 발코니와 거실로 시선 연결, ③생활공간을 확장하여 아이들이 놀 수 있는 옥외 공간 제공, ④가족 생애주기(아동포함)에 맞게 조정 가능한 단위주택 설계로 정리할 수 있다.



[그림 3-4] 접이식벽과 슬라이딩 포켓도어를 활용한 주택 공간 변형 예시 도면

출처: Toronto. (2020). Growing up\_Planning for Children in New Vertical Communities Urban Design Guideline. p.48. (연구진 번역).

## 2) 아동친화 주거공간 관련 사례

### ① 신내 너나들이<sup>62)</sup>

#### □ 개요

신내 너나들이는 서울 중랑구 신내지구 내 소규모 필지를 대상으로 진행된 토지임대부 공동주택시범사업을 통해 조성된 총 24세대가 거주할 수 있는 규모의 공공지원민간임대주택이다. 2018년에 준공되어 입주 시작되었으며 입주 자격은 자녀가 있는 세대로서 공동육아에 대한 가치관에 동의하고 너나들이 내 어린이집을 보내는 것에 찬성한 세대에게 부여된다. 독립된 주거공간을 가지면서도 다양한 커뮤니티 활동과 너나들이 가치관인 공동육아가 가능할 수 있도록 관련된 시설과 공간이 조성되어 있다.

62) 엄철호 외(2021, pp.91~92), 10월 27일 거주자 인터뷰 내용을 바탕으로 작성

[표 3-6] 신내 너나들이 개요

구분	내용
위치	서울시 중랑구 신내역로1길 145
규모	지하1층, 지상5층(59㎡형, 49㎡형)이며 B형(12가구), A·C·D형(4가구)
주민참여 여부	참여디자인
아동친화 공간 및 요소	커뮤니티 광장, 커뮤니티 실, 너나들이 어린이집, 키움센터
운영 방식	어린이집의 경우, 부모협동조합형으로 운영

출처: 연구진 작성.

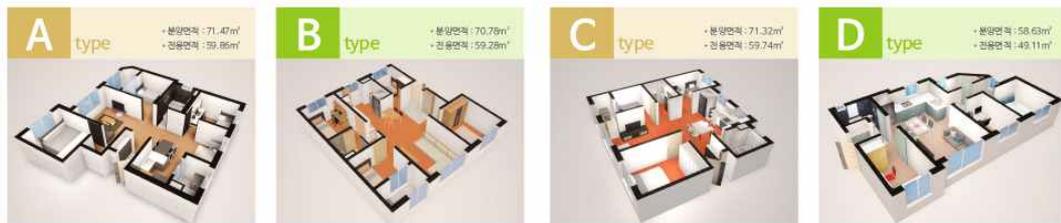


[그림 3-5] 신내 너나들이 전경

출처: 연구진 촬영.

### □ 공간계획 특성

신내 너나들이 규모는 지하1층, 지상5층이며 주택 평면형은 B형(12가구), A·C·D형(각각 4가구)의 4가지 타입이 있다. 주택의 경우, 어린 자녀를 기르기에 좋은 구조이나 아이들의 성장을 고려했을 때 규모는 다소 작은 편으로 실제 입주민 중에서는 자녀가 고등학생이 되면서 다른 곳으로 이사를 간 경우도 있다.

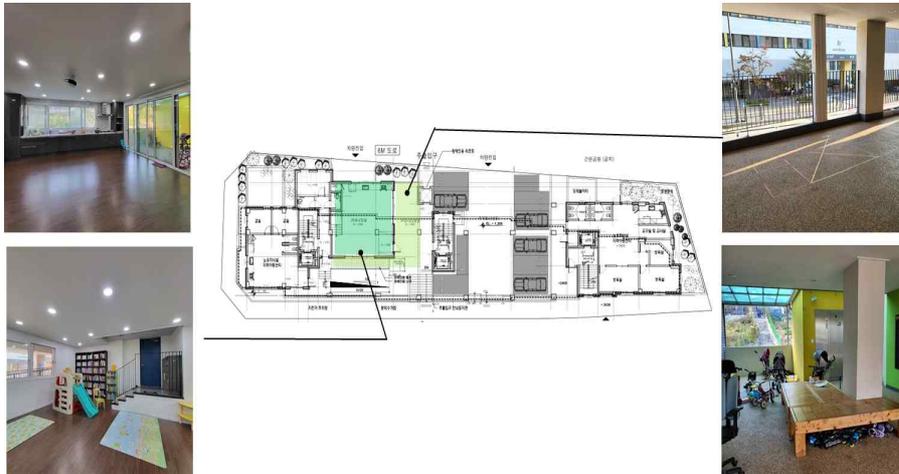


[그림 3-6] 신내 너나들이의 주택 평면

출처: 한국사회주택협회 홈페이지. <http://www.socialhousing.kr/members/902> (검색일: 22.08.16.).

신내 너나들이 남쪽에는 초등학교가 위치하고 있어서 너나들이에 거주하는 아이들은 신호 등 하나만 건너면 바로 학교에 갈 수 있고, 학교 앞쪽으로는 어린이 보호구역으로 안전하게 통학로가 조성되어 있다. 그리고 주택 공용시설을 이용한 놀이뿐만 아니라 학교와 학교 옆 아파트 사이에 넓은 보행 공간이 조성되어 있어 아이들이 키보드나 자전거를 타는 등의 놀이 활동을 할 수 있다.

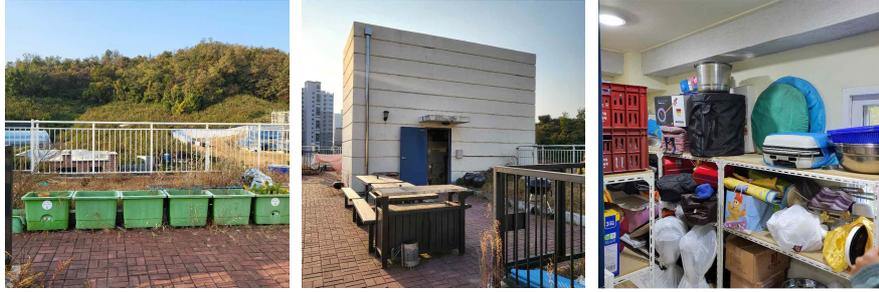
1층에는 주민 공동시설(커뮤니티실, 광장), 영유아를 위한 어린이집, 초등학생 이상을 위한 키움센터가 있다. 커뮤니티실에는 같이 식사를 할 수 있도록 공동취사시설이 갖춰져 있고, 입주민 중 한 세대가 기부한 놀이시설과 아이들이 독서할 수 있도록 한쪽에는 작은 도서관이 만들어져 있으며, 바로 옆의 커뮤니티 광장으로의 이동이 편리하도록 개방이 가능한 통창이 설치되어 있다. 커뮤니티 광장은 학교를 마치고 온 아이들이 바닥놀이를 하거나 키보드, 자전거를 타는 등 아이들의 놀이 공간으로 주로 활용되는데, 커뮤니티실과 보행공간에서도 광장으로 시선이 연결될 수 있는 위치에 조성되어 있어 공간에 대한 자연감시가 가능하다.



[그림 3-7] 커뮤니티 실과 커뮤니티 광장 위치와 모습

출처: 한국사회주택협회 홈페이지, <http://www.socialhousing.kr/members/902> (검색일: 22.08.16) 자료에 연구진 촬영 사진 활용.

건물 옥상 또한 전체가 하나의 공간으로 연결되어 있어 커뮤니티 활동 공간으로 활용된다. 한쪽에는 주민 텃밭과 바비큐장이 조성되어 있으며, 입주민끼리 캠핑을 즐기는 활동을 한다. 커뮤니티 활동을 위한 물품들은 옥상 엘리베이터 한쪽에 보관되어 있으며, 1층에도 주민들을 위한 수납공간이 별도로 마련되어 있어 육아용품부터 생활에 필요한 것들을 수납해둔다.



[그림 3-8] 옥상 텃밭과 바비큐장, 주민 전용 수납공간

출처: 연구진 촬영.

부모참여형 공동육아 협동조합에서 운영하는 어린이집 공간은 아이들이 내부 공간을 다니는데 있어 어려움이 없도록 턱이 없고, 문틈에 손 끼임 방지가 되어있으며, 화장실과 세면 시설도 아이들의 신체 치수에 맞게 조성되어 있다. 어린이집의 앞, 뒤 공간은 아이들을 위한 놀이 공간으로 활용된다. 대로에 있는 공간은 아이들의 낙서장과 작품전시공간으로 활용되고, 뒷마당에는 모래놀이와 여름에는 물놀이를 할 수 있도록 공간이 조성되어 있다.



[그림 3-9] 신내 너나들이 어린이집

출처: 한국사회주택협회 홈페이지. <http://www.socialhousing.kr/members/902> (검색일: 22.08.16.) 자료에 연구진 촬영 사진 활용.

## □ 운영방식

신내 너나들이의 경우, 입주 이후 운영 관리를 위해 입주자 협동조합을 설립한 것이 아니라 사업 시행주체인 소행주가 전담이 되어 주택을 운영·관리하며 입주민들은 소행주와 임대차계약을 체결한다. 입주자 협동조합을 중심으로 주택 운영·관리가 수행되는 것이 아니므로 공동육아 환경 모두 동의한 입주자들이지만 생활방식이 각기 다르기 때문에 내부 입주자들 간의 공동체문화 형성에 다소 어려움이 존재한다.

주택과는 별도로 운영되는 너나들이 어린이집은 부모참여형 공동육아 협동조합에서 운영하는 협동조합 어린이집이다. 조합원들을 중심으로 운영되기 때문에 결속력이 높으며 체계적인 공동육아 서비스를 지원한다. 별도의 공동육아 협동조합이기 때문에 출자금과 월 조합비를 내면 입주민뿐만 아니라 외부에 거주하는 부모들도 아이들을 맡길 수 있다.

## ② 가양동 이음채

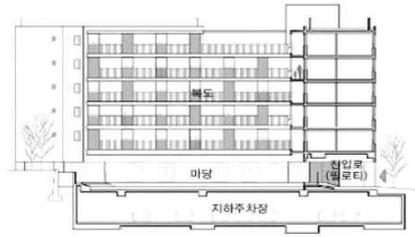
### □ 개요

가양동 이음채는 서울시에서 추진하는 공공임대형 공동체 주택 중 하나로 공동육아를 목표로 하는 공동주택으로 시유지였던 주차장 부지를 용도 전환하여 건설된 협동조합형 공공임대주택이다(정소이 외, 2018, p.228; 최민아 외, 2021, p.76). 사전에 모집한 입주민들이 직접 주택 설계 및 시공 과정에 참여했으며, 만 4세 이하의 자녀가 있는 가구에 입주자격이 부여된다(정소이 외, 2018, p.228; 이선일, 2020, p.79).

[표 3-7] 가양동 이음채 개요

구분	내용
위치	서울 강서구 양천로61길 50
규모	지하1층~지상6층
주택공급방식	협동조합형 공공임대주택
주민참여 여부	참여디자인
아동친화 공간 및 요소	1층 마당, 공동육아실, 옥상 마당, 발코니형태의 복도
운영 방식	입주민 협동조합에서 주택 관리 및 운영

출처: 연구진 작성.



[그림 3-10] 이음채 단면도  
출처: 이선일. (2020). p.81.



[그림 3-11] 이음채 전경  
사진 출처: EMA 홈페이지. [http://emaa.co.kr/?page\\_id=56416](http://emaa.co.kr/?page_id=56416) (검색일: 22.11.04.).

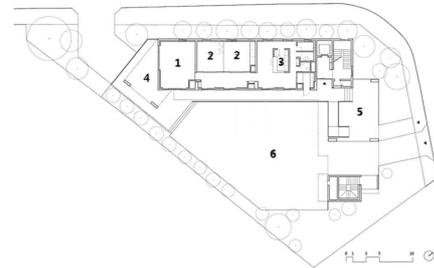
### □ 공간계획 특성

이음채는 지하1층~지상6층으로 구성되어 있으며 총 24가구가 거주한다. 주택 규모는 전용면적 48㎡로 총 4가지 타입으로 구성되어 있다. 주택 내부는 방2개, 욕실 하나, 주방, 거실로 구성되어 있으며, 개별 세대에는 발코니가 조성되어 있지 않으며, 넓은 복도를 공용 발코니로 활용하고 있다(김정옥, 2016, p.19). 부엌의 창문과 아이들의 방 창문을 복도 쪽으로 위치시켜 주거공간 내부에서도 바깥에서 아이들이 활동하는 모습을 지켜볼 수 있도록 자연감시를 강화시켰다(박현정, 2014).



1.복도 2.주방/식당 3.거실 4.아이방 5.부엌방

<건물 평면 계획>



1.도서관 2.다목적실 3.주민공동주방 4.휴게테라 5.친입마당 6.마당(주민주차장)

<공유공간 평면 계획>

[그림 3-12] 주거공간 및 공용공간 평면

출처: 정하린. (2016). 국내 소형 공공임대주택에 적용된 공유공간 계획 특성에 관한 연구. p.38.

1층에 조성된 공동시설에 공동육아 어린이집을 개원하려고 했으나 입지여건으로 인해 현재는 아이들을 위한 자유 놀이방으로 운영되고 있다. 공동육아 공간은 아이들의 성장을 고려하여 필요에 맞게 변경이 가능한 구조로 되어 있다(최민아 외, 2021, p.77). 6층 공간에는 텃밭을 조성하여 이를 중심으로 커뮤니티 활동이 일어날 수 있도록 배려하였다. 가양동 이음채의 공용공간은 현재는 입주민에게만 개방되어 있는 상황이다.



[그림 3-13] 복도 및 1층 공용부 전경

출처: (상부) EMA, 홈페이지. [http://emaa.co.kr/?page\\_id=56416](http://emaa.co.kr/?page_id=56416) (검색일: 22.11.04), (하부) 자유리. (2015). [http://ju tek.kr/user/selectBbsColumn.do?BBS\\_NUM=1214&COD03\\_CODE=c0301](http://ju tek.kr/user/selectBbsColumn.do?BBS_NUM=1214&COD03_CODE=c0301) (검색일: 22.11.04.).

## □ 운영방식

가양동 이음채에서는 입주자를 사전 모집하여 협동조합을 구성하였는데, 주거복지 관련 전문가가 코디네이터로서 위촉되어 주택 설계 및 시공 단계에서의 주민 참여, 조합원 사전 교육 등을 지원하였다. 예비 입주자는 공동체, 협동조합, 주택관리 등에 대한 교육을 이수하여야만 입주자격이 부여되었다. 조직된 입주자 협동조합을 통해 관리규약이 만들어지고 주택에 대한 관리를 주민이 직접 수행하고 있다(김정옥, 2016, p.21).

### ③ 경기도 Baby2+ 광고 따복하우스

#### □ 개요

경기도에서는 청년 위주의 따복하우스에서 확장된 저출산 대응과 공동체 활성화를 위한 신혼부부 전용의 경기도 Baby2+ 따복하우스를 발표했다. 개편된 따복하우스는 기존 정부에서 공급하는 행복주택 보다 넓은 공간을 제공하며, 입주자가 입주 후 아이를 낳을 수록 주거비는 감소하고 거주기간은 길어진다(경기도청, 2016a, pp.2~3).

[표 3-8] 경기도 Baby 2+ 광교 따복하우스 개요

구분	내용
위치	경기도 수원시 영통구 이의동 1284
규모	지하2층~지상 12층, 전용 36㎡, 38㎡, 44㎡, 총 204세대
주민참여여부	-
아동친화 공간 및 요소	공동육아공간, 지역주민들을 위한 커뮤니티 스트리트, 공동주방, 어린이집 운영
운영방식	민관공동운영, 공동체 플래너가 공동체 활동 지원

출처: 연구진 작성.



[그림 3-14] 광교 따복하우스 전경

출처: 이미영. (2018). 아이 키우기 좋은 '광교 따복하우스' 27일부터 입주. 4월 26일 경기도 뉴스포털.

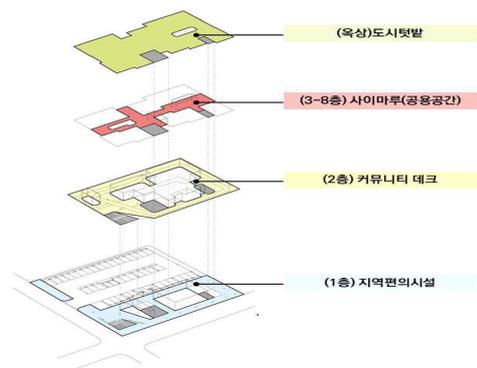


[그림 3-15] 따복하우스 조감도

출처: 경기도청. (2016b). Baby 2+ 따복하우스, 입주민 유형 규모별 디자인 가이드라인 공개. 12월 5일자 보도 자료 첨부자료 4

### □ 공간계획 특성<sup>63)</sup>

Baby+2 광교 따복하우스는 지하2층~지상 12층으로 구성되어 있으며 전용면적은 36㎡, 38㎡, 44㎡ 3가지 타입으로 총 204세대가 거주한다(경기도청, 2018, p.1).



[그림 3-16] Baby 2+ 광교 따복하우스의 신혼육아형 수직조닝

출처: 경기도청. (2016b). Baby 2+ 따복하우스, 입주민 유형 규모별 디자인 가이드라인 공개. 12월 5일자 보도자료 첨부자료2

63) 경기도청. (2016b). Baby 2+ 따복하우스, 입주민 유형 규모별 디자인 가이드라인 공개. 12월 5일자 보도 자료 첨부자료 4의 자료를 바탕으로 공간계획 내용 정리

개별 세대의 경우, 주방을 침실과 거실 사이에 배치하여 시선이 닿도록 함으로써 어느 곳에 있던 아이 관찰이 용이하도록 하였다. 자녀가 있는 경우 층간 소음 갈등이 자주 발생하기 때문에 이를 고려하여 층간 소음 기준을 법정기준보다 낮은 43dB을 적용하여 설계했으며, 아이들의 성장을 고려하여 생애주기형 수납장을 추가하였다(정소이 외, 2018, p.224). 그리고 아이들이 편하게 신발을 신을 수 있도록 현관에 아이케어 신발장 벤치를 설치하여 주거 공간 내 육아뿐만 아니라 아이들을 고려한 요소들을 적용하였다(정소이 외, 2018, p.225).

저층부에는 입주민뿐만 아니라 지역주민들도 이용 가능한 야외놀이터, 독서실, 공동주방, 육아쉼터 등이 구성되어 있다. 입주민을 위한 공간에는 부모들을 위한 휴게공간부터 날씨와 상관없이 아이들이 놀 수 있는 실내놀이터와 8층에 위치한 두 동 사이공간에는 공동육아나눔터, 공동세탁실, 간이부엌을 만들어 주민들간의 교류를 확대시키고 있다.



[그림 3-17] 따복하우스 공용공간 조성 모습

출처: 따복하우스 커먼라이프 홈페이지. <http://blog.commcnlife.co/archives/12364> (검색일: 22.11.04.)



[그림 3-18] 단위세대 평면도

출처: 경기도청. (2016b). Baby 2+ 따복하우스, 입주민 유형 규모별 디자인 가이드라인 공개. 12월 5일자 보도자료 첨부자료 4

## □ 운영방식

경기도에서는 따복하우스 입주 3개월 전 맞춤형 따복 공동체 프로그램(안)을 수립하여 입주민에게 제공하고 입주예정자들이 자율적으로 선택하도록 하고 있는데 이를 고려하여 경기도에서는 지역주민 공동이용시설 무상사용·운영권을 시군에게 부여하여 지자체에서 지역여건을 고려한 필요시설을 결정하도록 하고 있다. Baby2+ 광교 따복하우스는 민간참여 사업으로 설계부터 시공, 운영까지 민관이 공동으로 진행되었다(경기도청, 2016a). 공동육아 활성화를 위해 신혼부부 생애주기별 공동체 프로그램을 구성하여 운영하도록 하고 있는데, 사전에 주민들의 공동체 활성화를 유도하고 다양한 프로그램을 기획할 수 있는 공동체 플래너들과 함께 업무협약을 체결하여 다양한 프로그램을 제공하고 있다(경기도시공사, 2017).



[그림 3-19] 다복하우스 프로그램

출처: 경기도 뉴스포털. [https://gnews.gg.go.kr/news/news\\_detail.do?number=201612071639193629C059&s\\_c ode=C059&printChk=news\\_detail](https://gnews.gg.go.kr/news/news_detail.do?number=201612071639193629C059&s_c ode=C059&printChk=news_detail) (검색일: 22.11.04.).

#### ④ 일본 도쿄 마치노모리 혼마치다(まちなもり本町田)

##### □ 개요

2020년 일본 키즈디자인상(저출산대책 담당 대신상-아이를 키우기 좋은 디자인 지역·사회부문 우수상)과 굿디자인상 수상한 마치노모리 혼마치다는 27년이 경과한 사택을 73호의 집합주택으로 리모델링한 사례이다. 코먼 공간을 갖춘 임대주택(44호)과 거주자로 구성된 협동조합이 주택을 운영하는 콜렉티브하우스(29호)로 구성되어 있다.

[표 3-9] 마치노모리 혼마치다(まちなもり本町田) 개요

구분	내용
위치	동경도 마치다시 혼마치다 1143-1
규모	연면적 3,378㎡, 지하 1층, 지상 3층, 주호 수 73실 (25㎡형 61호, 50㎡형 12호)
주민참여 여부	참여디자인
아동친화 공간 및 요소	콜렉티브코먼키친과 라운지, 코먼룸, 중정,
운영방식	(주)코플러스와 NPO법인 콜렉티브하우스의 공동으로 운영

출처: 연구진 작성.

##### □ 공간계획 특성<sup>64)</sup>

마치노모리 혼마치다는 3가지 설계방향을 가지고 공간을 구성했다. 각자의 독립된 주거 공간을 갖추면서도 혼자서는 소유하기 어려운 넓은 공용공간을 통해 다른 사람과 교류

64) COPLUS의 마치노모리 혼마치다 소개 페이지. <https://machinomori.co-plus.co.jp/pg365.html> (검색일: 22.08.16.).

를 유도하고, 방을 단지 빌리는 것이 아니라 건물 전체의 매력을 공유할 수 있도록 모두가 세어하는 즐겁고 합리적인 거주 방식 활성화를 목표로 했다. 그리고 코몬 공간을 갖춘 임대주택과 콜렉티브하우스의 2종류의 거주방식이 하나의 건물에서 이루어지면서 풍부한 공용공간을 통해 다양한 커뮤니티를 구현하고자 하였다.

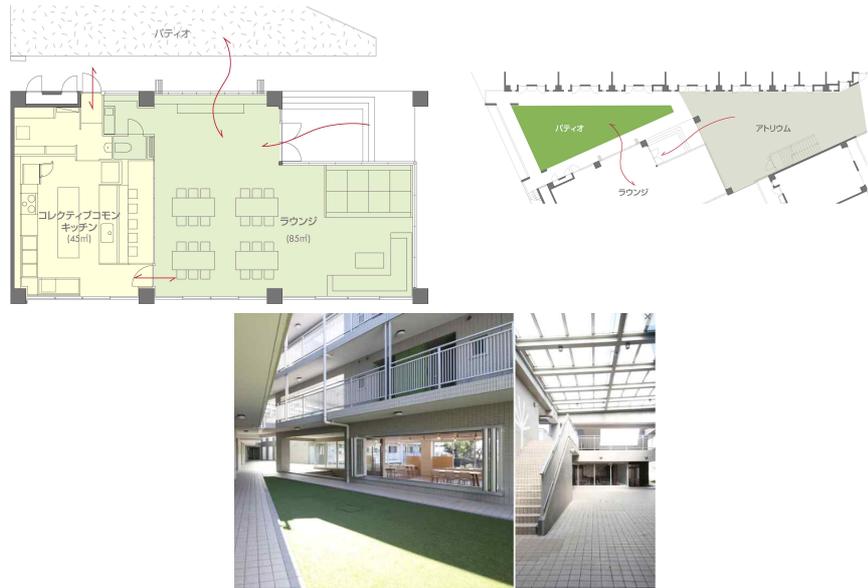
사람들이 거주하는 주거공간은 1K(25㎡)부터 2DK(50㎡)까지 5개 유형의 주택을 제공한다. 그리고 공동생활을 위해서 약 320㎡ 규모의 공용공간(지하1층의 코몬광장, 1층의 라운지(85㎡), 콜렉티브코몬키친(45㎡), 코몬욕실(35㎡), 중정·아트리움, 다목적룸(26㎡), 게스트룸(19㎡), 라운드리(13㎡), 2층의 코몬룸(50㎡), 3층의 코몬룸(35㎡), 라운드리(13㎡) 등이 구성되어 있다.

저층부에 조성된 내부 앞마당은 아이들을 위한 놀이장소로 내부 복도와 1층 커뮤니티 라운지에서 아이들이 노는 관찰 모습을 할 수 있고, 바로 연결된 공간에는 내부 모임장소가 있어 날씨와 관계없이 아이들이 놀 수 있는 공간이 구성되어 있다.



[그림 3-20] 마치노모리 혼마치의 각층 평면

출처: 아르코 디자인 스튜디오(설계자) 블로그. <http://blog.livedoor.jp/arblo/archives/1753226.html> (검색일 22.08.16.).



**[그림 3-21] 놀이공간에 대한 자연감시가 용이한 공용공간 내부 동선**

출처: <https://machinomori.co-plus.co.jp/pg393.html> (검색일: 22.11.05.)에서 1F 라ウン지와 1F 파티오·아트리움 사진에 마우스를 올리면 확인 가능한 도면, 1F 파티오·아트리움 사진 클릭 후 뜨는 팝업창의 이미지



**[그림 3-22] 마치노모리 혼마치다의 전경 및 내부공용공간**

출처: (첫번째줄 사진) 스우모 저널. <https://suumo.jp/journal/2020/12/18/177032/> (검색일: 22.05.06), (두번째줄:좌) 코렉티브하우징社. (2020). [https://chc.or.jp/news/kidsdesign\\_2020.html](https://chc.or.jp/news/kidsdesign_2020.html) (검색일: 22.05.06), (두번째 줄:우) 코렉티브하우징社. (2020). [https://chc.or.jp/news/kidsdesign\\_yushu.html](https://chc.or.jp/news/kidsdesign_yushu.html) (검색일: 22.05.06).

## □ 운영 방식<sup>65)</sup>

본 주택은 콜렉티브하우스를 전문적으로 운영하고 있는 (주)코프라스와 NPO법인 콜렉티브하우스즈사의 공동으로 운영한다. 아동이 있는 세대만을 위한 별도의 고려는 없으나 다양한 공용공간을 제공하여 육아세대를 포함한 다양한 세대가 한 주택에서 교류할 수 있도록 고려하였으며, 특히 29호로 구성된 콜렉티브하우스의 거주자조합을 통해 거주자가 함께 육아에 참가하는 시스템과 커뮤니티 속에서 아동의 성장이 당연한 새로운 거주방식을 제안하였다. 콜렉티브 코몬키친과 라운지를 통한 공동조리 및 식사(코몬밀), 거주자가 직접 가문 1층부터 3층까지 이어지는 외벽의 녹지공간인 그린카텐을 포함하여 거주자가 서로 얼굴이 보이는 관계를 구축함으로써 서로 도움을 주고받을 수 있는 안심하는 거주를 지향하고 있다.

## ⑤ 미국 산타모니카 브로드웨이 사회주택<sup>66)</sup>

### □ 개요

산타모니카 지역에 있던 빈 요양원을 공동주택으로 리모델링한 사례로 캘리포니아 산타모니카 지역의 저소득 가정에 저렴한 주택을 공급하는 것을 목적으로 추진되었다. 주변에 큰 커뮤니티 공원이 위치해 있고, 다양한 교통수단으로 접근이 용이한 입지이다. 지역 중위소득의 30%~60%의 저소득 가구에게 우선 입주권이 부여되며 월 임대료는 방의 개수에 따라 \$560~\$1,300(한화 기준 약 78만원~180만원)를 지불한다.

**[표 3-10] 산타모니카 브로드웨이 사회주택 개요**

구분	내용
위치	미국 캘리포니아 산타모니카
규모	33,000sf (약 3,065.8㎡), 지상 3층, 4개 동, 33실
주민참여 여부	참여디자인
아동친화 공간 및 요소	내부 안마당, 불가사리 모양의 연결된 목도, 커뮤니티 룸
운영방식	비영리 단체 산타모니카 커뮤니티 코퍼레이션이 운영

출처: 연구진 작성.

65) 스우모 저널. <https://suumo.jp/journal/2020/12/18/177032/> (검색일: 22.05.06.).

66) Kevin Daly Architects 홈페이지. Broadway Affordable Housing. <https://kevindalyarchitects.com/projects/details/broadway-affordable-housing/> (검색일: 22.08.21.) 소개글 정리.



[그림 3-23] 산타모니카 브로드웨이 사회주택의 전경 및 외부사진

출처: Kevin Daly Architects 홈페이지. Broadway Affordable Housing. <https://kevindalyarchitects.com/projects/details/broadway-affordable-housing/> (검색일 22.08.21.).

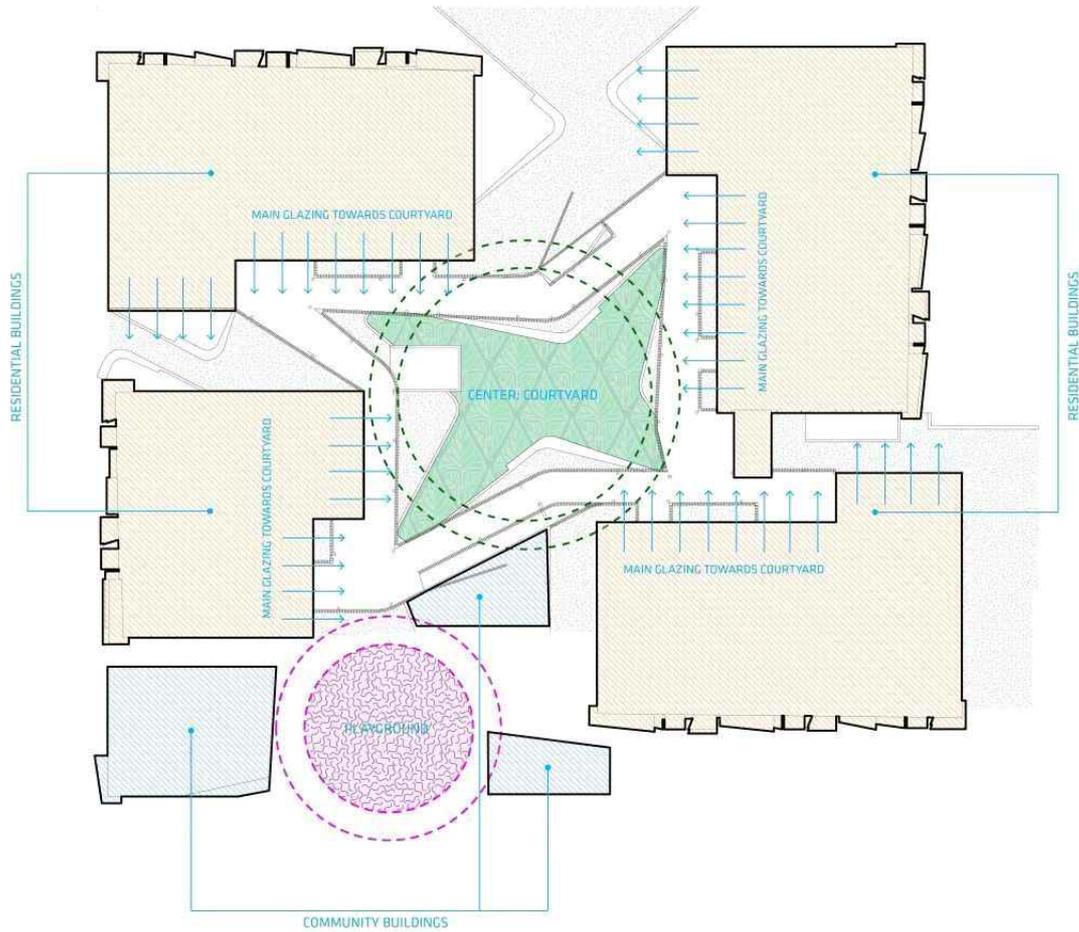
### □ 공간계획 특성

환경적, 경제적으로 지속가능한 디자인을 추구하면서 주거지 내부에서 사람들의 자연스러운 만남을 유도할 수 있도록 내부 공간을 조성하였으며, 디자인 과정에서 커뮤니티 미팅을 통해 입주자의 의견을 반영하였다. 각 건물들이 불가사리 모양의 중앙 안뜰을 중심으로 모여 있는 구조로, 커뮤니티룸 2개, 컴퓨터실 1개, 세탁시설 1개, 중앙안뜰 마당 1개 등의 공용공간이 구성되어 있다(Goodman, 2015). 방3개의 주택은 1층, 방2개의 주택은 2층부터 구성되어 있으며, 모든 세대는 중앙에 조성된 안뜰을 마주하고 있고 모든 실이 자연채광과 환기가 가능한 구조로 조성되었다. 중앙 안뜰의 가장자리를 따라 산책로가 조성되어 있으며, 안뜰을 향해있는 복도를 통해 아이들이 노는 모습을 자연스럽게 관찰할 수 있어 아이들에게 안전한 놀이 환경을 제공한다.



[그림 3-24] 산타모니카 브로드웨이 사회주택의 중앙 안뜰 내부사진

출처: Kevin Daly Architects 홈페이지. Broadway Affordable Housing. <https://kevindalyarchitects.com/projects/details/broadway-affordable-housing/> (검색일: 22.08.21.).



[그림 3-25] 산타모니카 브로드웨이 사회주택의 공간 구조

출처: AROA. (2014). Viviendas económicas Broadway en Santa Mónica, California. <https://arqa.com/wp-content/uploads/2014/09/program-01.jpg> (검색일: 22.11.05.).

## □ 운영 방식

운영 주체는 비영리 단체인 산타모니카의 커뮤니티 코퍼레이션인데, SMHO(Santa Monica Housing Office)에서 운영하는 HCV(Housing Choice Voucher)프로그램을 통해 주택 소유주에게 직접 지급되는 연방 기금 바우처로 임대료를 보조하여 저소득 가구를 지원하는 방식을 적용하고 있다. 지역 어린이들에게 방과 후 활동을 제공하고 있어 지역 주민들에게 사회 서비스를 제공하는 동시에 입주민 자녀들에게는 주변지역 아이들과의 소통기회를 마련해 주고 있다(Walker, 2013).

## 2. 소규모 공공임대주택 사업 현황

### 1) 기존주택 등 매입임대주택

#### □ 사업 개념

매입임대주택이란 국가나 지자체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 기존주택을 매입하여 이를 개보수하거나 개량한 후 주택의 공급방식 및 사업유형에 따라 공급하는 공공임대주택을 말한다. 매입임대주택은 「공공주택특별법」 제43조에서 규정하고 있으며, 세부적인 사항은 「기존주택등 매입임대주택 업무처리지침」에서 규정하고 있다. 매입임대주택은 일반가구용과 공동생활가정용, 기숙사용으로 구분하여 공급하며, 일반가구용 매입임대주택은 다시 8개의 유형으로 구분된다.<sup>67)</sup>

[표 3-11] 일반가구용 매입임대주택 유형

구분	정의
일반 매입임대주택	수급자 등 저소득층에게 공급하는 주택
청년 매입임대주택	저소득층 청년에게 공급하는 주택
신혼부부 매입임대주택 I	저소득층 신혼부부 및 예비 신혼부부 등에게 시중 임대료에 대한 감정평가 금액의 50% 범위 내의 임대료로 공급하는 주택
신혼부부 매입임대주택 II	신혼부부 및 예비 신혼부부 등에게 시중 임대료에 대한 감정평가 금액의 80% 범위 내의 임대료로 공급하는 주택
청년·신혼부부 매입임대리츠주택	부동산투자회사가 자산관리 및 업무위탁 기관을 통해 기존주택을 매입하여 청년, 신혼부부 및 예비 신혼부부 등에게 공급하는 주택
고령자 매입임대주택	저소득층 고령자에게 공급하는 주택
다자녀 매입임대주택	저소득층 다자녀 가구에 공급하는 주택
공공 전세주택	중산층 가구에 공급하는 주택

출처: 「기존주택등 매입임대주택 업무처리지침」

#### □ 관련 기준

일반가구용 매입임대주택 중 이동친화 주거공간의 적용이 가능한 유형은 신혼부부 매입임대주택 I, 신혼부부 매입임대주택 II, 청년·신혼부부 매입임대리츠주택, 다자녀

67) 「기존주택등 매입임대주택 업무처리지침」

매입임대주택이 우선적으로 해당된다. 「기존주택등 매입임대주택 업무처리지침」 제6조에서는 일반가구용 매입임대주택에 관한 매입기준을 제시하고 있는데, 유형별로 건축물 연령, 한 호당 방 수 등을 규정하고 있다. 공통적으로 건축물 연령은 15년 이내로 하고 있으며, 신혼부부와 다자녀를 위한 매입임대주택은 한 호당 방수를 2개 이상으로 하고 있다.

**[표 3-12] 일반가구용 매입임대주택 유형별 매입기준**

구분	매입기준
일반 매입임대주택	건축물 연령 15년 이내의 주택으로서 「건축법 시행령」 별표 1 제1호의 단독주택·다중주택·다가구주택, 별표 1 제2호의 공동주택 및 제14호 나목에 따른 오피스텔(바닥난방, 취사시설 등을 구비하여 주거용으로 이용하는 경우) 중 「주택법」 제2조제6호에 따른 국민주택규모 이하의 주택
청년 매입임대주택	일반매입임대주택과 동일 대학교 인근 등 청년층의 수요가 많고 철도역·버스환승시설 인근 등 교통이 편리한 지역의 주택을 매입하고, 매입 시 세부 평가기준 등에 대해서는 공공주택사업자가 국토교통부장관과 협의하여 정할 수 있음
신혼부부 매입임대주택 I	일반매입임대주택과 동일
신혼부부 매입임대주택 II	한 호의 방 수가 2개 이상이고 신혼부부가 자녀를 양육하기에 적합한 주택
청년·신혼부부 매입임대리츠주택	건축물 연령 15년 이내의 주택으로서 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택 및 제14호 나목에 따른 오피스텔(바닥난방, 취사시설 등을 구비하여 주거용으로 이용하는 경우) 중 「주택법」 제2조제6호에 따른 국민주택규모 이하의 주택
고령자 매입임대주택	-
다자녀 매입임대주택	일반매입임대주택과 동일
공공 전세주택	한 호의 방 수가 2개 이상이고 자녀를 양육하기에 적합한 주택

출처: 「기존주택등 매입임대주택 업무처리지침」

또한, 「기존주택등 매입임대주택 업무처리지침」 제9조부터 제14조의2에서는 일반가구용 매입임대주택에 관한 입주자 선정기준을 제시하고 있는데, 유형별로 소득기준, 가구 유형 및 추천 순위, 공공주택사업자의 입주자별로 선정 범위 등을 규정하고 있다.

[표 3-13] 일반가구용 매입임대주택 입주 대상 기준 (일부)

구분	입주 대상자 기준
신혼부부 매입임대주택 I	<p>무주택세대구성원으로서 해당 세대의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 70% 이하(맞벌이의 경우 90% 이하)인 신혼부부, 예비 신혼부부 및 6세 이하 자녀를 양육하는 한부모 가족 등</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- (1순위) 임신 중이거나 출산·입양으로 자녀가 있는 신혼부부, 예비 신혼부부 및 6세 이하 자녀가 있는 한부모 가족</li> <li>- (2순위) 자녀가 없는 신혼부부, 예비 신혼부부</li> <li>- (3순위) 1, 2순위에 해당하지 않으나 6세 이하 자녀가 있는 혼인가구</li> </ul>
신혼부부 매입임대주택 II	<p>무주택세대구성원으로서 해당 세대의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 100% 이하(맞벌이의 경우 120% 이하)인 신혼부부, 예비 신혼부부 및 6세 이하 자녀를 양육하는 한부모 가족 등</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- (1순위) 임신 중이거나 출산·입양으로 자녀가 있는 신혼부부, 예비 신혼부부 및 6세 이하 자녀가 있는 한부모 가족</li> <li>- (2순위) 자녀가 없는 신혼부부, 예비 신혼부부</li> <li>- (3순위) 1, 2순위에 해당하지 않으나 6세 이하 자녀가 있는 혼인가구</li> <li>- (4순위) 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 120% 이하(맞벌이의 경우 140% 이하)인 혼인가구</li> </ul>
다자녀 매입임대주택	<p>무주택세대구성원으로서 해당 세대의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 70% 이하이고 두 명 이상의 자녀를 양육하는 가구</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- (1순위) 생계·주거·의료급여수급자, 차상위계층 가구</li> <li>- (2순위) 1순위에 해당하지 않는 다자녀 가구자</li> </ul>

출처: 국토교통부. (2021). 「2021년 주택업무편람」. pp. 267~271.

### □ 주요 특징

매입임대주택은 2020년 현재 17만 8천여호의 재고가 있으며, LH공사가 매입한 주택이 13만 9천여호, 지방공사가 매입한 주택이 3만 9천여호이다. 지역별로는 서울시가 4만 9천여호로 가장 많고, 경기도 3만 8천여호, 인천시 15천여호의 순이다.<sup>68)</sup>

[표 3-14] 매입임대주택 재고 현황 (단위: 호)

지역	매입주체		합계
	LH	지자체지방공사	
서울특별시	20,270	28,644	48,914
부산광역시	8,467	1,900	10,367
대구광역시	8,339	2,396	10,735
인천광역시	14,188	1,319	15,507
광주광역시	8,210	870	9,080
대전광역시	7,878	852	8,730

68) 국가통계포털. [https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=116&tblId=DT\\_MLTM\\_6825&conn\\_path=l2](https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=116&tblId=DT_MLTM_6825&conn_path=l2) (검색일: 22.10.31.).

지역	매입주체		합계
	LH	지자체지방공사	
울산광역시	4,215	0	4,215
세종특별자치시	29	0	29
경기도	36,099	2,329	38,428
강원도	4,094	0	4,094
충청북도	3,895	0	3,895
충청남도	2,899	0	2,899
전라북도	5,546	45	5,591
전라남도	1,074	0	1,074
경상북도	4,884	0	4,884
경상남도	7,776	0	7,776
제주특별자치도	1,244	889	2,133
합계	139,107	39,244	178,351

출처: 국가통계포털. [https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=116&tblId=DT\\_MLTM\\_6825&conn\\_path=12](https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=116&tblId=DT_MLTM_6825&conn_path=12) (검색일: 22.10.31.).

「기존주택등 매입임대주택 업무처리지침」 제38조에서는 공공주택사업자가 매입한 주택 또는 개량한 주택을 비영리법인 등이 무주택자인 저소득층을 위해 공급하는 사회적 주택으로 공급할 수 있다고 규정하고 있다. 사회적 주택을 운영할 수 있는 단체는 비영리법인, 공익법인, 사회적 협동조합, 사회적기업, 학교가 해당된다. 사회적 주택은 국토교통부가 추진 중인 사회주택의 한 유형으로 포함되며, LH공사 등이 기존 다가구·다세대 주택 등을 매입 후 사회적경제주체 등 운영기관에 임대하고 운영기관이 이를 다시 입주자에게 재임대하는 구조이다.<sup>69)</sup> 기존주택을 매입하는 사회적 주택 등의 경우 일정 수준의 주거환경을 담보하기 어렵고 커뮤니티 공간 등을 설치하지 않는 경우도 많아 사전에 매입을 약정하는 매입약정형 방식이 도입되었는데, LH공사나 지방공사가 사전에 설정한 매입기준과 건축설계지침을 충족하는 건축예정 주택을 사전에 심사하여 감정평가 후 매입약정을 체결하고, 준공 후 본 매매계약을 체결하게 된다.



[그림 3-26] 민간 신축 매입약정 일반절차

출처: LH공사. (2021). 2022년도 민간 신축 매입약정 방식 매입 사전 공고문. p.1.

69) 국토교통부. (2021). 「2021년 주택업무편람」. p.301.

LH공사의 매입대상 주택의 계획기준을 살펴보면 세대별 주거전용면적 85㎡이하로서 유형별로 최소 주거전용면적기준과 방 개수를 두고 있으며, 50세대 이상의 경우 커뮤니티 공간과 경비실을 의무적으로 설치하여야 한다. 커뮤니티 시설은 지상 1층 설치를 원칙으로 세대 당 1㎡ 이상을 확보하도록 하고 있다. 매입우대사항으로 전용 59㎡ 이상의 방 3개, 화장실 2개 이상의 주택, 공사 표준평면 및 실내 인테리어 기준을 활용하여 계획한 주택, 의무기준 이상의 커뮤니티 시설을 설치한 주택 등을 유도하고 있다.<sup>70)</sup> 이 밖에 보다 세부적인 건축 설계 지침과 설계·시공 가이드라인 등을 추가로 제시하고 있다.

## 2) 테마형 매입임대주택

### □ 사업 개념

국토교통부는 2021년 기존에 비주택 리모델링, 사회적 주택 등 소규모·산발적으로 운영되고 있는 사업을 민간사업자가 테마를 제안하여 기획·설계·시공 후 LH공사가 매입 후 민간사업자가 테마에 따른 입주자 선발 및 차별화된 주거서비스 제공 등 임대 운영관리까지 수행하는 공공임대주택인 '테마형 매입임대'로 통합 브랜딩하였다.<sup>71)</sup> 테마형 매입임대주택은 민간 사업자가 자유롭게 '테마'를 선택하여 제시하거나, 청년 창업, 예술인 지원 등 제시한 '특정 테마'를 선택할 수 있으며, 입주자 특성에 맞는 주거공간, 주거서비스 제공을 위한 커뮤니티공간, 테마 지원을 위한 근린생활시설을 갖춘 주택을 민간사업자 주도로 조성하는 사업이다. 사업 착수 전 준공과 동시에 토지와 주택을 매입하는 사전매입약정을 체결하고, 토지 및 건설자금을 저리 대출받을 수 있도록 보증하고, 공정별로 매입대금을 분할 지급하여 조성부담을 최소화하며, 입주자는 공공임대와 동일한 임대료(시세 50% 이하)를 납부하되, 특색 있는 주택 운영을 위해 입주자를 직접 선발할 수 있도록 보장한다.<sup>72)</sup>

---

70) LH공사. (2021). 2022년도 민간 신축 매입약정 방식 매입 사전 공고문. pp.3~7.

71) LH공사. (2022). 2022년도 테마형 임대주택 사업 공모 (민간제안형-기획운영) 공고문. p.1.

72) 국토교통부. (2022). 22년도 테마형 임대주택 공모 추진계획. 내부자료.

[표 3-15] 공공매입임대와 테마형 매입임대의 차이점

분야	공공 매입임대	테마형 매입임대
입주자	낮은 임대료(시세 50% 이하) + 안정적인 주거기간 보장(최대 20년)	
공통점	정부	신속한 주택 공급(1~2년 내 건설가능) + 주택 재고 증가(신축매입약정)
	민간 사업자	건설비용 조기회수(단계별 대금 지급) + 분양 리스트X(LH 매입)
차이점	주거공간	표준화된 주거공간 설계 (Top-down 방식으로 제시) / 입주자 맞춤형 설계 (민간이 Bottom-up 방식으로 제안)
	공용공간	없음 (커뮤니티시설 등 공용공간 매입X) / 테마별 공용공간 매입 (커뮤니티시설, 근린생활시설 설치 가능)
	주거서비스	없음 (공공주택사업자가 주택관리) / 특화 서비스 제공 (민간 주거서비스기업이 주택 운영)

출처: 국토교통부. (2022). 22년도 테마형 임대주택 공모 추진계획. 내부자료.

### □ 2022년도 사업 공모 개요<sup>73)</sup>

국토교통부는 2021년 하반기 테마형 임대주택 시범사업을 거쳐 2022년 8월 본 공모를 실시 중이며, 사업유형은 민간이 테마를 자유롭게 제안하는 민간제안형과 특정테마를 선 제시하는 특정테마형으로 구분된다.

우선 민간제안형은 민간기업 등이 테마를 자유롭게 제안하는 특화 주택으로 기획운영 방식과 운영위탁방식으로 구분된다. 기획운영방식은 민간기업 등이 자유롭게 기획한 테마가 있는 주택을 심사를 통해 매입하고, 민간기업 등에 운영을 위탁하는 방식이며, 운영위탁방식은 LH공사가 최근 매입한 커뮤니티시설을 구비한 신축 주택의 운영 테마를 민간기업 등으로부터 제안 받고, 심사 후 운영 위탁하는 방식이다. 특정테마형은 테마형 주택 운영을 희망하는 중앙 부처, 대학 등과 테마를 사전에 기획하여 민간 건설사로부터 맞춤형 주택을 매입하는 방식으로 협업 대상 부처·대학 등은 맞춤형 입주자 선발, 특화 프로그램 제공 등 국토교통부가 매입한 주택의 특화 운영을 담당하게 된다. 민간제안형-기획운영방식과 특정테마형은 1차심사(서류평가)와 2차심사(종합심의) 등을 거쳐 2022년 12월 선정사업을 발표하고 내년도 약정을 체결하게 되며, 민간제안형-운영위탁방식은 종합심의를 거쳐 2022년 10월말 선정사업을 발표하고 임대차계약을 체결하게 된다.

73) 국토교통부. (2022). 22년도 테마형 임대주택 공모 추진계획. 내부자료.

### □ 민간제안형-기획운영방식<sup>74)</sup>

사업시행자 신청자격을 최대한 확대하여 다양한 주체의 참여를 유도하고 있는데, 비영리법인이나 사회적 경제주체 뿐만 아니라 주택의 임대운영 실적이 있는 다양한 주택임대 사업 주체 등도 참여를 허용하고 있다. 운영테마는 돌봄·육아·교육, 일자리·창업지원, 귀농·귀촌, 장애인·자립지원 등 사업 시행자가 자유롭게 제안하게 되며, 공모대상은 특정하지 않고 1천호 내외로 전국을 대상으로 하되, 인구 8만 이하의 소도시·농산어촌지역의 경우 읍, 면, 동사무소 소재지로 제한하고 있다.

[표 3-16] 민간제안형-기획운영방식의 주요 특징

구분	주요 사항
주요 계획 기준	<ul style="list-style-type: none"> <li>• (규모) 25호 이상 150호 미만의 집합화된 주택으로 세대별 주거전용면적은 30㎡~85㎡</li> <li>• (커뮤니티 시설) 규모와 관계없이 세대당 2.5㎡ 이상 의무 설치하여야 하며, 라운지 등 다목적시설과 테마에 따른 특수목적시설로 구분하여 계획</li> <li>• (근린생활시설) 원칙적으로 설치를 지양하되, 법령에 따라 상업지역 내 비주거시설 설치 의무비용 준수 등 불가피한 경우에 한해 테마에 부합하는 공익성이 높은 사업계획인 경우에만 제한적으로 허용</li> </ul>
임대 운영·관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 대표법인이 해당주택을 직접 운영하는 것을 원칙으로 하며, 매매계약체결과 동시에 임대차 계약체결</li> <li>• (임대조건) 감정평가에 의해 산정한 시중 전세가격의 30% 수준에서 임대보증금과 월임대료로 나누어 책정하며, 운영기관은 최소한의 운영경비, 공동체 프로그램 등에 소요되는 비용 등을 포함하여 임대조건비의 167%(시중 전세가격의 50%) 이하 범위 내에서 입주자에게 공급</li> </ul>
입주자 선정기준	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 운영기관은 해당 주택의 테마를 정하여 입주자를 선정</li> <li>• 공동체 생활의 적합성, 테마의 부합성 등에 대해서만 자체 선정기준을 적용할 수 있으며, 특정 입주자에게 차별이나 혜택을 줄 수 있는 기준 적용은 불가</li> </ul>

출처: LH공사. (2022). 2022년도 테마형 임대주택 사업 공모 (민간제안형-기획운영) 공고문. pp.2~12.

### □ 민간제안형-운영위탁방식<sup>75)</sup>

사업시행자 신청자격은 비영리법인이나 사회적경제주체로 한정하며, 운영테마는 돌봄·육아·교육, 일자리·창업지원, 귀농·귀촌, 장애인·자립지원 등 사업시행자가 자유롭게 제안할 수 있다. 공모대상은 서울(6동, 214호), 인천(3동, 29호), 경기(7동, 96호)로 총 16동 339호 규모로 경기 지역의 경우 관리효율을 위해 3-4개 동을 일괄 공급한다. 임대조건이나 입주자 선정기준은 민간제안형-기획운영방식과 동일하다.

74) LH공사. (2022). 2022년도 테마형 임대주택 사업 공모 (민간제안형-기획운영) 공고문. pp.2~12.

75) LH공사. (2022). 2022년도 테마형 임대주택 사업 공모 (민간제안형-운영위탁) 공고문. pp.1~3.

## □ 특정테마형<sup>76)</sup>

운영테마는 예술인지원주택, 청년 창업지원주택, 장애인 자립지원주택으로 구분된다. 예술인 지원주택은 청년예술가, 아트&테크 융복합, 장르 특화(음악, 문학) 등을 운영테마로 하며, 테마별 30~50호 규모로 최대 200호를 선정한다. 청년 창업지원주택은 청년 창업자들을 위한 지원주택으로 서울 대학가 인근 및 역세권을 대상으로 50호 규모로 선정한다. 장애인 자립지원주택은 장애인을 위한 지원주택으로 서울, 인천, 부산 등 특정 지역을 대상으로 총 400호 규모를 선정한다.

계획기준은 각 특정테마별 기준과 공통사항으로 구분되는데 공통사항은 커뮤니티시설, 근린생활시설, 기계식 주차장 관련 사항으로 민간제안형-기획운영방식과 동일하다.

**[표 3-17] 특정테마형 사업 개요**

구분	예술인지원주택	청년 창업지원주택	장애인 자립지원주택
개요	민간이 기획한 창업 특화공간(코워킹스페이스, 팝업스토어 등)을 갖춘 신축주택을 국토부(LH)와 연세대(창업지원단)가 공동 심사하여 매입	민간이 기획한 예술 특화공간(창작공간, 전시공간 등)을 갖춘 신축 주택을 국토부(LH)와 문체부(문예위)가 공동 심사하여 매입	민간이 기획한 신축 장애인 특화주택(장애인 특화설계, 장애인 돌봄공간)을 국토부(LH)와 복지부가 공동 심사하여 매입
협력기관 역할	창업 관련 입주자 선발, 입주민 대상 창업 지원시설 설치 및 프로그램 제공 등 예술인 특화주택 운영 전반을 담당 (창업 관련 장비 구입, 시설 구축, 공간 운영 등 소요비용 지원)	예술 관련 입주자 선발, 입주민 대상 예술인 지원 프로그램 제공 등 예술인 특화주택 운영 전반을 담당 (창작 및 교류공간·예술 향유 공간 관련 시설비(장비, 방음벽 등), 창작 및 향유 프로그램 운영비용(문예위) 등 소요예산을 지원)	입주자 선발(소셜믹스), 입주 장애인 자립지원 프로그램(방문돌봄, 건강검진 등) 제공 등 장애인 자립지원주택 운영 전반을 담당
주요 특징	재택근무가 가능한 1.5룸(33㎡ ↑) + 교류 및 회의공간(코워킹스페이스 등 커뮤니티시설) + 창업공간(팝업스토어 등 근생)	1인 가구에 적합한 주거공간(30㎡ ↑) + 창작 및 교류공간(작업실, 집필실 등 커뮤니티시설) + 예술 향유공간(전시 및 공연실 등 근생)	장애인 특화 설계가 적용된 주거공간(40㎡ ↑) + 장애인 돌봄 및 교류공간(커뮤니티시설) + 장애인 활동지원공간(사무실 등 근생)

출처: 국토교통부, (2022), 22년도 테마형 임대주택 공모 추진계획, 내부자료.

**[표 3-18] 특정테마형 테마별 주요 계획기준**

구분	예술인지원주택	청년 창업지원주택	장애인 자립지원주택
규모	30호 이상 50호 미만의 집합화된 주택	50호 내외의 집합화된 주택	20호 이상 40호 미만의 집합화된 주택
전용면적	주거전용면적 30㎡ 이상	주거전용면적 33㎡ 이상, 1.5룸	주거 전용면적 36㎡ 이상, 1.5룸 이상 전체 세대수 50%는 장애인, 나머지 50%의 청년 또는 일반유형의 혼합세대로 구성

76) LH공사. (2022). 2022년도 테마형 임대주택 사업 공모 (특정테마형-기획운영) 공고문. pp.2~5.

구분	예술인지원주택	청년 창업지원주택	장애인 자립지원주택
입주대상	만39세 이하의 혼인 중이 아닌 무주택 세대구성원으로서 세부 테마별 입주 자격을 갖춘 자	만39세 이하의 혼인 중이 아닌 무주택 세대구성원	시설 거주 장애인 중 자립지원하는 대상
커뮤니티시설	세대당 2.5㎡이상 설치 청년예술가, 아트&테크 융복합-작업실 장르특화(음악)-연습실 장르특화(문학)-집필공간	세대당 2.5㎡이상 설치 라운지 등 다목적공간과 코워킹스페이스 (4~8인 회의가능한 공간 3~5개실) 등 특화시설로 구분하여 계획	세대당 2.5㎡이상 설치 라운지 등의 다목적공간과 등 장애인 돌봄 공간 등 특화시설로 구분하여 계획
근린생활시설	아트&테크 융복합-전시·시연공간 장르특화(문학)-북카페	입주 창업기업의 제품 및 서비스 전시 및 판매, 창업기업의 팝업 스토어 등 이벤트를 위한 소규모 홀 구성	장애인 상주 지원인력을 위한 사무실 조성

출처: LH공사. (2022). 2022년도 테마형 임대주택 사업 공모 (특정테마형-기획운영) 공고문. pp.3~4.

### 3) 지역 수요 맞춤형 공공임대주택(행복주택)

#### □ 사업 개념

국토교통부는 2010년대 중반부터 지자체 및 지방공사 공모방식을 통해 지역 맞춤형의 행복주택 공급을 추진해 오고 있다. 행복주택은 대학생, 사회초년생, 신혼부부 등 젊은 층을 위한 공공임대주택으로 대중교통이 편리하거나 직주근접이 가능한 곳에 건설되며 주변 시세보다 20~40% 저렴한 임대료로 최장 10년까지 거주 가능하다. 지자체 공모를 통해 선정된 행복주택은 LH공사가 직접 조성하거나 지자체와 지방공사가 직접 사업을 시행할 수도 있다.<sup>77)</sup> 또한 2016년부터 행복주택 ‘신혼부부 특화단지’를 도입하여 신혼 부부가 아이를 키우며 살 수 있도록 투룸형 주택이 공급되고 단지 내에 국공립어린이집, 키즈카페, 소아과 등 육아에 특화된 서비스가 제공되며 자녀안심설계 등이 적용된다.<sup>78)</sup>

2017년 발표된 「주거복지로드맵」에서도 임대주택 공급 활성화를 위한 지자체와의 협력 강화가 추진과제로 포함되었는데, 지역주민이 함께 이용할 수 있는 복지·문화시설이나 창업지원시설 등 지역주민 선호시설 또는 사업과 임대주택 사업을 연계하도록 하고, 지자체가 지역실정에 맞게 공공임대 입주자를 선정할 수 있도록 지자체의 입주자 선정 권한도 강화하는 내용이 포함되었다.<sup>79)</sup>

77) 국토교통부. (2016). 행복주택, 이제는 지자체가 앞장선다! - 지자체 공모로 1만8천호 선정, 전국 210곳에 11만호 행복주택 입지확정 -. 2월 29일자 보도자료. pp.1~2.

78) 국토교통부. (2016). 행복주택, 지자체 호응 속 14만호 입지 확정. 9월21일자 보도자료. p.10.

79) 관계부처 합동. (2017). 사회통합형 주거사다리 구축을 위한 주거복지로드맵. p.64.

행복주택 공급물량의 80%는 젊은층, 20%는 노인·취약계층에게 공급하며, 주택규모, 지역여건 등을 고려해 지자체와 협의하여 국공립어린이집, 작은도서관 등 지역편의시설과 복합개발이 가능하다.<sup>80)</sup> 일반형과 달리 산업단지형은 산업단지 근로자·대학생·청년·신혼부부 90%, 고령자 10%로 공급되고, 수요맞춤형은 맞춤형 대상자에게 100% 공급된다.<sup>81)</sup>

2021년 주거종합계획에서는 공공임대주택에서의 주거플랫폼 개념이 강조되었는데, 공공임대주택을 단순한 주거공간에서 생활SOC(H/W)와 복지서비스(S/W)를 결합하고 지역과 소통하는 '주거플랫폼'으로 공급하겠다는 방안으로 주택과 함께 생활SOC 설치, 사회서비스 제공, 커뮤니티 활성화 등을 패키지로 추진하는 방식이다. 이와 함께 사업유형을 기존의 복잡한 유형을 통합한 일반공공임대와 특정계층 맞춤형 특화주택으로 구분하고 산업기반 지역혁신거점에는 일자리연계형 주택 공급, 중소도시 등은 각 지역전략을 결합한 지자체 맞춤형 주택으로 공급하는 내용이 제시되었다.<sup>82)</sup>

#### □ 대표 사례\_일자리 연계형 지원주택

일자리 연계형 지원주택은 중소기업 근로자를 위한 지원주택과 창업인, 지역전략산업 종사자 및 산업단지 근로자를 위한 주택 등의 일자리와 연계한 저렴한 주택을 공급하여 안정적 주거공간과 시설·서비스를 결합한 맞춤형 공공주택이다.<sup>83)</sup> 일자리 연계형 지원주택은 2018년부터 중기취업자·청년 창업가 등 주거안정을 위하여 도입하였는데, 지자체 공모를 통해 특화형 주택과 함께 스마트워크센터, 창업지원시설 등 입주자를 위한 시설을 함께 조성하게 된다.<sup>84)</sup>

일자리 연계형 지원주택은 창업·지역 전략산업 지원주택, 산단형 행복주택, 중소기업 근로자 지원주택으로 구분된다. 이 중 대표적인 창업·지역전략산업 지원주택은 지자체 공모를 통해 선정하며 정부 기금, 재정지원 등을 통해 지역 청년창업인과 지역전략산업 종사자에게 공급한다. 사업은 지자체가 단독 시행하거나 LH공사와 지자체의 공동시행도 가능하며 창업 및 기업지원시설을 운영하는 전문지원기관이 함께 참여하게 된다.<sup>85)</sup>

---

80) 국토교통부. (2018). 행복주택 사업개요. p.1. ([http://www.molit.go.kr/USR/policyTarget/m\\_24066/dtl.jsp?idx=893](http://www.molit.go.kr/USR/policyTarget/m_24066/dtl.jsp?idx=893) (검색일: 22.10.18.)).

81) 국토교통부. (2021). 「2021년 주택업무편람」. p.258.

82) 국토교통부. (2021). 2021년 주거종합계획. p.20.

83) 국토교통부. (2022). 일자리 연계형 지원주택 공모사업. p.2.

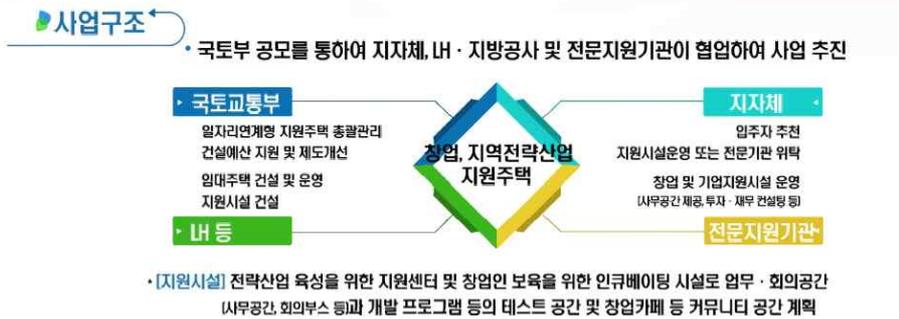
84) 국토교통부. (2018). 중기취업자·청년 창업가 등 주거안정을 위한 「일자리 연계형 지원주택」 추진방안.

85) 국토교통부. (2022). 일자리 연계형 지원주택 공모사업. pp.2~4.

[표 3-19] 창업·지역전략산업 지원주택의 특징

구분	주요내용
정의	정부의 자금, 재정지원 등을 받아 청년창업인과 지역전략산업종사자에게 공급하는 공공주택
공급대상	19~39세의 창업인, 창업기업 종사자, 지역전략산업 종사자 등으로 100% 구성
선정방법	지방자치단체장이 입주자의 100% 선정
임대료	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ (행복주택) 시세의 72% 수준</li> <li>■ (통합공공임대주택) 시세의 35%~90% 수준</li> </ul>
입주자격	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ (창업지원주택) 1인 창조기업법에 따른 창업인, 창업기업 종사자, 예비창업인</li> <li>■ (지역전략산업지원주택) 지자체장이 지역전략산업 육성에 필요하다고 인정한 종사자</li> </ul>
소요 재정	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ (행복주택) 정부재정(30%)+주택도시기금(40%)+사업시행자자체자금(30%)</li> <li>■ (통합공공주택(60㎡이하)) 정부재정(39%)+주택도시기금(41%)+사업시행자자체자금(20%)</li> <li>■ (지원시설) 지자체 및 시행자자금 (정부 타부처 공모사업과 연계추진가능)</li> </ul>
시행 절차	

출처: 국토교통부. (2022). 일자리 연계형 지원주택 공모사업 (시행절차 그림: 전계서, p.9.)



[그림 3-27] 창업, 지역전략산업 지원주택 사업구조 및 특화계획

출처: 국토교통부. (2022). 일자리 연계형 지원주택 공모사업. p.6.

## □ 대표 사례\_학교살리기 생활거점 조성사업

학교살리기 생활거점 조성사업은 국토교통부가 추진하고 있는 지역개발 공모사업의 사업유형이다. 지역개발 공모사업은 「국가균형발전특별법」에 따른 성장촉진지역을 대상으로 기반시설, 생활편의시설 등을 확충하기 위해 국비를 지원하는 사업으로, 지역수요 맞춤형지원과 투자선도지구의 두 가지 유형으로 구분하여 추진되고 있다.

이 중 지역수요맞춤지원 사업은 자녀교육, 창업, 취업 등으로 지방에 이주하려는 수요를 반영하여 지자체가 공공임대주택, 생활기반시설, 일자리 등을 지역맞춤형으로 종합적으로 계획하면, 이를 바탕으로 생활기반시설 등을 국비로 지원하는 사업이다.<sup>86)</sup> 지역수요맞춤지원 사업은 학교살리기, 청년창업, 일자리연계의 3가지 유형으로 구분되며, 3가지 유형 모두 인구유출 및 감소에 대응하여 기존 주민과 신규 유입인구의 정착 지원을 위해 “공공임대 + 생활인프라 + 일자리”를 종합적으로 지원하는 ‘주거플랫폼’을 특화하여 계획을 수립하도록 하고 있다.<sup>87)</sup>

**[표 3-20] 지역개발 공모사업 세부 사업유형**

구분	세부 사업유형	사업 내용
지역수요 맞춤 지원	학교살리기	지역 내 초등학교로 전학생을 유치하기 위해 공공임대주택 공급, 도서관·보육시설 등 생활편의시설 조성 지원
	청년창업	창업을 희망하는 청년정착을 지원하기 위해 청년창업지원 프로그램, 창업공간, 문화·여가시설 및 공공임대주택 등 공급
	일자리 연계	산단, 농공단지 등에 취업하고자 이주하는 근로자를 위해 인근에 공공임대주택과 문화·체육·복지시설 등을 공급
투자선도 지구	발전촉진형	낙후지역 또는 낙후지역과 그 인근지역을 연계하여 종합적·체계적으로 개발하기 위한 지역개발사업
	거점육성형	거점지역과 그 인근지역을 연계하여 지역발전의 전략적 거점으로 육성하거나 특화산업을 발전시키기 위하여 종합적·체계적으로 개발하기 위한 지역개발사업

출처: 국토교통부. (2022). 2022년도 지역개발사업 공모 지침. p.2.; 「지역 개발 및 지원에 관한 업무처리지침」

86) 국토교통부. (2022). 지방 일자리·생활거점 조성을 위한 지역개발사업 11건 선정. 8월 1일자 보도자료. pp.1~2.

87) 국토교통부. (2022). 2022년도 지역개발사업 공모 지침. p.2.



#### 4) 공공임대형 공동체주택

##### □ 사업 개념

서울시의 「서울특별시 공동체주택 활성화 지원 등에 관한 조례」에서는 공동체주택을 「주택법」 제2조에 따른 주택 및 준주택으로서 입주자들이 공동체공간과 공동체규약을 갖추고, 입주자간 공동 관심사를 상시적으로 해결하여 공동체 활동을 생활화하는 주택을 말한다고 규정하고 있다. 남원석, 박은철(2015)은 시민들이 함께 거주하면서 공동으로 생활문제를 해결하는 주거모델로서 공동체 형성을 위한 커뮤니티 공간을 갖춘 주택으로 정의하였으며<sup>90)</sup>, 최민아 외(2021)는 공동의 가치와 목적을 가진 사람들이 공동체 규약을 갖추고 함께 거주하는 주택으로서 공동체 공간 및 지속가능한 프로그램 운영 등을 통해 공동체 활성화에 기여하는 주택'으로 공동체주택을 정의하였다.<sup>91)</sup>

서울시의 공동체주택 예비인증제 체크리스트에 따르면 공동체주택은 최소 공동체공간 면적 확보, 입주자 참여도, 지역사회 개방, 표준관리규약 사용 등의 같은 조건을 갖추어야 한다.<sup>92)</sup>

[표 3-21] 서울시 공동체주택 예비인증 기준

구분	세부내용
최소 공동체공간 면적 확보	공동체공간의 전용면적이 최소 면적(18㎡) 이상이며 주거 전용면적의 10% 이상
입주자 선정 계획	입주자간 관계성 마련이 용이하고, 공동의 목적성을 가질 수 있는 입주자간 동질성을 고려한 입주자 선정계획
입주자 참여도	입주자 대상 주민총회 개최 시 매회 입주자 과반수 참여
지역사회 개방_공간	공동체주택 공간 중 하나 이상을 최소 기간(최소 시간)이상 지역주민들에게 개방
지역사회 개방_프로그램	공동체주택 프로그램 중 하나 이상을 지역주민들에게 개방
표준관리규약 사용	공동체주택 운영·관리 전반을 위해 규정한 표준관리규약을 기초로 공동체 특성을 반영하여 운영 계획을 수립

출처: 서울형 공동체주택 예비인증제 체크리스트. <https://soco.seoul.go.kr/coHouse/bbs/BMSR00004/view.do?boardId=5639&menuNo=200032> (검색일: 2022.10.17.).

90) 남원석, 박은철. (2015). '1인가구시대 맞춤형 주거해법' 사회임대형 공동체주택 활성화. 서울연구원. p.3.

91) 최민아 외. (2021). 공동체주택 활성화를 위한 제도 개선 및 사업지구 적용 방안. 토지주택연구원. p.19.

92) 서울형 공동체주택 예비인증제 체크리스트. <https://soco.seoul.go.kr/coHouse/bbs/BMSR00004/view.do?boardId=5639&menuNo=200032> (검색일: 22.10.17.).

공동체주택은 공급방식과 점유형태에 따라 자가소유형, 사회임대형, 공공임대형, 조합소유형으로 구분 가능하다.<sup>93)</sup> 공공임대형 공동체주택은 공공이나 국가 소유 토지에 공공이나 국가의 예산으로 주택을 건설하거나 주택을 매입하여 특정 목적(테마) 또는 공동체활동에 합의하는 주거취약 계층에 임대하는 주택이다.<sup>94)</sup> 공공임대형 공동체주택은 저렴한 임대료와 장기거주가 가능하여 부담가능성, 주거 안정성 측면에서 양호하지만, 저소득 가구 비중이 높아 자발적 공동체 형성에 어려움이 있으며, 임차인 참여의 제약과 임차인으로 구성되는 조합의 책임과 권한 범위가 다소 불분명한 단점이 있다.<sup>95)</sup>

#### □ 서울시 공공임대형 공동체주택 현황

서울시의 경우 공공임대형 공동체주택은 서울시 공동체주택 플랫폼<sup>96)</sup>에서 총 49곳이 검색되는데, 우선 지역 분포를 보면 성북구가 15곳으로 가장 많고, 다음으로 금천구 6곳, 종로구 6곳, 강북구 5곳의 순이다. 테마는 청년·창업형이 22곳으로 가장 많고, 다음으로 예술형 11곳, 신혼형 5곳, 시니어형 5곳의 순이며, 주거 형태는 도시형 생활주택이 29곳으로 가장 많고 다음으로 다세대주택이 13곳으로 많다. 주택유형은 청년·창업형이 많은 영향으로 원룸형이 많으며, 주호 수는 평균 20.7세대 규모이다.

[표 3-22] 서울시 공공임대형 공동체주택 현황

구분	세부내용
지역 분포 (곳)	강동구 3 / 강북구 5 / 강서구 2 / 구로구 1 / 금천구 6 / 동작구 2 / 서대문구 4 / 성동구 2 / 성북구 15 / 은평구 3 / 종로구 6
테마 (곳)	청년·창업형 22 / 예술형 11 / 신혼형 5 / 시니어형 5 / 육아형 2 / 여성안심형 1 / 기타 3
주거 형태 (곳)	도시형 생활주택 29 / 다세대주택 13 / 단독주택 6 / 연립주택 1
주택 유형 (곳)	원룸(분리형) 22 / 원룸(오픈형) 14 / 쓰리룸 4 / 투룸 3 / 원룸(셰어형) 1 / 기타 5
주호 수	최소 3세대(3실), 최대 96세대, 평균 20.7세대

출처: 서울시 공동체주택 플랫폼. <https://soco.seoul.go.kr/coHouse/pgm/home/cohome/list.do?menuNo=200015> (검색일: 22.10.17.).

93) 남원석, 박은철. (2015). '1인가구시대 맞춤형 주거해법' 사회임대형 공동체주택 활성화. 서울연구원, pp.7~8.

94) 최민아 외. (2021). 공동체주택 활성화를 위한 제도 개선 및 사업지구 적용 방안. 토지주택연구원, p.76.

95) 남원석, 박은철. (2015). '1인가구시대 맞춤형 주거해법' 사회임대형 공동체주택 활성화. 서울연구원, p.11.

96) 서울시 공동체주택 플랫폼. <https://soco.seoul.go.kr/coHouse/pgm/home/cohome/list.do?menuNo=200043> (검색일: 22.10.17.).

신혼부부나 육아에 특화된 공동체주택은 7개소가 해당되는데, 주택규모는 평균 44㎡ 내의 수준으로 원룸(분리형)부터 쓰리룸까지 다양하나, 전반적으로 주호 면적은 아동이 있는 가구가 입주하기에는 매우 협소한 수준이다. 주거형태는 다세대주택 유형이 가장 많으며, 1층이 필로티형식의 주차장이면서 5층 정도의 규모가 대부분이다. 공용 면적비는 최소 3.69%부터 23.92%까지 다양한데, 설계 단계부터 육아공동체 협동조합형에 특화하여 시범사업으로 추진한 ‘이음채’의 공용면적비가 가장 커 상대적으로 다양한 유형의 풍부한 공동체 공간을 제공하였음을 알 수 있다.

[표 3-23] 서울시 공공임대형 공동체주택 중 신혼부부나 육아 특화형 사례

주택명	지역	주택규모	주거형태	주호 수	공용면적비	사업주체	특징
강북구 신혼부부주택 1차	강북구	40~50㎡ (투룸)	다세대주택	10세대	18.96%	강북구 SH공사	신혼부부를 위한 공동체주택
금천구 도담도담주택	금천구	37~46㎡ (원룸/분리형)	도시형생활 주택	36세대	4.88%	금천구청	서울주택공사와 협약하여 시세보다 저렴하게 공급되는 공동체 주택으로 주거 취약계층의 주거 환경개선 및 커뮤니티 프로그램 운영 지원 등
동작구 신혼부부주택 '심공2호'	동작구	30~50㎡ (기타)	다세대주택	10세대	-	동작구청	무주택·저소득 (예비)신혼부부의 안정적 거주와 행복 증진을 위해 동작구와 서울주택도시공사가 협력하여 건설한 수요자 맞춤형 공공주택
성북구 동행드림빌(1)	성북구	42~47㎡ (쓰리룸)	다세대주택	16세대	20.04%	성북구청	집 걱정 없이 결혼, 출산, 양육할 수 있는 성북구 신혼부부 맞춤형 공동주택
성북구 동행드림빌(2)	성북구	30~60㎡ (쓰리룸)	다세대주택	8세대	-	성북구청	
가양동 육아협동조합 이음채	강서구	48㎡ 내외 (투룸)	연립주택	24세대	23.92%	SH공사	공동육아를 목적으로 하는 협동조합 조합원들이 생활하는 협동조합형 공공임대주택
동작구 한부모 모자안심주택 '에그리나'	동작구	27~46㎡ (원룸/분리형)	다세대주택	26세대	3.69%	동작구청	한부모 모자가족이 안전하게 거주하는 모자안심 주택

출처: 서울시 공동체주택 플랫폼. <https://soco.seoul.go.kr/coHouse/pgm/home/cohome/list.do?menuNo=200015> (검색일: 22.10.17.).

### 3. 소규모 공공임대주택의 아동친화 주거공간 기본방향

#### 1) 아동친화 주거공간의 조성·운영 원칙

□ 아동 주거권 및 아동을 위한 주거공간과 관련하여 제시되었던 주요 원칙 검토

우선 유엔아동권리협약에서 제시하고 있는 54개 조문 중 아동을 위한 주거공간과 관련이 있는 사항으로 총 6개 조문을 도출하였다. 이를 종합하면 아동은 일정수준 이상의 주거공간에서 안정적으로 생활을 할 수 있어야 하며(비차별과 발달), 주거와 관련한 결정에 있어 아동의 입장과 의견이 존중되어야 하고(참여), 아동이 충분히 쉬고 놀며 문화와 창작을 즐길 수 있는 여건이 제공(창의)되어야 한다.

[표 3-24] 유엔아동권리협약 중 아동 주거공간 관련 사항

구분	세부내용
제2조 차별하지 않기	어떤 이유로도 아동을 부당하게 대우해선 안 됩니다. 모든 아동은 그들이 누구이든지 사는 곳, 언어, 종교, 생각, 외모, 성별, 장애 여부, 경제적 상황, 부모나 가족의 배경에 관계없이 모든 권리를 동등하게 가집니다.
제3조 아동의 이익을 최우선으로	아동을 위한 결정을 할 때, 어른들은 그 결정이 아동에게 미치는 영향에 대해 충분히 생각하고 아동에게 최선이 되는 행동을 해야 합니다. 정부는 아동이 부모나 보호자의 보호와 보살핌을 받도록 보장하고, 아동을 돌볼 책임이 있는 보호자나 기관이 역할을 다하고 있는지 확인해야 합니다.
제6조 생존과 발달	모든 아동은 생존할 권리가 있습니다. 정부는 아동이 생존하고 발달할 권리를 최대한 누리도록 보장해야 합니다.
제12조 아동의 의견 존중	아동은 자신에게 영향을 미치는 일에 대해 자유롭게 의견을 말할 권리가 있습니다. 어른들은 아동의 의견을 잘 듣고 중요하게 받아들여야 합니다.
제27조 음식, 옷, 안전한 집	아동은 잘 먹고 잘 입으며 안전한 공간에서 살 권리가 있습니다. 아동은 이러한 권리로 최선의 성장을 할 수 있습니다. 정부는 기본적인 인식주를 누리지 못하는 아동과 가족을 도와야 합니다.
제31조 여가, 놀이, 문화, 예술	모든 아동은 충분히 쉬고 놀며, 문화와 창작 활동에 참여할 권리가 있습니다.

출처: 유니세프한국위원회. 유엔아동권리협약카드. <https://www.unicef.or.kr/about-us/unicef/mission/convention-on-the-rights-of-the-child/> (검색일: 2022.11.01.).

유니세프가 2009년 수립한 아동친화 공간 가이드(A practical guide for developing child friendly spaces)에서는 아동친화 공간 조성의 6대 원칙으로 ①안전, ②적절한 자극과 지지, ③커뮤니티의 구조와 역량에 기반, ④참여를 통한 계획과 실행, ⑤통합적인 지원 서비스와 프로그램 제공, ⑥포용적이며 비차별적인 공간을 제시<sup>97)</sup>하였는데, 이는 다시 안전(①안전), 발달(②적절한 자극과 지지), 소통(③커뮤니티의 구조와 역량에 기

반, ⑤통합적인 지원 서비스와 프로그램 제공, 참여(④참여를 통한 계획과 실행), 비차별(⑥포용적이며 비차별적인 공간)의 5가지 키워드로 요약될 수 있다. 또한, UNICEF Switzerland and Liechtenstein이 제안한 「Planning and designing child-friendly living spaces」에서는 아동친화 주거공간의 적정 설계기준으로 안전, 접근성, 디자인 가능성, 소통 기회의 4가지 요소를 제시<sup>98)</sup>하였는데, 이는 다시 안전, 비차별, 창의, 소통의 키워드로 설명될 수 있다.

청소년 주거권 네트워크<sup>99)</sup>는 2021년에 주거위기를 겪고 있는 아동·청소년의 주거권을 보장하기 위하여 ①보편적 권리로서의 주거권, ②주체성과 자기결정권, ③차별과 혐오, 폭력으로부터 안전한 주거, ④조건 없는 주거, ⑤다양한 주거, ⑥적절한 주거, ⑦권리로서의 보호, ⑧삶을 위한 지원이 함께 가는 주거, ⑨동등하고 존엄한 시민으로서 지역, 사회와 연결되기의 9개의 아동·청소년 주거권 보장 원칙을 제시하였다.<sup>100)</sup> 해당 원칙은 특히 정해진 거처 없이 거리 생활을 유지하거나, 타인의 임시적 호의에 기대어 잠자리를 해결하거나, 보육원이나 쉼터 등 시설에서 생활하거나, 고시원이나 원룸텔 등 비적정 주거 환경에 머물고 있는 상태에 있는 아동과 청소년에 주목하고 있으나,<sup>101)</sup> 앞선 유니세프의 아동친화 주거공간의 원칙들과 맥락을 같이 할 수 있는 부분이 많으며, 9개 원칙은 다시 비차별(①보편적 권리로서의 주거권, ④조건 없는 주거, ⑤다양한 주거, ⑥적절한 주거), 참여(②주체성과 자기결정권, ⑤다양한 주거), 안전(③차별과 혐오, 폭력으로부터 안전한 주거, ⑦권리로서의 보호), 발달·성장(⑧삶을 위한 지원이 함께 가는 주거), 소통(⑨동등하고 존엄한 시민으로서 지역, 사회와 연결되기)의 5가지 키워드로 요약될 수 있다.

97) UNICEF. (2009). A practical guide for developing child friendly spaces. pp.9~14.

98) Bernet et al. (2020). Planning and designing child-friendly living spaces. UNICEF Switzerland and Liechtenstein. pp.46~49.

99) 청소년활동가를 비롯해 거리 아웃리치 기관, 대안학교, 성폭력상담소, 청소년 위기지원센터 등 다양한 아동·청소년 지원현장들과 아동·청소년 주거권에 관심이 있는 인권활동가, 연구자, 법률가 등 총 19개 단체 활동가들이 함께 하는 단체로 2019년 결성되었음. 청소년주거권네트워크. <https://yhrights.notion.site/yhrights/01cd0d9870bb485c8290208fa584e962?p=ae9b690f82e04f19a6eb13aae38c191d&pm=s> (검색일: 22.11.01.).

100) 청소년 주거권 네트워크. <https://yhrights.notion.site/yhrights/01cd0d9870bb485c8290208fa584e962?p=ae9b690f82e04f19a6eb13aae38c191d&pm=s> (검색일: 22.11.01.).

101) 청소년 주거권 네트워크. <https://yhrights.notion.site/yhrights/01cd0d9870bb485c8290208fa584e962?p=ae9b690f82e04f19a6eb13aae38c191d&pm=s> (검색일: 22.11.01.).

[표 3-25] 청소년 주거권 네트워크의 아동·청소년 주거권 보장을 위한 원칙

구분	세부내용
1. 보편적 권리로서의 주거권	주거권은 모든 인간 개개인의 권리다. 부모나 보호자에게 위탁된 존재가 아닌 독자적 개인으로서 아동·청소년의 주거권을 보장해야 한다. 나이가 어리다는 이유로 권리보장을 유예해선 안 되며, 즉각적 실현을 위한 사회적 책임을 분명히 한다. 국가는 구체적이고 실현가능한 아동·청소년 주거권 보장 계획을 수립해야 한다.
2. 주체성과 자기결정권	‘누구와 함께, 어디서, 어떻게 살지’ 선택하고 결정하는 권한은 아동·청소년 자신에게 있다. 선택권이 제대로 보장되기 위해서는 다양한 주거 대안이 열려야 하며, 각 대안에 대한 충분한 정보와 설명이 제공되어야 한다. 또한 선택의 과정에서 외압이나 강제가 없어야 하며, 주거 대안을 찾는 모든 과정에서 아동·청소년의 동의를 구해야 한다. 선택의 결과가 만족스럽지 않을 수 있다. 아동·청소년의 시행착오나 문제제기를 인정하고, 다시 탐색하고 선택할 수 있는 기회 역시 보장되어야 한다.
3. 차별과 혐오, 폭력으로부터 안전한 주거	어떠한 주거에서든 아동·청소년이 자기 삶에 대한 통제권을 확보하며, 모든 폭력으로부터 자유로울 수 있어야 한다. 국가는 정체성이나 경제적 상황 등에 따른 혐오나 낙인, 차별이 뒤따르지 않도록 주거를 공급해야 한다. 아동·청소년이 사는 집이나 지역·사회가 물리적·정서적 폭력으로부터 안전해야 하며, 각종 폭력으로 인한 위험이 발생한 경우 언제든지 공적 지원을 요청할 수 있어야 한다. 안전을 위한 지원은 아동·청소년의 권리 보장을 전제한 절차와 방법에 따라 이루어져야 한다.
4. 조건 없는 주거	주거위기를 겪고 있는 아동·청소년에게 전제 조건 및 거주기간의 제한이 없는 주거를 우선 제공해야 한다. (Housing First) 위기의 심각성을 비교하고 경쟁시켜서는 안 되며, 나이, 학력, 소득 등을 이유로 차등적, 선별적으로 주거를 제공해선 안 된다. 아동·청소년의 의사에 따라 거주기간을 결정할 수 있어야 한다.
5. 다양한 주거	주거지원이 원가정과 시설 입소로 양분되는 지금의 아동·청소년 거주 현실을 넘어서야 한다. 주거형태, 동거인 유무, 접근성, 주변생활환경 등을 고려한 다양한 주거 모델이 확립되고 실제로 제공될 수 있어야 한다. 다양한 대안을 설계하고, 주택을 보급하는 과정에서 반드시 아동·청소년의 의견을 반영해야 한다.
6. 적절한 주거	주거권의 핵심 요소를 고려해 ‘최소’가 아닌 ‘적정’ 주거 기준을 충족하는 주택을 제공해야 한다. 신체·정신적으로 쾌적한 환경에서 지낼 수 있어야 하며(주거의 수준), 자신의 의사에 반하여 강제로 쫓겨나는 상황이 발생해서는 안 된다(점유의 안정성). 또한 소득에 비해 주거비용이 지나치게 생활에 부담이 되지 않는 수준으로 주거비가 책정되어야 하며(적정 주거비), 입주자 특성이나 입주 경로에 따른 차별 없이 거주할 수 있어야 한다(비차별 원칙).
7. 권리로서의 보호	긴급한 위기 상황으로부터 탈출한 아동·청소년이 대안적 주거를 찾기 이전 임시로 머무는 거주 공간이 필요할 수 있다. 그러나 이곳이 주거의 한 형태로 간주되어서는 안 되며, 보호기간 동안 ‘통제로서의 보호’가 아닌 ‘권리로서의 보호’를 제공해야 한다. 보호 공간은 보호를 명목으로 아동·청소년의 자기결정과 선택을 제약해선 안 된다. 아동·청소년이 권리에 기반한 보호를 제공받지 못하고 있다고 판단한 경우, 자유롭게 문제제기할 수 있어야 하며, 적절한 시정조치가 뒤따라야 한다.
8. 삶을 위한 지원이 함께 가는 주거	주거는 삶의 안정을 위한 기본이지 전부가 아니다. 교육, 일자리, 상담, 동행 지원 등 아동·청소년의 필요에 따른 다양한 분야의 통합적 서비스를 동시 지원한다.
9. 동등하고 존엄한 시민으로서 지역, 사회와 연결되기	아동·청소년은 미성숙하고 결핍된 존재가 아니며, 쉽게 하대해도 되는 ‘아랫사람’이 아니다. 오롯한 권리를 가진 존엄한 한 명의 시민으로서 타인과 상호존중적인 관계를 맺고, 자원을 공유하고, 지역·사회에 동등하게 포함되어 살아갈 수 있어야 한다. 주거안정은 시민으로서의 삶을 누리기 위한 기본이자 시작이다. 집을 뿌리 삼아 안정적인 정착을 이루고, 이를 토대로 자기 삶의 생태계를 꾸려나갈 수 있어야 한다.

출처: 청소년 주거권 네트워크. <https://yhrights.notion.site/yhrights/01cd0d9870bb485c8290208fa584e962?p=ae9b690f82e04f19a6eb13aae38c191d&pm=s> (검색일: 22.11.01.)

## □ 아동친화 주거공간 사례에서의 원칙 검토

본 연구에서 검토한 아동친화 주거공간 국내외 사례에서 적용된 계획의 기본방향을 바탕으로 주요 디자인 원칙의 키워드를 도출하였다. 공통적으로 아이를 위한 다양한 놀이 공간을 확충(창의)하고, 거주자간 또는 거주자와 지역 주민이 서로 교류할 수 있는 공간을 제공(소통)할 수 있는 공간을 제공하고 있으며, 공동육아, 디자인 참여, 공동 관리 등 커뮤니티 중심의 공간 계획 및 운영 체계(참여)가 도입되어 있다.

[표 3-26] 청소년 주거권 네트워크의 아동·청소년 주거권 보장을 위한 원칙

구분	계획의 기본방향	디자인 원칙 키워드
일본 도쿄 마치노모리 혼마치다	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 다양한 커뮤니티 공간을 통한 단지 주민과 아동의 교류</li> <li>■ 공용공간을 중심으로 한 개방형 배치를 통해 안심하는 거주를 실현</li> <li>■ 거주자 참여의 공동 육아를 통한 아동의 성장과 발달 지원</li> </ul>	소통, 안전, 참여, 발달
미국 산타모니카 브로드웨이 사회주택	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 주당으로 둘러싼 놀이공간과 커뮤니티룸으로 안전한 공간 조성</li> <li>■ 넓은 보도를 중심으로 한 아동의 안전에 대한 확인과 자연스러운 만남 유도</li> </ul>	창의, 안전, 소통
신내 너나들이	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 공동육아어린이집을 중심으로 단지 내 공동보육 환경 조성</li> <li>■ 1층에 지역아동센터를 배치하여 지역을 위한 개방적 공간으로 활용</li> <li>■ 저층부를 중심으로 아이들을 위한 다양한 실내용 놀이공간 조성</li> </ul>	참여, 소통, 창의
이음채	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 입주자 참여형 설계 및 입주자 협동조합을 통한 자율 관리</li> <li>■ 1층의 공용 놀이공간을 중심으로 하는 공동육아</li> <li>■ 마당, 공동주방, 커뮤니티 공간, 옥상 테라스 등 다양한 커뮤니티 공간</li> </ul>	참여, 소통
광교 Baby2+ 따복하우스	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 공동육아나눔터, 실내 어린이놀이터, 어린이 도서관 등 다양한 보육·놀이공간 배치</li> <li>■ 아이의 성장에 대응할 수 있는 가변형 가구 배치</li> <li>■ 국공립 어린이집, 공동주방, 실외 놀이터 등 지역편의시설 제공</li> </ul>	창의, 발달, 소통

출처: 연구진 작성.

## □ 아동친화 주거공간의 조성·운영 원칙

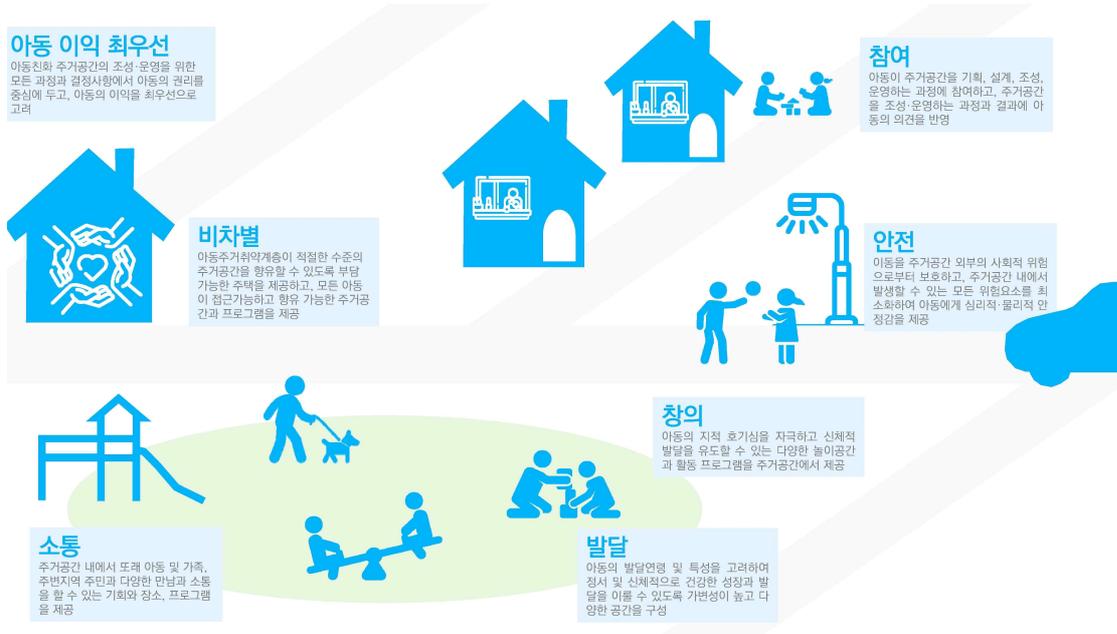
아동 주거권 및 아동을 위한 주거공간과 관련하여 제시되었던 주요 원칙과 아동친화 주거공간 사례에서의 원칙을 검토한 결과를 바탕으로 공통적인 6개의 키워드를 도출하였으며, UN 아동권리협약 제3조에 제시되어 있고 우리나라를 비롯한 여러 국가의 아동 관련 제도의 원칙으로 규정되고 있는 ‘아동 이익 최우선’을 기본 원칙으로 포함하여 본 연구에서의 7가지 아동친화 주거공간의 조성원칙을 설정한다.

[표 3-27] 관련 지침 및 사례에서의 아동친화 주거공간 조성 원칙 공통 키워드

구분	UN 아동권리 협약	A practical guide for developing child friendly spaces	Planning and designing child-friendly living spaces	Planning for Children in New Vertical Communities	아동·청소년 주거권 보장 원칙	일본 도쿄 마치노모리 혼마치다	미국 산타모니카 브로드웨이 사회주택	신내 너나들이	이음채	광고 Baby2+ 파복하우스
비차별	●	●	●		●					
발달	●	●			●	●				●
참여	●	●		●	●	●		●	●	
안전		●	●	●	●	●	●			
창의	●		●	●			●	●		●
소통		●	●	●	●	●	●	●	●	●

출처: 연구진 작성.

첫째는 ‘아동 이익 최우선’으로, 아동친화 주거공간의 조성·운영을 위한 모든 과정과 결정사항에서 아동의 권리를 중심에 두고, 아동의 이익을 최우선으로 고려한다. 둘째는 ‘비차별’로, 아동주거취약계층이 적절한 수준의 주거공간을 향유할 수 있도록 부담 가능한 주택을 제공하고, 모든 아동이 접근가능하고 향유 가능한 주거공간과 프로그램을 제공한다. 셋째는 ‘발달’로 아동의 발달연령 및 특성을 고려하여 정서 및 신체적으로 건강한 성장과 발달을 이룰 수 있도록 가변성이 높고 다양한 공간을 구성한다. 넷째는 ‘참여’로 아동이 주거공간을 기획, 설계, 조성, 운영하는 과정에 참여하고, 주거공간을 조성·운영하는 과정과 결과에 아동의 의견을 반영한다. 다섯째는 ‘안전’으로 아동을 주거공간 외부의 사회적 위험으로부터 보호하고, 주거공간 내에서 발생할 수 있는 모든 위험요소를 최소화하여 아동에게 심리적·물리적 안정감을 제공한다. 여섯째는 ‘창의’로 아동의 지적 호기심을 자극하고 신체적 발달을 유도할 수 있는 다양한 놀이공간과 활동 프로그램을 주거공간에서 제공한다. 일곱째는 ‘소통’으로 주거공간 내에서 또래 아동 및 가족, 주변지역 주민과 다양한 만남과 소통을 할 수 있는 기회와 장소, 프로그램을 제공한다.



[그림 3-29] 아동친화 주거공간 조성·운영 원칙  
출처: 연구진 작성.

## 2) 소규모 공공임대주택의 아동친화 주거공간 조성·운영 방향

### □ 아동주거 취약계층에 우선 공급 (비차별)

약 60만 가구 이상에 달하는 아동주거 취약계층이 기존에 거주하고 있던 지역에서 지속적으로 거주하면서 안정적인 주거공간을 확보할 있도록 아동주거 취약계층을 위한 소규모 공공임대주택을 확충한다. 또한, 다자녀가구 뿐만 아니라 한부모 가정, 청소년부모, 장애아동가정, 공동생활가정, 보호종료아동에 이르기까지 현재 주거복지의 사각지대에 놓여 있거나 안정적 주거가 필요한 다양한 아동주거 취약계층을 위한 맞춤형 주택을 공급한다.

### □ 아동의 발달과 성장을 고려한 여유롭고 가변성 높은 주거공간 제공 (발달)

현재 60㎡ 이하 위주로 공급되고 있는 공공임대주택을 확대하여 세대 당 주거면적을 최소 주거면적 기준의 1.5배 이상으로 공급하고, 만 6세 이상 아동이 자기 방을 가질 수 있도록 한부모 가정의 경우 방 2개, 그 밖에는 방 3개 이상으로 공급한다. 또한, 공동생활

가정의 특성을 감안하여 일반형 주택이 아닌 넓은 거실과 주방을 갖추고 다수의 방이 있는 특화형 주택을 계획한다. 아동의 성장에 따라 대응할 수 있도록 여유로운 수납공간 및 공간의 가변성을 최대한 확보한다. 또한 아동이 주택 내에서 보다 자유롭게 활동할 수 있도록 법적기준<sup>102)</sup> 이상의 층간소음 방지 조치를 적용한다.

#### □ 다양하고 창의적인 아동지원시설 조성 (창의, 소통)

세대수 규모와 상관없이 실내외 놀이공간, 공동육아방 등 세대당 2.5㎡ 이상의 아동지원시설을 설치하고, 놀이공간 등 모든 아동지원시설은 창의놀이터 도입 등 정형화된 형식이나 제약을 최소화하여 창의적이면서 다양한 디자인의 공간으로 조성한다. 실내 또는 실외에 하나의 공간만을 제공하기 보다는 실외와 실내에 다양한 규모와 성격의 놀이공간을 다수 제공한다. 이와 함께 작은 도서관, 공동육아나눔터, 국공립 어린이집, 다함께 돌봄센터 등 공공의 아동지원시설을 적극적으로 도입·연계한다.

#### □ 주거공간 전체를 아동에 대한 무장애 공간으로 조성 (비차별)

연령대나 장애 여부와 상관없이 아동이 편안하게 공간을 향유할 수 있도록 장애물 없는 생활환경 인증 최우수 등급 수준으로 계획한다. 아동이 이용하는 주택 내부, 공용공간, 외부공간 등의 시설은 부모 등의 도움 없이도 아동이 자율적으로 다룰 수 있으면서 안전사고 위험이 없는 구조로 설치한다.

#### □ 범죄, 안전사고, 차량 위험 등으로부터 아동을 보호 (안전)

범죄로부터 안전한 주거공간 조성을 위하여 100세대 미만 소규모 공동주택의 경우, 해당 용도의 기준을 상회하는 범죄예방 건축기준을 적용하여 계획한다. 주택 주변 도로에는 차량 속도저감 장치를 설치하고, 주택 단지 내에서는 외부공간 및 실내외 주차장에서 완벽한 보차분리를 적용한다. 아동의 놀이공간, 보행공간 등은 부모 등이 확인 가능하도록 개방형 공간으로 조성한다.

#### □ 커뮤니티 중심의 다양한 아동 지원 프로그램 제공 (창의, 소통)

아동을 중심으로 하는 주거 공동체가 형성·운영될 수 있도록 주택 내 충분한 커뮤니티공간을 도입하고, 운영에 있어서도 공동규약, 협동조합, 주민협의체, 커뮤니티 프로그램 등 다양한 방식의 공동체 활성화를 위한 방안을 강구한다. 필요 시 아동복지나 보육 관

---

102) 「소음방지를 위한 층간 바닥충격을 차단 구조기준」에서는 세대 수 30세대를 기준으로 유형별 표준바닥 구조 등에 적합하도록 규정하고 있다.

런 전문기관에 주택 운영을 전부 또는 부분 위탁하고, 놀이 공동체, 운동 및 예술 공동체, 학습 공동체 등 아동 중심의 다양한 커뮤니티 활동을 지원한다. 공동육아나눔터, 다함께 돌봄센터, 국공립어린이집, 지역아동센터 등 공공 아동지원시설을 주택과 복합화 또는 연계하여 다양한 지역 아동 프로그램을 제공한다.

#### □ 주택 조성·운영 과정에서 아동의 참여를 적극적으로 고려 (참여, 창의)

입주자 사전 모집 등을 통해 주택 조성 및 운영 과정에서 디자인 워크숍 등을 활용하여 부모 및 아동의 의견을 적극적으로 설계, 시공, 운영에 반영한다. 놀이공간, 커뮤니티 시설, 그 밖의 공용공간 등에 아이들의 상상력을 자극할 수 있고 아이들이 직접 공간을 바꿀 수 있는 요소를 고려한다.

### 3) 소규모 공공임대주택 아동친화 주거공간 사업추진 방향

기존주택 등 매입임대주택 방식은 입지나 주택 규모를 아동친화 주거공간에 적합하도록 사전에 유도하기가 어렵고, 아동을 위한 계획 특화나 커뮤니티 공간, 아동지원시설의 설치 등도 반영하기가 어려운 사업구조이다. 또한 사업시행 주체(건설사업자)와 관리주체(LH공사 또는 지자체)가 달라 기획부터 운영까지의 일관된 아동친화 주거공간 사업 추진이 어렵고, 아동복지 등에 대한 전문성이나 사업 기획력을 가진 주체가 함께 참여하기도 어렵다.

국토교통부가 새롭게 도입한 테마형 매입임대주택 방식은 민간사업자가 테마를 제안하여 기획·설계·시공 후 공공이 매입한 이후에도 민간사업자가 지속해서 임대 운영 관리까지 수행하는 형태이다. 세부 사업 유형 중 특정테마형 방식을 활용하여 아동친화 주거공간을 테마로 설정하고 별도의 선정기준 및 계획기준 등을 통해 아동친화 주거공간에 적합한 사업자 선정, 주택 조성, 임대 운영 관리를 기대할 수 있을 것으로 보여 진다.

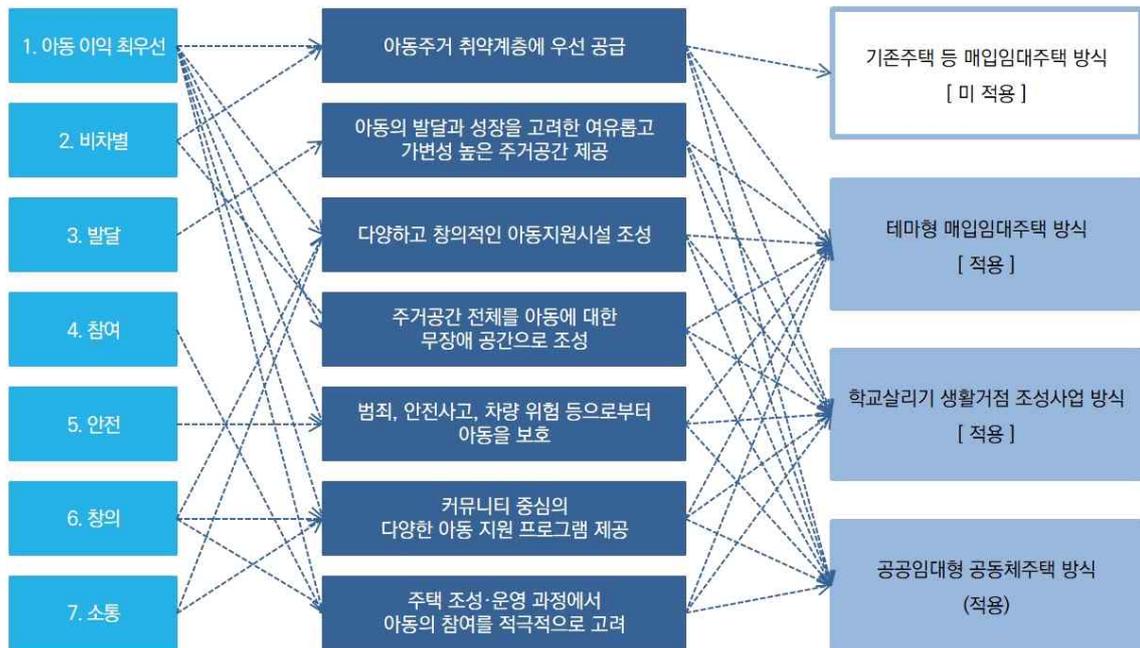
지역 수요 맞춤형 공공임대주택(행복주택) 방식은 정부가 특정 유형의 맞춤형 공공임대주택(행복주택) 모델을 설정한 후 지자체를 대상으로 하는 공모를 통해 사업을 선정하게 된다. 따라서 아동주거취약계층이 밀집되어 있는 지역에서 아동주거복지를 강화하거나, 학교살리기 사업처럼 아동 수가 감소하고 있는 지역에서 기존 학생 유출을 방지하고 신규 학생 유입을 증대하기 위한 정책적 필요성에 따라 아동친화 주거공간을 조성하기를 희망하는 지자체를 대상으로 아동친화 주거공간과 이를 위한 이동지원시설을 주거 플랫폼으로서 지원하는 지역 수요 맞춤형 공공임대주택(행복주택) 사업방식은 가능성이 있을 것으로 판단된다. 다만, 별도의 사업모델 및 추진 근거를 설정하여야 하므로 테

마형 매입임대주택 방식 보다는 단기간의 도입 가능성이 낮다고 할 수 있다.

공공임대형 공동체주택 방식은 아동주거취약계층에게 저렴하고 안정적인 주거공간을 제공하면서도 아동 중심의 주거 공동체를 형성·운영할 수 있다는 점에서 아동친화 주거 공간의 적용 사업방식으로 매우 적합하다고 할 수 있다. 다만, 현재 공동체주택에 대한 법률적 정의가 없고, 당장 적용 가능한 정부 차원의 사업방식이 없는 상태이므로 테마형 매입임대주택이나 지역 수요 맞춤형 행복주택(공공임대주택)에 비해 단기간의 도입 가능성은 상대적으로 낮다. 하지만, 아동친화 주거공간으로서 공동체주택이 가질 수 있는 여러 장점들을 감안할 때 공공임대주택에 적용하는 방안을 검토하는 것은 의미가 있다고 할 수 있다.

앞서 도출한 아동친화 주거공간의 조성 원칙과 이를 바탕으로 설정한 소규모 공공임대주택의 아동친화 주거공간 조성·운영에 관한 7가지 방향을 소규모 공공임대주택 사업 유형 중 테마형 매입임대주택 방식, 학교살리기 생활거점 조성사업 방식, 공공임대형 공동체주택 방식에 적용하는 것을 본 연구에서의 아동친화 주거공간 사업추진 방향으로 설정한다.

【 아동친화 주거공간 조성 원칙 】 【 소규모 공공임대주택의 아동친화 주거공간 조성·운영 방향 】 【 소규모 공공임대주택 사업 】



[그림 3-30] 소규모 공공임대주택 아동친화 주거공간 사업추진 방향  
출처: 연구진 작성.



---

# 제4장 소규모 공공임대주택 이동친화 주거공간 사업모델

1. 사업모델 설정 및 검토의 개요
  2. 사업모델-1 : 테마형 매입임대주택 방식
  3. 사업모델-2 : 학교살리기 생활거점 조성사업 방식
  4. 사업모델-3 : 공공임대형 공동체주택 방식
- 

## 1. 사업모델 설정 및 검토의 개요

### 1) 소규모 공공임대주택 이동친화 주거공간 사업모델 설정

소규모 공공임대주택 사업방식 중 이동친화 주거공간 적용 가능성과 효과가 있다고 판단되는 테마형 매입임대주택 방식, 지역 수요 맞춤형 공공임대주택 사업방식, 공공임대형 공동체주택 사업방식에 대해 구체적인 사업모델을 설정한다. 사업모델에는 본 연구에서 도출한 이동친화 주거공간 조성·운영 원칙과 소규모 공공임대주택의 이동친화 주거공간 조성·운영 방향을 반영한다.

#### □ 사업모델-1 : 테마형 매입임대주택 방식

테마형 임대주택 사업 방식 중 특정테마형 방식으로서 운영테마를 이동친화주택으로 설정하고, 아동을 고려한 주택과 아동지원시설을 함께 조성하는 방식이다. 국토교통부는 「공공주택특별법」에 따른 매입약정형 임대주택으로서 심사를 통해 준공 후 토지와 건물을 매입하고, 사업을 제안한 민간기업 등에 운영을 위탁하게 되며, 보건복지부와 여성가족부는 돌봄센터, 공동육아나눔터, 지역아동센터 등을 지원시설로 지원한다.

### □ 사업모델-2 : 학교살리기 생활거점 조성사업 방식

국토교통부가 지역개발 공모사업의 사업유형으로서 추진하고 있는 학교살리기 생활거점 조성사업에 포함된 공공임대주택을 아동친화 주택으로 공급하면서 창의놀이터, 아동 맞춤형 생활편의시설 등을 패키지로 조성하는 방식이다. 학교살리기 사업은 소규모 초등학교를 살리기 위하여 전·입학 가구를 유치하는 것을 목표로 하고 있으므로 아동친화 주거공간의 개념이 접목된다면 타 지역의 다자녀가구에 비해 보다 매력적인 이주 요인으로 작용할 수 있을 것이다. 국토교통부는 사업 선정 시 학교살리기 사업 공모 지침 및 선정 기준 등을 통해 학교살리기형 생활거점 조성사업이 아동을 중심으로 하는 아동친화 주거공간 구현으로 이어질 수 있도록 유도하고, 선정 이후에도 관련 지침 등을 통해 세부 계획, 시공, 운영 과정에서 아동친화 주거공간의 조성·운영을 도모한다. 보건복지부나 여성가족부 등 관련 부처는 함께 조성되는 생활SOC로서 돌봄센터, 공동육아나눔터, 지역아동센터 등을 지원한다.

### □ 사업모델-3 : 공공임대형 공동체주택 방식

공공임대형 아동친화 공동체주택 사업모델은 지자체가 소유 또는 소유 예정인 토지를 대상으로 지자체 공모를 통해 사업을 선정하고, 지자체는 입주자 선 모집을 통해 참여 디자인 방식을 통한 계획 수립, 입주자 협동조합 조직 등을 추진하는 방식이다. 국토교통부는 「공공주택특별법」에 따른 공공임대주택(행복주택)으로서 정부재정, 주택도시기금 등을 지원하고, 보건복지부 등은 국공립어린이집, 돌봄센터, 공동육아나눔터, 지역아동센터 등을 지원시설로 지원한다.

[표 4-1] 사업모델별 주요 특징

사업모델	사업 유형	주택 유형	기획 주체	시행 주체	주택 운영주체	지원시설 운영 주체
테마형 매입임대주택 방식	매입임대주택	매입임대주택	민간	민간	민간	민간 아동 관련 기관
학교살리기 생활거점 조성사업 방식	지역 수요 맞춤형 공공임대주택	행복주택 통합공공임대주택	지자체	LH 공사 지자체	지자체	지자체 아동 관련 기관
공공임대형 공동체주택 방식	지역 수요 맞춤형 공공임대주택+ 공동체주택	행복주택 통합공공임대주택	지자체	LH 공사 지자체	지자체 입주자	지자체 (입주자)

출처: 연구진 작성.

## 2) 소규모 공공임대주택 아동친화 주거공간 사업모델 검토 개요

### □ 사업모델-1 : 테마형 매입임대주택 방식

사업모델-1(테마형 매입임대주택 방식)은 현재 국토교통부가 추진 중인 테마형 임대주택 사업 방식 중 특정테마형 방식에 아동친화 주거공간 테마를 추가하는 것이다. 따라서 테마형 매입임대주택과 특정테마형과 관련된 공모지침, 계획 기준 및 선정기준 등이 이미 존재하므로, 아동친화 주거공간 테마에 부합하는 특정테마형의 공모지침, 계획 기준 및 선정기준을 도출하는 것을 사업모델 검토의 주요사항으로 설정하였다. 아울러 기존 매입임대주택 방식과의 차별성을 확인하기 위하여 실제 여러 채의 매입임대주택이 밀집되어 조성되어 있는 부지를 대상으로 계획 시뮬레이션을 실시한다.

### □ 사업모델-2 : 학교살리기 생활거점 조성사업 방식

사업모델-2(학교살리기 생활거점 조성사업 방식)은 현재 국토교통부가 추진 중인 지역개발 공모사업 중 지역수요 맞춤형 지원의 세부유형 중 하나인 학교살리기 사업에 아동친화 주거공간 개념을 접목하는 것이다. 따라서 현행 지역수요 맞춤형 지원의 추진방식, 공모지침, 선정기준을 검토하여 학교살리기 사업에 아동친화 주거공간의 개념을 반영한 별도의 추진방식, 공모지침, 선정기준을 도출하는 것을 사업모델 검토의 주요사항으로 설정하였다. 아울러 학교살리기 사업에 아동친화 주거공간의 개념을 반영한 효과를 확인하고 계획에 아동의 의견을 반영할 수 있는 가능성을 확인하기 위하여 실제 2022년 학교살리기 사업으로 선정되어 차년도부터 본격적인 사업이 추진되는 사업 대상지를 대상으로 아동 참여 디자인 워크숍을 포함한 계획 시뮬레이션을 실시한다.

### □ 사업모델-3 : 공공임대형 공동체주택 방식

사업모델-3(공공임대형 공동체주택 방식)은 현재 공동체주택에 대한 법적 근거가 미흡하고 유사 사례 또한 많지 않은 상황임을 고려하여 지역 수요 맞춤형 공공임대주택을 공급하는 일자리 연계형 지원주택의 창업·지역전략산업 지원주택의 사업모델을 참고로 신규 사업방식을 도입하기 위한 방안을 모색하는 것을 사업모델 검토의 주요사항으로 설정하였다. 사업모델-1과 사업모델-2에 비해 단기간 도입 가능성이 낮고 계획 시뮬레이션을 통해 확인 가능한 사항도 크지 않아 계획 시뮬레이션은 실시하지 않는다.

## 2. 사업모델-1 : 테마형 매입임대주택 방식

### 1) 사업의 세부 내용

테마형 임대주택 사업 방식 중 특정테마형 방식으로서 운영테마를 아동친화주택으로 설정하고, 아동을 고려한 주택과 아동지원시설을 함께 조성하는 방식이다. 국토교통부는 「공공주택특별법」에 따른 매입약정형 임대주택으로서 심사를 통해 준공 후 토지와 건물을 매입하고, 사업을 제안한 민간기업 등에 운영을 위탁하게 되며, 보건복지부와 여성가족부는 돌봄센터, 공동육아나눔터, 지역아동센터 등을 지원시설로 지원한다.

공급대상은 만12세 미만의 자녀를 둔 가구(한부모가족 포함), 공동생활가정 등으로 구성하며, 필요 시 보호종료아동(자립준비청년)을 위한 주거공간 조성도 허용(입주기간 최장 10년 보장)한다. 전체 주택 수는 50호 미만으로 하고, 세대별 주거전용면적은 60㎡ 이상 85㎡ 이하로 하되, 공동생활가정 등을 포함할 경우 85㎡를 초과하여 공급 가능하도록 허용한다. 세대수 규모와 상관없이 실내외 놀이공간, 작은도서관(또는 자치운영 방식의 공동육아나눔터) 등을 설치하고, 아동지원시설 규모는 세대당 3㎡ 이상(전체 주민 공동시설 최소 50㎡ 이상)을 확보한다. 사전 입주자 모집(최소 30% 이상)을 통해 입주자(아동)의 의견을 반영한 참여형 설계를 진행한다.

돌봄센터, 공동육아나눔터(공공운영방식), 지역아동센터 등 지역 아동을 위한 지원시설을 함께 조성하며, 이는 아동지원시설 면적에 포함한다. 지역 아동을 위한 지원시설은 보건복지부, 여성가족부의 관련 사업 지원 예산에 반영하여 시설 설치비, 운영비 등을 지원한다. 공동생활가정을 함께 조성하는 경우 주택임대사업 경험을 가진 민간사업자와 공동생활가정 운영주체가 컨소시엄을 구성하거나 사전협의를 거쳐 신청할 수 있다.

**[표 4-2] 특정테마형(아동친화) 매입임대주택 사업모델 주요 특징**

구분	주요내용
공급대상	만12세 미만의 자녀를 둔 가구(한부모가족 포함), 공동생활가정, 보호종료아동 등
선정방법	민간사업자가 입주자의 100% 선정 (공동생활가정은 운영주체가 선정)
임대료	시중 전세가격의 30% 수준에서 보증금과 월임대료 책정
입주자격	<ul style="list-style-type: none"><li>■ 기존주택 등 매입임대주택 업무처리지침에서 규정하는 자격을 갖춘 가구</li><li>■ 그 밖에 운영기관이 별도의 자체 선정기준 설정 가능</li></ul>

구분	주요내용
소요 재정	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 사업시행자 자체자금으로 조성 후 LH공사에서 매입</li> <li>■ (지원시설) 시행자자금 (일부 비용은 부처 예산으로 지원)</li> </ul>
아동지원 시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 실내외 놀이공간, 작은도서관 등 의무 설치</li> <li>■ 아동지원시설 규모는 세대당 3㎡ 이상 (전체 주민공동시설 최소 50㎡ 이상) 확보</li> <li>■ 돌봄센터, 공동육아나눔터, 지역아동센터 등 아동을 위한 지역편의시설 함께 조성</li> </ul>
참여형 설계	사전 입주자 모집(최소 30% 이상)을 통해 입주자(아동)의 의견을 반영한 참여형 설계를 진행

출처: 연구진 작성.



[그림 4-1] 특정테마형(아동친화) 매입임대주택 사업 추진 절차

출처: 연구진 작성.

## 2) 계획 시뮬레이션<sup>103)</sup>

### □ 계획 시뮬레이션 및 부지 개요

기존 다세대주택을 LH공사가 매입하여 운영 중인 매입임대주택 5동이 있는 부지를 대상으로 특정테마형 매입임대주택 사업방식을 적용하여 아동친화 주거공간을 조성을 통한 사업 효과 및 공간 실현 가능성 등을 확인한다. 저층부에 공동육아나눔터(자치운영방식), 돌봄센터(공공운영방식) 등 아동지원시설을 함께 조성하고, 창의놀이터 등 다양한 놀이공간을 조성한다. 또한, 공동생활가정(단층 유형+복층 유형)과 보호종료아동의 자립 준비를 위한 청년주택을 함께 조성한다.

시뮬레이션 대상지는 서울특별시 중랑구 봉화산로30길 89 일대로, 현재 LH공사가 기존

103) 위탁용역(아동친화 주거공간 디자인 가이드라인 제시 및 계획 시뮬레이션)을 통해 진행

주택을 매입한 5개동의 LH신혼부부매입임대주택이 연접해 있고, 1개동의 1층 근린생활시설에 중랑구 도란도란 공동육아방이 설치되어 있다. 상봉역, 상봉초등학교 등과 인접해 있어 통학이나 교통 여건이 우수하다. 당초 민간사업자가 다세대주택으로 분양하려던 주택을 LH공사가 매입한 것으로 전형적인 필로티형의 다세대주택으로 계획되어 있는데, 공동육아방 또한 초기부터 계획된 것이 아니라 건물 조성 후 추가공사를 통해 1층의 근린생활시설에 설치한 것이다.



[그림 4-2] 특정테마형(아동친화) 매입임대주택 계획 시물레이션 대상지 위치  
출처: 네이버 지도. <https://map.naver.com> (검색일: 22.08.19.).

## □ 계획 방향

지역지구(도시지역, 제2종 일반주거지역)에 따른 법정 요건(건폐율 60%, 용적률 200%, 조경면적 15% 이상) 등을 준수하면서 단지형 다세대주택으로 계획한다. 기존 다세대주택이 밀집된 현황과 비교하기 위하여 다소 비정형인 부지 형태를 그대로 채용한다. 보차 분리를 철저히 하여 차량으로부터 안전한 외부공간을 조성하며, 주변도로를 감안하면서 단지 내 통과 동선을 계획하고, 이와 연계한 아동지원 및 놀이공간을 조성한다. 창의 놀이터, 소규모 놀이기구, 실내형 놀이공간(주민 커뮤니티 시설로도 활용 가능), 옥상 놀이공간 등 다양한 놀이공간을 분산하여 배치하고, 단지 내 아동과 지역 아동이 함께 이용 가능한 공동육아나눔터와 온종일·다함께 돌봄센터를 배치한다.

채광, 환기, 프라이버시를 고려한 배치와 함께 아동의 성장, 가족구성 등에 따라 다양한 주택을 계획한다. 주택 평면은 아동의 성장에 대응할 수 있도록 기존 넓은 거실을 작은 거실과 방으로 구획 가능한 가변형 공간으로 구성하며, 공동생활가정은 최대 7명까지 수용 가능한 여유로운 공간을 제공할 수 있도록 하며, 단층형과 복층형을 계획한다. 공동생활가정에 거주하였던 아동이 보호 종료 후 사회진출에 앞서 자립준비를 기존에 거주하던 곳에서 할 수 있도록 청년주택을 일부 함께 계획한다.

## □ 계획 내용

[표 4-3] 테마형 매입임대주택 방식 계획 시뮬레이션 건축개요

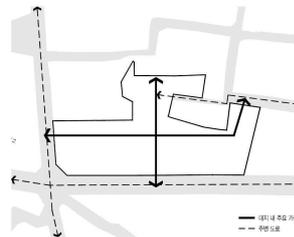
구분	주요내용	공간 다이어그램
대지위치	서울특별시 중랑구 상봉동 308-1, 308-21, 308-22, 308-23번지	
지역지구	도시지역, 제2종일반주거지역, 대공방어협조구역	
용도, 주택 수	단지형 다세대주택, 37세대 (공동생활가정 2세대, 청년 세어하우스 1세대)	
대지면적 등	대지면적 2,125㎡, 건축면적 1,235.21㎡, 연면적 4,233.69㎡	
건폐율 등	건폐율 58.13%(법정 60%), 용적률 199.23%(법정 200%)	
층수	5층(법정 최고층수 7층)	
주차대수	27대(법정 12대)	

출처: 연구진 작성.

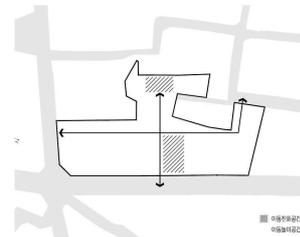
### 1. 대지의 조건



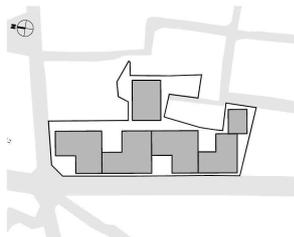
### 2. 주요 가로 및 주변 지역과의 관계



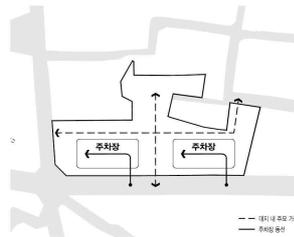
### 3. 이동친화공간을 고려한 계획



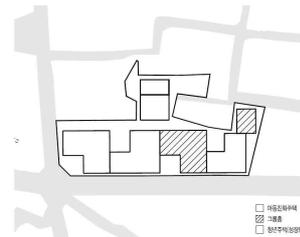
### 4. 채광·환기·프라이버시를 고려한 배치



### 5. 차량으로부터 안전한 외부공간

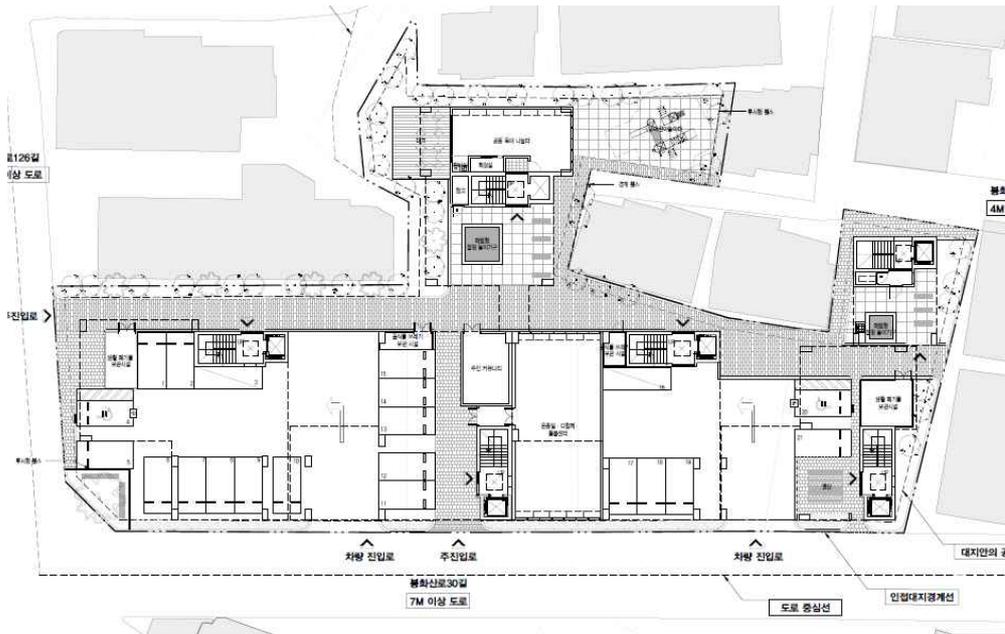


### 6. 이동 성장, 가족 구성에 따른 다양한 주택

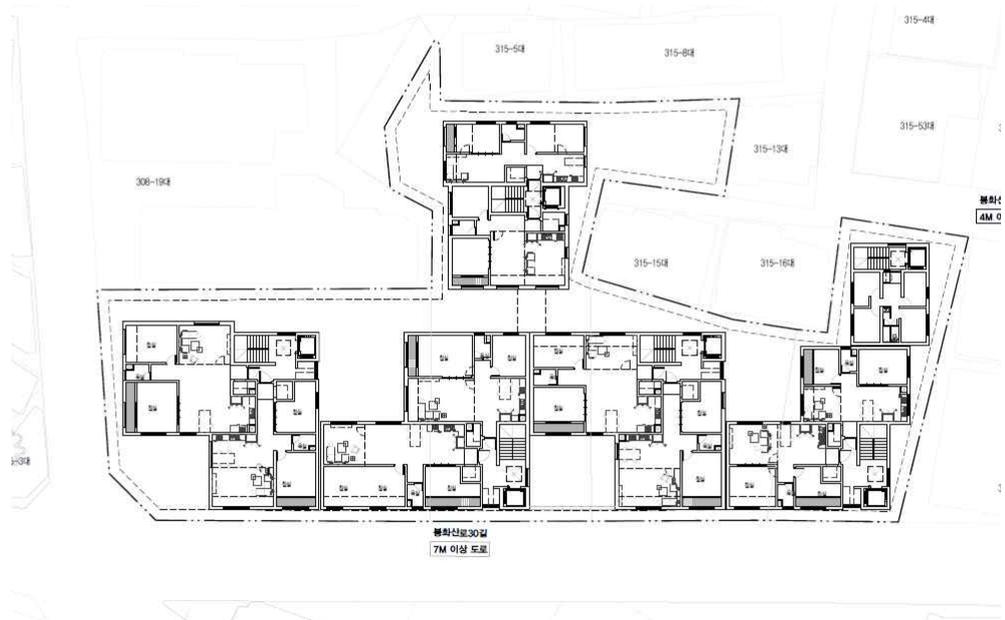


[그림 4-3] 계획 개념

출처: 연구진 작성.



<1층 평면도>



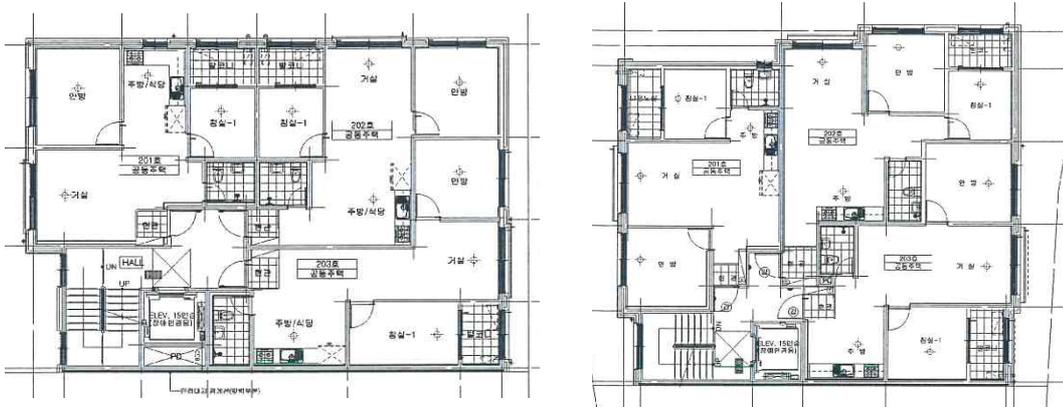
<기준층 평면도>

[그림 4-4] 평면도

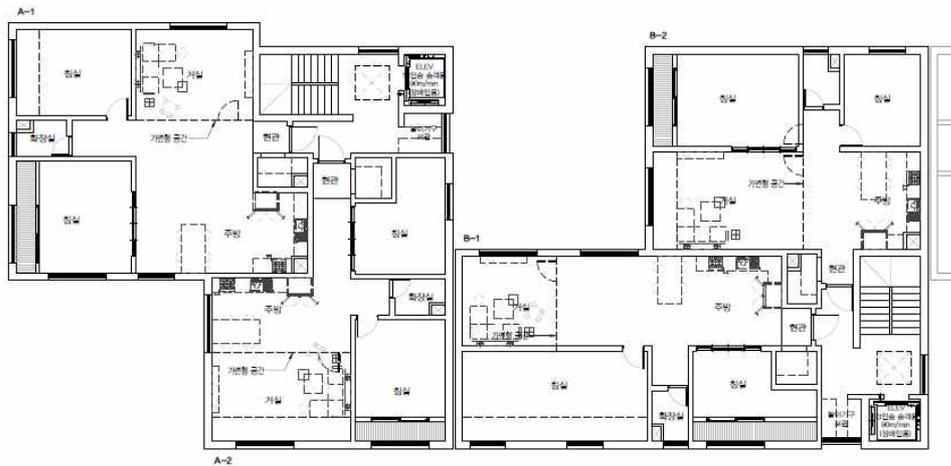
출처: 연구진 작성.

## □ 계획 결과

기존 매입임대주택이 1층 대부분을 필로티형 주차장으로만 조성한 것에 비해 야외 놀이 공간, 커뮤니티 공간, 공동육아나눔터, 온종일·다함께 돌봄센터 등 다양한 아동지원시설과 놀이공간, 옥외공간을 조성할 수 있었다. 또한 기존 매입임대주택이 대부분 전용면적 50㎡ 내외 규모의 방2개-거실-주방의 획일적인 주호로 구성되었던 것에 비해 청년주택(55㎡), 공동생활가정(101㎡) 등 다양한 주호를 포함하면서, 전용면적 60㎡~80㎡ 수준의 가변성과 충분한 수납공간을 가진 여유로운 주호를 제공하였다.



〈기존 주호 평면〉

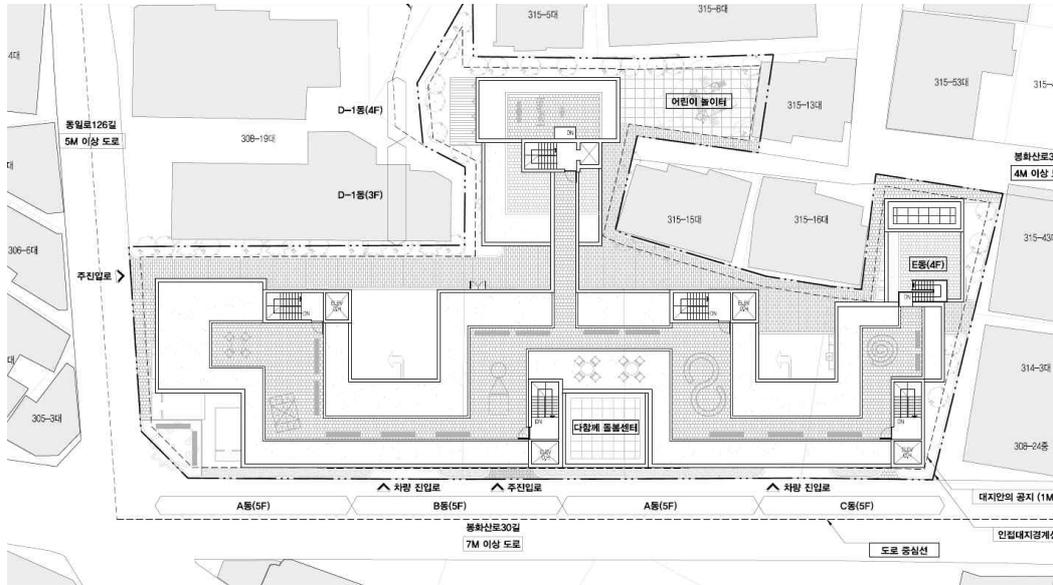


〈계획안〉

### [그림 4-5] 기존 주호 평면과 계획안 비교

출처: (기존 평면) LH공사 서울본부 제공, (계획안) 연구진 작성.

좁고 이형적인 부지 조건을 고려하여 전체 매스를 6개 동으로 분리하되 맞벽으로 계획하여 기존 주택에 없는 넓은 옥상 놀이공간을 제공하여 별도의 구조물을 설치하지 않고도 바닥패턴 등을 이용한 아동의 창의적 놀이활동 공간을 제공하였다.



[그림 4-6] 배치도

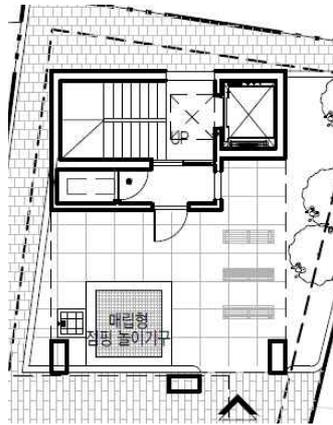
출처: 연구진 작성.

매입임대주택의 우선 입주 자격은 부여되지만 방 2개 또는 방 3개의 일반적인 매입임대주택에서는 거주가 곤란한 공동생활가정을 고려하여 이를 위한 주호를 처음부터 계획함으로써 여유로운 특화공간을 제공하였는데, 공동생활가정은 단층형 타입과 성별 구분형을 고려한 복층형 타입의 2개 유형을 제시하였으며, 층간소음 등을 고려하여 아래층에 주호가 없는 2층에 배치(단층형)하거나 별동으로 배치(복층형)하였다.

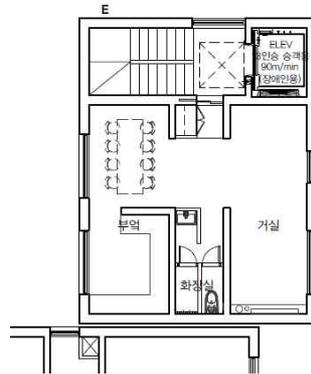
단지 내 세어형의 청년주택을 함께 조성하여 공동생활가정에서 성장한 보호종료아동이 그간 자라난 주거공간의 근거리에서 자립을 준비하고, 이들이 단지 내 공동육아나눔터, 온종일·다함께 돌봄센터 또는 운영업무를 지원함으로써 사회진출을 도모할 수 있는 여건 마련 가능성도 제시하였다.



〈단층형 그룹홈 평면도〉



〈1층〉



〈2층〉



〈3, 4층〉

〈복층형 그룹홈 평면도〉

[그림 4-7] 그룹홈 평면도

출처: 연구진 작성



〈일반세대 평면도\_2, 3층〉



〈청년주택 평면도\_4층〉

[그림 4-8] 청년주택 입주 주동 세대평면도

출처: 연구진 작성.

### 3) 사업모델 실현을 위한 정책 과제

#### □ 아동친화 테마형 매입임대 사업방식 신규 도입

국토교통부가 2022년부터 본 사업을 추진 중인 테마형 매입임대방식 중 '특정테마형-기획운영방식'의 새로운 사업테마로 '아동친화 테마형 매입임대사업'을 도입한다. 아동친화 테마형 매입임대사업은 주로 초등학교 학령기 아동을 위한 아동친화형 주택으로서 아동의 성장과 발달을 고려한 다양한 놀이공간 등 아동지원시설을 갖추면서 아동의 성장을 고려한 주택 가변성과 공동생활가정, 보호종료아동 등을 고려한 주택이다.

국토교통부는 보건복지부 및 여성가족부와 협의를 통해 아동친화 테마형 매입임대사업을 통해 조성되는 공동육아나눔터, 돌봄센터 등의 아동지원시설의 시설비, 운영비 등을 지원한다. 사업시행자는 임대주택의 운영 실적이 있는 자로 하되, 공동생활가정을 설치하는 경우에는 공동생활가정 운영주체와 컨소시엄을 구성하거나 사전협의를 거쳐 사업에 참여한다.

공급대상은 만12세 미만의 자녀를 가구(한부모가족 포함), 공동생활가정 등으로 구성하

며, 필요 시 보호종료아동(자립준비청년)도 허용하며, 입주기간은 최장 10년을 보장하여 미취학 자녀가 중학교를 졸업할 때까지의 거주기간을 부여한다. 민간사업자는 국토교통부의 매입임대주택 입주자 선정 기준에 맞추어 직접 입주자를 모집하며, 사전 입주자 모집(최소 30% 이상)을 통해 입주자(아동)의 의견을 반영한 참여형 설계를 진행한다.

#### □ 아동친화 테마형 매입임대 사업에 부합하는 계획기준 마련

입지는 초등학교 직선 반경 1km 이내로 하여 학령기 아동의 보행 통학권 내로 한정한다. 사업규모는 현재의 특정테마형-기획운영방식의 기준을 적용하여 최대 50호 미만으로 하고, 주택유형은 공동주택(아파트, 연립, 다세대), 도시형 생활주택(단지형다세대·연립)으로 한다. 세대별 주거전용면적은 60㎡이상 85㎡미만을 원칙으로 하되, 공동생활가정이 함께 조성되는 경우에는 85㎡이상도 허용하고, 보호종료아동 등을 위한 청년주택을 함께 조성하는 경우에는 이에 적합한 전용면적을 허용한다.

아동놀이공간 설치, 내부평면, 공용공간, 건축물 외부, 커뮤니티시설 등 아동친화 주거 공간에 부합하는 세부적인 계획기준을 제시한다.

[표 4-4] 아동친화 테마형 매입임대주택의 주요 계획기준(안)

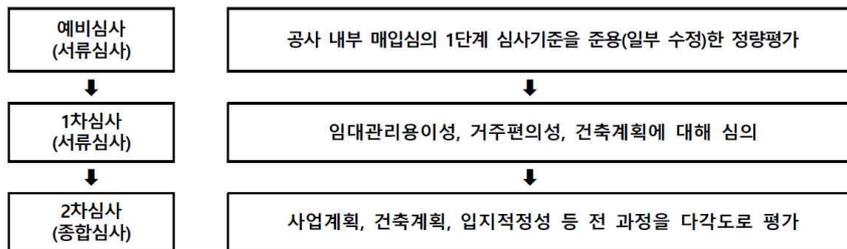
구분	주요 사항
주호 규모	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 세대별 주거전용면적은 45㎡~85㎡로 하되, 공동생활가정, 청년주택 등은 예외로 한다.</li> <li>■ (선택_공동생활가정) 최대 7인의 아동이 거주할 수 있도록 여유로운 방 수, 거실·주방 면적, 화장실 수 및 풍부한 수납공간을 확보하여야 한다.</li> <li>■ (선택_청년주택) 보호종료아동을 포함하여 청년을 위한 셰어하우스(거실, 주방, 화장실 등 공유)를 계획</li> </ul>
내부 평면	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 각 평면은 아동의 성장에 따라 칸막이를 변경할 수 있는 가변성을 갖고 있어야 한다.</li> <li>■ 각 방의 출입문은 선택에 따라 탈부착이 가능하거나 포켓도어형식으로 설치한다.</li> <li>■ 초등학생들의 키에 맞도록 이동식 발받침이 비치되어야 한다.</li> <li>■ 각 세대 현관 내외부에는 아동용 장비(키보드, 자전거 등) 수납공간을 마련한다.</li> </ul>
공용 공간	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 각 계단의 단 높이는 160~170mm로 한다.</li> <li>■ 계단, 복도 등은 자연채광과 환기가 가능하도록 하여야 한다.</li> <li>■ 각 호의 아동용 보조물 및 장난감을 공용 보관할 수 있는 장소가 마련되어야 한다.</li> <li>■ 아동을 위한 공용공간은 냉난방시설이 설치되고, 자연환기가 되어야 한다.</li> </ul>
건축물의 외부	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 인접대지와 건물 간에는 아이들이 활용할 수 있도록 청결히 관리되어야 한다.</li> <li>■ 에어컨 실외기 등의 설치는 금하며, 바닥포장과 조명설치를 권장한다.</li> <li>■ 우수구등 맨홀은 발이나 이물질이 빠지지 않도록 조치하여야 한다.</li> <li>■ 주차장에는 보행을 유도하는 바닥패턴/자재/조명을 사용하여야 한다.</li> <li>■ 옥상을 사용하는 경우 조경과 놀이기구를 설치하여야 하고, 이동식 그늘막 설치를 권장한다.</li> <li>■ 지하주차장을 사용하는 경우, 환기가 될 수 있도록 드라이에어리어, 선큰 등을 활용한다.</li> <li>■ 지하주차장의 침수 등에 대비하여 집수정 등을 준비하여야 한다.</li> </ul>

구분	주요 사항
아동 놀이 공간	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 실외놀이터는 「서울시 창의 어린이놀이터 조성 가이드라인」 등을 참고하여 창의형 놀이터로 조성하여야 하며, 사전모집 등을 통해 입주 예정 아동이 참여하는 디자인 워크숍을 거치는 등 아동의 의견을 반영하여 계획한다.</li> <li>■ 실외놀이터 이외에도 실내외 소규모의 다양한 놀이공간을 조성한다.</li> <li>■ 실내 놀이공간은 필요 시 입주자들을 위한 커뮤니티 시설로 활용 가능하다.</li> </ul>
그 밖의 아동 지원시설 등	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 실내 아동지원시설(커뮤니티 시설 포함) 규모는 세대당 3㎡ 이상, 최소 50㎡ 이상 확보한다.</li> <li>■ 세대수 규모와 상관없이 주민공동시설로서 작은 도서관 또는 공동육아나눔터(자치 운영) 등을 설치한다.</li> <li>■ 돌봄센터, 공동육아나눔터(공공운영)을 추가로 제안할 수 있다.</li> <li>■ 내부 및 이용시설 확장이 가능토록 투명창호 등을 활용하여 최대한 개방감을 확보하며, 외부로는 최소의 창문을 설치하고, 내부로 개방감을 확보하도록 한다.</li> <li>■ 지상1층 설치가 원칙이나, 주택규모, 입주자 유형을 감안하여 1층 외에도 계획 가능하다.</li> </ul>
층간소음, 안전 등	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 층간소음 방지를 위한 조치를 강구하여야 하며, 공동생활기정을 조성하는 경우에는 1층 또는 2층으로 배치하여 아래층에 주호가 없도록 고려한다.</li> <li>■ 연령대나 장애 여부와 상관없이 아동이 편안하게 공간을 향유할 수 있도록 장애물 없는 생활환경 인증 최우수 등급 수준으로 설계한다.</li> <li>■ 아동이 이용하는 주택 내부, 공용공간, 외부공간 등의 시설은 아동이 자율적으로 다룰 수 있으면서도 안전사고 위험이 없는 구조로 설치한다.</li> <li>■ 해당 주택 유형의 기준 보다 상향하는 범죄예방 건축기준을 적용하여야 한다.</li> <li>■ 외부공간 및 실내외 주차장에서의 완벽한 보차분리, 주택 주변 도로의 차량 속도저감 장치 설치 등 차량으로부터 안전한 주거환경을 조성한다.</li> </ul>

출처: 연구진 작성.

## □ 아동친화 테마형 매입임대 사업에 부합하는 심사기준 마련

테마형 매입임대주택의 사업선정 심사는 예비심사, 1차 심사, 2차 종합심사의 총 3단계로 진행되는데, 예비심사는 공사 내부 매입심의 1단계 심사기준을 준용(일부 수정)한 정량평가이며, 1차심사에서는 임대관리용이성, 거주편의성, 건축계획에 대해 심의하게 되며, 2차 종합심사에서는 사업계획, 건축계획, 입지적정성 등 전 과정을 다각도로 평가하게 된다.<sup>104)</sup>



[그림 4-9] 단계별 심사 절차

출처: LH공사. (2022). 2022년도 테마형 임대주택 사업 공모 (특정테마형-기획운영) 공고문. p.6.

104) LH공사. (2022). 2022년도 테마형 임대주택 사업 공모 (특정테마형-기획운영) 공고문. p.6.

현재 공고된 테마형 임대주택 모집 공고에서는 제시된 3개 유형의 테마별로 구분된 심사기준은 없으나, 아동친화 테마형을 도입하는 경우에는 사업 취지를 반영하고 바람직한 아동친화 주거공간의 계획 및 운영 프로그램을 유도하기 위하여 특히 예비심사와 2차 종합심사 기준을 별도로 마련할 필요가 있다.<sup>105)</sup>

우선 예비심사 기준에서는 임대수요 비중을 축소하고, 생활편의성 비중을 확대하여 초등학교 주변 등 생활여건이 어느 정도 갖추어진 곳을 유도할 필요가 있다. 2차 종합심사 기준에서는 우선 사업계획(50점)에서 테마의 부합성과 유사한 항목인 계획의 적절성을 삭제하고, 건축계획(50점)에서 테마 부합성을 분리하여 테마 부합성을 별도의 심사항목으로 구성한다. 테마 부합성은 아동 친화 특화 공간계획과 운영계획을 평가한다. 그리고 가점은 공동생활가정이나 보호종료아동을 위한 주거를 도입하는 경우에 반영하도록 하여 공동생활가정 등의 조성을 유도한다.

[표 4-5] 아동친화 테마형 매입임대주택 예비 심사기준 조정안

현행		조정안	
구분	평가항목	구분	평가항목
임대수요 (30점)	공가율 (30)	임대수요 (20점)	공가율(20)
생활편의성 (40점)	대중교통 접근성 (20)	생활편의성 (50점)	대중교통 접근성 (20)
	상권 (5)		상권 (5)
	의료 (5)		의료 (5)
	학교 (5)		학교 (10)
	복지 (3)		복지 (5)
	공원 (2)		공원, 놀이터 (5)
사업성 (15점)	지원단가 대비 탁상감액 비율 (10)	사업성 (15점)	지원단가 대비 탁상감액 비율 (10)
	용도지역 (5)		용도지역 (5)
공사 여건 (15점)	접면도로 넓이 (10)	공사 여건 (15점)	접면도로 넓이 (10)
	토지의 형상 (5)		토지의 형상 (5)

출처: LH공사. (2022). 2022년도 테마형 임대주택 사업 공모 (특정테마형-기획운영) 공고문. p.21.을 바탕으로 연구진 작성.

105) 1차 심사는 임대관리 용이성, 거주 편의성, 건축계획에 대해 평가하며, 정량방식이 아닌 심사위원 과반의 동의가 있으면 2차 종합심사 대상으로 채택하고 있음. (전게서, p.6.)

[표 4-6] 아동친화 테마형 매입임대주택 예비 심사기준(안)

구 분	평가항목	평가기준	배점	비 고
임대수요 (20점)	공가율 (20)	A 등급	20	공사가 지역별로 산정한 공가현황 등급 기준에 따라 배점 권역 내 해당 공급유형의 주택이 없는 경우 일반유형의 공가율 적용
		B 등급	17	
		C 등급	14	
		D 등급	11	
		E 등급	8	
		F 등급	5	
생활 편의성 (50점)	대중교통 접근성 (20)	0.5km 이내	20	지하철역 입구 또는 운행주기가 15분 이내인 버스정류장까지 직선거리 (지하철역 입구까지 직선거리 0.5km 이내 5점 가점)
		0.7km 이내	18	
		1.1km 이내	15	
		1.5km 이내	11	
		1.5km 초과	6	
	상권 (5)	대형마트, 백화점, 아울렛 등 광역상권	5	해당 시설로부터 직선거리 1km 이내
		중소형마트, 시장 등 근린상권	3	
	의료 (5)	병원, 의원, 보건소	5	해당 시설로부터 직선거리 1km 이내
	학교 (10)	0.5km 이내	10	학교 정문까지의 도보거리
		1km 이내	6	
	복지 (5)	0.5km 이내	5	행정복지센터, 문화센터 등 복지시설 해당 시설로부터 직선거리 1km 이내
		1km 이내	4	
		1km 초과	3	
	공원, 놀이터 (5)	0.5km 이내	5	근린공원, 실외 놀이터
		1km 이내	4	
1km 초과		3		
사업성 (15점)	지원단가 대비 타감가액 비율 (10)	120% 이하	10	토지이용계획 확인원을 통해 확인
		120% 초과 150% 이하	8	
		150% 초과 180% 이하	6	
		180% 초과 210% 이하	4	
		210% 초과	2	
	용도지역 (5)	일반주거(2,3층)·준주거·상업지역	5	
		일반주거(1층)·전용주거	3	
		자연녹지·관리지역 등	1	
공사 여건 (15점)	접면도로 넓이 (10)	9m 이상	10	주출입구에 면한 접면도로 기준 2개 도로 접합 시 또는 북향도로인 경우 1등급 상향
		6m 이상 9m 미만	8	
		4m 이상 6m 미만	6	
	토지의 형상 (5)	정방향, 장방향	5	
		사다리형	3	
		자루형, 부정형, 기타	1	

출처: LH공사. (2022). 2022년도 테마형 임대주택 사업 공모 (특정테마형-기획운영) 공고문. p.21.을 바탕으로 연구진 작성.

[표 4-7] 아동친화 테마형 매입임대주택 종합 심사기준 조정안

현행		조정안	
구 분	평가항목	구 분	평가항목
사업계획 (50점)	계획의 적절성 (15)	사업계획 (30점)	수요 적정성 (15)
	수요 적정성 (15)		입지 적정성 (15)
	입지 적정성 (15)	테마 부합성 (40점)	아동 친화 특화 공간 계획 (30)
고객중심 주거계획 (20)	아동 친화 특화 운영 계획 (10)		
건축계획 (50점)	테마 부합성 (20)	건축계획 (30점)	고객중심 주거계획 (20)
	디자인 (10)		디자인 (10)
	가점 (5점)	기준 이상 커뮤니티 시설 설치 (5)	가점 (5점)

출처: LH공사. (2022). 2022년도 테마형 임대주택 사업 공모 (특정테마형-기획운영) 공고문. p.23.을 바탕으로 연구진 작성.

[표 4-8] 아동친화 테마형 매입임대주택 종합 심사기준(안)

구 분	평가항목	평가기준	배점
사업 계획 (30점)	수요 적정성 (15)	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 임대수요의 적정성</li> <li>- 테마가 맞는 지역으로 수요가 지속적이고 충분할 것인가?</li> </ul>	15
	입지 적정성 (15)	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 테마에 따른 입주자에게 필요한 정주여건과 주변환경을 갖추고 있는가?</li> <li>■ 테마에 맞는 주거서비스 제공을 위한 테마 관련 시설이 인근에 있는가?</li> </ul>	10
테마 부합성 (40점)	아동친화 특화 공간계획 (30)	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 아동친화 특화 건축계획 기준을 준수하였는가?</li> </ul>	10
		<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 단위세대 계획은 아동이 있는 가정의 생활패턴을 고려한 평면계획인가?</li> </ul>	10
		<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 아동이 있는 가정의 니즈에 부합하는 커뮤니티 시설 계획인가?</li> </ul>	10
	아동친화 특화 운영계획 (10)	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 아동의 의견을 설계 및 운영에 반영하는 계획이 있으며 우수한가?</li> <li>■ 아동지원시설 및 커뮤니티 공간의 운영계획은 우수한가?</li> </ul>	10
건축계 획 (30점)	고객중심 주거계획 (20)	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 입주자 안전 및 거주여건이 확보되는 단지계획</li> <li>- 세대별 채광, 일조, 통풍, 조망권 확보를 위한 단지계획인가?</li> <li>- 입주자의 안전과 편리성을 고려한 동선 및 주차 계획인가?</li> </ul>	10
		<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 쾌적하고 편리한 주동계획</li> <li>- 채광, 환기를 고려하고, 적정규모가 확보되는 쾌적한 공용공간 (진입층 로비, 복도, 공용홀 등)이 계획되었는가?</li> <li>- 공용공간(필로티 하부 등)을 활용한 생활보조공간 및 세대 프라이버시를 침해하지 않는 휴게공간이 계획되었는가?</li> </ul>	10
	디자인 (10)	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 디자인 창의성</li> <li>- 지역특성을 반영하고, 인접시설 등을 고려한 창의적인 계획인가?</li> </ul>	5

구분	평가항목	평가기준	배점
		- 하천, 보행로, 통학로 등 주변여건과 연계한 옥외공간, 보행동선 계획 및 커뮤니티 시설 디자인 특화계획 등이 있는가?	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 실용성 및 거주성을 고려한 디자인</li> <li>- 지나친 조형성 위주의 외관디자인 및 과도한 장식, 입면 요철·절곡 등 거주성을 저감하는 디자인을 지양하고, 실현 가능하면서도 소비자가 선호하는 디자인을 제시하였는가?</li> </ul>	5
가점 (5점)		<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 공동생활가정이나 보호종료아동을 위한 청년주택 등을 도입하였는가?</li> </ul>	5

출처: LH공사. (2022). 2022년도 테마형 임대주택 사업 공모 (특정테마형-기획운영) 공고문. p.21.을 바탕으로 연구진 작성.

### 3. 사업모델-2 : 학교살리기 생활거점 조성사업 방식

#### 1) 사업의 세부 내용

본 사업모델은 지역개발 공모사업을 통해 학교살리기형 생활거점 조성사업 대상 지자체를 선정하고, 아동친화형 주거공간을 포함하여 창의놀이터, 아동 맞춤형 생활편의시설 등을 패키지로 조성하는 방식이다. 국토교통부는 사업 선정 시 학교 살리기 사업 공모 지침 및 선정 기준 등을 통해 학교살리기형 생활거점 조성사업이 아동을 중심으로 하는 아동친화 주거공간 구현으로 이어질 수 있도록 유도하고, 선정 이후에도 관련 지침 등을 통해 세부 계획, 시공, 운영 과정에서 아동친화 주거공간의 조성·운영을 도모한다. 보건복지부나 여성가족부 등 관련 부처는 함께 조성되는 생활SOC로서 돌봄센터, 공동육아나눔터, 지역아동센터 등을 지원한다.

공급대상은 만12세 미만의 자녀가 있는 가구(한부모가족 포함)로 구성하며, 세대별 주거전용면적은 60㎡ 이상 85㎡ 이하로 한다. 세대수 규모와 상관없이 실내외 놀이공간을 설치하고, 실내외 놀이공간을 포함한 아동지원시설 규모는 세대당 2.5㎡ 이상을 확보한다. 사전 입주자 모집(최소 30% 이상)을 통해 입주자(아동)의 의견을 반영한 참여형 설계를 진행한다.

이와 함께 창의놀이터, 돌봄센터, 공동육아나눔터 등 지역 아동을 위한 지원시설을 함께 조성하며, 아동지원시설은 신규 건립되는 주택 및 학교 주변에 조성하여 아동이 편하고 안전하게 접근 가능하도록 한다. 지역 아동을 위한 지원시설은 보건복지부, 여성가족부의 관련 사업 지원 예산에 반영하여 시설 설치비, 운영비 등을 지원한다.

[표 4-9] 학교살리기 생활거점 조성 사업모델 주요 특징

구분	주요내용
공급대상	만12세 미만의 자녀들 둔 가구(한부모가족 포함), 다자녀가구 우선
선정방법	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 행복주택 또는 통합공공임대주택 선정기준에 따라 선정</li> <li>■ 아동이 있는 가구의 선정 비율을 최대한 상향 (80% 이상)</li> </ul>
임대료	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ (행복주택) 시세의 72% 수준</li> <li>■ (통합공공임대주택) 시세의 35%~90% 수준</li> </ul>
입주자격	「공공주택특별법 시행규칙」에서 규정하고 있는 입주자격 적용
소요 재정	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ (주택) 주택도시기금+지자체 예산</li> <li>■ (지원시설) 지역개발 공모사업 지원 국비(25억원)+지방비</li> </ul>

구분	주요내용
아동지원 시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ (주택) 실내외 놀이공간 의무 설치, 아동지원시설 규모는 세대당 2.5㎡ 이상</li> <li>▪ (지원시설) 창의놀이터, 돌봄센터, 공동육아나눔터 등 아동을 위한 지역편의시설 함께 조성</li> </ul>
참여형 설계	사전 입주자 모집(최소 30% 이상)을 통해 입주자(아동)의 의견을 반영한 참여형 설계를 진행

출처: 연구진 작성.



[그림 4-10] 학교살리기 생활거점 조성사업 추진 절차

출처: 연구진 작성.

## 2) 계획 시뮬레이션<sup>106)</sup>

### □ 계획 시뮬레이션 및 부지 개요

학교살리기 사업으로 선정된 사업대상지를 대상으로 기 검토된 사업계획 내용을 바탕으로 주택과 생활SOC 조성, 통학로 개선 등을 포함하는 통합적인 아동친화 주거공간 조성을 통한 사업 효과 및 공간 실현 가능성 등을 확인한다. 주택은 당초 사업계획을 바탕으로 실제 확보 부지를 대상으로 조성 규모 및 계획 방향 등을 검토하고, 생활SOC는 당초 사업계획을 바탕으로 주변 공간 여건 및 시설 등을 감안하여 주택 및 학교와 연계한 아동지원시설 중심으로 검토한다. 또한 주택과 시설 간의 연계, 학교 및 주변 환경 등을 고려하여 아동친화 주택, 학교, 생활SOC를 중심으로 마을 전체를 아동친화 공간으로 구현하기 위한 방향을 검토한다. 계획수립에 앞서 감물초등학교에 재학 중인 아동이 참여하는 디자인 워크숍을 개최하여 아동의 의견을 파악한다.

106) 계획 시뮬레이션은 위탁용역(아동친화 주거공간 디자인 가이드라인 제시 및 계획 시뮬레이션)을 통해 추진

시뮬레이션 대상지는 충북 괴산군 감물면 오성리 77번지 일원으로 2022년도 지역개발 공모사업의 학교살리기 사업 대상지로 선정된 곳으로 2023년부터 구체적인 사업계획 수립과 부지 매입 등을 거쳐 사업이 본격적으로 추진될 예정이다. 사업부지는 공공임대 주택 부지와 생활SOC 부지로 나뉘어져 있으며, 주변에 감물초등학교와 최근 지자체가 조성한 공공임대주택이 위치하고 있다.



[그림 4-11] 학교살리기 생활거점 조성사업 계획 시뮬레이션 대상지 위치

출처: 괴산군. (2022). 괴산군 지역수요 맞춤형 지원 신청서 -감물면 세대공감 이음 프로젝트-. p.4.



<공공임대주택 조성 예정 부지>



<생활SOC(이음센터) 조성 예정 부지>

[그림 4-12] 학교살리기 생활거점 조성사업 계획 시뮬레이션 대상지 현황 사진

출처: 연구진 촬영.

## □ 괴산군 학교살리기 사업(감물면 세대공감 이음 프로젝트) 개요

괴산군은 감물면 감물초등학교 학생 수의 증가를 위하여 2021년 농어촌 참 좋은 작은학교 선정, 2022년 감물초등학교 인근 행복보급자리주택 건립 등을 통해 도시 유학생 유입 정책을 지속적으로 추진 중이다. 도시 유학생 전입으로 전체 학생 수는 증가하였으나, 입학생 수는 4명 정도로 정체 중이고 주변에 방과 후 학습공간, 식당, 문화시설 등 생활기반시설이 전무한 실정이다. 감물면 세대공감이음 프로젝트는 공공임대주택 조성, 학교살기 프로그램 연계, 생활SOC 시설 확충, 연계형 일자리 지원을 주요 내용으로 하고 있으며, 전체 사업비는 60억 원이다.<sup>107)</sup>



[그림 4-13] 감물면 세대공감 이음 프로젝트 사업 추진 개념도

출처: 괴산군. (2022). 괴산군 지역수요 맞춤형지원 신청서 -감물면 세대공감 이음 프로젝트-. p.7.

본 사업을 통해 조성하는 시설은 공공임대주택과 생활SOC(세대공감 이음센터)이며, 공공임대주택은 다자녀가구, 대제산업단지 근로자, 청년, 기타 입주희망자 등을 대상으로 12호(다자녀 8호, 청년 4호)를 공급하고, 세대공감이음센터에는 주민 수요조사를 통해 도출된 필요 시설인 작은도서관 및 스터디실, 복지시설, 공동육아실, 친환경놀이터, 상상상가, 공유오피스, 셰어하우스 등을 조성할 예정이다.<sup>108)</sup> 세대공감 이음센터 부지는 공유지이며 부지의 반 정도를 활용하고 나머지 부지에는 체육센터가 조성될 예정이다.

107) 괴산군. (2022). 괴산군 지역수요 맞춤형지원 신청서 -감물면 세대공감 이음 프로젝트-. pp.2~3.

108) 괴산군. (2022). 괴산군 지역수요 맞춤형지원 신청서 -감물면 세대공감 이음 프로젝트-. pp.8~9.

[표 4-10] 감물면 세대공감 이음 프로젝트 조성 시설 개요

감물면 공공임대주택	
부지 면적	2,866㎡
사업 규모	건축면적 515㎡, 연면적 1,030㎡
사업비	2,530백만원 (LH 2,024, 지방비 506)
공급주택	12호(다자녀가구 8호, 청년 4호), 60㎡~85㎡
세대공감 이음센터	
부지 면적	8,953㎡
사업비	3,490백만원 (국비 2,500, 지방비 990)
사업 규모	건축면적 300㎡, 연면적 830㎡
사업 내용	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 1층 : 커뮤니티 공간, 헬스케어 및 복지시설, 상생상가</li> <li>■ 2층 : 작은도서관 및 스테디시설, 공유오피스, 공동육아실</li> <li>■ 3층 : 셰어하우스</li> <li>■ 실외 : 야외주차장(25대 규모), 친환경놀이터</li> </ul>

출처: 과산군. (2022). 과산군 지역수요 맞춤형지원 신청서-감물면 세대공감 이음 프로젝트-. pp.8~9를 바탕으로 연구진 재작성

#### □ 아동 참여 디자인 워크숍

아동 참여 디자인 워크숍은 감물초등학교 재학 아동을 대상으로 거주하고 있는 마을과 집에 대한 생각을 파악하고, 아동의 시각에서 지역 내 놀이자원과 주거공간의 개선사항을 도출하고자 추진하였다. 워크숍은 유니세프 한국위원회 아동친화도시팀의 주관으로 진행하였으며, 연구진과 위탁용역 수행 연구진이 기획과 운영에 함께 참여하였다. 워크숍에 앞서 현장답사와 사전협의를 통해 진행방식 등을 검토하였으며, 워크숍은 10월 11일 오후 4시부터 7시까지 3시간 동안 아동 12명(2개 그룹)이 참석하여 진행되었다.

워크숍 프로그램 구성은 우선 사전단계로 간단한 게임을 한 후, 1부 동네에 대한 탐색, 2부 살고 있는 집에 대한 탐색으로 진행하였으며, 시간절약을 위하여 돌봄센터의 협조를 받아 살고 있는 동네와 집을 사전에 그려오도록 하였다. 계획상으로는 집에 대한 탐색 이후 통학로를 대상으로 의견을 제시하는 3부 프로그램도 기획하였으나 동네에 대한 탐색 과정에서 어느 정도 의견을 파악할 수 있어 생략하였다. 또한 2부 마지막에 우리집에 대한 체크리스트를 작성하는 것을 계획하였으나 참석 아동의 연령대를 고려할 때 다소 작성이 어려운 점과 예상보다 진행 시간이 오래 걸려 시간 관계상 생략하였다.

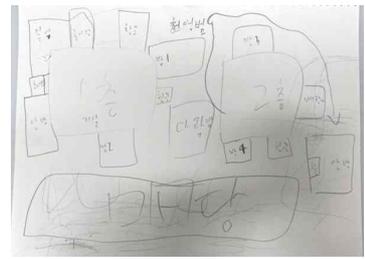
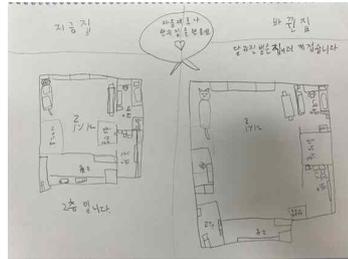
[표 4-11] 아동참여 디자인 워크숍 프로그램 계획안

진행 내용	세부 내용	진행 형태	
Ice melting	손가락접기 게임	생일이 8월인 사람, 과산군에서 태어난 사람, 몸을 움직이는 걸 좋아하는 사람, 가만히 있는 걸 좋아하는 사람, 혼자 있는 걸 좋아하는 사람, 여럿이 만나는 걸 좋아하는 사람 등	전체
	기차 만들기	아무 말도 하지 말고 생일 순서대로 한 줄 기차 만들기	
1. 집 외부	동네의 계절	계절별 한줄 기차 후 월별로 3-5월, 6-8월, 9-11월, 12-2월로 모둠을 나누고 해당 계절에 가장 즐겁게, 혹은 가장 많이 하는 활동이나 놀이 이야기나누기 & 발표 (계절) - 내가 제일 좋아하는 계절은 언제인가요? - 그 계절에 내가 우리 동네에서 가장 즐겁게 하는 것은 무엇인가요? (놀이 활동) - 친구들과 주로 어디에서 모이나요? (학교, 센터, 동네 등) - 모여서 어떤 활동을 하나요? - 해보고 싶었는데 못했던 활동은 무엇인가요?	전체/그룹
	Wants & Needs - 바깥공간 탐색	(놀이공간) - 놀이공간에 대한 보완점 찾기 : 무엇을 선호하는지? 바뀌었으면 좋겠는지? - 내 관점에서 불편한 곳이 있나요? 어떤 불편함이며, 어떻게 바뀌면 좋을까요? - 오래 머무는 공간에서 주로 어떤 활동을 하나요? 그 공간의 좋은 점은 무엇인가요? 불편한 점이 있다면 어떻게 바꾸어보고 싶나요? - 운동장, 피구장, 주차장은 주로 누가 사용하고 어떤 공간인가요?	그룹/전체
2. 집 내부	1) 내가 살고 싶은 집	내가 살고 싶은 집 그림을 벽에 붙이고 돌아가면서 발표하기	전체
	2)-1 내 관점에서 본 우리집	우리집에서 내가 가장 좋아하는 공간은 어디인가요? 우리집에서 내가 가장 시간을 많이 보내는 공간은 어디인가요? 그곳에서 내가 즐겨하는 활동이나 행동은 무엇인가요? 우리집에서 나를 위해 바뀌었으면 하는 공간이 있나요? 어떻게 바뀌었으면 좋겠나요?	전체
	2)-2 가족 관점에서 본 우리집	- 우리집에서 우리 가족이 모여 시간을 가장 많이 보내는 공간은 어디인가요? - 그곳에 모여 주로 무엇을 하나요?	전체
	3) Wants & Needs - 우리집	(체크리스트) - 우리집을 생각하며 체크리스트에 답하고 이유작성	그룹
3. 통학로	Wants&Needs -통학로	흑백사진에 개선하고 싶은 부분 추가/수정해보기	그룹

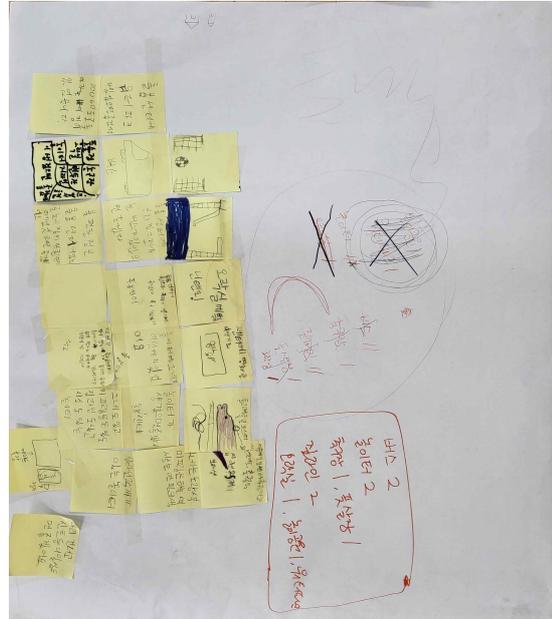
출처: 유니세프 한국위원회 아동친화도시팀 제공 자료



〈워크숍 진행〉



〈내가 바라는 우리집〉



〈내가 바라는 우리 마을〉

〈그림 4-14〉 아동 참여 디자인 워크숍 진행 사진  
출처: 연구진 촬영.

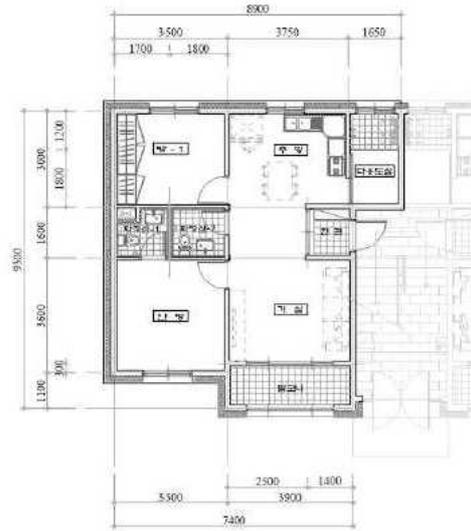
마을에 대한 아이들의 생각을 물어본 결과, 현재 감물초등학교 교정 내에 조성된 다양한 놀이공간이 주로 활용되고 있음을 알게 되었는데, 감물초등학교 교정 내에는 일반적인 학교 운동장과 달리 다양한 놀이시설이 마련되어 있었다. 따라서 지역 내 아동의 놀이공간을 고려하는 데 있어 현재의 학교 운동장을 거점으로 두어야 함을 도출할 수 있었다. 현재 돌봄센터로 이용 중인 시설은 당초 지역 주민을 위한 시설로 조성되었었기 때문에 돌봄센터와 면해 있는 운동시설 또한 어른들이 이용하는 경우에는 이용하기 불편하다는 의견도 많았다. 아이들은 주로 학교와 돌봄센터를 일상적인 놀이공간으로 인식하고 있었으며 각종 운동시설, 물놀이나 게임시설 등 유희공간이 학교와 돌봄센터에 더 많이 설치되기를 바라고 있었다. 또한 자동차에 대한 걱정 없이 마음 편하게 자전거를 탈 수 있는 자전거 전용 도로와 편의점이 있으면 좋겠다는 아동도 많았는데, 아이들은 편의점을 단순히 필요한 물건을 사는 곳이 아니라 또 하나의 놀이공간으로 인식하고 있었다. 특히 도시지역에서 거주하다가 올해 감물행복보금자리주택으로 이사 온 아이들이 편의점이나 인형 뽑기 매장과 같은 시설이 필요하다는 의견을 주었다.

[표 4-12] 위크숍에서의 마을 관련 아동의 의견 (일부)

진행 내용	세부 내용
놀이공간 (돌봄센터 주변)	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 축구장과 축구공이 생기면 좋겠다. 축구 하고 싶다</li> <li>■ 그네도 있고 미끄럼틀도 있고 짙라인도 있고 시소도 있는 놀이터</li> <li>■ 술래잡기나 얼음땀을 할 수 있는 공원이 필요해요</li> <li>■ 돌봄센터에 있는 게이트볼장이 다른 데에 있으면 좋겠어요</li> <li>■ 아이들이만 놀 수 있는 잔디밭 (운동하는 어른들이 방해된다고 자꾸 뭐라고 해요)</li> <li>■ 돌봄센터에서 우리집으로 가는 버스가 있으면 좋겠어요</li> <li>■ 수영장이나 워터파크가 있으면 좋겠어요</li> </ul>
기타 편의시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 자전거만 다니는 도로가 생기면 좋겠어요. 인도가 없고 집 앞에 차가 다녀요</li> <li>■ 편의점이 생기면 좋겠다</li> <li>■ 오락실이나 인형뽑기 가게가 필요해요</li> <li>■ 약국이나 병원이 있으면 좋겠어요</li> <li>■ 카페가 생겨서 어른들은 커피를 마시고 빵도 먹고, 아이들은 옆에 키즈룸에서 놀았으면 좋겠어요</li> </ul>

출처: 연구진 작성.

현재 살고 있는 집에 대해서는 가장 많은 의견이 넓은 거실이 필요하다는 것이었다. 위크숍 참석 아동 중 감물행복보금자리주택에 거주 중인 아동들이 다수 있었는데, 감물행복보금자리주택은 전용면적 69.47㎡로 방이 2개가 있는 규모로 다자녀가구가 거주하기에는 다소 협소하다. 아이들이 주로 거실에 나와 있는 시간이 많다 보니 마음껏 놀이를 할 수 있는 공간이 적다는 의견이 많았다. 그 밖에 현관이나 화장실이 좁다는 의견, 언니와 같이 방을 쓰지 않고 나만의 방을 갖고 싶다는 의견 등이 있었다.



[그림 4-15] 감물행복보금자리주택

출처: (사진) 연구진 촬영, (도면) 과산군. (2022). 과산군 지역수요 맞춤형지원 신청서. p.38.

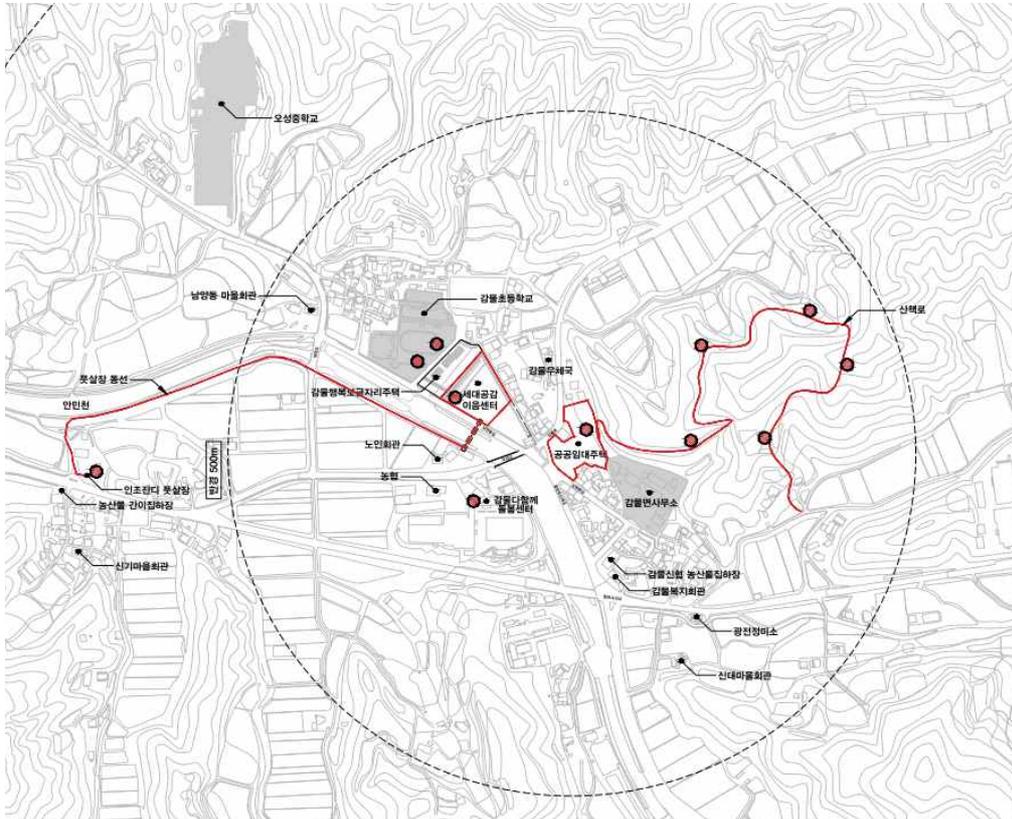
#### □ 계획 방향

새로이 조성하는 세대공감이음센터와 공공임대주택을 중심으로 기존의 학교, 풋살장, 운동마당, 안민천과 뒷동산 등 자연환경, 신규 조성 예정인 다목적체육관 등을 연계하여 마을놀이터 개념을 도입한다. 이음센터 북측의 도로는 공공임대주택 등 감물면 사무소 인근 거주 학생이 통학하는 안전하고 개방적인 통학도로로 조성하고 이를 이음센터 및 체육센터와 연결되도록 계획한다. 이음센터는 당초 사업계획서에 제시된 주요 기능을 수용하되 부지 여건 및 각 기능별 이용 주체를 고려하고 추후 건립될 체육센터를 감안하여 배치 계획을 수립한다.

아동참여 워크숍에서 제시된 아동들의 의견을 반영하여 마을놀이터의 개념을 도입하면서 기존의 분산된 놀이공간을 연결하고 학교와 이음센터를 중심으로 부족한 놀이공간을 확충한다. 또한, 어른들을 위한 공간과 함께 이용하면서 불편했던 기존 돌봄센터를 이음센터로 이전하면서 이음센터를 중심으로 아이들을 위한 안전한 놀이공간을 제공하고, 모퉁이에 있는 기존 가게가 아이들을 위한 편의점 기능을 제공할 수 있도록 제안하고, 상생상가 또한 아이들을 위한 가게로 제공될 수 있도록 제안한다.

새로이 조성하는 공공임대주택은 아동친화 주거공간의 주요 원칙과 계획 방향을 반영하되, 이음센터가 함께 조성되는 점과 현재 학교 내 놀이터가 사실상 아이들의 주된 방

과 후 놀이공간으로 활용되고 있는 점 등을 감안하여 아동지원시설은 최소화한다. 부지 여건을 고려하면서 LH공사의 표준 평면을 준용하는 안과 보다 혁신적인 계획안의 가능성을 함께 검토한다. 주택 규모는 LH공사 임대주택의 성격을 고려하면서 아동참여 워크숍에서 나온 아동의 의견을 반영하여 기존 감물행복보급자리주택보다 넓은 전용면적 83㎡의 방 3개가 있는 유형을 제안한다.

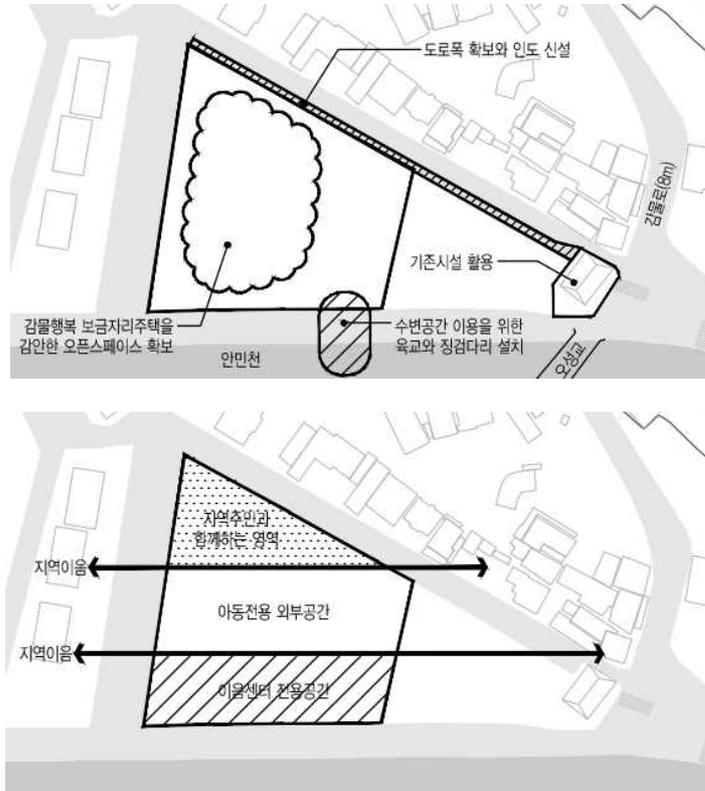


[그림 4-16] 이음센터-공공임대주택을 거점으로 하는 마을놀이터  
출처: 연구진 작성.

## □ 이음센터

이음센터는 북측의 도로가 감물초등학교로의 통학도로 이용되는 점을 고려하여 기존 도로폭을 확폭하여 보행자 전용 인도를 구성하고 주차장 진입부는 남측의 도로로 계획하여 안전한 보행환경을 조성하고자 하였다. 이음센터를 초등학교와 함께 마을 놀이공간의 거점으로 조성하기 위하여 안민천과 육교로 연결하고, 친수공간(놀이터, 풀장등)을 조성하면서 감물행복보급자리주택과 연계한 주차장 등 외부공간을 계획하였다.

북측의 통학로와 연계하여 친환경놀이터를 함께 조성함으로써 아동이 방과 후 자연스럽게 이음센터로 접근 가능하도록 고려하였으며, 건축물은 최대한 남측으로 배치하여 외부공간을 최대한 확보하고 이를 지역주민과 함께 하는 영역과 아동전용 외부공간으로 이용할 수 있도록 계획하였다.

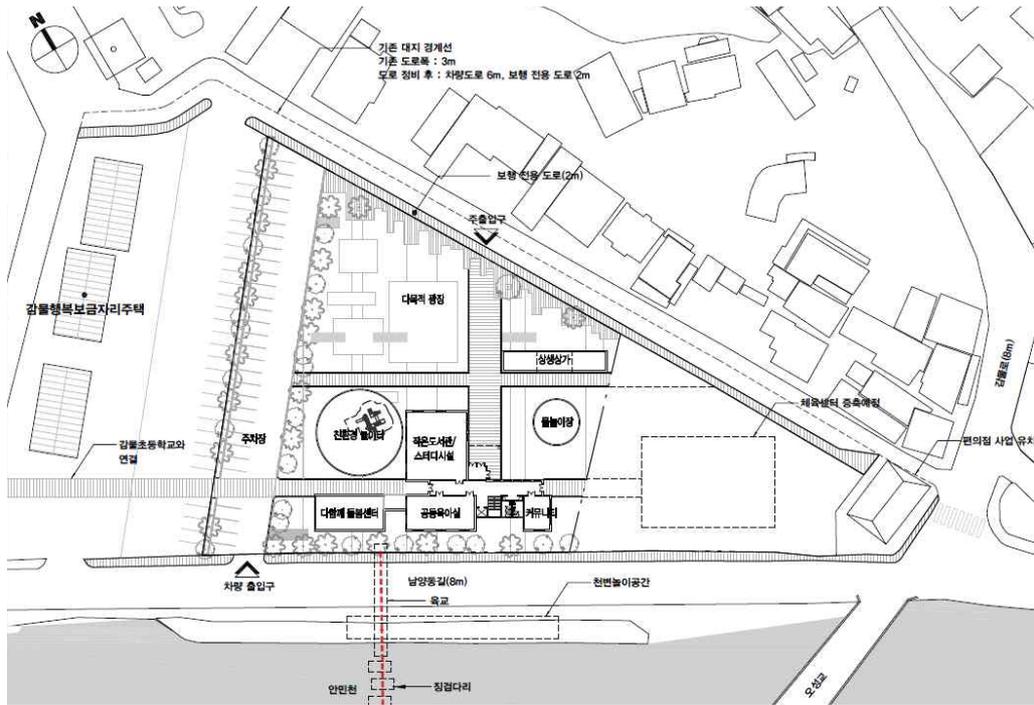


[그림 4-17] 이음센터 배치 개념

출처: 연구진 작성.

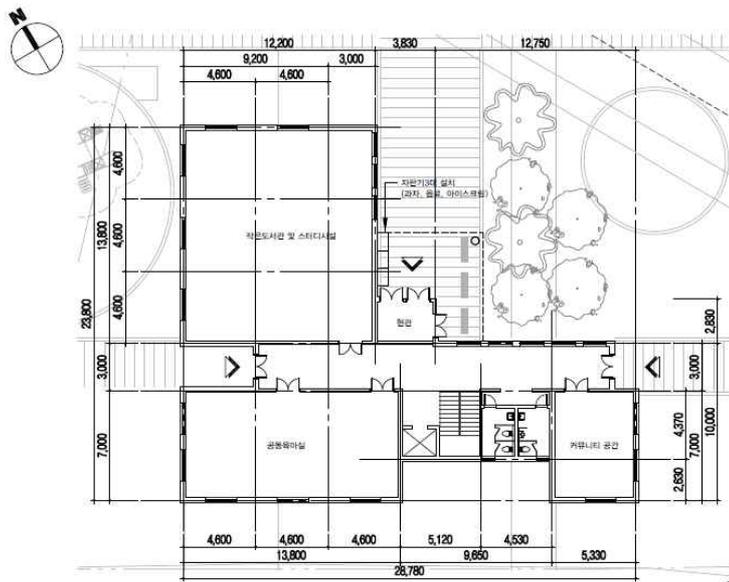
이음센터의 주차장은 연접한 행복보금자리주택의 주차장과 연결하여 공간적 효율을 높이면서 부지 내는 차량이 진입하지 않도록 보차분리를 확보하였다. 부지를 통과하는 보행자 전용통로를 중심으로 안민천변으로 건축물을 배치하여 신설한 천변 놀이공간, 이음센터, 체육센터, 친환경놀이터 등 아동놀이공간이 연계되도록 고려하였다.

당초 사업계획에서는 이음센터 2층에 작은도서관 및 스터디실, 공동육아실 등을 배치하는 것으로 제시되었으나, 1층에 이동을 위한 공간을 집중 배치하여 접근성을 높이면서 외부공간과 자연스럽게 연계되도록 대안을 제시하였다.

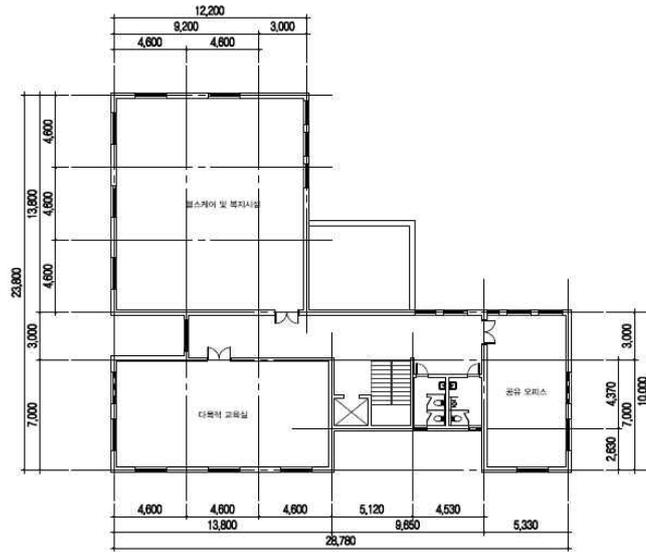


[그림 4-18] 이음센터 배치도

출처: 연구진 작성.



<1층 평면도>



<2층 평면도>



<3층 평면도>

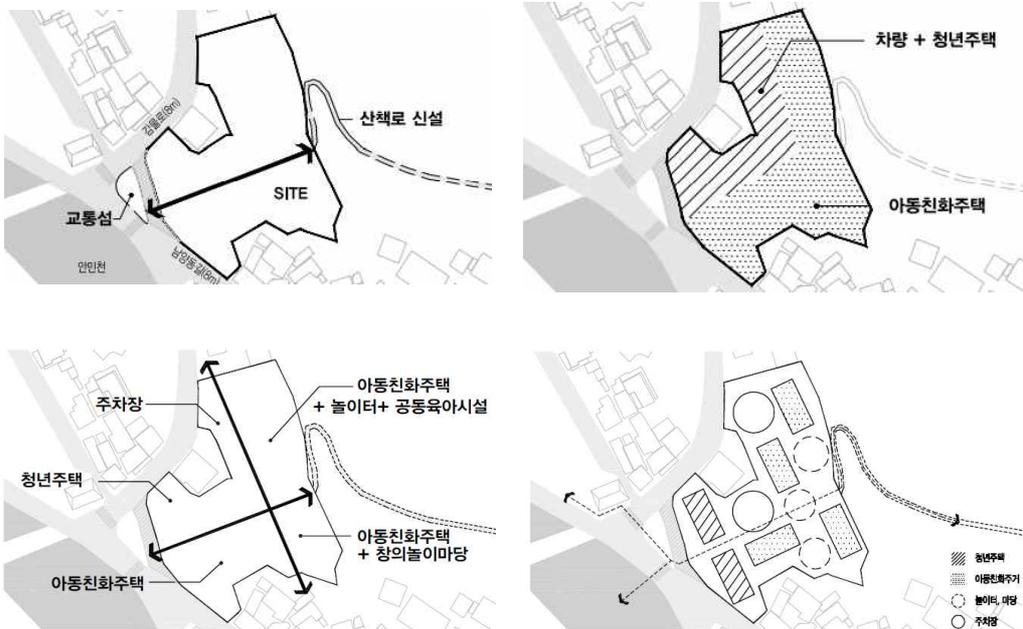
[그림 4-19] 이음센터 평면도

출처: 연구진 작성.

## □ 공공임대주택

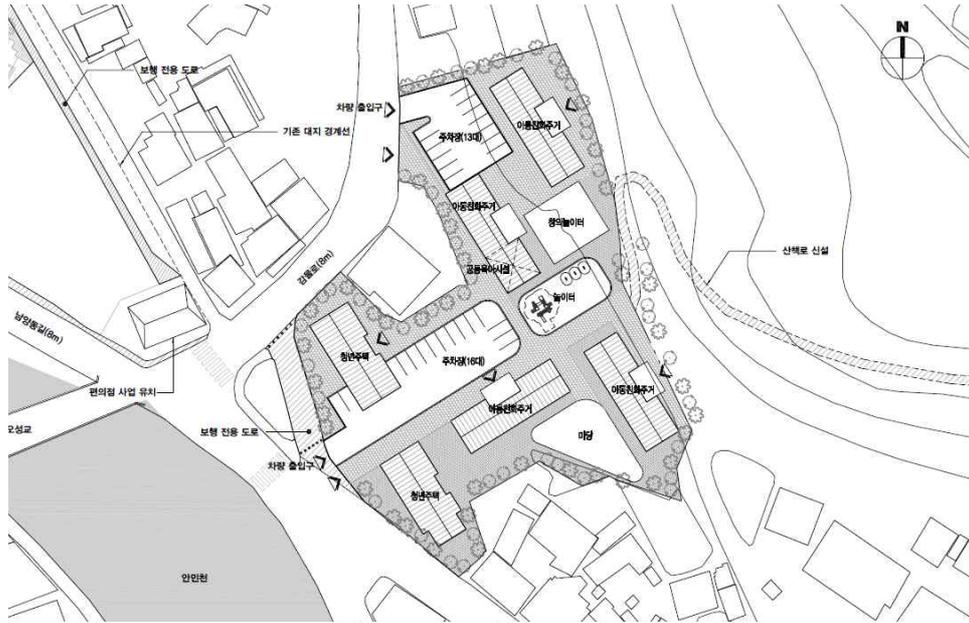
아동친화주택은 함께 조성되는 청년주택과 분리하면서 주차장은 청년주택 주변으로 배치하여 단지 내 아동의 안전을 고려하였다. 주거동과 주거동 사이를 다양한 장소로 활용할 수 있도록 공간을 배치하고 청년주택 저층부에 공동육아시설을 배치하면서 놀이터 등 아동을 위한 공간과 연계하였다. 아울러 공공임대주택 전면부의 천변과 뒷산의 산책로로 연결될 수 있도록 외부 동선을 고려하였다.

주택평면은 우선 LH 표준형 임대주택평면을 고려하면서 기존 감물행복보금자리주택과 유사한 일반형 대안을 검토하였다. 부지가 사업계획의 다자녀 8호, 청년주택 4호의 규모에 비해 더 많은 주택이 조성 가능한 규모임을 확인하여 다자녀 16호, 청년주택 8호의 규모를 계획하여 향후 여건에 따라 대응할 수 있도록 하였으며, 다자녀주택은 전용면적 83㎡의 방 3개를 갖추도록 하였다. 이와 함께 또 다른 배치대안으로서 주택과 아동놀이 공간이 하나의 건물에서 유기적으로 연결되면서 로비, 복도, 다목적실 등 실내 공간이 아동을 위한 놀이공간이자 커뮤니티 공간으로 활용될 수 있는 계획안을 제시하였다.

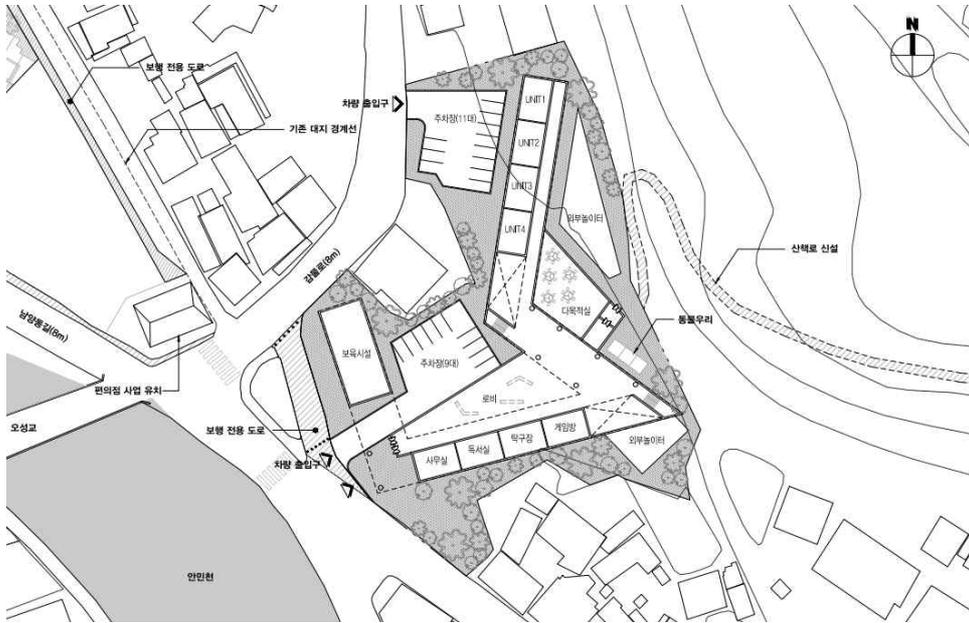


[그림 4-20] 공공임대주택 배치 개념

출처: 연구진 작성.



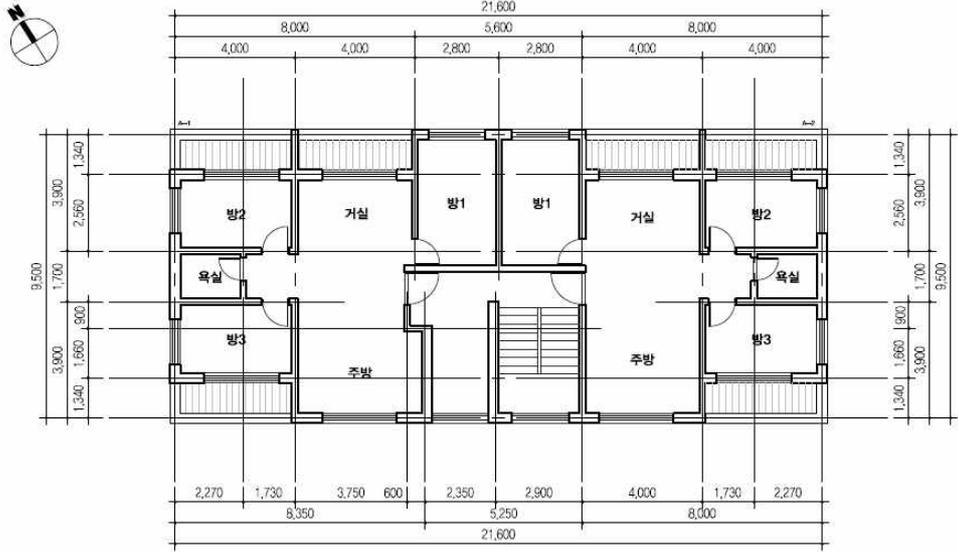
〈배치안-일반형〉



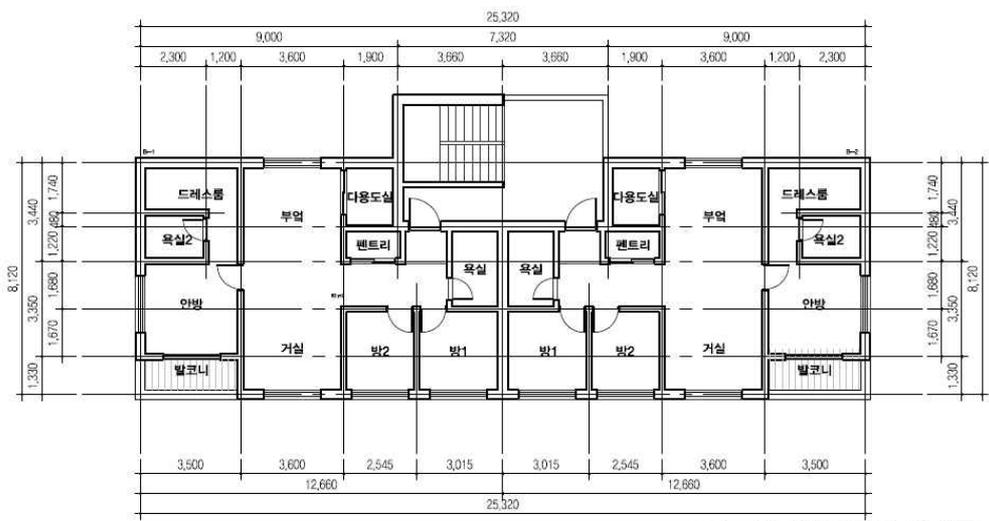
〈배치안-대안〉

[그림 4-21] 공공임대주택 배치도

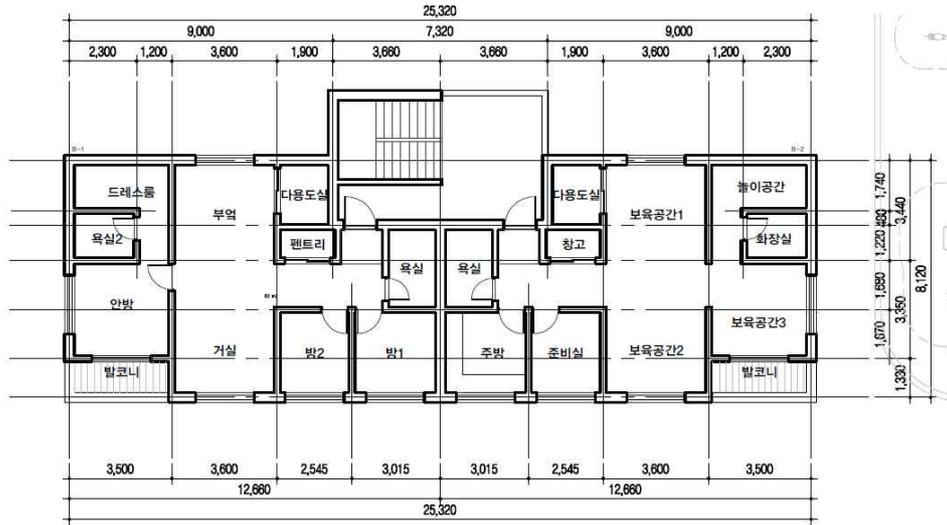
출처: 연구진 작성.



〈청년주택 평면도〉



〈아동친화주택 평면도〉



〈아동친화주택+공동육아시설 평면도〉

[그림 4-22] 공공임대주택 평면도

출처: 연구진 작성.

### 3) 사업모델 실현을 위한 정책 과제

#### □ 학교살리기 사업에서의 아동친화 공간 조성 및 프로그램 확충 강화

국토교통부가 추진 중인 지역개발사업의 지역수요 맞춤형 지원 사업의 유형 중 하나인 학교살리기 사업에 포함되는 공공임대주택과 생활편의시설에 아동친화 주거공간의 개념을 강화한다. 이를 위하여 공공임대주택은 아동의 활동과 성장 등을 고려한 아동친화형 주택을 조성하도록 하고 생활편의시설 또한 지역 내 학교, 신규 공공임대주택, 기존 커뮤니티 시설과 놀이자원 등을 고려하여 적절한 입지 선정과 필요한 아동지원시설이 도입되도록 한다.

국토교통부는 지난 8월 발표한 ‘국민 주거안정 실현방안’을 통해 지방 주거환경 개선을 위하여 지방 맞춤형 주택공급을 활성화하며, 이를 위한 수단으로 지역수요 맞춤형 지원 사업을 통해 학교살리기 사업을 포함한 생활거점 조성사업을 고도화하겠다는 계획을 제시하였다. 이를 위하여 관계부처의 생활밀착형 서비스 간 연계를 확대하고 관계 부처 간·지자체 간 지역발전투자협약을 통해 안정적 지원체계를 마련하겠다는 내용도 포함되었다.<sup>109)</sup>

학교살리기 사업 활성화와 아동친화 주거공간 조성을 위하여 국토교통부가 교육부(시·도 교육청), 보건복지부, 여성가족부, 문화체육관광부 등 관련 부처와의 협의를 통해 학교살리기 사업에 교육 프로그램 및 학교시설 확충, 아동보육시설, 돌봄센터, 공동육아나눔터, 지역아동센터, 작은 도서관, 체육센터 등 아동을 위한 시설이 연계 조성될 수 있도록 적극 지원할 수 있는 체계를 갖추는 것이 필요하다. 아울러 LH공사가 공공임대주택을 조성하게 되는 경우 기존의 표준형 임대주택이 아닌 아동을 고려한 아동친화형 주택이 건립될 수 있도록 설계조건, 공사비 등의 기준을 유연화 할 필요가 있다.

현재 지역수요 맞춤형 지원 사업의 공모 지침에서는 신규 공공임대주택의 경우 신속 공급이 가능한 매입임대(신축매입약정) 방식을 적용하도록 하고, 주택수요 및 지자체 여건 등을 고려하여 건설임대방식 적용도 가능하다고 규정하고 있다. 또한 건설임대방식을 적용하는 경우에는 사전에 LH지역본부와 협의를 거치도록 하고 있다. 하지만 매입임대방식의 경우 일반적인 다세대·다가구 주택의 유형일 가능성이 높고 신축매입약정을 적용하더라도 아동친화형 주택으로서 적절한 주택이 공급되기를 기대하기는 어렵다. 따라서 매입임대방식을 우선하기 보다는 아동친화형 주택의 계획기준을 제시하고, 이를 바탕으로 건설임대방식이나 신축매입약정 중 지자체가 선택할 수 있도록 유도하는 것이 바람직할 것이다.

**[표 4-13] 지역수요 맞춤형 지원 공모지침의 학교살리기 사업 관련 사항 개정안**

구분	기준	개정안
사업개념	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 지역 내 초등학교로 전학생을 유치하기 위해 공공임대주택 공급, 도서관·보육시설 등 생활편의시설 조성 지원</li> <li>- 특화·맞춤형 교육 등 학생유치를 위한 교육프로그램도 연계</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 지역 내 초등학교로 전학생을 유치하기 위해 <b>아동친화형</b> 공공임대주택 공급, <b>보육시설·놀이시설·운동시설 등 아동지원시설</b> 조성 지원</li> <li>- <b>학교시설 개선</b> 및 특화·맞춤형 교육 등 학생유치를 위한 교육프로그램도 연계</li> </ul>
계획 수립	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ (주거) 지역 특성과 수요(지역주민+신규유입) 등에 맞는 적정 규모(30호 내외), 층수, 면적(평형) 등을 계획(신축매입임대 방식 적용)</li> <li>■ (생활SOC) 입주자 및 지역 주민의 이용 수요, 기존 생활SOC 현황 등을 검토하여 필요한 유형, 규모 등 수립</li> <li>■ (일자리) 인근 산단, 지역 내 기업 등에 취업을 알선하거나, 부처 및 지자체 지원사업을 연계하여 일자리 제공방안 등 검토</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ (주거) <b>아동친화형 주택으로 특화하여</b> 지역 특성과 수요(지역주민+신규유입) 등에 맞는 적정 규모(30호 내외), <b>놀이공간, 주민공동시설</b> 등을 계획(신축매입임대 방식 적용)</li> <li>■ (<b>아동지원시설</b>) <b>입주 아동 및 지역 아동</b>의 이용 수요, 기존 <b>아동지원시설</b> 현황 등을 검토하여 필요한 유형, 규모 등 수립</li> <li>■ (일자리) 인근 산단, 지역 내 기업 등에 취업을 알선하거나, 부처 및 지자체 지원사업을 연계하여 일자리 제공방안 등 검토</li> </ul>

출처: 연구진 작성.

109) 관계부처합동. (2022). 희망은 키우고, 부담은 줄이는 국민 주거안정 실현방안. pp.22-23.

□ 학교살리기 사업방식에서의 시설 계획 기준 마련

학교살리기 사업을 통해 조성되는 공공임대주택과 생활SOC(아동지원시설)에 대해서는 아동친화 주거공간으로 조성될 수 있도록 시설에 대한 계획기준을 제시할 필요가 있다. 다만, 지역수요 맞춤형 지원 사업은 어디까지나 지역 주도로 추진되는 사업이므로 너무 구체적인 내용 보다는 원칙과 방향 수준의 기준이 적절할 것이다.

아동친화형 주택은 본 연구에서 도출한 아동친화 주거공간의 조성원칙과 계획 방향 정도의 수준으로 제시하고, 아동지원시설은 입지와 선택 가능한 도입 시설의 유형에 대한 사항을 제시하는 것이 바람직하다.

[표 4-14] 학교살리기 사업의 시설 계획 기준 (예시)

구분	시설계획 기준 주요 내용
아동친화형 주택	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ (입지) 주변에 유해시설 및 위험시설 등이 없으면서 사업 지역 내 초등학교에 도보로 통학 가능한 곳</li> <li>■ (주택) 주거전용면적 60㎡ 이상의 방수 3개 이상으로 하고, 충분한 수납공간과 공간 가변성을 확보할 것</li> <li>■ (주민공동시설) 실내외 놀이공간, 공동육아방, 커뮤니티 공간 등을 설치하되, 신규 조성하는 아동지원시설과 기능 공유 및 연계 가능</li> <li>■ (설비) 층간소음 방지, 무장애 공간, 범죄예방 환경 장치 등 적용</li> </ul>
아동지원시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ (입지) 주변에 유해시설 및 위험시설 등이 없으면서 사업 지역 내 초등학교 및 신규 공공임대주택에서도 도보 이용 가능한 곳</li> <li>■ (놀이공간) 창의형 어린이놀이터, 어린이공원, 실내 놀이공간 등</li> <li>■ (문화공간) 작은 도서관, 아동 체육시설 등</li> <li>■ (돌봄공간) 다함께 돌봄센터, 공동육아나눔터, 지역아동센터 등</li> </ul>

출처: 연구진 작성.

## 4. 사업모델-3 : 공공임대형 공동체주택 방식

### 1) 사업의 세부내용

현재 공동체주택은 법적인 근거가 불명확하고 공공임대형 공동체주택은 서울시나 경기도 등 일부 지자체에서만 조례를 근거로 공급이 진행되고 있어, 아동친화 주거공간을 조성할 수 있는 가능성이 높은 유형으로 지역 수요맞춤형 공공임대주택사업 방식 중 국토교통부가 일자리 연계형 지원주택의 일환으로 추진한 창업·지역전략산업 지원주택의 사업모델을 참고로 공공임대형 아동친화 공동체주택 사업모델을 검토한다.

공공임대형 아동친화 공동체주택 사업모델은 지자체가 소유 또는 소유 예정인 토지를 대상으로 지자체 공모를 통해 사업을 선정하고, 지자체는 입주자 선 모집을 통해 참여디자인 방식을 통해 계획 수립, 입주자 협동조합 조직 등을 추진하는 방식이다. 국토교통부는 「공공주택특별법」에 따른 공공임대주택 또는 행복주택으로서 정부재정, 주택도시기금 등을 지원하고, 보건복지부 등은 국공립어린이집, 돌봄센터, 공동육아나눔터, 지역아동센터 등을 지원시설로 지원한다.

공급대상은 만12세 미만의 자녀들 둔 가구(한부모가족 포함)로 100% 구성하며, 공동체 생활을 위한 제반사항을 준수하고 공동체 활동에 참여하는 것을 전제로 입주자격(입주기간 최장 10년 보장)을 부여한다. 전체 주택 수는 어느 정도 규모를 갖추면서도 공동체 생활 등을 감안하여 50세대~100세대 수준으로 하고, 주택 규모는 전용면적 60㎡~85㎡으로 구성한다. 세대수 규모와 상관없이 실내외 놀이공간, 작은도서관, 공동육아나눔터(또는 공동육아 어린이집)를 의무 설치하고, 아동지원시설 규모는 세대당 3㎡ 이상(전체 주민공동시설 최소 50㎡ 이상) 확보한다. 필요 시 보건복지부 등 정부 공모사업과 연계하여 돌봄센터, 지역아동센터 등 아동을 위한 지역편의시설을 함께 조성하며, 이는 아동지원시설 면적에 포함한다. 지역 아동을 위한 지원시설은 보건복지부, 여성가족부의 관련 사업 지원 예산에 반영하여 시설 설치비, 운영비 등을 지원한다. 공동육아나눔터를 포함한 주택 내 아동지원시설 및 주민공동시설은 원칙적으로 입주자로 구성된 조직(법인) 또는 협동조합이 관리·운영한다.

사전 입주자 모집(최소 50% 이상)을 통해 입주자 의견을 반영한 참여형 설계를 진행하고, 공동체생활을 위한 규약·규칙을 제정한다. 참여형 설계 단계부터 입주 후 일정기간 까지 참여형 설계, 공동체 활동 사전교육, 공동체 생활 규약 마련, 협동조합 설립, 입주 후 커뮤니티 형성 등을 지원하는 주거서비스 코디네이터(또는 기관)를 배치·지원한다.

[표 4-15] 공공임대형 아동친화 공동체주택 사업모델 주요 특징

구분	주요내용
공급대상	만12세 미만의 자녀를 둔 가구(한부모가족 포함)로 100% 구성
선정방법	지방자치단체장이 입주자의 100% 선정
임대료	시세의 72% 수준
입주자격	<ul style="list-style-type: none"> <li>전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균 소득의 100% (맞벌이부부는 120%) 이하</li> <li>공동체 생활을 위한 제반사항을 준수하고 공동체 활동에 참여</li> </ul>
소요 재정	<ul style="list-style-type: none"> <li>정부재정(30%)+주택도시기금(40%)+사업시행자자체자금(30%)</li> <li>(지원시설) 지자체 및 시행자자금 (정부 타부처 공모사업과 연계추진가능)</li> </ul>
아동지원 시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>실내외 놀이공간, 작은도서관, 공동육아나눔터(또는 공동육아 어린이집) 의무 설치</li> <li>아동지원시설 규모는 세대당 3㎡ 이상 (전체 주민공동시설 최소 50㎡ 이상) 확보</li> <li>필요 시 돌봄센터, 지역아동센터 등 아동을 위한 지역편의시설 함께 조성</li> </ul>
자치 운영	공동육아나눔터를 포함한 주택 내 아동지원시설 및 주민공동시설은 원칙적으로 입주자로 구성된 조직(법인) 또는 협동조합이 관리·운영
참여형 설계	사전 입주자 모집(최소 50% 이상)을 통해 입주자의 의견을 반영한 참여형 설계를 진행
공동체 규약 등	입주자 협의를 통해 공동체 생활을 위한 규약 또는 규칙을 제정
코디네이터	참여형 설계, 공동체 활동 사전교육, 공동체 생활 규약 마련, 협동조합 설립, 입주 후 커뮤니티 형성 등을 지원하는 주거서비스 코디네이터(또는 기관) 배치·지원

출처: 연구진 작성.



[그림 4-23] 공공임대형 아동친화 공동체주택 사업 추진 절차

출처: 연구진 작성.

## 2) 사업모델 실현을 위한 정책 과제

### □ 공공임대형 아동친화 공동체주택 사업 추진 근거 마련

공공임대형 아동친화 공동체주택 사업을 추진하기 위해서는 우선 국토교통부의 정책으로서 방향을 설정할 수 있으나, 세부적인 입주자격을 결정하기 위해서는 제도적 근거를 마련할 필요가 있다. 「공공주택특별법 시행규칙」 제23조(공공임대주택의 입주자 선정에 관한 특례)에서는 고령자복지주택, 주거약자용 공공건설임대주택, 창업지원주택, 지역전략산업지원주택, 중소기업근로자 전용주택 등의 유형을 규정하면서 각각의 수요 맞춤형 공공임대주택의 입주자 선정 기준을 별도로 정하고 있다.

#### 「공공주택특별법 시행규칙」 제23조(공공임대주택의 입주자 선정에 관한 특례)

① 공공주택사업자는 영구임대주택, 국민임대주택, 행복주택, 통합공공임대주택 또는 기존주택등매입임대주택 중에서 다음 각 호의 주택을 공급하는 경우에는 각 호에서 정하는 바에 따라 입주자를 선정해야 한다.

1. 주택과 사회복지시설이 복합 설치된 영구임대주택, 국민임대주택, 행복주택 또는 통합공공임대주택으로서 고령자 주거 안정을 위하여 국토교통부장관이 해당 지방자치단체와의 협의를 거쳐 지정한 주택(이하 “고령자복지주택”이라 한다): 제14조, 제15조, 제17조 및 제17조의2에도 불구하고 별표 6의3 제1호에 따라 선정할 것

2. 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」 시행령, 제6조제1항제1호가목에 해당하는 주택(이하 “주거약자용 공공건설임대주택”이라 한다): 별표 6의3 제2호에 따라 선정할 것

3. 행복주택, 통합공공임대주택 또는 기존주택등 매입임대주택으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택: 제17조 제1항(별표 5 제2호가목은 제외한다), 제17조의2제1항[별표 5의2 제2호나목(1)가] 및 라)는 제외한다] 및 제20조에도 불구하고 별표 6의3 제3호에 따라 선정할 것

가. 국토교통부장관이 청년 창업인에게 공급이 필요하다고 인정하여 지정한 주택(이하 “창업지원주택”이라 한다)

나. 국토교통부장관이 지역전략산업(「국가균형발전 특별법」 제2조제4호의 지역특화산업, 「규제자유특구 및 지역특화발전특구에 관한 규제특례법」 제2조제7호의 특화사업 등 지역의 발전을 위하여 주거지원이 필요하다고 국토교통부장관이 인정하는 산업 또는 사업을 말한다. 이하 같다)에 종사하는 사람에게 공급이 필요하다고 인정하여 지정한 주택(이하 “지역전략산업지원주택”이라 한다)

4. 국토교통부장관이 행복주택 또는 통합공공임대주택 중에서 「중소기업기본법」 제2조제1항에 따른 중소기업(이하 “중소기업”이라 한다)에 근무하는 사람에게 공급이 필요하다고 인정하여 지정한 주택(이하 “중소기업근로자 전용주택”이라 한다): 제17조제1항(별표 5 제2호가목은 제외한다), 제17조의2제1항[별표 5의2 제2호나목(1)가] 및 라)는 제외한다], 별표 6의3 제2호다목부터 마목까지의 규정에도 불구하고 같은 표 제4호에 따라 선정할 것

5. 통합공공임대주택으로서 영 제52조의2제1항제1호에 따른 복합지구 또는 같은 항 제2호에 따른 주거재생혁신지구 에 건설하는 주택: 제17조의2제1항에도 불구하고 별표 6의3 제5호에 따라 선정할 것

6. 영구임대주택, 국민임대주택 및 행복주택으로서 해당 공공임대주택의 입주자 재선정 시 국토교통부장관이 지역의 실정 또는 주택수요 등을 고려할 때 영 제2조제1항제3호의2에 해당하는 사람에게 공급하는 것이 필요하다고 인정하는 주택: 제14조, 제15조 및 제17조에도 불구하고 제17조의2에 따라 입주자를 선정할 것

② 공공주택사업자는 제1항 각 호의 주택 외에 국토교통부장관이 영구임대주택, 국민임대주택, 행복주택 또는 통합공공임대주택 중에서 해당 지역의 실정 또는 주택 수요 등을 고려하여 특정 자격 요건을 갖춘 사람에게 공급이 필요하다고 인정하는 주택을 공급하는 경우에는 제14조제1항·제2항, 제15조제1항[별표 4 제2호가목(1) 및 4)는 제외한다] 및 같은 조 제3항, 제17조제1항(별표 5 제2호가목은 제외한다), 제17조의2제1항[별표 5의2 제2호나목(1)가] 및 라)는 제외한다]에도 불구하고 해당 지방자치단체의 장 또는 관계 행정기관의 장과 협의를 거쳐 별도로 정하는 입주자 자격 및 선정방법에 따라 입주자를 선정할 수 있다.

③ (생략)

출처: 법제처 국가법령정보센터

「공공주택특별법 시행규칙」 제23조(공공임대주택의 입주자 선정에 관한 특례) 제1항에 아동친화 공동체주택의 근거를 마련하고, 세부적인 입주자 선정 특례 기준을 규정하고 있는 별표6의3에 구체적인 자격 기준 등을 규정한다.<sup>110)</sup>

[표 4-16] 「공공주택특별법 시행규칙」 제23조(공공임대주택의 입주자 선정에 관한 특례) 개정안

현행	개정안
<p>① 공공주택사업자는 영구임대주택, 국민임대주택, 행복주택, 통합공공임대주택 또는 기존주택등매입임대주택 중에서 다음 각 호의 주택을 공급하는 경우에는 각 호에서 정하는 바에 따라 입주자를 선정해야 한다.</p> <p>1.~3. (생략)</p> <p>4. 국토교통부장관이 행복주택 또는 통합공공임대주택 중에서 「중소기업기본법」 제2조제1항에 따른 중소기업(이하 “중소기업”이라 한다)에 근무하는 사람에게 공급이 필요하다고 인정하여 지정한 주택(이하 “중소기업근로자 전용주택”이라 한다): 제17조제1항(별표 5 제2호가목은 제외한다), 제17조의2제1항(별표 5의2 제2호나목1)가) 및 라)는 제외한다], 별표 6의3 제2호다목부터 마목까지의 규정에도 불구하고 같은 표 제4호에 따라 선정할 것</p> <p>5. (생략)</p> <p>6. 영구임대주택, 국민임대주택 및 행복주택으로서 해당 공공임대주택의 입주자 재선정 시 국토교통부장관이 지역의 실정 또는 주택수요 등을 고려할 때 영 제2조제1항제3호의2에 해당하는 사람에게 공급하는 것이 필요하다고 인정하는 주택: 제14조, 제15조 및 제17조에도 불구하고 제17조의2에 따라 입주자를 선정할 것</p> <p>②~③ (생략)</p>	<p>① 공공주택사업자는 영구임대주택, 국민임대주택, 행복주택, 통합공공임대주택 또는 기존주택등매입임대주택 중에서 다음 각 호의 주택을 공급하는 경우에는 각 호에서 정하는 바에 따라 입주자를 선정해야 한다.</p> <p>1.~3. (생략)</p> <p>4. 국토교통부장관이 행복주택 또는 통합공공임대주택 중에서 「중소기업기본법」 제2조제1항에 따른 중소기업(이하 “중소기업”이라 한다)에 근무하는 사람에게 공급이 필요하다고 인정하여 지정한 주택(이하 “중소기업근로자 전용주택”이라 한다): 제17조제1항(별표 5 제2호가목은 제외한다), 제17조의2제1항(별표 5의2 제2호나목1)가) 및 라)는 제외한다], 별표 6의3 제2호다목부터 마목까지의 규정에도 불구하고 같은 표 제4호에 따라 선정할 것</p> <p>5. (생략)</p> <p>6. 영구임대주택, 국민임대주택 및 행복주택으로서 해당 공공임대주택의 입주자 재선정 시 국토교통부장관이 지역의 실정 또는 주택수요 등을 고려할 때 영 제2조제1항제3호의2에 해당하는 사람에게 공급하는 것이 필요하다고 인정하는 주택: 제14조, 제15조 및 제17조에도 불구하고 제17조의2에 따라 입주자를 선정할 것</p> <p><b>7. 국토교통부장관이 행복주택 또는 통합공공임대주택 중에서 공동체규약을 갖추고 공동체 공간 및 공동체 프로그램 운영 등을 통해 공동체 활성화에 기여하고자 하는 만 12세 미만의 자녀가 있는 사람에게 공급이 필요하다고 인정하여 지정한 주택(이하 “아동친화 공동체주택”이라 한다): 제17조제1항, 제17조의2제1항, 별표 6의3 제2호다목부터 마목까지의 규정에도 불구하고 같은 표 제6호에 따라 선정할 것</b></p> <p>②~③ (생략)</p>

출처: 연구진 작성.

110) 최민아 외. (2021). 공동체주택 활성화를 위한 제도 개선 및 사업지구 적용 방안. 토지주택연구원. pp.98~99.의 내용을 참고하여 재작성

[표 4-17] 「공공주택특별법 시행규칙」 [별표6의3] 개정안

현행	개정안
<p>1. 고령자복지주택 가.~마. (생략)</p> <p>2. 주거약자용 공공건설임대주택 가.~바. (생략)</p> <p>3. 창업지원주택 및 지역전략산업지원주택 가.~사. (생략)</p> <p>4. 중소기업근로자 전용주택 가.~다. (생략)</p> <p>5. 도심 공공주택 복합지구 또는 주거재생혁신지구에서 건설하는 공공건설임대주택 가.~다. (생략)</p>	<p>1. 고령자복지주택 가.~마. (생략)</p> <p>2. 주거약자용 공공건설임대주택 가.~바. (생략)</p> <p>3. 창업지원주택 및 지역전략산업지원주택 가.~사. (생략)</p> <p>4. 중소기업근로자 전용주택 가.~다. (생략)</p> <p>5. 도심 공공주택 복합지구 또는 주거재생혁신지구에서 건설하는 공공건설임대주택 가.~다. (생략)</p> <p><b>6. 아동친화 공동체주택</b></p> <p><b>가. 해당 지방자치단체의 장이 공동체주택의 취지를 이해하고 공동체규약 준수, 공동체활동 참여 등에 동의한 것으로 인정된 사람을 입주자로 선정해야 한다.</b></p> <p><b>나. 가목에 따른 입주자는 다음의 요건을 갖춰야 한다.</b></p> <p><b>1) 만 12세 미만의 자녀를 둔 사람</b></p> <p><b>2) 다음의 구분에 따른 사람이 주택을 소유하지 않을 것</b></p> <p><b>가) 혼인 중인 경우: 세대원</b> <b>나) 그 밖의 경우: 입주자 본인</b></p> <p><b>3) 다음의 구분에 따른 요건을 갖춘 사람일 것</b></p> <p><b>가) 행복주택: 별표 5 제1호가목1)다)3과 4)의 요건에 모두 해당하는 사람</b> <b>나) 통합공공임대주택: 별표 5의2 제1호나목2)나)와 다) 및 제3호마목 본문에 해당하는 사람</b></p> <p><b>다. 가목에도 불구하고 공공주택사업자는 아동친화 공동체주택을 해당 주택의 5퍼센트 이하의 범위에서 아동지원을 목적으로 하는 비영리법인에 공급할 수 있다. 이 경우 해당 비영리법인은 공급받은 주택을 가목 및 나목의 요건을 갖춘 사람에게 제공해야 한다.</b></p> <p><b>라. 국토도시주택공사 또는 지방공사가 건설·공급하는 아동친화 공동체주택의 경우 해당 공공주택사업자가 요청하면 시·도지사 또는 시장·군수·구청장이 입주자를 선정하여 해당 공공주택사업자에게 그 명단을 통보해 줄 수 있다.</b></p> <p><b>마. 가목부터 라목까지에서 규정한 사항 외에 아동친화 공동체주택의 입주자 선정에 필요한 구체적인 기준 및 방법 등은 국토교통부장관이 정한다.</b></p>

출처: 연구진 작성.

## □ 공공임대형 아동친화 공동체주택 계획기준 및 운영기준 마련

아동친화 공동체주택은 아동친화 주거공간으로서의 계획요소와 공동체주택으로서의 계획 요소를 모두 갖추고 있어야 한다. 아동친화 주거공간으로서의 계획요소는 앞서 검토한 테마형 매입임대주택의 계획기준을 대부분 적용해도 무방할 것으로 판단된다. 공동체주택으로서의 계획요소는 주로 주민공동 시설에 관한 사항이라 할 수 있는데, 본 연구에서 다루고 있는 소규모 공공임대주택의 경우 「주택건설기준 등에 관한 규정」이나 「공공주택 업무처리지침」에서 규정하고 있는 주민공동시설, 지역편의시설 등의 의무설치 대상에서 제외될 가능성이 높으므로 사업 공모지침이나 사업지정 조건 등을 통해 별도의 계획기준을 제시할 필요가 있다.

[표 4-18] 공공임대주택의 커뮤니티시설 관련 규정

구분	주요내용	근거 규정
주민공동시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 대상: 100세대 이상의 주택을 건설하는 주택단지</li> <li>■ 규모                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 100세대 이상 1,000세대 미만: 세대당 2.5제곱미터를 더한 면적</li> <li>- 1,000세대 이상: 500제곱미터에 세대당 2제곱미터를 더한 면적</li> </ul> </li> <li>■ 용도                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 150세대 이상: 경로당, 어린이놀이터</li> <li>- 300세대 이상: 경로당, 어린이놀이터, 어린이집</li> <li>- 500세대 이상: 경로당, 어린이놀이터, 어린이집, 주민운동시설, 작은도서관, 다함께돌봄센터</li> </ul> </li> </ul>	「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2
사회적기업등 입주공간 및 입주민 일상생활 지원센터	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 대상: 300세대 이상인 장기공공임대주택단지</li> <li>■ 규모                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 300세대 이상 500세대 미만 : 35제곱미터 이상</li> <li>- 500세대 이상 1,000세대 미만 : 70제곱미터 이상</li> <li>- 1,000세대 이상 : 100제곱미터 이상</li> </ul> </li> <li>■ 용도                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 의료·보육·복지 등의 사회서비스 또는 일자리 제공이 가능한 사회적기업과 협동조합 등이 입주할 수 있는 공간</li> </ul> </li> </ul>	「공공주택 업무처리지침」 제34조의6
지역편의시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 규모                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 300세대 이상 500세대 미만 : 200제곱미터 이상</li> <li>- 500세대 이상 700세대 미만 : 350제곱미터 이상</li> <li>- 700세대 이상 1,000세대 미만 : 500제곱미터 이상</li> <li>- 1,000세대 이상 : 750제곱미터 이상</li> <li>- 1,500세대 이상 : 1,000제곱미터 이상</li> </ul> </li> <li>■ 용도                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 지역 주민이 함께 이용할 수 있는 고용, 복지, 보육, 문화, 체육, 가족지원 및 창업지원 등의 공공 서비스가 입주할 수 있는 공간</li> </ul> </li> </ul>	「공공주택 업무처리지침」 제34조의7

구분	주요내용	근거 규정
주민공동시설 등 특화시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 기본설비 : 무인택배보관함 설비, 무선인터넷통신 설비(주민공동시설 구역내 설치), 25㎡이하 주택의 빌트-인 설비</li> <li>■ 입주민 생활편의시설 : 공용세탁실, 공용취사장, 방문자숙소(게스트룸) 등</li> <li>■ 입주민 소통교류시설 : 주민카페, 주민휴게시설, 다목적회의실 등</li> <li>■ 입주민 성장발전시설 : 도서실, 독서실, 세미나실, 창업지원실, 컴퓨터·사무기기실 등</li> <li>■ 입주민 건강체육시설 : 피트니스센터, 단체운동실, 옥내외 스포츠·운동시설 등</li> <li>■ 입주민 취미여가시설 : 동아리방, 교육·체험실, 전시·공연장, 영상·음악감상실, 유희실 등</li> <li>■ 입주민 보육·경로시설 : 영유아놀이방, 공동육아실, 장난감대여실, 옥외 유아놀이터, 고령자 휴게·활동실 등</li> </ul>	「공공주택 업무처리지침」 제34조의8

출처: 연구진 작성.

주민공동시설의 규모나 용도는 별도로 규정하기 보다는 입주자 의견수렴을 통해 결정하도록 하고, 실내 아동지원시설과 통합 또는 연계하여 설치, 운영할 수 있으며 서울시의 기준을 참고하여 ‘공동체공간의 전용면적이 최소 면적(18㎡) 이상이며 주거 전용면적의 10% 이상’ 등으로 규정할 수 있다. 주민공동시설로서 지상 1층에 자치 운영 방식의 공동육아나눔터를 의무적으로 설치하도록 하고, 지역 주민과 입주민이 교류하는 공간이 될 수 있도록 주변 지역 주민의 접근이 용이하도록 한다.

공동체주택의 경우, 입주자들이 조직한 협동조합이 주택의 관리와 운영을 자율적으로 직접 수행하는 것이 이상적이고, 주택의 소유주체인 지자체가 위탁방식 등을 통해 최소한 공동육아나눔터를 포함한 주택 내 아동지원시설 및 주민공동시설은 원칙적으로 입주자로 구성된 조직(법인) 또는 협동조합이 관리·운영하도록 하여야 한다. 다만, 입주 초기부터 입주자가 모든 것을 결정하고 수행하게 하는 것이 어려울 수 있으므로 공동체 활동 육성·지원 분야의 전문성을 보유한 사회적 기업 등이 참여형 설계, 공동체 활동 사전 교육, 공동체 생활 규약 마련, 협동조합 설립 등의 초기 단계의 코디네이터 역할과 함께 일정 기간 동안 입주자 지원과 운영·관리를 수행하면서 커뮤니티 육성을 도모하는 것이 바람직할 것이다.<sup>111)</sup>

111) 최민아 외. (2021). 공동체주택 활성화를 위한 제도 개선 및 사업지구 적용 방안. 토지주택연구원. p.290.

---

# 제5장 소규모 공공임대주택 아동친화 주거공간 조성·운영 활성화를 위한 정책방안

1. 아동친화형 소규모 공공임대주택 공급 확대
  2. 아동친화를 고려한 공공임대주택 공급 및 계획기준 개선
  3. 아동친화 주거공간 조성·운영 협력체계 구축
- 

## 1. 아동친화형 소규모 공공임대주택 공급 확대

### 1) 테마형 매입임대 공급 규모 확대 및 사업추진방식 고도화

#### □ 특정테마형-기획운영방식을 중심으로 공모대상 규모 확대

2022년도 국토교통부·LH공사의 테마형 임대주택 공모에서는 민간제안형-기획운영방식으로 1,000호 내외, 특정테마형-기획운영방식으로 650호 내외, 민간제안형-위탁운영방식으로 339호가 공모대상으로 제시되었다.<sup>112)</sup> 이를 합산하면 약 2,000호 규모로 1차년도이기는 하나 매우 적은 규모라고 할 수 있다. 특히 본 연구에서 주로 검토한 특정테마형-기획운영방식은 650호에 불과하다. 아동친화 주거공간을 신규 테마로 도입한다면 1차년도 사업 공모 결과를 토대로 2차년도 이후의 특정테마형-기획운영방식의 공모대상 규모를 현재 주거빈곤 아동가구의 실상을 감안하여 대폭 확대할 필요가 있다.

---

112) LH공사. (2022). 2022년 테마형 임대주택 모집공고문(민간제안형-기획운영방식, 특정테마형-기획운영방식, 민간제안형-위탁운영방식), p.1.

## □ 아동친화 주거공간에 적합한 사업대상 부지 정보 사전 구축·제공

테마형 매입임대방식 중 본 연구에서 아동친화 주거공간의 도입을 제안한 특정테마형-기획운영방식은 테마는 공모주체인 국토교통부와 LH공사가 제안하지만 사업부지는 사업을 수행하고자 하는 민간사업자가 확보하여야 한다. 아동친화 주거공간을 위한 사업 대상지는 가급적 초등학교 보행 통학권 내로서 주변에 유해시설이 없고 어린이공원, 놀이터, 어린이집, 병원, 상점 등 아동지원시설이나 편의시설이 갖추어진 곳이 바람직하다. 하지만 이러한 양호한 입지조건과 주거환경을 갖춘 부지를 단기간의 공모기간 동안 민간사업자가 확보하거나 토지주와 협의를 완료하기는 쉽지 않다. 따라서 국토교통부나 LH공사 등이 사전에 아동친화 주거공간에 적합한 입지조건 등을 설정하여 토지주를 대상으로 사전 공모 또는 상시 공모를 통해 적절한 사업대상지 후보를 파악하여 사업 공모와 함께 공개하여 민간사업자가 이를 바탕으로 적합한 대상지를 모색할 수 있도록 지원할 필요가 있다.

## □ 적극적인 아동지원시설 설치 사업에 대한 인센티브 고려

본 연구에서는 아동친화 주거공간을 특정테마형-기획운영방식에 도입함에 있어 아동지원시설 확충을 위하여 주요 계획기준에서 현행 기준보다 강화하는 방안을 제안하였다. 테마형 임대주택의 매입금액은 감정평가를 통해 결정되는데 주호에 비해 커뮤니티 공간 등은 감정평가 금액 기준이 복도나 계단 등과 같이 공용시설로 다루어져 실제 투입이 필요한 공사비 등에 비해 상대적으로 낮은 금액으로 책정될 가능성이 크다. 따라서 민간사업자 입장에서는 커뮤니티 공간 등을 적극적으로 설치할수록 손해가 커지는 문제가 발생하게 된다. 적어도 아동친화 주거공간을 테마로 하는 사업에 대해서는 최소기준을 넘어 적극적으로 아동지원시설을 설치하고자 하는 경우에는 감정평가를 통해 산출된 금액의 120%를 상향 적용하는 등의 보상책이 마련될 필요가 있다.<sup>113)</sup>

## □ 테마형 매입임대방식의 제도적 근거 구체화

현재 테마형 매입임대방식은 「기존주택 등 매입임대주택 업무처리지침」에 근거를 두고 있다. 특히 동 지침 제38조(사회적 주택 운영 특례)에서는 매입임대주택 등을 비영리법인이나 사회적경제주체 등에게 사회적 주택으로서 운영하도록 할 수 있다고 규정하고, 사회적 주택의 입주대상, 운영기관 선정, 사회적 주택의 관리 및 평가 등에 관한 사항을

---

113) 엄철호, 박석환. (2022). 다양한 거주가치 구현을 위한 사회적주택사업 추진체계 개선방안 연구. 건축공간연구원. p.118.

제시하고 있다. 사회적 주택이 사실상 테마형 매입임대주택의 민간제안형-위탁운영방식으로 포함되었고, 테마형 매입임대주택에 관한 사항이 부재한 점을 감안할 때, 현행 제38조를 개정하여 테마형 매입임대주택의 정의를 포함하여 세부 사업 유형, 입주자 선정, 운영기관 자격, 임대조건, 재계약 기준, 운영기관 선정·평가 및 관리에 관한 사항 등 사업추진에 필요한 사항을 좀 더 명확하게 규정할 필요가 있다.

## 2) 지역 수요 맞춤형 사업 확대 및 아동친화 주거공간 특화형 지원사업 도입

### □ 지역 수요 맞춤형 공공임대주택 조성사업 확대

본 연구에서 검토한 지역 수요 맞춤형 공공임대주택 관련 사업 중 사업모델-2(학교살리기 생활거점 조성사업 방식)에 해당하는 지역수요맞춤지원 사업의 학교살리기 사업은 2022년도 공모 결과 5개 사업(거창군, 괴산군, 남해군, 옥천군, 해남군)이 최종 선정되었다.<sup>114)</sup> 사업모델-3(공공임대형 공동체주택 방식)의 적용을 위한 참고사업으로 검토한 일자리 연계형 지원주택의 창업·지역전략산업 지원주택 또한 공모를 통해 선정되는 사업 수가 1차공모인 2020년 상반기 12곳, 2020년 하반기 7곳, 2021년 상반기 5곳 등으로 점차 선정사업 건수가 줄어들고 있다.<sup>115)</sup>

정부는 다양한 유형의 지역 수요 맞춤형 공공임대주택 공급을 확대하는 것을 추진하고 있으나, 실제 공모를 통해 선정되는 사업의 규모는 다소 미미한 수준이다. 보다 다양한 유형의 사업모델 발굴, 공모부터 선정까지의 소요기간 및 행정력 최소화, 연 1, 2회 공모에서 상시공모 또는 LH공사 등을 통한 개별공모 등 지역 수요 맞춤형 공공임대주택의 사업 대상을 보다 확대할 수 있는 방안 검토가 필요하다.

### □ 아동친화 주거공간에 특화한 지역 수요 맞춤형 공공임대주택 지원사업 도입

지역수요맞춤지원 사업은 성장촉진지역에 한정하여 공모가 이루어지기 때문에 상대적으로 낙후된 전국의 70개 시·군만 이에 해당된다. 2019년 주거실태조사 자료를 바탕으로 주거권 미보장 아동·청소년 가구를 산출한 연구에 따르면 전체 가구 수 대비 최저주

114) 국토교통부. (2022). 지방 일자리·생활거점 조성을 위한 지역개발사업 11건 선정. 8월 1일자 보도자료. p.3.

115) 국토교통부. (2020). 서울·부산·광주 등 일자리 연계형 지원주택 13곳 선정결과 발표. 7월 22일자 보도자료. p.1.; 국토교통부. (2020). 화성, 청주, 밀양 등 일자리 연계형 지원주택 9곳 선정. 12월 28일자 보도자료. p.2.; 국토교통부. (2021). 부산, 화성, 안성 등 일자리 연계형 지원주택 7곳 선정. 8월 2일자 보도자료. p.2.

거기준 미달 가구 수의 비율은 농산어촌지역이 9.8%로 도시지역(7.7%)에 비해 높고 전반적으로 주거수준이 취약한 아동·청소년 가구 수의 비율이 도시지역에 비해 농산어촌 지역이 높으나, 도시지역에도 약 37만 2천가구에 달하는 최저주거기준 미달 가구가 있는 것으로 파악되었다.<sup>116)</sup>

서울시, 부산시 등 광역시나 경기도의 일부 지자체 등 상대적으로 지방재정 여건이 좋은 지자체의 경우에는 지방비만으로 공공임대주택을 조성할 수 있는 여력이 있을 수 있으나 그렇지 않은 지자체가 많은 점과 특히 서울시와 함께 주거빈곤 아동수가 가장 많은 경기도<sup>117)</sup>의 아동주거빈곤가구 밀집지역 등에 대한 대책이 필요하다.

본 연구에서는 현재 추진 중인 지역 수요 맞춤형 공공임대주택 지원사업을 대상으로 아동친화 주거공간을 조성·운영하는 사업모델을 제안하였으나, 장기적으로는 아동주거빈곤가구 밀집지역을 주된 대상으로 아동친화 주거공간에 특화된 지역 수요 맞춤형 공공임대주택 지원사업을 도입하는 방안을 검토할 필요가 있다.

**[표 5-1] 아동주거빈곤가구 비율 50% 이상 읍면동 (2010년)**

시도	시군구	읍면동	아동주거빈곤 가구 비율
경기도	시흥시	정왕본동	69.4%
서울특별시	강남구	세곡동	64.7%
경상북도	의성군	안사면	61.0%
경상남도	합천군	청덕면	56.6%
경기도	성남시 중원구	상대원3동	53.2%
경기도	성남시 수정구	고등동	52.9%
경기도	하남시	풍산동	52.8%
경상북도	군위군	고로면	52.4%
부산광역시	강서구	대저1동	52.3%
서울특별시	성동구	용답동	51.9%
서울특별시	종량구	중화2동	50.5%
서울특별시	금천구	독산2동	50.1%
부산광역시	중구	남포동	50.0%
경상북도	의성군	점곡면	50.0%

출처: 임세희 외. (2018). 아동주거빈곤실태와 주거빈곤이 아동권리에 미치는 영향. p.156.

116) 김지연 외. (2020). 청소년의 주거권 실태와 보장방안 연구: 사회배제 관점을 중심으로. 한국청소년정책연구원. pp.40~41.

117) 임세희 외. (2018). 아동주거빈곤실태와 주거빈곤이 아동권리에 미치는 영향. pp.154~156.

### 3) 민간 신축 매입약정방식 임대주택의 아동친화 주거공간 조성 유도

민간 신축 매입약정방식 임대주택은 이미 준공되어 사용 중인 주택이 아닌 건축 예정이거나 건축 중인 주택을 사전에 선정(매입약정)하여 주택 건설 후 매입하는 방식이다. 매입대상 주택 유형은 일반가구부터 청년까지 다양하며, 유형에 따라 주호 면적기준, 주택 유형, 방 개수 등을 구분하고 있다. 민간 신축 매입약정방식 임대주택은 테마형 매입임대주택 보다는 다소 완화된 주택 설계기준을 제시하고 있는데 커뮤니티 공간은 50세대 이상만 의무적으로 설치하며, 커뮤니티시설 규모도 세대당 1㎡ 이상으로 하고 있다. 빌트인 설치, 공사 표준평면 및 실내 인테리어기준 적용, 기준 이상의 커뮤니티 시설 설치, 2개동 이상 주동의 단지형 등의 경우는 매입우대 사항으로 제시하고 있다.<sup>118)</sup>

**【표 5-2】 민간 신축 매입약정방식 임대주택 입주 유형**

입주 유형	주택유형	면적 기준	방 개수
일반가구 (수급자 등)	다가구, 공동주택(아파트, 연립, 다세대), 주거용오피스텔, 도시형생활주택	전용 20~85㎡	2룸 우선
다자녀	다가구, 공동주택(아파트, 연립, 다세대), 주거용오피스텔, 도시형생활주택	전용 46㎡ 이상	2룸 이상
신혼2형	아파트, 도시형생활주택, 주거용오피스텔	전용 36㎡ 이상 (실사용* 46㎡이상권장)	2룸 이상
신혼1형	다가구, 공동주택(아파트, 연립, 다세대), 주거용오피스텔, 도시형생활주택	전용 36㎡ 이상 (실사용 46㎡이상권장)	
고령자	다가구, 공동주택(아파트, 연립, 다세대), 주거용오피스텔, 도시형생활주택 중 6층 이하	전용 29㎡ 이상 (실사용 40㎡이상권장)	원룸 이상 (2룸 이상 우대)
청년	다가구, 공동주택(아파트, 연립, 다세대), 주거용오피스텔, 도시형생활주택	전용 19㎡ 이상 (실사용 22㎡이상권장)	원룸 이상

출처: LH공사. (2022). (서울지역) 2022년도 민간 신축 매입약정 방식 매입공고. p.3. [https://apply.lh.or.kr/LH/index.html?gv\\_url=SIL::CLCC\\_SIL\\_0031.xfdl&gv\\_menuId=10107&gv\\_param=LCC:Y#SIL::CLCC\\_SIL\\_0032:10107](https://apply.lh.or.kr/LH/index.html?gv_url=SIL::CLCC_SIL_0031.xfdl&gv_menuId=10107&gv_param=LCC:Y#SIL::CLCC_SIL_0032:10107) (검색일: 22.11.04.)

사전기획형으로서 기획과 운영까지를 일관적으로 추진하는 테마형 매입임대 방식이 아동친화 주거공간을 공급하는 데는 가장 이상적이나, 아동주거빈곤가구에 안정적이면서 아동 친화적인 주택을 조기에 공급하기 위한 방안으로 민간 신축 매입약정방식 임대주택에 아동친화 주거유형을 도입하는 방안을 검토해 볼 수 있다. 주택유형에 “아동친화

118) LH공사. (2022). (서울지역) 2022년도 민간 신축 매입약정 방식 매입공고. pp.1~7. [https://apply.lh.or.kr/LH/index.html?gv\\_url=SIL::CLCC\\_SIL\\_0031.xfdl&gv\\_menuId=10107&gv\\_param=LCC:Y#SIL::CLCC\\_SIL\\_0032:10107](https://apply.lh.or.kr/LH/index.html?gv_url=SIL::CLCC_SIL_0031.xfdl&gv_menuId=10107&gv_param=LCC:Y#SIL::CLCC_SIL_0032:10107) (검색일: 22.11.04.).

형”을 추가하고, 3룸 우선, 전용 60㎡ 이상, 규모와 상관없이 아동지원시설 등 커뮤니티 공간 규모 세대당 2.5㎡ 이상 등을 기본조건으로 설정하고, 매입우대사항으로서 초등학교 보행 통학권 위치, 가변형 공간 적용, 창의형 아동놀이시설 설치, 공동육아방 등을 매입우선 조건으로 제시한다.

[표 5-3] 아동친화형 민간 신축 매입약정방식 임대주택 유형(안) 매입 조건

	주택유형	면적 기준	방 개수	커뮤니티 공간
기본조건	다가구, 공동주택(아파트, 연립, 다세대), 주거용오피스텔, 도시형생활주택	전용 60~85㎡	3룸 우선	세대당 2.5㎡ 이상
매입 우대사항	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ (입지) 초등학교 직선 반경 1km 이내의 보행 통학권 내</li> <li>■ (세대면적) 전용면적 70㎡ 이상</li> <li>■ (가변형 평면) 방 분리/통합 등 가변형 평면 적용</li> <li>■ (아동지원시설) 창의형 아동놀이터 등 다양한 놀이공간을 실내외에 설치</li> <li>■ (무장애 설계) 장애물 없는 생활환경 인증 최우수 등급 수준</li> <li>■ (안전) 용도기준 이상 범죄예방 건축기준을 적용</li> </ul>			

출처: 연구진 작성.

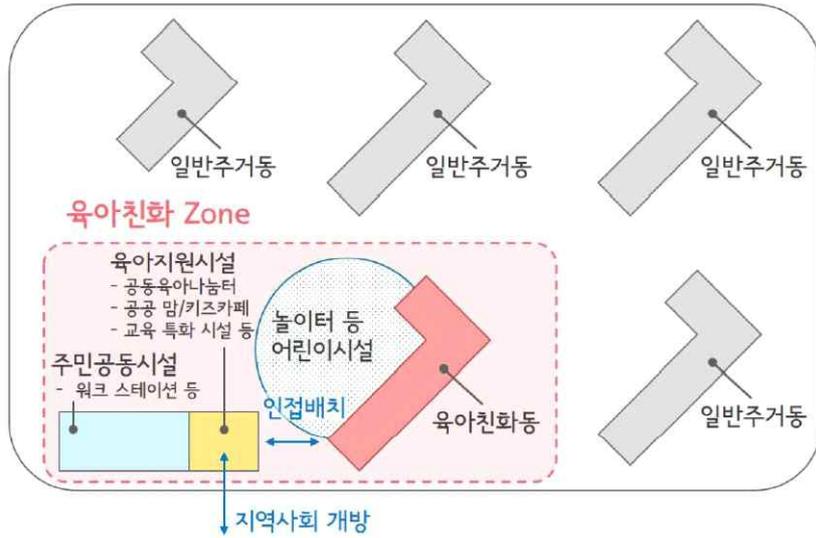
#### 4) 노후 공공임대주택 단지의 일부에 아동친화 주거공간 조성

2021년 주거종합계획에서는 80~90년대 준공된 노후 공공임대주택을 재정비(철거 후 신축), 전략 정비(그린리모델링, 유희부지 별도 증축 등), 유지관리(일상수선 및 보수)로 분류하여 체계적인 정비에 착수하는 방안이 제시되었다.<sup>119)</sup>

정소이 외(2018)는 저출산 대응 육아친화주거모델로서 공공임대주택 단지 내 일부 동을 육아세대 전용 동으로 계획하는 ‘육아친화동 계획’과 일반주거동의 저층부를 육아전용 주거와 육아서비스 제공시설로 구성하는 ‘일반주거동의 저층부 특화계획’의 방안을 제시하였다. 육아친화동 계획은 단지 내 일부 동을 육아세대동으로 공급하고, 육아세대에게 필요한 지원시설을 인근에 집중 배치하여 육아친화 Zone으로 계획하는 개념으로 육아친화 Zone에는 차량 진입을 금지하고 유모차를 이용하기 편리하도록 장애물 제거 및 범죄예방을 위한 방법장치를 설치한다. 일반주거동의 저층부 특화계획은 층간소음에서 자유로우면서 접근성을 높일 수 있도록 단지 내 일부 주동의 저층부에 육아 전용 주거와 가정 어린이집 등 육아서비스를 배치하는 개념으로 육아전용 주거는 알코브형 복도, 진출입 가능 데크, 다목적 사랑방과 가변형 공간계획 등을 적용한다.<sup>120)</sup>

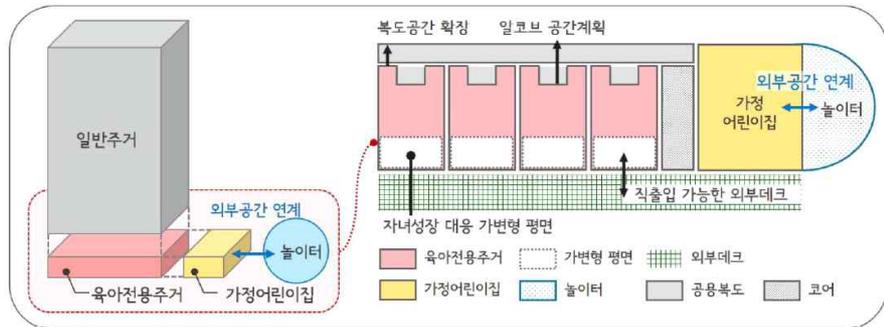
119) 국토교통부. (2021). 2021년 주거종합계획. p.19.

120) 정소이 외. (2018). 저출산 대응 주택정책 및 계획 방향 연구. 토지주택연구원. pp.293~294.



[그림 5-1] 육아친화동 모델 개념도

출처: 정소이 외. (2018). 저출산 대응 주택정책 및 계획 방향 연구. 토지주택연구원. p.292.



[그림 5-2] 저층부 특화 모델 개념도

출처: 정소이 외. (2018). 저출산 대응 주택정책 및 계획 방향 연구. 토지주택연구원. p.293.

해당 연구에서 제시한 육아친화 주거모델은 주로 신축 단지에 적용하는 것으로 검토되었으나, 이를 새로이 조성되는 신규 단지에 비해 입지조건이 상대적으로 우수한 노후 공공임대주택의 전략 정비와 연계하고, 본 연구에서의 아동친화 주거공간의 계획 방향을 반영한다면 기존에 고령자 위주로 입주되어 있는 영구임대주택이나 공공임대주택에서 아동가구를 위한 특화된 주거공간을 리모델링이나 유희부지 별도 증축을 통해 도입할 수 있을 것으로 기대된다. 아울러 저층부 특화 모델의 경우 일반 가구에 대하여 공동생활가정 등을 도입하거나 해당 단지에 입주하고 있는 아동가구가 새로이 도입된 아동친화형 주택으로 이전하는 것도 가능할 것이다.

## 2. 아동친화를 고려한 공공임대주택 공급 및 계획기준 개선

### 1) 아동가구를 고려한 최저주거기준 개선

아동주거빈곤가구의 문제를 다룬 연구들에서는 현재의 최저주거기준의 문제점을 지적하고 개선사항을 제시하고 있다. 현재 혈연가족을 중심으로 만들어진 최저주거기준은 다양한 가족형태나 장시간 케어가 필요하거나 장애를 가지고 있는 아동 등에 대한 고려가 미흡하므로 보다 상향된 주거기준의 도입이 필요하다.<sup>121)</sup> 또한 최저주거기준은 방수 기준에서 같은 2인 가구라도 부부로 구성된 가구와 아버지와 만 8세 이상 딸로 구성된 가구는 필요한 침실의 수가 다르므로 가구원 수만이 아니라 가구원의 관계까지 고려할 필요가 있다.<sup>122)</sup> 아울러 개략적인 내용으로만 제시되어 있어 달성여부에 대한 측정이 어려운 구조·성능 및 환경기준은 측정이 가능하도록 구체화되어야 한다.<sup>123)</sup> 필수설비와 구조·성능 환경기준뿐만 아니라 아동의 연령과 성별을 고려한 과밀기준도 구체적으로 마련될 필요가 있다.<sup>124)</sup>

「주거기본법」 제19조에서는 국민의 주거수준 향상을 적극적으로 도모하기 위한 지표로서 '유도주거기준'을 설정할 수 있다고 명시되어 있으며, 정부는 2018년 장기적으로 유도주거기준의 내용을 보다 구체화하여 적정주거기준 도입을 추진하겠다고 밝혔으나 아직 유도주거기준이나 적정주거기준은 마련되지 않았다.<sup>125)</sup> 본 연구에서 제시한 아동친화 주거공간은 아동이 주택 내에서 자유롭게 생활하고 성장과 발달에 대응할 수 있도록 여유로운 주거면적과 수납공간, 가변성 등이 확보되어야 하며, 한부모가정, 미성년 부모, 장애아동가정 등 아동가구의 다양한 유형에 따라 방 수와 필수설비 등이 달라질 수 있다. 이상을 고려할 때 현행 최저주거기준의 대폭적인 개편이나 보편적 기준으로서 유도주거기준이나 적정주거기준의 도입이 당장 어렵다면, 아동친화 주거공간을 공공임대

121) 남지현, 박찬관. (2022). 장애아동 양육을 위한 최저주거기준의 의미에 대한 질적 연구 -장애아동 양육 가정의 경험을 중심으로-. 사회복지정책. Vol.49. No.1. pp.25~26.

122) 임세희 외. (2018). 아동주거빈곤실태와 주거빈곤이 아동권리에 미치는 영향. p.27.

123) 김지연 외. (2020). 청소년의 주거권 실태와 보장방안 연구 : 사회배제 관점을 중심으로. 한국청소년정책연구원. pp.240~241.

124) 임세희 외. (2018). 아동주거빈곤실태와 주거빈곤이 아동권리에 미치는 영향. p.201.

125) 김상호, 이화영. (2019). 사회경제적 여건과 생활양식 변화에 대응하는 주거공간 조성 방안. 건축도시공간연구소. pp.120~121.

주택에 적용하는 데 있어 필요한 적정주거기준을 별도로 마련하여 적용하는 방안도 검토해 볼 필요가 있다.

## 2) 아동친화 주거공간을 고려한 공공임대주택 표준건축비 개선

매입임대주택의 경우에는 기본적으로 2개 감정평가법인이 평가한 금액의 산술평균한 금액으로 매입가격이 책정되지만, 건설형 공공임대주택의 경우에는 「공공건설임대주택 표준건축비」가 적용된다. 하지만 「공공건설임대주택 표준건축비」는 2016년 이후 인상이 이루어지지 않았으며, 현행 표준형 건축비는 민간 분양 아파트에 적용되는 기본형 건축비의 53.4%에 불과하고, 국토교통부 또한 관련 연구결과를 바탕으로 표준형 건축비를 15% 내외 인상할 것을 기획재정부에 건의한 바 있다.<sup>126)</sup>

**[표 5-4] 현행 공공건설임대주택 표준건축비**

구분 (주거전용면적 기준)	건축비 상한가격 (천원/㎡) (주택공급면적에 적용)	
5층 이하	40㎡ 이하	1,026.1
	40㎡초과 ~ 50㎡ 이하	1,043.0
	50㎡초과 ~ 60㎡ 이하	1,010.5
	60㎡초과	1,020.8
6~10층 이하	40㎡ 이하	1,101.8
	40㎡초과 ~ 50㎡ 이하	1,116.7
	50㎡초과 ~ 60㎡ 이하	1,082.4
	60㎡초과	1,085.9
11~20층 이하	40㎡ 이하	1,041.0
	40㎡초과 ~ 50㎡ 이하	1,051.1
	50㎡초과 ~ 60㎡ 이하	1,019.4
	60㎡초과	1,018.9
21층 이상	40㎡ 이하	1,058.8
	40㎡초과 ~ 50㎡ 이하	1,069.0
	50㎡초과 ~ 60㎡ 이하	1,037.5
	60㎡초과	1,036.8

출처: 「공공건설임대주택 표준건축비」(국토교통부 고시 제2016-339호)

126) 오은선. (2022). “올려주겠다” 대책만 계속… 표준형 건축비, 이번엔 오를까. 조선비즈. 9월 1일자 기사. [https://biz.chosun.com/real\\_estate/real\\_estate\\_general/2022/09/01/CQV4SXH7G.NGS3FWV OHUWAJE7JU/](https://biz.chosun.com/real_estate/real_estate_general/2022/09/01/CQV4SXH7G.NGS3FWV OHUWAJE7JU/) (검색일: 22.11.04.)

아동친화 주거공간은 아동이 안전하고 편하게 생활하면서 다양한 놀이시설을 갖추고 여유 있는 공용공간과 커뮤니티 공간 등을 제공하여야 하는 공간으로서 지금까지의 일반적인 공공임대주택 보다 높은 성능과 품질을 요구한다. 따라서 건설형 공공임대주택을 아동친화 주거공간으로 조성하면서 현재의 표준 건축비를 적용하여서는 필요한 성능과 품질을 구현하지 못할 우려가 있다. 지난 8월 16일 발표된 ‘국민 주거안정 실현방안’에서는 공공임대주택의 품질 개선을 위한 표준 건축비 인상이 추진과제로 포함<sup>127)</sup>되었는데, 전반적인 인상이 어렵다면 특례 등을 통해 일정 계획 조건을 만족하는 아동친화형 공공임대주택에 대해서는 표준 건축비 보다 개선된 기준을 적용할 필요가 있다.

### 3) 아동친화 주거공간을 고려한 표준 주택평면(안) 및 건축계획 기준 마련

민간 신축 매입약정방식 매입임대주택 방식이나 지역 수요 맞춤형 공공임대주택 방식에서는 LH공사의 표준 주택평면(통합 공공임대 주력평면)이 많이 활용되고 있다, 2022년 통합공공임대 주력평면을 살펴보면 1인부터 4인까지의 가구원수에 따라 적정계획 기준을 설정하여 3개의 테마에 걸쳐 총 47개의 평면유형이 제시되어 있다.<sup>128)</sup>

[표 5-5] LH공사 2022년도 통합공공임대 주력평면(일부)

구분	대표 평면(일부)								
시그니처 (적정주거계획 기준이 적용된 기본적인 대표 평면)	<b>84A_ 가사 편의와 육아를 위한 케어 하우스</b>  <p>가구원수: 4인 주거가구성원: 4인(공동) 평면 특징: 현안클린존, 주방, 욕실, 침실, 보조침실, 현안되는 가사 편의, 동선이 편리한 평면</p> <table border="1"> <tr><th colspan="2">면적기준</th></tr> <tr><td>전용면적</td><td>84.63㎡</td></tr> <tr><td>서비스면적</td><td>38.22㎡</td></tr> <tr><td>주방길이</td><td>3.70M</td></tr> </table>	면적기준		전용면적	84.63㎡	서비스면적	38.22㎡	주방길이	3.70M
	면적기준								
전용면적	84.63㎡								
서비스면적	38.22㎡								
주방길이	3.70M								
크리에이티브 (공간의 특징을 살린 매력 있는 특화 평면)	<b>76B_ 공간 확장이 자유로운 플렉서블 하우스</b>  <p>가구원수: 3~4인 주거가구성원: 3~4인(공동) 평면 특징: 주방, 다목적공간, 거실, 침실, 욕실, 현안되는 가사 편의, 동선이 편리한 평면</p> <table border="1"> <tr><th colspan="2">면적기준</th></tr> <tr><td>전용면적</td><td>76.99㎡</td></tr> <tr><td>서비스면적</td><td>29.82㎡</td></tr> <tr><td>주방길이</td><td>3.03M</td></tr> </table>	면적기준		전용면적	76.99㎡	서비스면적	29.82㎡	주방길이	3.03M
	면적기준								
전용면적	76.99㎡								
서비스면적	29.82㎡								
주방길이	3.03M								
	<b>84A_ 슈퍼센터가 있는 편리미엄 하우스</b>  <p>가구원수: 4인 주거가구성원: 4인(공동) 평면 특징: 현안클린존, 주방, 욕실, 침실, 보조침실, 현안되는 가사 편의, 동선이 편리한 평면</p> <table border="1"> <tr><th colspan="2">면적기준</th></tr> <tr><td>전용면적</td><td>84.88㎡</td></tr> <tr><td>서비스면적</td><td>38.46㎡</td></tr> <tr><td>주방길이</td><td>3.30M</td></tr> </table>	면적기준		전용면적	84.88㎡	서비스면적	38.46㎡	주방길이	3.30M
	면적기준								
전용면적	84.88㎡								
서비스면적	38.46㎡								
주방길이	3.30M								
	<b>46A_ 다양한 가구를 위한 뉴트럴 하우스</b>  <p>가구원수: 2인 주거가구성원: 2인(공동) 평면 특징: 침실, 2개 계층으로 다양한 가구구성원들의 거주가 용이한 평면</p> <table border="1"> <tr><th colspan="2">면적기준</th></tr> <tr><td>전용면적</td><td>66.97㎡</td></tr> <tr><td>서비스면적</td><td>9.90㎡</td></tr> <tr><td>주방길이</td><td>3.70M</td></tr> </table>	면적기준		전용면적	66.97㎡	서비스면적	9.90㎡	주방길이	3.70M
면적기준									
전용면적	66.97㎡								
서비스면적	9.90㎡								
주방길이	3.70M								

127) 관계부처 합동. (2022). 희망은 키우고, 부담은 줄이는 국민 주거안정 실현방안. p.35.

128) LH서울지역본부. (2022). 2022년 상반기 매입임대주택 결산집. pp.129~138.

유니버설

(모든 사람들이 제약없이 편하게 살 수 있는 범용적인 평면)

59B\_유니버설



가구원수: 3인  
추천가구구성원: 주가원(주부) + 부부

평면 특징  
외도한 욕실과 원라 셀프케어 존의 편의를 고려한 평면계획

면적기준	
전용면적	59.36㎡
서비스면적	55.05㎡
주방길이	3.20M

48A\_유니버설



가구원수: 3인  
추천가구구성원: 주가원(주부) + 학생(부모) + 학생(부모) + 학생(부모)

주요 특징점  
넓은 욕실과 주방공간(케이크로 반의성을 고려한 평면계획)

면적기준	
전용면적	48.24㎡
서비스면적	5.90㎡
주방길이	2.25M

출처: LH서울지역본부. (2022). 2022년 상반기 매입임대주택 결산집. pp.134~138.

47개 평면 중에는 [표 5-5]와 같이 육아에 특화된 유형, 가변성이 높은 유형, 수납공간이 풍부한 유형, 장애가족이 있는 가구를 위한 유형 등 아동친화 주거공간에도 적용이 가능할 것으로 보여지는 유형도 다수 발견된다. 아동친화 주거공간을 특화 테마로서 설정하여 매입약정방식 매입임대주택이나 지역 수요 맞춤형 공공임대주택을 공급하는 것을 감안하면 본 연구에서 제안한 아동친화 주거공간의 계획방향을 반영하고 3인 이상의 다자녀가구, 한부모 가정, 장애아동 가정, 나아가 공동생활가정에 이르기까지 아동친화에 특화된 다양한 유형의 아동친화형 표준평면이 개발·제시될 필요가 있다.

현재 테마형 매입임대주택을 포함하여 매입약정형 주택에 대해서는 LH공사가 사전 설정한 건축 설계 지침과 '신축 매입약정주택 설계·시공 가이드라인'이 적용되고 있다. 본 연구에서 제안한 아동친화 테마형 매입임대 주택의 주요 계획기준을 포함하여 아동친화 주거공간에 적합한 건축 설계지침과 함께 세부 설계·시공 가이드라인이 검토·마련될 필요가 있다.

[표 5-6] 아동친화형 테마에 따른 '신축 매입약정주택 설계·시공 가이드라인' 조정 사항 (예시)

구분	현행	개선안
공동사항	1층 등의 공간을 활용하여 커뮤니티 공간(세대당 2.5㎡)을 계획하여야 한다. - 시설예시 : 문화공간 및 회의실, 창업공간, 공방 등 - 설치비품 : 책상, 의자, 책꽂이, 냉난방시설 등 - 설치불가 : 분실위험이 있는 고가의 가전가구	1층 등의 공간을 활용하여 놀이, 보육 등 아동지원공간(세대당 3.0㎡)을 계획하여야 한다. - 시설예시 : 실내의 놀이공간, 작은 주방, 공동육아방 등 - 설치비품 : 아동용(초등학생)책상/의자, 책꽂이, 작은주방, 냉난방시설 등 - 설치불가 : 분실위험이 있는 고가의 가전가구
건축	주침실은 2.7X2.7m 이상으로 하고 일반침실은 가구배치를 고려하여 최소폭을 2.4m이상으로 계획하여야 한다.	주침실은 2.7X2.7m 이상으로 하고 일반침실은 가구배치를 고려하여 최소폭을 2.4m이상으로 계획하여야 한다. 자녀방의 경우에는 아동의 성장을 고려하여 분할 및 통합이 가능하도록 계획한다.
	실외기는 공용공간(필로티층, 테라스, 옥상 등) 또는 세대내 실외기실에 설치한다.	실외기는 공용공간(필로티층, 테라스, 옥상 등) 또는 세대내 실외기실에 설치한다. 아동의 안전을 위하여 지상바닥 설치 는 금지한다.

구분	현행	개선안
기계	동파방지를 위하여 외기에 면한 벽에는 수전 설치를 금지하고 모든 수전 하부에는 전기콘센트를 설치하지 않도록 한다.	동파방지를 위하여 외기에 면한 벽에는 수전 설치를 금지하고 모든 수전 하부에는 전기콘센트를 설치하지 않도록 한다. <b>물놀이 시설이 설치 될 수 있으므로, 이를 위한 수전은 아동 지원공간에서 공급될 수 있도록 하여야 한다.</b>
마감자재 적용 기준	(전용공간 벽) 실크 벽지 / 외기접합벽 : 단열재+석고보드 (12.5mm) (공용공간 벽) 내부수성페인트+낙서방지용페인트(H=1,200mm)	(전용공간 벽) <b>친환경</b> 벽지 / 외기접합벽 : 단열재+석고보드 (12.5mm) (공용공간 벽) 내부 <b>친환경</b> 수성페인트+낙서방지용페인트(H=1,200mm)
토목	(보차도혼용) 석재, ILB, 인조화강석블록 (U형 측구) 스틸그레이팅, 압연, 무소음 자재(주차장 출입구 트렌치 커버 등)	(보차도혼용) 석재, ILB, 인조화강석블록 <b>* 대지 내 공지 및 인접대지 경계와 건물 간 모든 외부에 인조 화강석 블록을 설치(조경구간 제외)</b> (U형 측구) 스틸그레이팅( <b>폭1cm이하</b> ), 압연, 무소음 자재(주차장 출입구 트렌치 커버 등)
주거약자 등 편의시설	(현관) 출입구 측면에 바닥에서 75~85cm 높이에 수직수평 손잡이를 설치	(현관) 출입구 측면에 바닥에서 75~85cm 높이에 수직수평 손잡이를 설치하고, <b>자전거, 유모차 등을 보관할 수 있는 공간을 마련</b>

출처: LH공사. (2022). 테마형 매입임대 공모 관련 주택건축계획 등 참고자료. 첨부1.주택·시공 가이드라인.

#### 4) 아동주거빈곤가구의 공공임대주택 주거비 지원

매입임대주택의 경우 시세의 30% 수준으로 보증금과 임대료를 책정하도록 하고 있고, 행복주택은 시세의 70% 수준, 통합형 공공임대주택은 시세의 35%~90% 수준으로 임대료가 책정된다. 또한 다자녀 가구 등 매입임대주택의 보증금을 경감하거나 면제하는 제도가 있고 소득인정액이 중위소득의 46% 이하 가구에 대해서는 주거급여가 지원된다. 테마형 매입임대와 같은 매입임대주택은 다른 공공임대주택 유형에 비해 임대료가 가장 저렴하고 아동주거빈곤가구에 대한 보증금 감면제도도 있다. 하지만 아동가구의 경우 아동의 양육에 필요한 비용이 들기 때문에 주거비에 대한 부담이 상대적으로 높을 수밖에 없으므로 추가적인 지원책이 마련될 필요가 있다.

주거급여의 수급자 선정기준과 기준 임대료 책정기준, 생계급여 산정기준 등에서는 가구원 수 규모에 따라 지급액에 차등을 두게 되는데 양육이 필요한 아동이 있는 경우에는 추가적인 지원이 필요하다. 시흥시가 주거비 지원 대상자 중 아동포함가구에 대해서는 아동 1인당 기준 지원액에 30%의 아동 주거비를 가산하여 지급하고 있는 것처럼 아동이 있는 가구에 대해서는 추가적인 비용을 지원하거나 각종 기준 산정에 있어 1인을 추가한 기준을 적용하는 등의 배려가 필요하다.

현재 매입임대주택에 무보증금으로 들어갈 수 있는 아동가구는 생계급여와 주거급여를  
 동시 수급하는 가구인 소득인정액이 생계급여 기준(중위소득 30%) 보다 낮은 가구인데,  
 아동가구는 대부분 가구주가 근로 연령대이기 때문에 생계급여의 대상이 되는 경우는  
 드물어 무보증금 임대주택의 혜택을 받는 경우는 소수에 불과할 것이다.<sup>129)</sup> 따라서 현  
 재 매입임대주택에 대한 보증금 감면 기준인 소득인정액 중위소득 30% 이하 기준 또한  
 아동이 있는 가구의 경우 대상 기준을 보다 상향할 필요가 있으며, 매입임대 이외의 행  
 복주택이나 통합형 공공임대주택에 있어서도 보증금 감면 등의 지원책이 필요하다.

[표 5-7] 22년도 주거급여 등 관련 선정기준

구분	1인가구	2인가구	3인가구	4인가구	5인가구
주거급여 소득인정액 (원/월)	894,614	1,499,639	1,929,562	2,355,697	2,771,277
주거급여 기준 임대료 (1급지 서울, 원/월)	327,000	367,000	437,000	506,000	524,000
주거급여 기준 임대료 (2급지 경기·인천, 원/월)	253,000	283,000	338,000	391,000	404,000
생계급여 산정기준 (기준 중위소득 30%)	583,444	978,026	1,258,410	1,536,324	1,807,355

출처: LH공사. 주거급여 소개 페이지. <https://www.lh.or.kr/contents/cont.do?sCode=user&mPid=248&mId=247&menuYear=> (검  
 색일: 22.11.29.)

129) 임세희 외. (2019). 아동주거빈곤가구 주거지원 효과성 연구-초록우산 어린이재단 주거지원사업을 중  
 심으로-. 초록우산어린이재단. p.278.

### 3. 아동친화 주거공간 조성·운영 협력체계 구축

#### 1) 아동지원시설과 소규모 공공임대주택 연계 활성화

□ 국토교통부-보건복지부·여성가족부-지자체 간 협력 강화

공공임대주택에서의 '주거플랫폼'은 단순한 주거공간에서 생활SOC(H/W)와 복지서비스(S/W)를 결합하고 지역과 소통하는 공공임대주택을 조성하는 개념이다. 이를 통해 공공임대주택에 입주민 부대·복지시설(의무시설) 외 해당 주택의 컨셉과 지역 수요를 고려한 생활SOC를 복합 설치하고, 지자체, 사회복지재단, 민간 서비스법인 등을 다양한 자원을 연계하여 돌봄 보육 일자리지원 등 지역 맞춤 서비스를 제공한다. 또한 생활SOC를 인근 주민들도 함께 사용하는 공간으로 개방하고 지역사회 복지프로그램과 연계하여 커뮤니티 활성화를 지향하고 있다.<sup>130)</sup>



[그림 5-3] 주거플랫폼 개념도

출처: 국토교통부. (2021). 2021년 주거종합계획. p.20.

행복주택을 포함하여 입주자 계층에 특화된 많은 주택모델에서 주택과 함께 입주자와 지역 주민이 함께 서비스를 받을 수 있는 다양한 지역시설이 함께 연계되어 조성되고 있다. 「공공주택 업무처리지침」 제14조에서는 주택지구내·외 주민생활에 필요한 부대·복지시설 중 지역주민이 공동으로 이용하는 커뮤니티 공간 및 시설 등은 물리적, 기능적으로 주택지구내 공공시설과 복합하여 설치하도록 고려하여야 한다고 규정하고 있다. 또한 제34조의7에서는 행복주택 또는 통합공공임대주택 건설을 위한 주택지구 또는 주택단지에 지역 주민이 함께 이용할 수 있는 고용, 복지, 보육, 문화, 체육, 가족지원 및 창업지원 등의 공공 서비스가 입주할 수 있도록 지역편의시설을 설치하여야 한다고 규정하고 있다.

본 연구에서도 아동친화 주거공간의 조성·운영 원칙과 조성·운영 방향을 통해 주택과 함께 다양하고 창의적인 아동지원시설과 커뮤니티 중심의 다양한 아동 지원 프로그램

130) 국토교통부. (2021). 2021년 주거종합계획. p.20.

을 제공하여야 함을 강조하였다. 다만, 「공공주택 업무처리지침」에서 규정하고 있는 지역편의시설의 설치 기준은 300세대 이상의 대규모 단지에 대해서만 구체적으로 규정되어 있고, 행복주택이나 생활SOC 복합화사업에서의 공공임대주택 복합화 방식과 같이 범정부 차원의 정책이 뒷받침되지 않으면 대규모 단지가 아닌 공공임대주택에서 아동지원시설을 함께 연계하는 것이 쉽지는 않다. 공공 아동지원시설을 운영하는 것은 해당 지자체의 소관이므로 지자체의 이해와 의지 또한 매우 중요하다. 따라서 본 연구에서 제안한 테마형 매입임대주택에서는 국토교통부와 보건복지부·여성가족부 등이 사전 협의를 통해 아동친화 주거공간으로 조성하는 특화형 공공임대주택에 대해 아동지원시설을 도입·지원하는 체계를 구축하는 것이 중요하다. 또한, 학교살리기 생활거점 조성 방식이나 공공임대형 공동체주택 방식에서도 지자체 공모를 통해 아동친화형 주택과 아동지원시설을 함께 조성할 수 있도록 유도·지원할 수 있는 중앙부처와 지자체간의 협력 방식이 전제되어야 한다. 소규모 공공임대주택의 경우 부지 규모나 세대수 규모가 상대적으로 작기 때문에 모든 아동친화 주거공간에 일정 규모 이상의 공공 아동지원시설을 의무적으로 설치하는 것은 효율적이지 못하며 실현 또한 불가능할 것이다. 공공 아동지원시설은 사업규모, 입지조건, 주변의 기존 아동지원시설의 서비스 용량과 수준 등을 종합적으로 판단하여 설치여부, 기능 및 규모 등을 결정하여야 한다.

#### □ 공동생활가정의 아동친화 주거공간으로의 전환 지원

‘보호아동의 탈시설화’ 정책에 따라 아동양육시설은 대규모 시설에서 소규모 시설로, 또한 시설에서 주거공간으로 전환하는 방향으로 가면서 공동생활가정(그룹홈)에 대한 수요와 필요성이 높아져 왔다. 아동공동생활가정 실태조사(조사대상 290개소)에 따르면 우선 주거형태는 아파트(37.8%), 단독주택(34.1%), 다세대·다가구주택(13.1%), 빌라(9.0%), 복합건물(4.1%)의 순으로 아파트나 단독주택이 주를 이루고 있다. 소유형태는 운영자 개인소유가 32.8%로 가장 높은 비중을 차지하며, 월세(20.3%), 법인 및 단체소유(15.9%)의 순으로 정부(LH, SH 등)지원은 11.4%에 그치고 있다.<sup>131)</sup>

기존주택 매입임대주택 방식을 통해 공급되는 주택은 전용면적 85㎡ 이하가 대부분으로 여러 명의 아동과 운영자, 사회복지사 등에게 충분한 공간을 제공하기에는 어렵다. 또한 「아동복지법 시행령」 개정에 따라 보호아동의 의사에 따라 25세에 달할 때 까지 보호기간을 연장할 수 있게 되었으며, 보호종료아동에 대한 주거지원의 필요성 또한 다수 제기되어 왔다.

131) 정익중, 김지선 (2021). 2020 아동공동생활가정 실태조사 연구. 한국아동청소년그룹홈협의회, pp.36~37.

따라서 본 연구에서 제안한 아동친화 주거공간의 개념을 적용하여 여러 명의 아동이 함께 거주하는 특성을 고려한 여유 있는 주거공간을 제공하면서 보호기간이 종료된 아동의 주거자립을 근거리에서 지원할 수 있는 공동생활가정 특화형 아동친화 주거공간을 적극 도입할 필요가 있다. 공동생활가정 특화형 아동친화 주거공간은 단독으로 조성하기보다는 일반 아동친화 주택이나 아동지원시설 등과 결합하는 방식이 바람직할 것이다. 또한 보호종료아동이 사회자립을 준비할 수 있도록 청년주택을 단지 내 또는 주동내 함께 공급하는 방안도 필요할 것이다.

국토교통부와 보건복지부가 정책 방향과 사업모델을 설정하고, LH공사 등 공공주택사업자와 아동권리보장원 등 공동생활가정 지원기관 등과의 협력으로 보다 세부적인 사업추진 방안을 구체화하여야 한다. 공동생활가정 특화형 아동친화 주거공간을 테마형 매입임대주택 방식으로 조성하는 경우에는 주택사업자와 공동생활가정 운영주체와의 연계 또한 필요하므로 한국사회주택협회 등 주택 공급·운영 단체와 한국아동청소년그룹홈협의회와 같은 그룹홈 운영 단체와의 협력 또한 중요하다.

## 2) 국토교통부·LH공사와 아동 관련 기관·단체 등과의 협력체계 구축·운영

유니세프아동친화도시는 유니세프가 지방자치단체와의 파트너십을 통해 유엔아동권리협약을 이행하기 위해 노력하는 도시 또는 지역 거버넌스 시스템을 구축하는 프로그램이다. 2022년 3월 기준 국내 아동친화도시(Child Friendly City(CFC))를 조성 중인 지자체는 총 113개(인증 기초지자체 73개, 추진 중인 곳은 40개)이다.<sup>132)</sup>

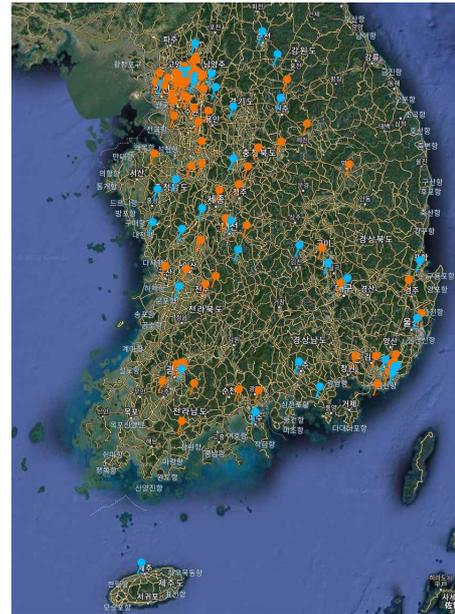
아동친화도시인증 지자체가 추진 중인 공간 관련 사업은 주로 청소년 문화의 집, 놀이터 및 어린이공원, 복합커뮤니티센터, 체육 관련 시설 등이 주를 이루고 있고 아동을 위한 주거와 관련된 사업은 거의 없는 실정이다<sup>133)</sup>. 본 연구에서 제안한 아동친화 주거공간 또한 UN아동권리협약에 따른 아동의 이익 최우선과 아동의 주거권 보장을 지향하고 있고 아동친화도시에서 주거빈곤 아동가구를 위한 아동 주거지원 사업이 부족한 점을 감안할 때, 아동친화도시 사업과 아동친화 주거공간을 연계한다면 지자체 차원의 다양한 아동지원 사업과 프로그램을 함께 연계한 주거공간 구현이 가능할 것으로 기대된다.

---

132) 유니세프 홈페이지. <http://childfriendlycities.kr/0201map.html> (검색일: 22.05.24.).

133) 유니세프한국위원회가 2022년 3월에 건축공간연구원에 제공한 아동친화도시의 공간변경 사업내역 자료를 활용하여 분석

강원도 원주시 춘천시 홍천군 횡성군	세종특별자치시 세종특별자치시
경기도 과천시 광명시 광주시 군포시 부천시 성남시 수원시 시흥시 안산시 양주시 오산시 용인시 의왕시 이천시 평택시 하남시 화성시	울산광역시 북구 울산광역시
경상남도 고성군 김해시 진주시 창원시	인천광역시 남동구 동구 서구 인천광역시
경상북도 경주시 구미시 김천시 영주시 칠곡군 포항시	전라남도 광양시 나주시 목포시 순천시 여수시 장흥군 화순군
광주광역시 광주광역시 남구 동구 북구 서구	전라북도 군산시 김제시 완주군 익산시 전주시
대구광역시 달서구 대구광역시	충청남도 공주시 금산군 논산시 당진시 보령시 부여군 아산시 예산군 천안시 홍성군
대전광역시 대덕구 서구 유성구	충청북도 옥천군 음성군 제천시 증평군 진천군 청주시 충주시
부산광역시 금정구 남구 부산광역시 부산진구 북구 사하구 서구 수영구 연제구 영도구	제주도 제주특별자치도
서울특별시 강남구 강동구 강북구 강서구 관악구 광진구 구로구 금천구 노원구 도봉구 동대문구 동작구 마포구 서대문구 서울특별시 서초구 성동구 성북구 송파구 양천구 영등포구 용산구 은평구 중로구 중구	



CFC인증 CFC 추진 지자체

[그림 5-4] 국내 UNICEF 아동친화도시 인증 지자체 현황

출처: 유니세프 홈페이지, <http://childfriendlycities.kr/0201map.html> (검색일: 22.05.24.).

[표 5-8] 유니세프 아동친화 6대 영역 분류에 따른 공간 개선사업 진행 현황

구분	세부내용	사업예시
놀이·여가 (64.7%)	아동의 안전한 놀이공간, 문화와 여가생활을 즐길 수 있는 공간, 다양한 프로그램의 운영 등	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 청소년문화의집 조성·운영 (부산 진구, 경기 군포시 등)</li> <li>- 아동친화 놀이터 조성 (대구 달서구, 경기 평택시 등)</li> <li>- 어린이공원 조성 (광주 북구, 대전 유성구 등)</li> <li>- 어린이 테마파크 조성 (전남 광양시)</li> <li>- 복합커뮤니티센터 (서울 노원구·영등포구, 전북 전주시 등)</li> <li>- 체육 관련시설 조성 (경기 안산시, 충북 충주시 등)</li> </ul>
안전·보호 (12.4%)	생활환경에 대한 안전, 주변으로부터의 안전(학교폭력, 방임) 등	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 안전한 통학환경 조성 (서울 구로구, 광주 북구 등)</li> <li>- 학대피해아동쉼터 (세종, 경남 창원시 등)</li> <li>- 청소년 상담복지센터 조성·운영(대전 서구·유성구, 전북 익산시 등)</li> </ul>
교육 (11.4%)	충분하고 적절한 교육 및 교육환경의 제공, 청소년 미래 지원에 대한 프로그램 운영 등	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 공공도서관 조성·운영(부산 서구)</li> <li>- 작은도서관 조성·운영(서울 송파구·은평구 등)</li> <li>- 어린이도서관 조성·운영(전남 나주시, 서울 강북구 등)</li> <li>- 융합인재교육센터(서울 영등포구)</li> <li>- 국공립어린이집 확충(서울 강북구) 등</li> </ul>

구분	세부내용	사업예시
돌봄·보건 (7.8%)	아동돌봄시설 운영·지원 및 아동 건강·영양·발달에 대한 교육·프로그램 지원 등	- 육아종합지원센터(서울 영등포구, 부산 진구 등) - 다함께돌봄센터(부산 사하구, 경기 의왕시 등) - 공동육아나눔터(광주 북구, 경기 평택시)
사회서비스 (2.6%)	깨끗하고 위생적인 환경정비, 관련 프로그램 지원 또는 운영 등	- 공공화장실 조성·관리(서울 관악구, 인천 남동구 등) - 유모차보관대 조성(서울 양천구) 등
가정 (1%)	차별받지 않는 가정을 위한 지원	- 건강가정지원센터·다문화가족지원센터(부산 진구·사하구) - 아동주거지원사업(경기 시흥시)

출처: 유니세프한국위원회 내부자료(아동친화도시 공간변경 사업내역 자료)를 활용하여 연구진 작성.

초록우산 어린이재단은 주거빈곤 아동가구를 대상으로 정부지원 공공임대 자기부담금 지원, 일반 전월세 보증금, 주거개보수, 이사비, 가전·가구 지원 등을 통해 아동이 최저주거기준 이상의 주거환경에서 생활할 수 있도록 지원하는 사업을 추진하고 있다.<sup>134)</sup>

재단의 주거지원 사업은 1997년부터 2015년까지 KBS와 함께 진행한 '사랑의 리퀘스트'를 통해 모금한 후원금의 일부를 주거빈곤 아동가구를 위한 임대 보증금과 주거 개보수 비용으로 지원하면서 시작되었다. 방송이 종료된 다음해인 2016년부터 본격적인 주거비 지원 사업에 착수하였으며, 초기에는 주로 주거빈곤 아동가구에 임대 보증금을 지원하는 사업이 주를 이루었으며, 2019년부터는 임대 보증금 지원과 함께 주거 개보수 지원, 이사비 지원 등 주거지원사업의 유형을 다양화하고 있다. 주거지원사업 규모는 2016년 약 8억 6천만원에서 2017년 약 16억 6천만원, 2018년 약 21억 5천으로 매년 지원금액과 지원대상이 증가하고 있다.<sup>135)</sup>

주거지원사업을 통해 지원 대상 아동주거빈곤가구의 최저주거기준 미달가구 비율, 주거비과부담가구 비율, 비닐하우스 등 비주택 거주아동 비율, 지하·반지하 거주 아동 비율, 화장실 등 필수설비와 주택의 채광과 난방 등이 개선되었으며, 이를 통해 아동의 가족에 대한 만족도와 주관적 삶의 질 또한 높아진 것이 확인되었다.<sup>136)</sup>

134) 초록우산 어린이재단 홈페이지. <https://www.childfund.or.kr/domesticBiz/childSupport/basicLivingSupport.do> (검색일: 22.11.05.)

135) 임세희 외. (2019). 아동주거빈곤가구 주거지원 효과성 연구 -초록우산 어린이재단 주거지원을 중심으로 -. 초록우산어린이재단. pp.68~73.

136) 상계서. p.268.

초록우산 어린이재단이 진행하고 있는 주거지원사업 중 공공임대주택 임대 보증금 지원이 가장 큰 비중을 차지하고 있으므로, 기존에 재단이 구축한 지역의 아동복지 기관들의 네트워크를 바탕으로 LH공사 등 공공주택 사업주체 및 지자체 등과 협력체계를 강화한다면, 주거지원이 필요한 주거빈곤 아동가구를 파악하고 이들에게 필요한 공공임대주택을 아동친화 주거공간으로 조성하고, 공공임대주택 입주를 위한 보증금 등의 비용적 지원이 유기적으로 연계될 수 있을 것이다.<sup>137)</sup>



[그림 5-5] 초록우산 어린이재단의 주거지원 규모와 지원 전-후 효과

출처: 초록우산어린이재단 아동복지연구소 카드뉴스 2020 제5호. <https://www.childfund.or.kr/institute/dataList.do> (검색일: 22.11.05.).

137) 임세희 외. (2019). 아동주거빈곤가구 주거지원 효과성 연구 -초록우산 어린이재단 주거지원을 중심으로-. 초록우산어린이재단. p.273.참고.



---

## 제6장 결론

- 1. 연구의 성과
  - 2. 연구의 한계 및 향후 과제
- 

### 1. 연구의 성과

국가의 국제적 위상과 경제적 성장에도 불구하고 여전히 약 60만 가구에 달하는 아동주거빈곤가구가 도움을 필요로 하고 있고 아동의 삶의 만족도 또한 낮은 상황으로 우리나라 사회 전반적으로 아동이 행복하고 안전하게 살 수 있는 여건 마련은 여전히 미흡한 수준이다. 열악한 주거공간은 아동의 심리적, 신체적 발달에 부정적인 영향을 미치며, 반대로 좋은 주거공간은 아동이 건강하고 안정적으로 성장하는 데 긍정적인 영향을 미치게 된다.

정부는 주거취약계층을 중심으로 아동 주거권 보장을 위한 정책을 추진하여 왔고 신혼부부를 중심으로 육아지원주택 공급 등을 추진 중이다. 하지만 공공임대주택 정책에서 아동주거취약계층에 대한 비중은 신혼부부나 청년 등을 위한 정책에 비해 낮은 수준이며, 육아지원 또는 육아친화주택은 아이의 입장 보다는 아이를 키우는 부모의 입장이 중요시될 수밖에 없다. 여전히 주거빈곤에 처한 많은 아동주거취약계층이 주거복지의 사각지대에 놓여져 있고 이들을 위한 주택을 상당 수 공급하여야 하지만, 단순히 집을 제공하는 데 그치지 않고 “어떠한 주택과 생활공간이 아동에게 친화적인 공간인가?”에 대한 고민과 이를 바탕으로 한 정책과 실제 구현된 사례는 매우 부족한 실정이다.

대부분 도시 외곽에 건설형으로 공급되는 공공임대주택은 아동가구 입장에서는 생업, 직장, 통학, 교우 관계, 그 밖의 커뮤니티 등 기존의 생활기반의 유지가 어려워 입주 가능한 아동주거취약계층이 매우 한정적일 수밖에 없다. 또한 매입임대주택은 일반적인 다세대·다가구 주택이 대부분으로 아동을 위한 공간적 고려를 사전에 반영하는 것이 사실

상 불가능하다.

최근 국토교통부가 추진 중인 '테마형 매입임대'는 민간사업자가 기획·설계·시공 후 LH 공사가 매입하고 민간사업자가 테마에 따라 임대 운영 관리를 수행하는 방식으로 수요 맞춤형 소규모 공공임대주택의 새로운 가능성이 기대되며, 국토교통부는 주택, 생활 SOC, 복지서비스를 결합한 '주거 플랫폼' 개념을 도입하여 지역 수요에 따라 특정 계층 맞춤형 주택을 공급하는 정책을 추진 중이다. 이러한 정책 추진 상황을 고려할 때 앞으로의 소규모 공공임대주택은 초기 기획단계부터 아동을 위한 공간적 배려가 반영되면서 아동을 위한 다양한 지원시설과 서비스가 결합된 아동친화 주거공간으로 활용할 수 있는 가능성이 높다고 할 수 있다. 다만, 대규모 단지형 공공임대주택에 비해 주민공동 시설이 미흡하고 현재 공급되고 있는 주택 또한 주거전용면적이 매우 협소한 경우가 많은 등 소규모 공공임대주택을 아동을 위한 주거공간으로 조성·운영하기 위해서는 해결해야 할 과제 또한 매우 많다. 따라서 소규모 공공임대주택을 중심으로 아동친화 주거공간을 조성·운영하기 위한 구체적인 추진방안을 모색할 필요가 있다.

본 연구는 아동주거취약계층을 위한 소규모 공공임대주택으로서 기존 거주지에서 지속 거주가 가능하면서 아동의 입장에서 필요한 기능과 서비스가 결합된 아동친화 주거공간을 조성·운영하기 위한 사업모델을 발굴하고 이를 지원하기 위한 정책 방안을 제시하는 것을 목적으로 하였다.

우선 선행연구를 중심으로 주거환경이 아동에게 미치는 영향을 살펴보고, 유엔아동권리협약을 중심으로 아동의 주거권에 대한 주요원칙을 살펴보았다. 이를 바탕으로 본 연구에서는 아동친화 주거공간을 주택 내부뿐만 아니라 주택의 외부공간, 인접한 도시공간까지를 포괄하는 영역에서 아동이 안전하고 건강하며 즐겁게 성장할 수 있도록 아동의 입장에서 아동의 이익을 최우선으로 고려한 주거공간으로 정의하였다.

다음으로 소규모 공공임대주택의 아동친화 주거공간 도입 필요성을 정리하였다. 현재 공공임대주택 공급은 안정적인 주거를 필요로 하는 아동주거취약계층을 감당하기에는 매우 미흡한 상황이며, 도시 외곽에 신규 택지개발을 통해 공급되는 공공임대주택에 아동주거빈곤가구가 기존 생활여건을 버리고 입주하기에는 어려운 경우가 많다. 도심에 소규모로 공급 가능한 매입임대주택은 다양한 케어와 지원시설이 필요한 아동주거빈곤가구에 주거와 연계된 맞춤형 아동지원 서비스를 제공하기가 어렵다. 이상을 고려할 때 아동주거취약계층의 주거안정을 위해 부족한 공공임대주택을 공급하면서 기존에 거주하던 지역에서 지속적으로 거주할 수 있도록 하기 위해서는 도심 내 저층 주거지나 농촌 등 낙후된 주거지에 소규모 공공임대주택을 아동친화형 주택으로 공급하는 방안이

필요하다. 또한 최소한 6세 이상 아동이 자기만의 방을 가질 수 있는 여유로운 규모의 주택과 함께 아동지원시설과 주거지원 서비스를 함께 공급·제공할 수 있는 사업방식을 마련할 필요가 있다. 아울러 공동생활가정이나 보호종료아동 등 공공임대주택의 주요 공급대상에서 상대적으로 소외되어 있거나 별도의 공간적 배려와 지원이 필요한 계층에 대해서도 고려할 필요가 있다.

육아친화 주거단지, 아동친화 주거 커뮤니티, 아동친화 주거공간 조성 가이드라인 등 국내외 관련 연구와 지침, 그리고 국내 육아친화 공공임대주택 사례와 해외 아동친화 주거공간 사례를 통해 아동친화 주거공간에 있어서의 원칙과 계획방향을 살펴보고, 본 연구에서의 아동친화 주거공간의 조성원칙을 아동 이익 최우선, 비차별, 발달, 참여, 안전, 창의, 소통의 7가지 범주에서 설정하였다.

#### 아동친화 주거공간의 조성 원칙

1. 아동친화 주거공간의 조성·운영을 위한 모든 과정과 결정사항에서 아동의 권리를 중심에 두고, 아동의 이익을 최우선으로 고려한다. (아동 이익 최우선)
2. 아동주거취약계층이 적절한 수준의 주거공간을 향유할 수 있도록 부담 가능한 주택을 제공하고, 모든 아동이 접근 가능하고 향유 가능한 주거공간과 프로그램을 제공한다. (비차별)
3. 아동의 발달연령 및 특성을 고려하여 정서 및 신체적으로 건강한 성장과 발달을 이룰 수 있도록 가변성이 높고 다양한 공간을 구성한다. (발달)
4. 아동이 주거공간을 기획, 설계, 조성, 운영하는 과정에 참여하고, 주거공간을 조성·운영하는 과정과 결과에 아동의 견을 반영한다. (참여)
5. 이동을 주거공간 외부의 사회적 위험으로부터 보호하고, 주거공간 내에서 발생할 수 있는 모든 위험요소를 최소화하여 아동에게 심리적·물리적 안정감을 제공한다. (안전)
6. 아동의 지적 호기심을 자극하고 신체적 발달을 유도할 수 있는 다양한 놀이공간과 활동 프로그램을 주거공간에서 제공한다. (창의)
7. 주거공간 내에서 또래 아동 및 가족, 주변지역 주민과 다양한 만남과 소통을 할 수 있는 기회와 장소, 프로그램을 제공한다. (소통)

출처: 연구진 작성.

국토교통부 소관 사업방식 중 기존주택 등 매입임대주택, 테마형 매입임대주택, 지역 수요 맞춤형 공공임대주택, 공공임대형 공동체주택의 4가지 사업방식별로 현황과 특징을 정리한 다음, 앞서 설정한 아동친화 주거공간의 조성원칙을 바탕으로 소규모 공공임대주택의 아동친화 주거공간 조성·운영 방향을 ①아동주거 취약계층에 우선 공급 (비차별), ②아동의 발달과 성장을 고려한 여유롭고 가변성 높은 주거공간 제공 (발달), ③다양하고 창의적인 아동지원시설 조성 (창의, 소통), ④주거공간 전체를 아동에 대한 무장애 공간으로 조성 (비차별), ⑤범죄, 안전사고, 차량 위험 등으로부터 아동을 보호 (안전), ⑥커뮤니티 중심의 다양한 아동 지원 프로그램 제공 (창의, 소통), ⑦주택 조성·운영 과정에서 아동의 참여를 적극적으로 고려 (참여, 창의)의 7가지로 설정하였다.

[표 6-1] 소규모 공공임대주택의 아동친화 주거공간 조성·운영 방향

방향	세부 내용
아동주거 취약계층에 우선 공급 (비차별)	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 지역에서 지속적으로 거주하면서 안정적인 주거공간을 확보할 있도록 아동주거 취약계층을 위한 규모 공공임대주택을 확충</li> <li>■ 현재 주거복지의 사각지대에 놓여 있거나 안정적 주거가 필요한 다양한 계층을 위한 맞춤형 주택을 공급</li> </ul>
아동의 발달과 성장을 고려한 여유롭고 가변성 높은 주거공간 제공 (발달)	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 세대 당 주거면적을 최소 주거면적 기준 1.5배 이상으로 공급하고, 만 6세 이상 아동이 자기 방을 가질 수 있도록 한부모 가정의 경우 방 2개, 그 밖에는 방 3개 이상으로 공급</li> <li>■ 공동생활가정의 등을 위한 특화형 주택 계획, 여유로운 수납공간 및 공간의 가변성 최대한 확보, 법적기준 이상의 층간소음 방지 조치 적용</li> </ul>
다양하고 창의적인 아동지원시설 조성 (창의, 소통)	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 세대수 규모와 상관없이 실내외 놀이공간, 공동육아방 등 세대당 2.5㎡ 이상의 아동지원시설을 설치</li> <li>■ 아동지원시설은 창의놀이터 도입 등 정형화된 형식이나 제약을 최소화하여 창의적이면서 다양한 디자인의 공간으로 조성</li> <li>■ 작은 도서관, 공동육아나눔터, 국공립 어린이집, 다함께 돌봄센터 등 공공의 아동지원시설을 적극적으로 도입</li> </ul>
주거공간 전체를 아동에 대한 무장애 공간으로 조성 (비차별)	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 장애물 없는 생활환경 인증 최우수 등급 수준으로 계획</li> <li>■ 주택 내부, 공용공간, 외부공간 등의 시설은 부모 등의 도움 없이도 아동이 자율적으로 다룰 수 있으면서 안전사고 위험이 없는 구조로 설치</li> </ul>
범죄, 안전사고, 차량 위험 등으로부터 아동을 보호 (안전)	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 해당 용도의 기준을 상회하는 범죄예방 건축기준을 적용하여 계획</li> <li>■ 주택 주변 도로에는 차량 속도저감 장치를 설치하고, 주택 단지 내에서는 외부공간 및 실내 주차장에서 완벽한 보차분리를 적용</li> <li>■ 아동의 놀이공간, 보행공간 등은 부모 등이 확인 가능하도록 개방형 공간으로 조성</li> </ul>
커뮤니티 중심의 다양한 아동 지원 프로그램 제공 (창의, 소통)	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 주택 내 충분한 커뮤니티공간을 도입하고, 운영에 있어서도 공동규약, 협동조합, 주민협의회, 커뮤니티 프로그램 등 다양한 방식의 공동체 활성화를 위한 방안을 강구</li> <li>■ 아동 중심의 다양한 커뮤니티 활동을 지원하고, 공공 아동지원시설을 주택과 복합화 또는 연계하여 다양한 지역 아동 프로그램을 제공</li> </ul>
주택 조성·운영 과정에서 아동의 참여를 적극적으로 고려 (참여, 창의)	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 주택 조성 및 운영 과정에서 디자인 워크숍 등을 활용하여 부모 및 아동의 의견을 적극적으로 설계, 시공, 운영에 반영</li> <li>■ 놀이공간, 커뮤니티시설, 그 밖의 공용공간 등에 아이들의 상상력을 자극할 수 있고 아이들이 직접 공간을 바꿀 수 있는 요소를 고려</li> </ul>

출처: 연구진 작성.

본 연구에서는 앞선 검토를 바탕으로 소규모 공공임대주택 사업방식 중 아동친화 주거공간 적용 가능성과 효과가 있다고 판단되는 테마형 매입임대주택 방식, 지역 수요 맞춤형 공공임대주택 사업방식, 공공임대형 공동체주택 방식에 대해 구체적인 사업모델을

설정하였다. 사업모델-1(테마형 매입임대주택 방식)은 테마형 임대주택 사업 방식 중 특정테마형 방식으로 운영테마를 아동친화주택으로 설정하고, 아동을 고려한 주택과 아동지원시설을 함께 조성하는 방식이다. 사업모델-2(학교살리기 생활거점 조성사업 방식)은 국토교통부가 지역개발 공모사업의 사업유형으로서 추진하고 있는 학교살리기 생활거점 조성사업에 포함된 공공임대주택을 아동친화 주택으로 공급하면서 창의놀이터, 아동 맞춤형 생활편의시설, 창의 놀이터 등을 패키지로 조성하는 방식이다. 사업모델-3(공공임대형 공동체주택 방식)은 공공임대형 아동친화 공동체주택 사업모델은 지자체가 소유 또는 소유 예정인 토지를 대상으로 지자체 공모를 통해 사업을 선정하고, 지자체는 입주자 선 모집을 통해 참여 디자인 방식을 통한 계획 수립, 입주자 협동조합 조직 등을 추진하는 방식이다.

도출한 3개 유형의 사업모델에 대해 계획 시뮬레이션, 아동 참여 워크숍 등 의견 수렴, 관련 정책 및 제도 검토 등을 통해 사업 실현을 위한 구체적인 정책과제를 도출하였다. 사업모델-1(테마형 매입임대주택 방식)에 대해서는 테마형 매입임대방식 중 ‘특정테마형-기획운영방식’의 새로운 사업테마로 ‘아동친화 테마형 매입임대사업’을 도입하기 위한 사업 조건, 부처 협업사항, 공급대상 등을 설정하고, 아동친화 테마형 매입임대 사업에 부합하는 계획기준(안)과 사업자 선정을 위한 심사기준 개선안을 제시하였다.

사업모델-2(학교살리기 생활거점 조성사업 방식)에 대해서는 공공임대주택은 아동의 활동과 성장 등을 고려하여 표준형 주택이 아닌 아동친화형 주택을 조성하도록 하고, 생활편의시설 또한 관계 부처 사전협의를 거쳐 지역 내 학교, 신규 공공임대주택, 기존 커뮤니티 시설과 놀이자원 등을 고려하여 적절한 입지 선정과 필요한 아동지원시설이 도입되도록 하였다. 아울러 학교살리기 사업을 통해 조성되는 공공임대주택과 생활SOC(아동지원시설)에 대한 원칙과 방향 수준의 계획기준을 제시하였다.

사업모델-3(공공임대형 공동체주택 방식)에 대해서는 「공공주택특별법 시행규칙」 제 23조(공공임대주택의 입주자 선정에 관한 특례) 제1항에 아동친화 공동체주택의 근거를 마련하고, 세부적인 입주자 선정 특례 기준을 규정하고 있는 별표6의3에 구체적인 자격 기준 등을 규정하는 방안을 제시하였다. 사업 공모지침이나 사업지정 조건 등을 통해 주민공동시설에 관한 별도의 계획기준을 제시하고, 입주자로 구성된 조직(법인) 또는 협동조합이 주택의 관리와 운영을 자율적으로 직접 수행할 수 있도록 여건을 마련하고 공동체 활동 육성·지원 분야의 전문성을 보유한 사회적 기업 등이 초기 단계의 코디네이터 역할을 수행할 수 있도록 하는 지원체계를 함께 제시하였다.

[표 6-2] 사업모델별 사업의 세부내용과 주요 정책과제 종합

사업모델	사업의 세부 내용	주요 정책과제
<b>&lt;모델-1&gt; 테마형 매입임대주택 방식</b>  테마형 임대주택 사업 방식 중 특정테마형 방식으로 운영 테마를 아동친화주택으로 설정하고, 아동을 고려한 주택과 아동지원시설을 함께 조성하는 방식	<b>공급대상</b> 만12세 미만의 자녀를 가구(한부모가족 포함), 공동생활 가정 등으로 구성(필요 시 보호종료아동을 위한 주거공간 조성도 허용)	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>아동친화 테마형 매입임대 사업방식 신규 도입</b></li> <li>- 국토교통부가 2022년부터 본 사업을 추진 중인 테마형 매입임대방식 중 '특정테마형-기획운영방식'의 새로운 사업테마로 '아동친화 테마형 매입임대사업' 도입</li> <li>■ <b>아동친화 테마형 매입임대 사업 계획기준 마련</b></li> <li>- 입지는 초등학교 직선 반경 1km 이내</li> <li>- 주호규모, 내부평면, 공용공간, 건물 외부, 아동놀이 공간, 그 밖의 아동지원시설, 층간소음, 안전 등 아동친화 주거공간에 부합하는 세부적인 계획기준 마련</li> <li>■ <b>아동친화 테마형 매입임대 사업 심사기준 마련</b></li> <li>- (예비심사 기준) 임대수요 비중을 축소하고, 생활편의성 비중을 확대하여 초등학교 주변 등 생활여건이 어느 정도 갖추어진 곳을 유도</li> <li>- (2차 종합심사 기준) 건축계획에서 테마 부합성(아동친화 특화 공간계획+운영계획)을 별도 심사항목으로 분리 (공동생활가정 등 도입 시 가점)</li> </ul>
	<b>임주자격</b> 기존주택 등 매입임대주택 업무처리지침에서 규정하는 자격을 갖춘 가구 그 밖에 운영기관이 별도의 자체 선정기준 설정 가능	
	<b>임주자 선정</b> 민간사업자가 입주자의 100% 선정 (공동생활가정은 운영주체가 선정)	
	<b>임대료</b> 시중 전세가격의 30% 수준에서 보증금과 월임대료 책정	
	<b>공급규모</b> 주택 수 50호 미만 주거전용면적은 60㎡~85㎡로 하되, 공동생활가정 등을 포함할 경우 85㎡를 초과하여 공급 가능하도록 허용	
<b>아동 지원 시설 등</b> 실내외 놀이공간, 작은도서관 등 의무 설치 아동지원시설 규모는 세대당 3㎡ 이상 (전체 주민공동시설 최소 50㎡ 이상) 확보 돌봄센터, 공동육아나눔터, 지역아동센터 등 아동을 위한 지역편의시설 함께 조성		
<b>&lt;모델-2&gt; 학교살리기 생활거점 조성사업 방식</b>  지역개발 공모사업을 통해 학교살리기형 생활거점 조성사업 대상 지자체를 선정하고, 아동친화형 주거공간을 포함하여 창의놀이터, 아동맞춤형 생활편의시설, 창의놀이터 등을 패키지로 조성하는 방식	<b>공급대상</b> 만 12세 미만의 자녀를 둔 가구(한부모가족 포함), 다자녀가구 우선	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>학교살리기 사업에서의 아동친화 공간 조성 및 프로그램 확충 강화</b></li> <li>- 국토교통부가 추진 중인 지역개발사업의 학교살리기 사업에 포함되는 공공임대주택과 생활편의시설에 아동친화 주거공간의 개념을 강화</li> <li>- 학교살리기 사업에 교육 프로그램 및 학교시설 확충, 아동보육시설, 돌봄센터, 공동육아나눔터, 지역아동센터, 작은 도서관, 체육센터 등 아동을 위한 시설이 연계 조성될 수 있도록 지원체계 구축</li> <li>- 기존의 표준형 임대주택이 아닌 아동을 고려한 아동친화형 주택이 건립될 수 있도록 설계조건, 공사비 등의 기준을 유연화</li> <li>- 매입임대방식을 우선하기 보다는 아동친화형 주택의 계획기준 바탕으로 건설임대방식이나 신축매입약정 중 지자체가 선택할 수 있도록 유도</li> <li>■ <b>학교살리기 사업방식에서의 시설 계획 기준 마련</b></li> <li>- (아동친화형 주택) 본 연구에서 도출한 아동친화 주거공간의 조성원칙과 계획 방향 정도 수준으로 제시</li> <li>- (아동지원시설) 입지와 선택 가능한 도입 시설의 유형에 대한 사항 제시</li> </ul>
	<b>임주자격</b> 「공공주택특별법 시행규칙」에서 규정하고 있는 입주자격 적용	
	<b>임주자 선정</b> 행복주택 또는 통합공공임대주택 선정기준에 따라 선정 아동가구의 선정 비율을 최대한 상향 (80% 이상)	
	<b>임대료</b> (행복주택) 시세의 72% 수준 (통합공공임대주택) 시세의 35%~90% 수준	
	<b>공급규모</b> 주택 수 30호 내외 주거전용면적은 60㎡~85㎡	
<b>아동 지원 시설 등</b> (주택) 실내외 놀이공간 의무 설치, 아동지원시설 규모는 세대당 2.5㎡ 이상 (지원시설) 창의놀이터, 돌봄센터, 공동육아나눔터 등 아동을 위한 지역편의시설 함께 조성		

사업모델	사업의 세부 내용	주요 정책과제
<b>&lt;모델-3&gt; 공공임대형 공동체주택 방식</b>  공공임대형 아동친화 공동체주택 사업 모델은 지자체가 소유 또는 소유 예정인 토지를 대상으로 지자체 공모를 통해 사업을 선정하고, 지자체는 입주자 선 모집을 통해 참여 디자인 방식을 통한 계획 수립, 입주자 협동조합 조직 등을 추진하는 방식	<b>공급대상</b> 만12세 미만의 자녀들 둔 가구(한부모가족 포함)로 100% 구성	<b>■ 공공임대형 아동친화 공동체주택 사업 추진근거 마련</b> - 「공공주택특별법 시행규칙」 제23조(공공임대주택의 입주자 선정에 관한 특례) 제1항에 아동친화 공동체주택의 근거를 마련하고, 세부적인 입주자 선정 특례 기준을 규정하고 있는 별표6의3에 구체적인 자격 기준 등을 규정  <b>■ 공공임대형 아동친화 공동체주택 계획기준 및 운영 기준 마련</b> - (아동친화형 주택 계획요소) 테마형 매입임대주택의 계획기준을 대부분 적용 - (공동체주택 계획요소) 사업 공모지침이나 사업지정 조건 등을 통해 별도의 계획기준 제시 필요 - (입주자 조직) 입주자로 구성된 조직(법인) 또는 협동조합이 주택의 관리와 운영을 자율적으로 직접 수행할 수 있도록 여건 마련 - (코디네이터) 공동체 활동 육성·지원 분야의 전문성을 보유한 사회적 기업 등이 초기 단계의 코디네이터 역할을 수행할 수 있도록 지원체계 구축
	<b>입주자격</b> 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균 소득의 100% (맞벌이부부는 120%) 이하 공동체 생활을 위한 제반사항을 준수하고 공동체 활동에 참여	
	<b>입주자 선정</b> 지방자치단체장이 입주자의 100% 선정	
	<b>임대료</b> 시세의 72% 수준	
	<b>공급규모</b> 주택 수 50호~100호 주거전용면적은 60㎡~85㎡	
	<b>아동지원 시설 등</b> 실내외 놀이공간, 작은도서관, 공동육아나눔터(또는 공동육아 어린이집) 의무 설치 아동지원시설 규모는 세대당 3㎡ 이상 (전체 주민공동시설 최소 50㎡ 이상) 확보	
	<b>자치운영</b> 공동육아나눔터를 포함한 주택 내 아동지원시설 및 주민공동시설은 원칙적으로 입주자로 구성된 조직(법인) 또는 협동조합이 관리·운영	
<b>공동체 규약 등</b> 입주자 협의를 통해 공동체 생활을 위한 규약 또는 규약을 제정		
<b>코디네이터</b> 참여형 설계, 공동체 활동 사전교육, 공동체 생활 규약 마련, 협동조합 설립, 입주 후 커뮤니티 형성 등을 지원하는 주거서비스 코디네이터(또는 기관) 배치·지원		

출처: 연구진 작성.

본 연구에서는 앞서 검토한 3가지의 사업모델과 이를 위한 정책과제를 바탕으로 소규모 공공임대주택 아동친화 주거공간 조성·운영 활성화를 위한 정책 방안을 아동친화형 소규모 공공임대주택 공급 확대, 아동친화를 고려한 공공임대주택 공급 및 계획기준 개선, 아동친화 주거공간 조성·운영 협력체계 구축의 3가지 측면에서 종합하여 제시하였다. 첫째, 아동친화형 소규모 공공임대주택 공급 확대를 위해서는 테마형 매입임대 공급 규모 확대 및 사업추진방식을 고도화하고, 지역 수요 맞춤형 사업 확대 및 아동친화 주거공간 특화형 지원사업을 도입하며, 민간 신축 매입약정방식 임대주택의 아동친화 주거공간 조성 유도와 함께 노후 공공임대주택 단지의 일부에 아동친화 주거공간 조성방안

의 필요성을 제시하였다. 둘째, 아동친화를 고려한 공공임대주택 공급 및 계획기준 개선과 관련해서는 아동가구를 고려한 최저주거기준을 개선하고, 아동친화 주거공간을 고려한 공공임대주택 표준건축비를 개선하여야 하며, 아동친화 주거공간을 고려한 표준주택평면(안) 및 건축계획 기준을 마련할 필요가 있다. 또한 아동주거빈곤가구의 공공임대주택 주거비 지원책 강화도 필요하다. 셋째, 아동친화 주거공간 조성·운영 협력체계 구축과 관련해서는 아동지원시설과 소규모 공공임대주택 연계를 활성화할 필요성과 국토교통부·LH공사와 아동 관련 기관·단체 등과의 협력체계 구축·운영의 필요성을 함께 제시하였다.

[표 6-3] 소규모 공공임대주택 아동친화 주거공간 조성·운영 활성화를 위한 정책 방안

구분	정책방안	세부 내용	사업모델과의 연관성			
			모델-1	모델-2	모델-3	
1. 아동친화형 소규모 공공임대주택 공급 확대	1-1. 테마형 매입임대 공급 규모 확대 및 사업추진방식 고도화	특정테마형-기획운영방식을 중심으로 공모 규모 확대	●	-	-	
		사업 대상 부지 정보 사전 구축·제공	●	-	-	
		적극적인 아동지원시설 설치 사업에 대한 인센티브 고려	●	-	-	
		테마형 매입임대방식의 제도적 근거 구체화	●	-	-	
	1-2. 지역 수요 맞춤형 사업 확대 및 아동친화 주거공간 특화형 지원사업 도입	지역 수요 맞춤형 공공임대주택 조성사업 확대	-	●	-	
		아동친화 주거공간 특화 지역 수요 맞춤형 공공임대주택 지원사업 도입	-	●	●	
	1-3. 민간 신축 매입약정방식 임대주택 주택유형에 “아동친화형”을 추가 임대주택의 아동친화 주거공간 조성 유도	민간 신축 매입약정방식 임대주택 주택유형에 “아동친화형”을 추가	-	-	-	
		아동친화 주거공간에 필요한 세부적인 기본 조건과 매입우선 조건 제시	-	-	-	
	1-4. 노후 공공임대주택 단지의 일부에 아동친화 주거공간 조성	영구임대주택이나 공공임대주택에서 아동가구를 위한 특화된 주거 공간을 리모델링이나 유희부지 별도 증축을 통해 도입	-	-	-	
		저층부 특화계획을 통해 공동생활가정 등을 도입하거나 해당 단지에 입주하고 있는 아동가구가 아동친화형 주택으로 이전	-	-	-	
	2. 아동친화를 고려한 공공임대주택 공급 및 계획기준개선	2-1. 아동가구를 고려한 최저주거기준 개선	다양한 가족형태, 아동을 포함한 가구원의 관계 등을 고려하여 보다 상향된 주거기준 도입	●	●	●
			구조·성능 및 환경기준은 측정이 가능하도록 구체화	●	●	●
아동의 연령과 성별을 고려한 과밀기준을 구체적으로 마련			●	●	●	
(대안) 아동친화 주거공간을 공공임대주택에 적용하는 데 있어 필요한 적정주거기준을 별도로 마련하여 적용			●	●	●	

구분	정책방안	세부 내용	사업모델과의 연관성		
			모델-1	모델-2	모델-3
3. 아동친화 주거공간 조성·운영 협력체계 구축	2-2. 아동친화 주거공간을 고려한 공공임대주택 표준건축비 개선	(1안) 공공임대주택 품질 개선을 위한 표준 건축비 인상 추진	-	●	●
		(2안) 특례 등을 통해 일정 계획 조건을 만족하는 아동친화형 공공임대주택에 대해서는 표준 건축비 보다 개선된 기준을 적용	-	●	●
	2-3. 아동친화 주거공간을 고려한 표준 주택평면(안) 및 건축계획 기준 마련	아동친화에 특화된 다양한 유형의 아동친화형 주택 표준평면 개발·제시	-	●	-
		아동친화 주거공간에 적합한 건축 설계지침과 함께 세부 설계·시공 가이드라인 검토·마련	-	-	-
	2-4. 아동주거빈곤가구의 공공임대주택 주거비 지원	주거급여의 수급자 선정기준과 기준 임대료 책정기준, 생계급여 산정기준 등에서의 아동가구에 대한 기준 상향	●	●	●
		매입임대 이외의 행복주택이나 통합형 공공임대주택에 있어서도 보증금 감면 등의 지원책 마련	-	●	●
	3-1. 아동지원시설과 소규모 공공임대주택 연계 활성화	국토교통부-보건복지부·여성가족부-지자체 간 협력 강화	●	●	●
		공동생활가정의 아동친화 주거공간으로의 전환 지원	●	-	-
		3-2. 국토교통부·LH공사와 아동 관련 기관·단체 등과의 협력체계 구축·운영	유니세프 한국위원회 아동친화도시 인증사업과 연계	●	●
	초록우산 어린이재단 아동주거빈곤가구 대상 주거지원사업과 연계		●	●	-

출처: 연구진 작성.

## 2. 연구의 한계 및 향후 과제

본 연구에서는 소규모 공공임대주택을 중심으로 아동친화 주거공간을 조성·운영하기 위한 사업모델을 검토하고 이를 바탕으로 사업별 정책과제와 소규모 공공임대주택 아동친화 주거공간 조성·운영 활성화를 위한 정책 방안을 도출하였다. 본 연구는 계획연구 보다는 정책연구의 성격을 가지고 있으므로 설정한 계획방향을 바탕으로 사업모델 별로 필요한 필수 계획기준을 마련하는 데 집중하였으나, 향후 아동친화 주거공간에 대한 세부적인 계획요소에 대한 검토 또한 필요하다고 하겠다.

본 연구에서는 아동친화 소규모 공공임대주택의 주요 입주대상으로 아동주거빈곤가구를 설정하여 관련 선행연구를 바탕으로 아동주거빈곤가구의 실태를 정리하였으나, 실제 아동주거빈곤가구에 대한 심층적인 주거실태와 개별적인 주거수요를 파악하고 이를 사업모델과 정책으로 반영하는 단계까지는 이르지 못하였다. 전국에 약 60만 가구에 이르는 아동주거빈곤가구와 한부모가족, 장애아동 가정, 미성년부부, 공동생활가정, 보호센터 아동, 보호종료아동 등 안정적인 주거공간을 필요로 하는 아동주거빈곤가구의 특성별로 현장조사, 심층 설문, 인터뷰 등을 통해 보다 구체적인 주거수요를 파악하고 이에 따른 맞춤형 주거공급 방안을 마련할 필요가 있다.

본 연구에서 검토한 3가지 사업모델 중 테마형 매입임대방식은 가장 실현 가능성이 높고 관련 정책 추진이 현재 진행 중이어서 본 연구에서도 가장 구체적인 검토를 진행하였으나, 학교살리기 생활거점 조성사업 방식과 공공임대형 공동체주택 방식은 이에 비해 정책 추진 여건과 조기 실현 가능성이 상대적으로 미흡한 점과 관련 법적 근거나 세부 기준 등이 부족한 점으로 인해 테마형 매입임대방식에 비해서는 검토와 정책제안의 구체성이 부족하였다고 할 수 있다.

아울러 본 연구에서 제안한 소규모 공공임대주택 아동친화 주거공간 조성·운영 활성화를 위한 정책 방안 중 민간 신축 매입약정방식 임대주택의 아동친화 주거공간 조성 유도, 노후 공공임대주택 단지의 일부에 아동친화 주거공간 조성, 아동가구를 고려한 최저주거기준 개선 등의 과제에 대해서는 정책의 필요성을 제시한 수준에 그쳐 향후 이에 대한 보다 심층적인 분석과 연구가 필요하다.

- 
- 강미나, 차미숙, 김은란, 이재춘, 김정희, 임세희, 함영진. (2020). 주거취약계층을 위한 정책 연계 강화방안 연구. 국토연구원.
- 경기도시공사. (2017). 경기도시공사, 광교신도시 따복하우스 공동체 활성화 협약. 4월 14일 보도자료.
- 경기도 뉴스포털. [https://gnews.gg.go.kr/news/news\\_detail.do?number=201612071639193629C059&s\\_code=C059&printChk=news\\_detail](https://gnews.gg.go.kr/news/news_detail.do?number=201612071639193629C059&s_code=C059&printChk=news_detail) (검색일: 22.11.04.).
- 경기도청. (2016a). Baby 2+ 따복하우스 추진계획.
- 경기도청. (2016b). Baby 2+ 따복하우스, 입주민 유형 규모별 디자인 가이드라인 공개. 12월 5일자 보도자료 첨부자료.
- 경기도청. (2018). 아이 낳아 키우기 좋은 수원광교 따복하우스 ... 27일부터 입주. 4월 26일자 보도자료.
- 고주애. (2016). 아동 주거빈곤 정책 마련을 위한 탐색적 연구. LHI Journal, 7(2), 77-85.
- 「공공건설임대주택 표준건축비」, 국토교통부 고시 제2016-339호. 2016. 6. 8.
- 「공공주택 업무처리지침」, 국토교통부 훈령 제1512호. 2022. 3. 21.
- 「공공주택 특별법 시행령」, 대통령령 제31005호, 2020. 9. 8.
- 「공공주택 특별법 시행규칙」, 국토교통부령 제1181호. 2022. 12. 29.
- 공동체주택 플랫폼. <https://soco.seoul.go.kr/coHouse/pgm/home/cohome/list.do?menuNo=200015> (검색일: 22.10.17.).
- 곽현근. (2008). 지역사회 사회자본에 미치는 동네효과에 관한 연구. 지방정부연구, 11(4), 59-86.
- 관계부처 합동. (2017). 사회통합형 주거사다리 구축을 위한 주거복지로드맵.
- 관계부처 합동. (2019). 아동 주거권 보장 등 주거지원 강화대책.
- 관계부처 합동. (2020). 제2차 아동정책 기본계획.
- 관계부처 합동. (2021). '22년 정부 업무보고 - 부동산 시장 안정 -.

관계부처 합동. (2022). 희망은 키우고, 부담은 줄이는 국민 주거안정 실현방안.

국가법령정보센터. <https://www.law.go.kr/LSW/admRulLsInfoP.do?admRulSeq=2000000059613#AJAX> (검색일: 22.08.05.)

국가통계포털. [https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=116&tblId=DT\\_MLTM\\_6825&conn\\_path=I2](https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=116&tblId=DT_MLTM_6825&conn_path=I2) (검색일: 22.10.31.).

국토교통부. (2016). 행복주택, 이제는 지자체가 앞장선다! - 지자체 공모로 1만8천호 선정, 전국 210곳에 11만호 행복주택 입지확정 -. 2월 29일자 보도자료.

국토교통부. (2016). 행복주택, 지자체 호응 속 14만호 입지 확정. 9월 21일자 보도자료.

국토교통부. (2018). 소년소녀가정 등 저소득 아동에 대한 주거복지 지원 강화. 3월 13일자 보도자료.

국토교통부. (2018). 신혼부부와 아이들이 행복한 신혼희망타운' 첫 삽 뜬다. 11월 21일자 보도자료.

국토교통부. (2018). 행복주택 사업개요. p.1. [http://www.molit.go.kr/USR/policyTarget/m\\_24066/dtl.jsp?idx=893](http://www.molit.go.kr/USR/policyTarget/m_24066/dtl.jsp?idx=893) (검색일: 22.10.18.).

국토교통부. (2018). 중기취업자·청년 창업가 등 주거안정을 위한 「일자리 연계형 지원주택」 추진방안.

국토교통부. (2019). 아동 주거권 보장을 위한 발걸음 내딛다. 10월 24일. 보도자료.

국토교통부. (2020). 서울·부산·광주 등 일자리 연계형 지원주택 13곳 선정결과 발표. 7월 22일자 보도자료.

국토교통부. (2020). 정부는 아동 주거권 보장을 위해 최선을 다하고 있습니다. 6월 23일자 보도자료.

국토교통부. (2020). 화성, 청주, 밀양 등 일자리 연계형 지원주택 9곳 선정. 12월 28일자 보도자료.

국토교통부. (2021). 부산, 화성, 안성 등 일자리 연계형 지원주택 7곳 선정. 8월 2일자 보도자료.

국토교통부. (2021). 「건축법」·「건축물분양법」 시행령 개정안 2일부터 시행, 10월 29일자 보도자료.

국토교통부. (2021). 2021년 주택업무편람.

국토교통부. (2021). 2021년 주거종합계획.

국토교통부. (2022). 2022년 주거급여 사업안내.

국토교통부. (2022). 2022년도 지역개발사업 공모 지침.

국토교통부. (2022). 22년도 테마형 임대주택 공모 추진계획. 내부자료.

국토교통부. (2022). 일자리 연계형 지원주택 공모사업.

국토교통부. (2022). 지방 일자리·생활거점 조성을 위한 지역개발사업 11건 선정. 8월 1일자 보도자료.

- 권미경, 박원순, 김지현, 윤유나, 손승우, 윤정호, 김동우, 정소이, 조승연, 박범수. (2021). 육아친화적 주거단지 조성 모형 개발 연구, 경제·인문사회연구회.
- 괴산군. (2022). 괴산군 지역수요 맞춤형 지원 신청서 -감물면 세대공감 이음 프로젝트.
- 「기존주택등 매입임대주택 업무처리지침」, 국토교통부훈령 제1340호. 2020. 12. 9.
- 김상호, 이화영. (2019). 사회경제적 여건과 생활양식 변화에 대응하는 주거공간 조성 방안. 건축도시공간연구소.
- 김순규. (2021). 아동의 주거빈곤 경험에 대한 질적연구. 한국아동복지학, 70(4), 69-98.
- 김영미. (2008). 거주지역 무질서가 청소년 우울에 미치는 영향. 사회과학연구, 24(4), 29-50.
- 김정옥. (2016). 육아중심 협동조합형 임대주택의 주거만족도 연구\_가양동 임대주택의 사례를 바탕으로. 광운대학교 경영대학원 석사학위논문.
- 김지연, 김승경, 임세희, 최은영. (2020). 청소년의 주거권 실태와 보장방안 연구 : 사회배제 관점을 중심으로. 청소년정책연구원.
- 김진희, 이상록. (2012). 빈곤과 청소년 문제행동의 관계에서 주거환경, 이웃환경, 양육행동의 매개효과. 청소년복지연구, 14(2), 365-387.
- 남원석, 박은철. (2015). '1인가구시대 맞춤형 주거해법' 사회임대형 공동체주택 활성화. 서울연구원.
- 남지현, 박관찬. (2022). 장애아동 양육을 위한 최저주거기준의 의미에 대한 질적 연구-장애아동 양육가정의 경험을 중심으로. 사회복지정책, 49(1), pp.5-35.
- 네이버 지도. <https://map.naver.com> (검색일: 22.08.19.).
- 노혜진, 이혜숙, 신성희. (2015). 의제기반 지역별 실태 및 복지지표 연구. 사회복지공동모금회 나눔문화연구소.
- 따복하우스 커먼라이프 홈페이지. <http://blog.commonlife.co/archives/12364> (검색일: 22.11.04.).
- 마이홈포털. <https://www.myhome.go.kr/hws/portal/cont/selectContRentalView.do#guide=RH112> (검색일 22.11.02.).
- 마이홈포털. <https://www.myhome.go.kr/hws/portal/cont/selectContHoneyMoonView.do#guide=HM401> (검색일: 2022.10.17.).
- 류정희, 이상정, 전진아, 박세경, 여유진, 이주연, 김지민, 송현중, 유민상, 이봉주. (2019). 2018 아동종합실태조사 보고서. 보건복지부·한국보건사회연구원.
- 박현정. (2014). 마당 깊은 임대주택 '이음채'를 소개합니다. 한겨레. 12월 10일 기사. [https://www.hani.co.kr/arti/society/society\\_general/668409.html](https://www.hani.co.kr/arti/society/society_general/668409.html) (검색일: 22.11.04.).
- 백혜선, 이영환, 박운재, 주재영, 김수진. (2018). 公的 돌봄 프로그램 연계를 통한 LH형 육아지원 공공주택단지 구축방안 연구. 토지주택연구원.
- 보건복지부. (2021). 2021년도 공동생활가정 현황.
- 보건복지부. (2021). 2021년도 아동복지시설 현황.
- 보건복지부. [http://www.mohw.go.kr/react/policy/index.jsp?PAR\\_MENU\\_ID=06&MENU](http://www.mohw.go.kr/react/policy/index.jsp?PAR_MENU_ID=06&MENU)

- \_ID=06380406&PAGE=6&topTitle=공동생활가정 운영 (검색일: 22.09.24.).
- 복지로. <https://www.bokjiro.go.kr/ssis-tbu/twataa/welfareInfo/moveTWAT52011M.do> (검색일: 22.09.21.).
- 서울특별시 내 손안에 서울. <https://mediahub.seoul.go.kr/archives/2003153> (검색일: 22.07.21.).
- 서울형 공동체주택 예비인증제 체크리스트. <https://soco.seoul.go.kr/coHouse/bbs/BMSR00004/view.do?boardId=5639&menuNo=200032> (검색일: 22.10.17.).
- 송아영. (2019). 포천시 비주택 거주 아동의 주거상황이동경험. 초록우산어린이재단 아동주거권 정책토론회 자료집.
- 신다운. (2012). “빈곤한 주거환경이 아동의 학교적응에 미치는 영향: 부부 및 가족갈등과 부정적 양육 행동을 중심으로”. 전주대학교 석사학위 논문.
- 아동권리보장원. <http://www.korea1391.go.kr/new/page/agreement.php> (검색일: 22.05.24.).
- 「아동복지법」. 법률 제17784호, 2020. 12. 29.
- 「아동복지법 시행규칙」. 보건복지부령 제893호, 2022. 6. 22.
- LH공사. (2021). 2022년도 민간 신축 매입약정 방식 매입 사전 공고문.
- LH공사. (2022). 2022년도 테마형 임대주택 사업 공모 (민간제안형-기획운영) 공고문.
- LH공사. (2022). 2022년도 테마형 임대주택 사업 공모 (민간제안형-운영위탁) 공고문.
- LH공사. (2022). 2022년도 테마형 임대주택 사업 공모 (특정테마형-기획운영) 공고문.
- LH공사. (2022). 2022년 테마형 임대주택 모집 공고문(민간제안형-기획운영방식, 특정테마형-기획운영방식, 민간제안형-위탁운영방식).
- LH공사. (2022). (서울지역) 2022년도 민간 신축 매입약정 방식 매입공고. [https://apply.lh.or.kr/LH/index.html?gv\\_url=SIL::CLCC\\_SIL\\_0031.xfdl&gv\\_menuId=10107&gv\\_param=LCC:Y#SIL::CLCC\\_SIL\\_0032:10107](https://apply.lh.or.kr/LH/index.html?gv_url=SIL::CLCC_SIL_0031.xfdl&gv_menuId=10107&gv_param=LCC:Y#SIL::CLCC_SIL_0032:10107) (검색일: 22.11.04.)
- LH공사. (2022). 테마형 매입임대 공모 관련 주택건축계획 등 참고자료. 첨부1.주택·시공 가이드라인.
- LH서울지역본부. (2022). 2022년 상반기 매입임대주택 결산집.
- LH공사. 주거급여 소개 페이지. <https://www.lh.or.kr/contents/cont.do?sCode=user&mPid=248&mId=247&menuYear=> (검색일: 22.11.29.)
- 염철호, 여혜진. (2012). 소규모 주택사업방식 다양화를 위한 주택관련제도 유연화방안 연구. 건축도시공간연구소.
- 염철호, 손은신, 진태승, 양동수. (2021). 거주가치 중심의 민간주도 주택공급방식 활성화 방안 연구. 건축공간연구원.
- 염철호, 박석환. (2022). 다양한 거주가치 구현을 위한 사회주택사업 추진체계 개선방안 연구. 건축공간연구원.
- 오은선. (2022). “올려주겠다” 대책만 계속… 표준형 건축비, 이번엔 오를까. 조선비즈. 9월

- 1일자 기사. [https://biz.chosun.com/real\\_estate/real\\_estate\\_general/2022/09/01/CQV4SXH7GN3FWVOHUWAJE7JU/](https://biz.chosun.com/real_estate/real_estate_general/2022/09/01/CQV4SXH7GN3FWVOHUWAJE7JU/) (검색일: 22.11.04.)
- 유니세프 홈페이지. <http://childfriendlycities.kr/0201map.html> (검색일: 22.05.24.).
- 유니세프한국위원회 홈페이지. <https://www.unicef.or.kr/what-we-do/advocacy-for-children/public-private-partnership/child-friendly-cities/> (검색일: 22.05.24.).
- 유니세프한국위원회 아동친화도시 마이크로홈페이지. <http://childfriendlycities.kr/> (검색일: 2022.05.22.).
- 유니세프한국위원회. (2020). 「유엔아동권리협약」(2쇄).
- 유니세프한국위원회. 유엔아동권리협약카드. <https://www.unicef.or.kr/about-us/unicef-mission/convention-on-the-rights-of-the-child/> (검색일: 22.11.01.).
- 이미영. (2018). 아이 키우기 좋은 ‘광고 따복하우스’ 27일부터 입주. 4월 26일 경기도 뉴스 포털. [https://gnews.gg.go.kr/news/news\\_view.do?number=201804261049187379C052&s\\_code=c048&type\\_m=main](https://gnews.gg.go.kr/news/news_view.do?number=201804261049187379C052&s_code=c048&type_m=main) (검색일: 22.11.04.).
- 이선일. (2020). 공급유형에 따른 소규모 공공임대주택 공공공간 계획에 관한 연구. 중앙대학교 석사학위논문.
- EMA 홈페이지. [http://emaa.co.kr/?page\\_id=56416](http://emaa.co.kr/?page_id=56416) (검색일: 22.11.04).
- 이재춘, 강미나, 박미선, 조윤지, 우지윤, 이건우, 이태진, 임덕영, 전지현, 최은영, 김준희, 강혜경, 신연철, 정선화, 최지희, 김지선, 전홍규, 최민아, 유은영, 손준태. (2020). 포용적 주거복지 제고를 위한 주거정책 연구. 중간보고회 자료. 경제인문사회연구회.
- 임세희. (2019). 주거빈곤이 아동의 권리에 미치는 영향. 한국사회복지학, 71(4), 7-30.
- 임세희, 김선숙. (2016). 주거빈곤기간이 청소년의 주관적 행복감에 미치는 영향. 한국아동복지학, (56), 133-164.
- 임세희, 김희주, 이창숙, 신진호, 손희경, 임은지. (2019). 아동주거빈곤가구 주거지원 효과성 연구 -초록우산 어린이재단 주거지원사업을 중심으로-. 초록우산어린이재단.
- 임세희, 이봉주. (2009). 최저기준 미달 주거가 아동의 학업성취에 미치는 영향. 사회복지연구, 40(3), 243-265.
- 임세희, 최은영, 김희주, 김기태, 김동민, 김승환. (2018). 아동주거빈곤실태와 주거빈곤이 아동권리에 미치는 영향. 초록우산어린이재단.
- 정경숙, 이연숙. (2009). 주거커뮤니티내 아동친화적 근린환경 디자인지침 개발. 대한건축학회 논문집-계획계, 25(12), 93-101.
- 정소이, 최은희, 박서경. (2018). 저출산 대응 주택 정책 및 계획 방향 연구. 토지주택연구원.
- 정익중, 김지선. (2021). 2020 아동공동생활가정 실태조사 연구. 한국아동청소년그룹홈협의회.
- 정하린. (2016). 국내 소형 공공임대주택에 적용된 공유공간 계획 특성에 관한 연구. 건국대학교 석사학위논문.
- 「주택법 시행령」. 대통령령 제32411호. 2022. 2. 11.
- 「주택건설기준 등에 관한 규정」. 대통령령 제33023호, 2022. 12. 6.

- 「지역 개발 및 지원에 관한 업무처리지침」, 국토교통부예규 제115호. 2015. 9. 16.
- 지유리. (2015). [특별기획 새로운 주거공동체가 온다①육아협동조합주택 ‘이음채’] “입주민 모두가 협동조합원, 주택관리도 자율적으로”. 4월. 주택저널. [http://jutek.kr/user/selectBbsColumn.do?BBS\\_NUM=1214&COD03\\_CODE=c0301](http://jutek.kr/user/selectBbsColumn.do?BBS_NUM=1214&COD03_CODE=c0301) (검색일: 22.11.04.).
- 청소년주거권네트워크. <https://yhrights.notion.site/yhrights/01cd0d9870bb485c8290208fa584e962?p=ae9b690f82e04f19a6eb13aae38c191d&pm=s> (검색일: 22.11.01.).
- 초록우산어린이재단 아동복지연구소 카드뉴스 20202 제5호. <https://www.childfund.or.kr/institute/dataList.do> (검색일: 22.11.05.).
- 초록우산 어린이재단 홈페이지. <https://www.childfund.or.kr/domesticBiz/childSupport/basicLivingSupport.do> (검색일: 22.11.05.).
- 최민아, 김명식, 송기욱, 김효진, 김태구, 임수현, 이승은. (2021). 공동체주택 활성화를 위한 제도 개선 및 사업지구 적용 방안. 토지주택연구원.
- 「최저주거기준」, 국토해양부공고 제2011-490호. [별표]
- 하미경, 이효창. (2017). 아동친화 공동주거단지를 위한 치유적 환경디자인 연구. 한국문화공간건축학회논문집, (60), 56-65.
- 한국사회주택협회 홈페이지. <http://www.socialhousing.kr/members/902> (검색일: 22.08.16).
- 홍인옥. (2002). 지하주거의 실태와 문제점. 도시연구, 8, 58-96.
- 아르코 디자인 스튜디오(설계자) 블로그. <http://blog.livedoor.jp/arblo/archives/1753226.html> (검색일 22.08.16.).
- AROA. (2014). Viviendas económicas Broadway en Santa Mónica, California. <https://arqa.com/wp-content/uploads/2014/09/program-01.jpg>. (검색일: 22.11.05.).
- Beasley, R., Semprini, A., & Mitchell, E. A. (2015). Risk factors for asthma: is prevention possible?. *The Lancet*, 386(9998), 1075-1085.
- Bernet, A., Hinder, N., Theus, S., & Junghanns, N. (2020). Planning and designing child-friendly living spaces. UNICEF Switzerland and Liechtenstein·Paul Schiller Stiftung.
- Blackman, T., Evason, E., Melaugh, M., & Woods, R. (1989). Housing and health: a case study of two areas in West Belfast. *Journal of Social Policy*, 18(1), 1-26.
- Aber, J.L., Duncan, G., & Brooks-Gunn, J. (1997). *Neighborhood Poverty: Vol. 1. Context and Consequences for Children*. New York: Russell Sage Foundation.
- Chawla, L. (2002). “Insight, creativity and thoughts on the environment”: integrating children and youth into human settlement development. *Environment and Urbanization*, 14(2), 11-22.
- Churchman, A., & Ginsberg, Y. (1984). The image and experience of high rise housing in Israel. *Journal of Environmental Psychology*, 4(1), 27-41.
- Coley, R. L., Leventhal, T., Lynch, A. D., & Kull, M. (2013). Poor quality housing is tied

to children's emotional and behavioral problems. Policy Research Brief, MacArthur foundation Sept.

- Commissioner for Children and Young People WA. (2011). Building spaces and places for children and young people.
- Conger, R. D., Conger, K. J., Elder, G. H., Lorenz, F. O., Simons, R. L., & Whitbeck, L. B. (1992). A Family Process Model of Economic Hardship and Adjustment of Early Adolescent Boys., 63, 526-541.
- Conley, D. (2001). A room with a view or a room of one's own? Housing and social stratification. In *Sociological forum* (Vol. 16, No. 2, pp. 263-280). Kluwer Academic Publishers-Plenum Publishers.
- Currie, J., & Yelowitz, A. (2000). Are public housing projects good for kids?. *Journal of public economics*, 75(1), 99-124.
- Dedman, D. J., Gunnell, D., Smith, G. D., & Frankel, S. (2001). Childhood housing conditions and later mortality in the Boyd Orr cohort. *Journal of Epidemiology & Community Health*, 55(1), 10-15.
- Douglas, J. W. B. (1973). Review of From Birth to Seven. The Second Report of the National Child Development Study (1958 Cohort). *Population Studies*, 27(3), 599-601.
- Engle, P. L., & Black, M. M. (2008). The effect of poverty on child development and educational outcomes. *Annals of the New York Academy of Sciences*, 1136(1), 243-256.
- Evans, G. W. (2004). The environment of childhood poverty. *American psychologist*, 59(2), 77-92.
- Evans, G.W. (2006). Child development and the physical environment. *Annual review of psychology*, 57, 423-451.
- Evans, G. W., Saegert, S., & Harris, R. (2001). Residential density and psychological health among children in low-income families. *Environment and behavior*, 33(2), 165-180.
- Evans, G. W., Brooks-Gunn, J., & Klebanov, P. K. (2011). Stressing out the poor. *Pathways*, 23(2), 22-27.
- Fjørtoft, I. (2004). Landscape as playscape: The Effects of Natural Environments on Children's Play and Motor Development. *Child, Youth Environments*, 14(2), 21-44.
- Gifford, R. (2007). The consequences of living in high-rise buildings. *Architectural science review*, 50(1), 2-17.
- Gillis, A. R. (1974). Population density and social pathology: The case of building type, social allowance and juvenile delinquency. *Social forces*, 53(2), 306-314.
- Gittus, E. (1976). *Flats, families, and the under fives*. Boston: Routledge Kegan Paul.
- Goodman, J. (2015). Broadway housing complex earns architecture award. *Santa Monica Daily Press*. 5월 2일 기사. <https://smdp.com/2015/05/02/broadway->

housing-complex-earns-architecture-award/ (검색일: 22.11.05.)

- Handy, S., Cao, X., & Mokhtarian, P. (2008). Neighborhood Design and Children's Outdoor Play : Evidence from Northern California. *Children, Youth and Environments*, 18(2), 160-179.
- Harker, L. (2006). "Chance of a lifetime-the impact of bad housing on children's lives". <http://image.guardian.co.uk/sys-files/Society/documents/>. (검색일: 22.07.20.)
- Hart, R. (1978). *Children's Experience of Place*. New York: Irvington.
- Holt, N. L., Spence, J. C., Sehn, Z. L., Cutumisu, N. (2008). Neighborhood and developmental differences in children's perceptions of opportunities for play and physical activity. *Health & Place*, 14(1), 2-14.
- Hunt, S. (1990). Emotional distress and bad housing. *Health and Hygiene*, 11, 72-79.
- Hunt, S. (1993). *Damp and mouldy housing: a holistic approach. Unhealthy housing*. London: Chapman and Hall, 69-93.
- Hüttenmoser, M. (1995). Children and their living surroundings: Empirical investigations into the significance of living surroundings for the everyday life and development of children. *Children's Environments*, 12, 403-413.
- Homel, R., & Burns, A. (1989). Environmental quality and the well-being of children. *Social Indicators Research*, 21(2), 133-158.
- Ineichen, B., & Hooper, D. (1974). Wives' mental health and children's behaviour problems in contrasting residential areas. *Social Science & Medicine* (1967), 8(6), 369-374.
- Kaplan, R., & Kaplan, S. (1989). *The Experience of Nature*. New York: Cambridge Univ. Press.
- Kaplan, S. & Talbot, J. F. (1983). Psychological benefits of a wilderness experience. In I. Altman & J. Wohlwill (Eds), *Behavior and Natural Environment*, Vol. 6. New York: Plenum Press. pp.163-203.
- Kevin Daly Architects 홈페이지. *Broadway Affordable Housing*. <https://kevindalyarchitects.com/projects/details/broadway-affordable-housing/> (검색일: 22.08.21.)
- Kirkby, M. (1989). Nature as refuge in children's environments. *Children's Environments Quarterly*, 6(1), 7-12.
- Korpela, K. (2002). Children's environment. *Handbook of environmental psychology*, (Ed.). Bechtel, R.B., & Churchman, A., New York: Wile, 363-373.
- Kuo, F. E., Faber Taylor, A. (2004). A potential natural treatment for attention-deficit/hyperactivity disorder: evidence from a national study. *American journal of public health*, 94(9), 1580-1586.
- Kyttä, M. (2004). The extent of children's independent mobility and the number of actualized affordances as criteria for child-friendly environments. *Journal of environmental psychology*, 24(2), 179-198.

- Leclair, J. A., & Innes, F. C. (1997). Urban ecological structure and perceived child and adolescent psychological disorder. *Social Science & Medicine*, 44(11), 1649-1659.
- Leventhal, T., Brooks-Gunn, J. (2000). The neighborhoods they live in: the effects of neighborhood residence on child and adolescent outcomes. *Psychological bulletin*, 126(2), 309-337.
- Littlewood, J., & Sale, R. (1972). Children at play: A look at where they play and what they do on housing estates. London: Dep. Environ. Access provided by Cornell University on, 3(25), 15.
- 마치노모리 혼마치다 소개 페이지. <https://machinomori.co-plus.co.jp/pg365.html>. (검색일: 22.08.16).
- Macintyre, S., Maciver, S., & Sooman, A. (1993). Area, class and health: should we be focusing on places or people?. *Journal of social policy*, 22(2), 213-234.
- Macpherson, A., Roberts, I., & Pless, I. B. (1998). Children's exposure to traffic and pedestrian injuries. *American journal of public health*, 88(12), 1840-1843.
- Mann, S. L., Wadsworth, M. E., & Colley, J. R. (1992). Accumulation of factors influencing respiratory illness in members of a national birth cohort and their offspring. *Journal of Epidemiology & Community Health*, 46(3), 286-292.
- McLoyd, V. C. (1990). The impact of economic hardship on Black families and children: Psychological distress, parenting, and socioemotional development. *Child development*, 61(2), 311-346.
- Moore, R. C. (1986). *Childhood's Domain: Play and Space in Child Development*. Crom Helm, London.
- Moore, R. C., & Schneekloth, L. H. (1989). *Children and vegetation*. Center for Human Environment.
- Oda, M., Taniguchi, K., WEN, M. Z., & Higurashi, M. (1989). Symposium: Environment and Human Behavior (II) Effects of High-rise Living on Physical and Mental Development of Children. *Journal of human ergology*, 18(2), 231-235.
- Obasanjo, O. O. (1998). *The impact of the physical environment on adolescents in the inner city*. University of Michigan.
- Plant, J. S. (1930). Some psychiatric aspects of crowded living conditions. *American Journal of Psychiatry*, 86(5), 849-860.
- Portland. (2007). *Principles of Child Friendly Housing*.
- Reynolds, L., & Robinson, N. (2005). Full house?: how overcrowded housing affects families. *Shelter*.
- Richman, N. (1974). The effects of housing on pre-school children and their mothers. *Developmental Medicine & Child Neurology*, 16(1), 53-58.
- Saegert, S. (1982). Environment and children's mental health: Residential density and low income children. In *Handbook of psychology and health*, 2, 247-271. Hillsdale, NJ: Lawrence Erlbaum Associates.

- Sandel, M., Sharfstein, J., & Shaw, R. (1999). There's No Place Like Home: How America's Housing Crisis Threatens Our Children.
- 스우모 저널. <https://suumo.jp/journal/2020/12/18/177032/> (검색일 22.05.06.).
- Taylor, A. F., Kuo, F. E., & Sullivan, W. C. (2001). Coping with ADD: The surprising connection to green play settings. *Environment and behavior*, 33(1), 54-77.
- Taylor, A. F., Kuo, F. E., & Sullivan, W. C. (2002). Views of nature and self-discipline: Evidence from inner city children. *Journal of environmental psychology*, 22 (1-2), 49-63.
- Taylor, A. F., Wiley, A., Kuo, F. E., & Sullivan, W. C. (1998). Growing up in the inner city: Green spaces as places to grow. *Environment and Behavior*, 30(1), 3-27.
- Tracy, E. M., Green, R. K., & Bremseth, M. D. (1993). Meeting the environmental needs of abused and neglected children: Implications from a statewide survey of supportive services. *Social Work*, 29(2), 21-26.
- Toronto. (2020). Growing up\_Planning for Children in New Vertical Communities Urban Design Guideline.
- UNICEF. (2009). A practical guide for developing child friendly spaces.
- Walker, A. (2013). Architecture adds an upgrade to affordable housing in Santa Monica. LA TIMES. 12월 21일 기사. <https://www.latimes.com/home/la-hm-broadway-housing-20131221-story.html>. (검색일: 22.11.05.).
- Wandersman, A., & Nation, M. (1998). Urban neighborhoods and mental health: Psychological contributions to understanding toxicity, resilience, and interventions. *American Psychologist*, 53(6), 647.
- Wells, N. M. (2000). At home with nature: Effects of "greenness" on children's cognitive functioning. *Environment and behavior*, 32(6), 775-795.
- Wells, N. M., & Evans, G. W. (2003). Nearby nature: A buffer of life stress among rural children. *Environment and behavior*, 35(3), 311-330.
- Whitzman, C. (2010). Can tall buildings be child friendly? Vertical living kids research project. *Tall Buildings and Urban Habitat Journal*, 4, 18-23.
- Wilner, D. M., Walkley, R. P., Pinkerton, T. C., & Tayback, M. (1962). *The Housing Environment and Family*. Baltimore: Johns Hopkins Univ.Press
- コレクティブハウジング社. (2020). [https://chc.or.jp/news/kidsdesign\\_2020.html](https://chc.or.jp/news/kidsdesign_2020.html) (검색일: 22.05.06.).
- コレクティブハウジング社. (2020). [https://chc.or.jp/news/kidsdesign\\_yushu.html](https://chc.or.jp/news/kidsdesign_yushu.html) (검색일: 22.05.06.).

---

# A Study on Business Models and Support Methods for Child-Friendly Housing -Focusing on Small Scale Public Rental Housing-

Summary

Youm, Chirlho  
Kang, Hyunmi  
Park, Yuna

---

Although housing and neighborhood environments are important factors for growth and development for children, there are still approximately 600,000 children living in poverty in Korea who need help. Life satisfaction and happiness of children in Korea are at a low level. The government implemented various policies to guarantee the right to housing for children and to create an environment where children can live happily. However, there are still children who live in insufficient housing, and businesses related to leisure rather than housing account for a large portion of the business. Despite the country's high international status and economic growth, the necessity still exists for the provision of housing for children to improve the low level of happiness of children and the deepening housing poverty. However, there are still insufficient reflections on "which housing and living space are child-friendly?", while actual cases of implementation and policies based on such reflections are not sufficient.

Therefore, the purpose of this research is to identify business models for the creation and operation of child-friendly residential spaces for the underprivileged, and to suggest policy measures to support them. To this end, the residential space for children in this research is defined as existing small-size public rental housing where children can continue living and where necessary functions and services from the perspective of children are combined. Among such housing, the residential space for children is

multi-family housing with less than 100 households supplied by public housing developers such as the state, local governments, LH and local public corporations as prescribed in the Special Act on Public Housing. The subjects of this study are designated as school-age children (6 to 11 years old) who are able to move independently and start learning social relationships, among children under the age of 18 as defined by the Child Welfare Act.

For the purpose of this study, the idea of child-friendly residential space is first formulated and the necessity of introducing child-friendly residential space in small-size public rental housing is proposed. Next, a basic direction for child-friendly residential space for small-size public rental housing is derived through the guidelines of creating child-friendly residential space and the case analysis. Three business models for child-friendly residential space for small-size public rental housing are proposed. Finally, policy measures were proposed to create, operate and promote the models with high feasibility, and the research was conducted as follows.

In Chapter 2, the idea and principle of child-friendly residential spaces are established based on the research on the relationship between children and the living environment, the United Nations Convention on the Rights of the Child and other literature. The child-friendly residential space proposed in this study is a residential space which puts the interests of children as the top priority from the perspective of children, so that kids can grow safely, healthily, and happily in an area encompassing not only the interior, but also the exterior of a house and the adjacent urban space.

Child-friendly residential spaces should be supplied as small-size public rental housing for the following reasons. First, in construction-type public rental housing supplied in the form of an apartment complex in the outskirts of a city, it is difficult for a family with a child to maintain the standards of work, going to school, commute, friendships and other forms of communities. It is therefore difficult for families in housing poverty to move into construction-type public rental housing. Second, purchased rental housing is mostly multi-family housing (dasedae and dagagu), and it is virtually not possible to accommodate spatial considerations of children in advance. Finally, in the “theme-based” purchase and lease, which is the system currently being promoted by the Ministry of Land, Infrastructure and Transport, a private business proposes a theme or engages in rental management based on the theme. New possibilities of small-size public rental housing based on demands are being expected.

In Chapter 3, the principles and operational direction are proposed of the child-friendly residential spaces in the small-size public rental housing defined in Chapter 2. First, domestic and international cases and guidelines are analyzed of child-friendly planning elements and their applications in houses of similar sizes, and the seven principles of creating child-friendly residential spaces are formulated as the highest priority on children's interests, non-discrimination, child development, participation, safety, creativity, and communication.

Next, based on the current status and characteristics of existing purchase and rental housing, theme-based purchase and rental housing, public rental housing based on local needs, and public rental community housing among the projects under the jurisdiction of the Ministry of Land, Infrastructure and Transport, the direction of creating and administering child-friendly residential spaces for small-size public rental housing is summarized as follows, and the seven principles are formulated. ① Priority given to children in housing poverty (non-discrimination), ② Provide a comfortable and flexible living space in consideration of the youth development and growth (child development), ③ Creating diverse and creative facilities for children (creativity, communication), ④ Make the entire residential space a barrier-free space for children (non-discrimination), ⑤ Protect children from crimes, accidents, hazards from vehicles and other risks (safety), ⑥ Offer a variety of community-centered child support programs (creativity, communication), ⑦ Active consideration of children's participation in the process of building and operating housing (participation, creativity).

In Chapter 4, among the projects of the small-size public rental housing, specific business models of ① the theme-based purchase and rental housing ② the public rental housing based on local needs, and ③ public rental community housing are suggested which are considered to be effective and applicable to child-friendly residential spaces. Among the two business models with the highest feasibility (①, ②), business effects, space feasibility etc. are identified through planning simulation. Finally, specific policy tasks for each of the three models for project implementation are derived through workshops with children participation and other venues of opinion collection and review of relevant policies and systems.

In Chapter 5, based on the business model and policy assignments proposed in Chapter 4, policy measures to promote the creation and operation of child-friendly residential

spaces for small-size public rental housing are proposed from the three perspectives of expanding the supply of child-friendly small-size public rental housing; upgrading the standards of supply and planning child-friendly public rental housing; and establishing of a cooperative system for creating and operating child-friendly residential spaces.

The value of this research is in the fact that it proposes the possibility of creating a child-friendly residential space in small-size public rental housing while proposing the necessity of a residential space for children. This research is also meaningful in that it considers ways to improve the housing poverty of youths in its physical aspect, not from the perspective of welfare provision. However, due to the limitations of the policy research, it is necessary to subsequently review detailed planning elements for different business methods such as preparing essential planning elements by focusing on business models with high feasibility. In addition, the actual conditions of child housing poverty households are summarized. Since its characteristics are reflected in the policy, it is necessary to identify the specific housing demand of child housing poverty households and study customized residential space plans accordingly. Finally, the need for policies is suggested for tasks such as inducing the creation of child-friendly residential spaces in new privately built rental housing, creating child-friendly residential spaces in some of the old public rental housing complexes, and improving the minimum housing standards in consideration of children's households. As such, more in-depth analysis and research on this issue are needed in the future.

**Key words:**

Children, Child-Friendly, Housing, Business Models, Public Rental Housing