

시설연계형 주택사업방식 활성화를 위한 제도 유연화 방안

The Legal Flexibilization Method to Vitalizing Housing-Facility Correlated Developments

염철호*
Youm, Chirlho

여혜진**
Yeo, Haejin

Abstract

Recently housing demands are going to be diversified, and many suggestions are driven for the housing consumer's right of choice and expectation for welfare services. These require the policy change from the clear division between houses and facilities toward more market-oriented concept capable of mixed-use development of houses with facilities. The research explores the possibilities to provide various types of mixed-use developments of houses and facilities in the level of architectural design and political implication. Major case studies focus on the elderly welfare housing with serviced residence with the comparison of similar cases in Japan. The policy implications are, first, expanding the production of elderly housing with more elderly care services, second, challenging time-sharing residence composed of serviced residence and small dwelling units, third, activating the production of small scale housing development with small public facilities. The simulation shows the merits and demerits of this concepts and the efficacy of the policy implications.

Keywords : Housing-Facility Correlated Development, Legal Flexibilization, Elderly Welfare Housing, Serviced Residence

주요어 : 시설연계형 주택사업방식, 제도 유연화, 노인복지주택, 서비스드레지던스

I. 서론

1. 연구의 배경 및 목적

최근 인구사회구조 변화에 따른 다양한 주거수요를 반영하여 소품종 대량 주택생산체계에서 다품종 소량주택생산 체계로 변화하기 위한 근본적인 대책마련이 요구되고 있다. 이를 위해서는 공급주체가 주도하는 산업이 아니라 '소비자가 주도하는 문화'로서 소비자 주권이라는 측면이 주택시장에서 강조될 필요가 있으며, 다양한 민간임대주택 확대와 이용개념을 중시한 공급방식 다양화 등 시장에서의 소비자의 선택권을 다양화하기 위한 방안들이 강구되어야 한다.

한편, 인구사회구조가 복잡해지고 도시생활자의 생활패턴과 양식이 다양해지면서 앞으로의 주택산업은 고령자, 보육, 의료, 문화 등 복지 및 생활지원 서비스를 통해 주

거생활의 가치를 제고·창출하는 주거서비스 산업으로 패러다임이 변화할 전망이다. 이재훈 외(2007)는 저출산·고령화의 심화에 따라 앞으로는 일하는 여성을 배려한 육아, 교육, 가사 등을 지원하는 서비스시설이 포함된 복합공동주거가 보급될 것으로 전망하고 있으며, 임미숙 외(2008)도 인구가구조 변화에 따라 생활지원서비스가 주택분야의 신사업 영역이 될 것으로 전망하고 특히 1인가구와 고령자를 타겟으로 생활서비스가 연계된 주택을 개발할 필요가 있음을 지적하고 있다. 또한, 김찬호·조명수(2011)도 미래 주택산업은 기존의 건설과 분양판매를 중심으로 하는 개발사업에서 주거생활의 가치를 제고·창출하는 주거서비스 산업으로 주택사업의 패러다임이 변화할 것으로 전망하고 있다. 이상을 살펴볼 때 주택과 시설의 경계를 견고하게 만들었던 과거의 방식과는 달리 다양한 유형의 주택과 시설이 혼합된 시설연계형 주택의 방향으로 주택사업방식이 전환될 필요가 있다고 하겠다.

하지만, 2000년대 이후 등장한 시설연계형 주택사업방식¹⁾을 살펴보면 아직 이렇다 할 확산성과를 거두지 못하고 있다. 주상복합이나 용도복합개발방식은 고급화 주거

*정회원(주저자, 교신저자) 건축도시공간연구소 연구위원
**정회원, 건축도시공간연구소 부연구위원

Corresponding Author: Chirlho Youm, Architecture & Urban Research Institute, B-301, Acrotower Office, 230, Simin-daero, Dongan-gu, Anyang-si, Gyeonggi-do, Korea
E-mail: chyoun@auri.re.kr

이 논문은 건축도시공간연구소의 기본연구과제인 "소규모 주택사업 다양화를 위한 주택관련 제도 유연화 방안 연구"의 결과를 수정·보완한 연구임.

1) 본 연구에서 '시설연계형 주택사업방식'이란 시설이 일반적인 아파트에서처럼 부대시설, 부속시설 등 단순한 주거의 부수적인 시설로서가 아니라 해당 주거유형과 결합·연계된 형태로서 입주자에게 필요한 상시적인 생활지원서비스를 제공하는 기능을 수행하는 것을 전제로 기획된 주택사업방식을 의미한다.

로 편중되었고 노인복지주택 또한 고급화·대형화 추세가 지속되어 왔으며 입소자격 제한 등 제도적 한계로 공급이 정체되고 있다. 또한, 호텔의 서비스와 주거가 결합된 형태로 주목 받았던 서비스드레지던스는 호텔업계 반발로 인한 공중위생관리법 개정으로 부동산 임대업 방식에서 생활숙박업 방식으로 전환될 상황이다. 도시형생활주택의 경우 1층 저층부는 거의 주차장으로 이용되고 적극적인 근생시설 설치도 미흡하며 대부분 원룸형으로 공급되고 있어 생활지원서비스와 연계될 수 있는 단지형다세대, 단지형연립주택 공급은 미약한 수준이다.

과거와 같이 공공이 새로운 주택유형을 개발하고 관련 법령의 개정을 통해 이를 주택시장에 공급하는 정책으로는 다양한 주거수요를 반영하고 거주자의 취향과 시장의 창의성이 발현되기에는 한계가 있다. 이제는 새로운 주거유형을 정책적으로 개발·보급하기 보다는 시장에서 자율적으로 새로운 주택공급방식이 발굴·확산될 수 있는 여건을 마련해주는 방향으로 정책이 추진될 필요가 있다. 본 연구에서는 주택과 시설의 경계를 명확히 구분해 왔던 법제도를 유연화하여 향후 수요 증대가 예상되는 노유자시설, 단기체류 숙박시설, 공공복지시설 등과 주택의 다양한 연계가 실현될 수 있는 방안을 모색하는 것을 목적으로 한다.

2. 연구방법 및 범위

우선 우리나라의 대표적인 시설연계형 주택사업방식인 노인복지주택과 서비스드레지던스의 공급실태를 분석한다. 관련 자료의 분석과 함께 3개 사례씩 선정하여 운영주체 대상 심층인터뷰를 실시하였다. 다음으로 우리나라와 제도가 유사하면서 다양한 시설연계형 주택공급을 추진하고 있는 일본의 제도와 사례를 조사하여 시사점을 도출하였다. 이를 바탕으로 시설연계형 주택사업방식의 3가지 모델을 설정한 다음, 현재 사업이 이루어졌거나 진행 중인 곳을 선정하여 시뮬레이션을 실시하여 가능성과 제도적 한계를 진단한다. 마지막으로 시설연계형 주택사업방식 활성화를 위한 제도 유연화 방안을 검토하였다.

주택과 연계되어 생활지원서비스를 제공하는 시설은 매우 다양한 유형이 검토될 수 있으나 본 연구에서는 향후 사회적인 요구가 높아질 것으로 예상되면서 현재 시설연계형 주택사업으로서 공급이 정체되고 있는 노인복지주택과 서비스드레지던스의 개선방안을 모색하고자 복지시설과 숙박시설을 주로 다루는 것으로 한다. 그리고 시설과 함께 공급하는 주택유형은 최근 소규모 주택사업방식으로 공급이 집중되고 있으면서 주거환경 등 여러 문제점을 안고 있는 도시형 생활주택(단지형과 원룸형)으로 설정하였다.

3. 선행연구 동향 및 본 연구의 차별성

본 연구와 관련한 선행연구로서는 우선 주거수요 다양화와 관련하여 새로운 주거유형을 제시한 연구를 들 수

있다. 이재훈 외(2008)는 미래주거환경변화를 예측하고 주택 분류체계의 문제점을 도출한 다음, 1·2인 주거개발 및 유형 법제화 방안과 산지·구릉지 주택유형개발 및 법제화 방안을 제시하였다. 박신영 외(2011)는 2020년을 기준으로 주택선호, 인구가구구조 변화에 따른 주거수요 특성을 예측하고 주택수요 변화가 주택 및 단지공급에 미치는 영향을 분석하였다. 김찬호·조명수(2011)는 주거수요 변화 등에 따른 주택시장의 향후 변화 가능성을 전망한 다음 주택산업 패러다임 변화에 따른 전략방향을 제시하였다. 이상의 연구에서는 공통적으로 변화하는 주거수요에 대응하기에는 현재의 주택관련 법제에 한계가 있고 주택공급 방식 또한 다변화될 필요가 있음을 지적하고 있다. 특히 1·2인 가구 증가에 따른 생활지원서비스에 대한 수요가 증가할 것임을 예측하면서 이에 대한 대응전략이 필요함을 주장하고 있다. 하지만 선행연구에서는 생활지원서비스를 실제 주택공급방식에 어떻게 연계·적용해야 할지에 대해서는 구체적으로 다루지 않고 있다.

다음으로 주거와 타 시설과의 소규모 복합방식을 다룬 연구를 살펴보면 Kim et al.(2002)는 도시성과 거주환경을 고려한 소규모 주상복합방식으로서 ‘근린형주상복합’의 개념을 제시하고 일본의 사례분석을 바탕으로 근린형주상복합 계획모델을 제시하였다. Lee et al.(2011)는 공공임대주택의 공급다양화 방안으로서 주거지 내 미이용·저이용 공유지를 소규모로 개발하면서 공영주차장, 공공복지시설 등 공공시설과의 복합화방안을 제시하였다. 한편 노인복지주택을 다룬 연구로서 홍미령 외(2009)는 노인복지주택 공급정책의 문제점을 분석하고 노인복지주택과 관련된 경직된 기준 완화 및 세제 지원책 마련, 노인복지주택 인종제 도입, 아파트 단지 개발과 노인복지주택 공급의 연계, 지역사회에 열린 다기능 공용 커뮤니티 서비스 공간 설치 등의 방안을 제시하였다. 서비스드레지던스와 관련해서는 새로운 주거유형으로서 공급현황을 다룬 연구, 관광·경영적인 측면에서의 발전방향을 다룬 연구, 선택속성에 관한 연구 등이 있으나 계획적인 측면에서 공급방식을 다룬 연구는 찾아보기 어렵다. 본 연구에서는 이상의 연구에서 제시된 주택과 시설의 연계 활성화 방안을 참고로 하되, 선행연구에서 자세히 다루어지지 않은 주택과 시설간의 연계 활성화를 위한 제도의 구체적 개선방안을 제시하는 데 초점을 두고자 한다.

II. 시설연계형 주택사업방식 공급실태

1. 노인복지주택

노인복지주택은 노인복지법 제32조에서 독립된 주거생활이 가능한 노인에게 분양 또는 임대를 통하여 일상생활에 필요한 편의를 제공하는 주거복지시설로 정의하고 있다. 노인복지법 시행령의 노인복지시설의 시설규모 및 기준 등에 관한 규정에서는 각 시설에 맞는 입소정원 및 면적을 제시하고 있으며 침실, 사무실, 의료 및 간호사실,

프로그램실 등 각 시설에 따라 필수적인 시설 및 직원 배치 등을 규정하고 있다. 2011년 12월말 기준으로 24개 단지, 4,231호가 운영 중에 있는데, 대부분의 노인복지주택은 06년~09년 사이에 공급되었고, 최근에는 공급추세가 둔화된 실정이다. 서울이 11개 시설(1,820호)로 가장 많으며, 분양형은 서울, 인천, 경기 등 수도권 지역에 몰려있고, 다른 지역은 대부분 임대형으로 운영되고 있다.²⁾ 특히, 2000년까지는 주로 사회복지법인이 설립주체가 되었지만, 2000년대 후반부터는 전문회사와 건설회사 등의 민간사업자 참여가 증가하면서 혼합형과 분양형 공급이 증가하였으며 규모도 대형화·고급화되고 있는 추세다.³⁾ 하지만, 법령개정으로 노인복지주택에 60세미만인 자가 합법적으로 거주하게 되어 입법취지와 어긋났다는 지적이 있고, 입소자격 제한규정으로 인한 재산권 문제 등 정책 집행과 시장 간의 마찰이 계속적으로 발생하고 있다.

상대적으로 현재 시설운영과 관리가 잘 되고 있는 3곳을 추천받아 운영실태와 공급활성화를 위한 요구를 조사하였다. 공급규모는 18평형부터 38평형까지 다양하게 분포되어 입주자의 선택의 폭을 넓히고 있으며, 각 규모에 따라 분양가격 및 임대료를 차등 적용하고 있다. 보편적인 부대시설은 휘트니스 센터, 식당, 프로그램실, 포켓볼 시설, 수영장, 사우나, 옥상정원, 공예실, 음식점, 편의점 등이 있으며, 안전관리, 생활편의, 건강관리, 여가 및 문화프로그램, 청소서비스, 목욕서비스, 의료서비스, 교육프로그램 등을 제공하고 있다.

노인복지주택은 주택공급만이 아니라 각종 서비스를 지원해야 한다는 측면에서 운영자 입장에서는 어느 정도 이상의 규모가 되지 않으면 사업성을 확보할 수 없는데, 최소한 150세대 이상이 되어야 운영의 부실을 줄이며 안정된 서비스를 공급할 수 있다는 의견이다. 노인복지주택의 활성화를 위해서는 노인복지주택 단독공급방식에서 탈피하여 요양시설을 함께 운영하는 방법, 아파트와 같이 단지 내에 설계하여 부대시설을 공유하는 방법, 지역차원에서 복지인프라 네트워크 구축 등 사업방식 다양화와 함께 법제도 개선을 통해 계층 입주기회를 확대할 필요가 있음을 지적하고 있다.

2. 서비스드레지던스

서비스드레지던스는 법적 용어는 아니며, 주거용 오피스텔의 신종 변형으로 단순히 주거공간만을 임대해주는 것이 아니라 입주자들에게 필요한 각종 서비스를 호텔수준으로 제공해주는 주거형태를 지칭하는 표현이다.⁴⁾ 호텔

Table 1. Outline of Elderly Welfare Housing Examples

Division	Noblesse Tower	Blooming The Classic	Golden Palace
Location	3-1507, Jongam-dong, Seongbuk-gu, Seoul	517, Sinjang-dong, Hanam-si, Kyeonggi-do	66-3, Muak-dong, Jongno-gu, Seoul
Operate	Baekma C&L	Dream House	Golden Palace
Gross Area	2,020.45 m ²	36,286.67 m ²	8,936,310 m ²
Floors	b1, 7stories	b3, 20stories	b4, 8stories
House holds	34	220	80
Area	18/21(py.)	34/35/38(py.)	10-21(py.)
Services	nursing, leisure, disease prevention, living convenience, health food, safety care, etc.	nursing, leisure, exercise management, living convenience, health food, safety care, etc.	safety care, exercise management, nursing, leisure, health food, etc.
Facilities	pharmacy, nurse station, party room, hobby room, information center, health room, driving range, library, etc.	golf club, movie hall, book cafe, restaurant, clinic, fitness, computer room, sauna, driving room, consultation room, etc.	book cafe, arcade, pool, movie hall, fitness, computer room, crafts room, etc.

식 서비스와 함께 이용자의 편의에 따라 셀프서비스방식의 주거, 취사 등이 가능하며, 업무용 공간으로 제공되는 부수적인 시설과 함께 이용할 수 있다.⁵⁾ 현재 수도권에 총 40개가 넘는 시설이 운영 중에 있으며 상당수 사업장이 서울 중구와 강남구에 분포하고 있다. 일부 관광진흥법에 규정된 숙박시설로 인가받은 시설도 있으나, 상당수 시설들이 부동산 임대업으로 등록·운영되고 있다. 현재까지는 부동산임대업으로 인가를 받은 후 단기숙박업을 병행하는 편법 영업 논란으로 시장이 크게 성장하지 못하였으며, 공중위생관리법 시행령 개정으로 단기숙박의 경우에는 생활숙박업 시설로 허가를 받아야 함에 따라 향후 사업전개 또한 상당히 변화할 전망이다.

고객수요가 높은 지역을 중심으로 3개 서비스드레지던스를 방문하여 운영실태를 조사하였다. 주요고객 계층은 비즈니스업계에 종사하는 외국인, 관광객, 회사원 등이며, 외국인 관광객의 증가와 라이프스타일의 변화에 따라 장기숙박보다는 파티, 회의, 여행 등의 모임 장소의 목적으로 하는 단기숙박의 수요가 점차 증가하는 추세이다. 규모는 27~130 m²으로 다양하며, 27~29 m² 규모가 일반적이다. 주호평면은 침실과 욕실, 주방이 기본구성인 원룸형태와 거실과 침실을 분리한 형태가 있고, 세탁기, TV·오디오, 그릇, 주방기기, 인터넷 전용선 등이 구비되어 있다. 보편적인 부대시설로는 휘트니스센터, 세미나룸 등이 있으며, 기본적인 호텔식 서비스로서 리셉션 데스크, 조식

2) 장경석·원시연 (2012). 노인복지주택정책의 현황과 쟁점. 국회입법조사처 이슈와 논점, 제406호.
 3) June, K. (2009). Improvement Plans for Problem Cases in the Foundation and Management of Elderly Housing Facility. Korean Journal of Human Ecology, 18(5), p. 1161
 4) 고재현 (2012). 비즈니스호텔 공급부족과 향후 전망. 한국신용평가 KIS Credit Monitor, p. 29

5) 김성환 (2007). 국내 서비스드레지던스 운영의 성공적 요소. 한국패밀리리미네지먼트학회 국제심포지엄 발표자료

서비스, 세탁 및 우편물서비스 등을 제공하며, 셔틀버스 운행, 지역 제휴할인 서비스, 교육·문화체험 프로그램 등 다양한 서비스를 제공하기도 한다.

현재 서울의 관광숙박업시설은 수요초과 상태로 적절한 비용수준에서 고품질의 특화된 서비스를 제공받을 수 있는 서비스드레지던스의 수요가 증가하고 있는 상황이다.⁶⁾ 하지만, 서비스드레지던스가 생활숙박업의 제도권 안으로 포함되면 건축법상 오피스텔이 아니라 숙박시설로 사업이 추진되게 되며, 기존 시설 또한 단기숙박업 영업을 하기 위해서는 숙박시설로의 용도변경이 필요하다. 이에 따라 용도변경 시 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률에 따라 공용으로 제공하는 건물부분에 대해 구분소유자의 동의를 받아야 하는 문제, 용도지역에 의해 숙박시설 전환이 불가능한 문제, 학교보건법에 의한 제한시설 등에 따른 입지선정에 대한 문제 등의 해결이 선행되어야 할 것으로 예측된다. 또한 시행사가 각 세대를 분양한 후 업체가 사업에 참여하여 시설을 운영하는 경우가 대부분이기 때문에 운영업체와 소유자간의 마찰이 발생할 소지도 크다.

Table 2. Outline of Serviced Residence Examples

Division	M Chereville	Somerset Palace	Euljiro COOP Residence
Location	1316-31, Seocho-dong, Seocho-gu, Seoul	85, Soosong-dong, Jongno-gu, Seoul	246, Euljiro, Jung-gu, Seoul
Operate	HTC	Escort, Sinyoung	Euljiro COOP
Gross Area	16,746 m ²	51,195 m ²	-
Floors	b5, 22stories	b4, 18stories	b2, 15stories
Room	125	468	80
Area	57/80/87/116	29-112	27
Services	parking, internet, discount, cleaning, laundry, etc.	breakfast, mail delivery, internet, cleaning, cultural experience events, etc.	breakfast, internet, cleaning, security, laundry, etc.
Facilities	parking lots, laundry room, etc.	parking lots, cafe, meeting room, party room, restaurants, fitness center, spa, etc.	parking lots, meeting room, restaurant, fitness center, etc.

III. 일본의 시설연계형 주택공급 관련 제도와 사례

1. 시설연계형 주택공급 관련 제도 분석

일본의 관련 제도로서는 우선 ‘민관협력방식’(PFI, Private Finance Initiative)이 있다. ‘민간자금 등의 활용에 의한 공공시설 정비 등의 촉진에 관한 법률’에 의거하여 공유지에 민간이 공공시설과 주택을 혼합건물로 개발한 다음 정부가 공공시설을 매입하고 주택은 민간임대주택으로 운

영하는 경우가 많다. 공공시설의 건설, 유지관리, 운영 등에 민간의 자금, 경영능력 및 기술적 능력을 활용하게 되며, 토지와 사업비 절감 차원에서 민간에 상당한 인센티브를 부여하는 것이 특징이다.⁷⁾ 공공적인 용도를 도입하여 공유지의 도시계획상 목적을 유지하면서 민간개발의 사업성 확보를 위한 상업적인 용도를 포함하는 등 다양한 용도의 시설혼합이 중요한 계획요건이 된다.

민관협력사업과 연계하여 ‘정기차지권’ 제도를 통해 민간사업자가 장기간 공유지를 안정적으로 활용하고 공공은 토지임대수익으로 공공시설 운영비 등을 절감하고 있다. 정기차지권 방식은 ‘차지차기법’에 규정된 차지권의 종류로 일반적인 토지임대방식과 달리 계약만료 후 원칙적으로 연장을 하지 않으며, 계약기간 만료에 따른 토지주의 건물매입 의무가 없다. PFI방식의 여러 사례에서는 민간 수익시설에 대해 공공과 민간사업자간 정기차지권 계약을 체결하여 안정적 사업운영과 토지임대수익 확보를 도모하고 있다. 이를 위해 PFI법에서는 ‘PFI 본 사업으로서 정비하는 공공시설과 민간수익사업으로서 정비하는 민간수익시설을 합축(合築)하는 경우, 일정 조건 하에 사업자에 대해 행정재산인 토지를 임대하는 것이 가능’하도록 규정하고 있다.

또한 고령자를 위한 시설연계형 주택공급방식으로 ‘서비스부고령자주택’제도가 있다. 2011년 ‘고령자의 거주안정 확보에 관한 법률’ 제정을 통해 고령자 원활입주임대주택, 고령자 전용임대주택, 고령자용 우량임대주택의 3종류로 구분되어 있던 고령자주택 유형을 통일하여 주택에 노인지원서비스 기능이 추가된 서비스부고령자주택 제도가 도입되었다. 서비스부고령자주택으로 인정받기 위해서는 전용면적이 25m² 이상이어야 하며, 부엌, 수세식 화장실, 세면 시설, 욕실, 노인용 손잡이 등의 설치와 복도 폭 확보, 유연한 임대료 지불방식 등이 조건으로서 필요하다. 또한 전문가 관리에 의한 건강상태 확인이나 생활상담 서비스 등을 제공함으로써 고령자가 안심하고 살 수 있는 환경을 조성하여야 한다.⁸⁾ 서비스부고령자주택에 대해서는 건설 시 정비비용 보조와 융자, 세금혜택 등이 주어진다.⁹⁾

2. 시설연계형 주택공급 관련 사례 분석

일본의 시설연계형 주택공급 사례로서 PFI방식, 정기차지권제도, 서비스부고령자주택 제도를 활용한 3사례를 살펴 보았다. 우선 키타큐슈시 토바타 C가구 정비사업(戸畑C街區整備事業)은 대규모 시유지를 활용하여 구청, 고령자용 시영주택, 장애인 지역활동센터 및 보육소, 공사임대

6) 고재현 (2012). 비즈니스호텔 공급부족과 향후 전망. 한국신용평가 KIS Credit Monitor, p. 31

7) 内閣府 (2012). PFI法改正説明資料. <http://www8.cao.go.jp/pfi/index.html>

8) 吉田修平. (2011). サービス付高齢者向け住宅のすべて, 金融財政事情研究会, p. 35-55.; 国土交通省. (2012). 高齢者住まい法改正について. http://www.satsuki-jutaku.jp/doc/system_panfu_00.pdf

9) 国土交通省. (2012). サービス付高齢者用住宅. 情報提供システム, <http://www.satsuki-jutaku.jp/>

주택, 민간분양주택, 고령자복합시설을 복합 건설하여 다세대가 공생하는 마을만들기 실현을 목표로 추진된 사업이다. 민간의 기술과 노하우, 자금을 활용하기 위해 일괄 공모형 프로포절방식을 채용하여 시설 전체에 대해 설계부터 공사까지를 일괄하여 진행하는 사업자를 선정하였다. 개략적인 부지면적만을 제시하고 각 시설의 구체적인 배치를 사업자에게 일임함으로써 자유도가 높은 설계가 가능하게 하였다. 구청 등 공공시설은 건물완성 후 시가 매입하고, 공사임대주택은 시와 공사간 정기차지계약을 체결하였다. 민간분양주택은 시유지를 사업자가 매입한 다음 건설과 분양을 진행하였다.

비바스 닛신마치(ビバース日進町)는 카와사키시 주택공급공사와 민간병원이 공동 추진한 사업으로 요양병상 85개의 민간병원과 서비스부 고령자임대주택 55호, 일반 임대주택 10호를 포함한 사례이다. 일반 임대주택 10호를 추가한 것은 일반인이 고령자와 같이 거주함으로써 다세대 공생을 구현해보고자 하는 의도이다. 2002년부터 고령자주택을 공급해온 카와사키시 주택공급공사는 복지 및 의료와 연계한 새로운 주택사업방식을 모색하면서 병원과 주택의 합축(合築)을 추진하게 되고, 노후화된 병원 건물의 재건축을 모색하고 있던 지역병원이 공모를 통해 공동사업자로 선정되었다.¹⁰⁾ 건물 내에는 입주자간의 교류

와 상호부조를 유발하기 위하여 지역개방형 공용시설로서 공용공간(4층), 상담공간(6층), 취미활동실(10층)등이 배치되어 있다. 준공 후 주택공급공사는 NPO단체에 고령자 상담업무를 위탁함과 동시에 자체적으로 직원을 파견하여 고령자 커뮤니티 형성 지원에 나서는 등 시설관리와 프로그램 운영에도 적극적으로 개입하고 있다.

유이마루 이카와다니(ゆいまーる伊川谷)는 서비스부 고령자주택 제도를 활용하여 세대, 건강상태, 가치관 등이 서로 다른 다양한 거주자가 함께 거주할 수 있도록 기획된 사례이다. 주호는 약 30m²의 원룸타입에서 약 66m²의 2LDK에 이르기까지 다양하며 배리어프리로 설계되어 있다. 1층에는 주중서비스를 중심으로 방문개호 및 단기스테이를 조합한 소규모 다기능시설이 위치해 있으며 재택간호시설이 병설되어 있어 거주자가 몸이 불편해지거나 치매 등의 증상이 심해질 경우, 같은 건물 내에서 개호서비스를 받을 수 있다는 장점이 있다. 또한 주택 내 설치한 도서관, 식당 등의 시설을 적극적으로 외부에 개방하여 시설운용을 위한 수지타산을 맞출 수 없는 한계를 극복하면서 지역에 대한 다양한 서비스를 제공함으로써 지역 커뮤니티 시설로서의 거점역할을 함께 수행하고 있다. 스태프 24시간 상주하면서 입주자 건강을 체크하고 긴급시 신속 대응할 수 있는 체계를 갖추고 있고, 왕진이나

Table 3. Outline of Housing-Facility Correlated Development Examples in Japan

Division	Tobata C Gaiku Seibi Jigyou (戸畑C街区整備事業)	Vivace Nisshinmachi (ビバース日進町)	Yuimaru Ikawadani (ゆいまーる伊川谷)
Location	Tobata-gu, Kitakyushu	Kawasaki-gu, Kawasaki, Kanagawa	Nishi-gu, Kobe
completion	2007	2005	2009
Gross Area	40,100	9,302	4,833
Facilities	borough office, public rental housing for elderly (50), parking lots, center for the disabled, nursery, elderly nursing home, public housing (62), condominium (77), community square, etc.	hospital (85 recuperation bed), public rental housing for elderly (55), public rental housing (10), community facilities, etc.	rental housing for elderly (77), daycare center, restaurant, common room, library, etc.

Photo, etc.



10) 川崎市住宅供給公社. (2012). 川崎市住宅供給公社中長期経営計画. http://www.kawasaki-jk.or.jp/kousya/pdf/keikeikaku_full.pdf

개인 헬퍼의 전담, 입퇴원의 동행이나 입원 중 지원, 가사 보조, 식사 배급 등의 서비스를 제공하고 있다. 직원들은 거주자의 일상적인 요구에 대한 대응만이 아니라 다양한 이벤트 개최 및 알선, 거주자 주도의 커뮤니티 활동을 지원하고 있으며, 이를 통해 거주자 간의 커뮤니티 증진 및 거주자와 지역과의 소통을 도모하고 있다.

IV. 시설연계형 주택사업방식 시뮬레이션

1. 모델 1_노인복지시설과 일반주택과의 연계

노인복지주택과 서비스드레지던스의 공급·운영실태, 일본의 시설연계형 주택공급 관련 제도와 사례의 분석 결과를 바탕으로 3가지의 시설연계형 주택사업방식 모델을 설정하였다. <모델 1>은 ‘노인복지시설과 일반주택과의 연계’ 방식이다. 하나의 단지 내에 노인복지시설과 복합화한 노인복지주택과 단지형다세대 도시형생활주택을 건설하여, 현재 둔화되어 있는 노인복지주택, 단지형다세대 도시형생활주택 시장의 활성화를 유도하고, 서비스시설과 부대시설 등을 함께 공유하여 사업비 절감을 도모한다. 노인복지주택에는 노인을 위한 서비스가 제공되는 시설을 운영하고, 노인복지주택 저층부에는 노인복지시설(재가복지시설)을 설치하여 지역주민 또한 서비스를 이용할 수 있도록 한다. 단지형다세대 도시형생활주택에 자녀세대가 거주할 경우 노인복지주택에 거주하는 노인들과 함께 단지 내에서 생활할 수 있는 효과도 거둘 수 있게 된다. 노인복지주택, 단지형다세대 모두 임대형 공급을 전제로 하고, 노인복지주택의 노인복지시설은 단지형다세대 거주자도 일정 비용을 지불하고 이용할 수 있도록 한다.

대상지는 서초 우면지구의 ‘네이처힐가든’ 단지형다세대 도시형생활주택 부지로 선정하였다. 북측으로는 기존 주거단지가 형성되어 있으며 남서측으로는 지구순환도로와 접하고 있으며, 주변에는 사회복지시설, 종교시설, 주차장 등의 계획이 있고 근린공원과 완충녹지에 인접해 있다. 노인복지주택과 노인복지시설이 복합되는 건축물은 복지서비스를 공급하는 지역 커뮤니티의 거점으로 활용하는 것으로 설정하였으며, 목욕탕, 식당, 카페테리아 등과 노인복지주택에 필요한 부대시설(조리실, 식당, 물리치료실 등)로 프로그램을 구상하였다. 초기 설계안의 복합건축물은 단지형다세대의 높이 규정을 적용하여 층수를 5층으로 계획하였고, 저층은 노인복지주택의 부대시설로만 구성하였다. 변경안에서는 노인복지주택의 사업성을 분석하고 최소한 운영이 될 수 있는 규모를 산정하여 층수를 12층으로 조정하였고, 쾌적한 주거환경을 확보하기 위하여 노인복지주택과 노인복지시설의 층을 나누어 기능을 분리하였다. 또한 저층부에는 재가노인복지시설의 부대시설(장/단기보호실, 자원봉사실 등)까지 용도를 확장하여 복지시설의 프로그램을 추가로 구성하였다. 단지 내 커뮤니티 증진 및 이용 편의성 증진을 위하여 커뮤니티 노드를 신설하고 어린이도서관, 식당, 로비 등과 동선을 연결하였다.

2. 모델 2_서비스드레지던스와 소형주택과의 연계

<모델 2>는 ‘서비스드레지던스와 소형주택과의 연계’ 방식이다. 동일 건축물에서 주거환경에 영향을 미치지 않는 부대시설 등을 갖춘 서비스드레지던스와 도시형생활주택을 복합하는 방식을 검토한다. 서비스드레지던스와 도시형생활주택을 복합화함으로써 도시형 생활주택의 거주자는 서비스드레지던스 관련 서비스시설 이용이 가능하고, 서비스시설은 저층부에 위치하여 주변지역에 대한 서비스 제공과 가로활성화를 도모할 수 있다. 서비스드레지던스(생활숙박시설)는 일정기간 거주 시 숙박요금을 지불하는 형식으로 운영하며, 도시형 생활주택은 임대형으로 운영하도록 한다. 복합건축으로 서비스드레지던스는 도시형 생활주택의 완화혜택을 적용받을 수 있으며, 임대수익과 숙박요금을 통한 사업 리스크 분산, 도심 내 부족한 숙박시설 공급확대, 원룸형 도시형생활주택의 편중된 사업모델의 다양성 제고 또한 기대할 수 있다.

대상지는 서울 도심에 건립 중인 ‘코발트팰리스’ 원룸형 도시형 생활주택 부지로 선정하였다. 2/3/4/5호선에 인접한 역세권이며, 주변으로는 동국대, 서울예술대, 동대문/명동지역, 중구청 등 교육과 상업, 행정지역이 분포하고 있다. 정면으로 목정공원이 위치하고 있으며, 주변에 유사한 레지던스 시설 등이 위치하고 있어 관광객, 비즈니스 방문객의 수요가 높은 곳으로 추정된다. 초기 설계안은 서비스드레지던스와 도시형생활주택을 복합한 건축물로 저층부에 패밀리레스토랑, 편의점, 세탁소 등의 생활서비스 시설과 서비스드레지던스 이용 고객들을 위한 안내데스크를 설치하도록 하였다. 변경 안은 이용고객의 편의를 증진시키기 위하여 초기 계획했던 프로그램의 공간배치와 동선을 중심으로 수정하였고, 저층부에 위치하는 생활서비스시설을 가로 이면부에 접하도록 전면부를 확장 배치하여 내·외부 이용객들의 편의를 증진시키고 가로활성화를 유도하였다. 도시형생활주택과 서비스드레지던스는 엘리베이터(코어)를 분리하여 설치하여 양호한 주거환경을 조성하고, 안내데스크의 규모도 확장하였으며, 각 시설을 연계할 수 있도록 동선을 조정하였다.

3. 모델 3_공공시설과 민간주택사업의 공동개발

<모델 3>은 ‘공공시설과 민간주택사업의 공동개발’방식이다. 도심에 남아있는 공공용지의 효율적 활용을 도모하고 토지가격에 대한 부담을 줄인 저렴한 민간임대주택 보급 활성화를 유도한다. 공공용지에 공공시설(복지시설)과 민간임대주택(원룸형도시형 생활주택)을 복합하여 건축하기 위해 현행 제도상 민간투자사업방식을 활용하여 복합건축물을 조성하는 방식을 검토한다. 공공시설과 도시형 생활주택을 복합하여 건축함에 따라 공공시설의 부대시설 또한 함께 공유할 수 있도록 한다. 복지시설과 주택은 주출입구, 층별 기능 등을 분리하도록 계획하고, 공공시설 이용객과 주택에 거주하는 사람들의 이동 동선을 분리하고 주택에 대해서는 전용 외부공간을 계획하여 양호한 주

Table 4. Process and Results of Simulation

<Model 1> Correlation between Elderly Welfare Facility and Housing (Urban Living Multiplex housing)				
Location	70, Umyeon-dong, Seocho-gu, Seoul	<Early Stage>	<Final Stage>	
Floors	b1, 12stories			
Zone	type general residential area Urban Design District			
Area	10,970 m ²			
Total Floor Area	18,755.54 m ²			
Rooms	234 (elderly welfare housing 130, urban living housing 104)			
Expenses	68,833,945,000 won			
Collection /Month	228,540,00 won			
Collection Period	301.18 m (25y.)			
<Model 2> Correlation between Serviced Residence and Housing (Urban Living One-room housing)				
Location	90-24, Ojang-dong, Jung-gu, Seoul			<Early Stage>
Floors	b4, 14stories			
Zone	general commercial area			
Area	602.4 m ²			
Total Floor Area	5,178.84 m ²			
Rooms	131 (serviced residence 54, urban living housing 77)			
Expenses	14,500,000,000 won			
Collection /Month	1,615,440,000 won			
Collection Period	9 years			
<Model 3> Correlation between Public Facility and Housing (Private Residential Development)				
Location	56, Sinnae-ro, Jungnang-gu, Seoul			<Early Stage>
Floors	b2, 7stories			
Zone	type general residential area general scenic district			
Area	3,472 m ²			
Total Floor Area	11,352.49 m ²			
Rooms	73			
Expenses	10,233,115,000 won			
Collection /Month	29,200,000 won			
Collection Period	350 months (29 yeras)			

*Bank interest, maintenance costs, vacancy rates, etc are not considered/Rental income was priced at random/Serviced Residences set to 65% of the average utilization/case of model 3, the cost of the land being leased to the public free of charge

거환경을 확보하도록 고려한다.

대상지는 현재 ‘유린원광종합사회복지관’이 입주한 부지로 서울시의 종합사회복지관 중 건립연혁과 잔여용적률을 감안하여 재건축 필요시기가 곧 도래하면서 어느 정도의 잔여용적률이 있다고 판단되어 선정하였다. 역세권 지역이며 주변에 초/중/고등학교와 중구청 등이 위치한 전형적인 주거지역의 특성을 가지고 있다. 종합사회복지관에는 어린이집, 자활센터, 노인보호시설 등 여러 계층 대상의 다양한 프로그램이 구성되어 있다. 초기 설계안은 복지시설과 도시형생활주택을 복합하여 건축하는 것으로 공공용지의 잔여용적률에 한하여 건립하도록 계획하였다. 신설하는 복지시설은 지하1층~지상2층으로 계획하고, 도시형생활주택은 3층~7층에 배치하였다. 또한 기존 복지시설의 프로그램을 재배치하거나 확장하여 계획하였으며, 추가적으로 필요한 시설(도서관 등)을 구상하였다. 공공시설과 도시형생활주택으로 진입하는 출입구를 분리하여 계획하였으며, 외부에서 쉽게 접근할 수 있도록 동선을 계획하였다. 변경안은 기존에 계획하였던 프로그램을 재검토하여 수정하였으며, 양호한 주거환경을 조성하기 위해 동선 및 출입구를 수정하였다. 도서관, 열람실 등의 프로그램을 검토하여 공간을 확충하였으며, 각 기능의 연계를 고려하여 휴게실, 공개공지 등을 계획하여 쾌적한 환경을 확보하였다. 기존 주출입구는 외부에서 진입하는데 협소하다고 판단하여 추가적으로 출입구의 규모 및 수를 확장하였다.

V. 제도 유연화방안 검토

1. 노인가구를 위한 서비스를 제공하는 고령자주택 유형 확대를 위한 제도 유연화 방안

한 단지에 노인복지주택과 단지형 다세대주택이 같이 공급될 경우, 하나의 대지 안에 2개의 유형이 공급되므로 노인복지주택동에 단지형다세대의 층수제한 규정을 적용하는 것에 대한 완화가 필요하다. 이는 일정규모 이상의 노인복지주택이 공급되어야만 필요한 서비스 제공에 대한 최소한의 사업성이 확보된다는 측면과도 관련되는 사항이다. 다만, 단지형다세대 주택과의 형평성과 주거환경을 고려하여 노인복지주택의 저층부에 입지하는 재가노인복지시설과 노인복지주택의 서비스공간에 대해서만 층수완화를 적용하거나, 노인복지주택의 층수에 대한 결정은 현행 단지형다세대 도시형 생활주택과 마찬가지로 건축심의를 통해 상향 여부를 결정하도록 하는 것이 바람직하다.

노인복지주택 저층부에 재가노인복지시설 등을 함께 공급할 경우, 노인복지주택에 필요한 서비스를 재가노인복지시설이 제공할 수 있고, 지역에도 노인복지서비스를 제공할 수 있다. 또한 현재 주택단지 내 재가복지시설을 설치할 수 있도록 주택법의 관련 규정이 완화되었음에도 불구하고 거주자들의 반발 등으로 시설공급이 어려운 문제도 해결할 수 있을 것으로 기대된다. 다만, 노인복지주택

에 포함되는 재가노인복지시설은 단기 및 장기 보호서비스 보다는 방문요양서비스와 주간보호센터 정도의 기능만을 담당할 수 있도록 하는 것이 현실성이 있다. 현행 단지형다세대 도시형생활주택의 경우에는 부대시설 기준 등이 매우 완화되어 있어, 단지형다세대 도시형생활주택에 재가노인복지시설 및 다양한 공동시설을 공급하더라도 사업자 측면에서의 효과가 미흡한 실정이다. 따라서 노인복지주택과 함께 공급되는 노인복지시설 및 공동시설에 대해서는 용적률 산입면적에서 제외함으로써 보다 적극적인 시설공급을 유도할 필요가 있다.

2. 서비스드레지던스와 소형주택의 연계 활성화를 위한 제도 유연화 방안

주택건설기준 등에 관한 규정 제12조(주택과의 복합건축)에서는 상업지역이거나 폭 12미터이상인 일반도로에 연결하는 경우에는 숙박시설을 주택과 복합건축물로 건설할 수 있도록 규정하고 있다. 이러한 규정은 위해시설을 주택과 복합하여 건설하는 것을 방지하면서 대규모 주상복합 건축물은 주택과 시설의 복합을 허용하자는 취지이다. 하지만, 서비스드레지던스와 원룸형 도시형생활주택의 경우, 일반적인 아파트와 같이 가족 단위의 정주형 주거보다는 1인 위주의 단기체류형 주거가 주를 이룬다는 점에서 입주자 유형이 유사하고, 일반적인 아파트 보다는 상호간에 주거환경에 미치는 영향이 미비할 것으로 판단되므로 서비스드레지던스(생활숙박시설)를 원룸형 도시형 생활주택과 함께 건설할 경우에는 이를 허용할 수 있도록 주택건설기준 등에 관한 규정 제12조(주택과의 복합건축)의 완화가 필요하다<Table 5>.

Table 5. Regulation Amendment for Correlation between Serviced Residence and Urban Living Housing

Housing Construction Regulations Articles 12 (Mixed Building with Housing)	
Current	Proposal
① Accommodations (ByTourism Promotion Act, hotel business without subsidiary facilities built in commercial zone is excluded) · recreational facilities · theater · plant, or facilities for dangerous substances storage · disposal, or any facilities who hold right of approval acknowledge the injury of residential environment, should not be mixed with housing. (The rest is omitted)	① Accommodations (ByTourism Promotion Act, hotel business without subsidiary facilities built in commercial zone, by Public Health Control Act lodges built with Urban Living One-room housing, as a complex, is excluded) · recreational facilities · theater · plant, or facilities for dangerous substances storage · disposal, or any facilities who hold right of approval acknowledge the injury of residential environment, should not be mixed with housing. (The rest is omitted)

또한 서비스드레지던스와 원룸형 도시형생활주택을 복합화하면서 저층부에 관련 서비스시설 및 근생시설 등을 설치할 경우, 주택 내 거주자를 위한 다양한 생활지원서비스를 제공할 뿐만 아니라 주변지역 주민 또한 이를 이

용하도록 함으로써 원룸형 도시형생활주택 이 지역과 단절되는 문제를 해결할 수 있을 것으로 기대된다. 따라서 저층부에 생활서비스시설을 적극적으로 설치할 수 있도록 저층부 생활서비스시설에 대한 층수산정 및 용적률과 관련한 규정완화가 필요하다.

3. 공공시설과 민간주택사업의 공동개발 활성화를 위한 제도 유연화 방안

민간투자법에서는 민간투자사업 대상 중 일반 건축물에 대해서는 문화관광, 교육, 주택, 보건복지 분야에서 유형을 규정하고 있고, 보건복지와 관련해서는 아동보육시설, 노인주거·노인의료, 공공보건의료, 장애인복지시설로 규정하고 있으나, 건축법에서 규정하고 있는 노유자시설과는 범위가 상이하어 이를 보다 확대할 필요가 있다. 또한, 일본의 경우 민간투자사업을 활용하여 공공청사와 주택을 복합화하는 사례들이 다수 시행되는 점을 감안할 때, 건축법에서 규정하고 있는 용도별 건축물 중 공공업무시설을 민간투자사업 대상으로 추가하는 방안도 검토가 필요하다<Table 6>.

Table 6. Expansion of Infrastructure types on PFI Projects

Category	Current	Proposed
Culture and tourism	Tourist site and tourist complex, youth camp site, neighborhood sports facility, library, museum and art museum, international convention center, cultural facility, science museum, urban park, professional sports facility	no change
Education	School	no change
Defense	Military residence	no change
Housing	Public rental housing	no change
Health and welfare	child care centre, senior residence and senior clinic, public health center, center for disabled	Welfare facilities (facilities for children and seniors; other social welfare facilities and worker centers which are not designated for another usage than welfare), public health center
Office	-	public administration building

공공시설과 함께 건립하는 임대주택은 현행 민간투자사업 관련 규정상 부대시설 또는 부속사업으로 다루어진다. 영국과 일본의 PFI사업에서의 부대·부속사업의 경우, 매우 다양한 형태의 시설이 실현되고 있지만 우리나라의 경우에는 매우 제한적으로 운용되고 있는 것이 현실이다. 최근에는 해당 사회기반시설에 대한 투자비 보전 또는 해당 시설의 정상적인 운영을 도모하기 위하여 부대·부속 사업을 적극적으로 발굴하여 추진할 필요성이 있다는 의견¹¹⁾이 제기되고 있고, ‘민간투자사업 기본계획’에서도 해당 기반시설의 목적·기능을 훼손하지 않는 범위 내에서

창의적인 부대·부속사업의 개발을 유도하도록 할 것을 명기하고 있다. 민간투자법에서는 부대사업에 대해서는 사업유형을 규정하고 있으나, 부속사업에 대해서는 특별한 사업유형을 규정하고 있지 않으므로, 현행 법령체계에서도 부속사업으로 임대주택사업을 시행할 수 있는 가능성은 있다. 하지만, 민간투자법으로 실시할 수 있는 주택사업으로 ‘공공임대주택’만을 규정하고 있고, 부속사업으로 당해 사회기반시설을 활용하는 사업으로 규정하고 있어 현재로서는 민간임대주택사업이 부속사업으로 인정받기는 어려울 것으로 판단된다. 따라서, 부속사업으로 임대주택사업을 시행할 수 있도록 민간투자사업에서의 부속사업의 유형을 명확하게 규정하거나, 주무관청이 시설사업 기본계획에 부속사업으로 임대주택사업을 제시할 수 있도록 유도하는 방안이 필요하다. 다만, 공급되는 민간임대주택은 어디까지나 공공용지를 활용하는 만큼, 임대주택법에 따른 공공건설임대주택에 관한 사항(임차인의 자격, 임대료, 매각제한, 임대무기기간)을 적용하는 방안이 함께 논의될 필요가 있다.

현재 민간투자법에서 규정하고 있는 부속사업은 해당 사회기반시설 내 설치·운영하는 것을 전제로 하고 있다. 민간투자사업 기본계획(기획재정부 고시)에서는 ‘별표6 부대·부속사업의 이익처리기준’에서 부속사업(임대형 BTL 등)의 경우, 매년 세전 순이익(운영수입-운영비용) 추정치를 협약에 계상하고, 세전 순이익은 정부지급금에서 사전 공제하도록 하고 있다. 따라서, 현재의 민간투자법이나 민간투자사업 기본계획에서는 본 연구에서 모델로 설정한 공공시설 상부에 별도의 독립된 부속시설을 건설·운영하는 사업방식은 고려가 되어있지 않은 것으로 판단된다. 일본의 경우, 여러 사례에서 민간수익시설에 대해 공공과 민간사업자간의 정기차지권 계약을 통해 안정적인 사업운영과 토지임대수익 확보를 도모하고 있고 우리나라와 같이 부대사업과 부속사업의 구분이 없으므로 사업시행자가 공공토지를 임대받는 경우는 민간수익사업으로 공급하는 건물(또는 건물의 일부)을 소유하는 것을 전제로 하고 있다.¹²⁾ 따라서, 본 연구에서 제시하고 있는 사업방식을 실현하기 위해서는 부속사업으로 설치한 시설을 사업자가 민간투자사업 기간 동안 소유하고자 할 경우, 동일한 사업기간 동안 해당 공공용지를 장기 임대할 수 있도록 하는 규정을 마련할 필요가 있다. 또한, 이 경우에는 공공은 안정적인 공공용지의 임대수익을 기대할 수 있으므로 협약 체결 등을 통해 부속사업을 통해 발생한 이익을 사업자에게 귀속할지 일정 수익 이상을 정부지급금에서 사전 공제하도록 할지를 미리 결정할 필요가 있으므로 ‘부대·부속사업의 이익처리기준’ 또한 이를 반영할 수 있도록 개정이 필요하다.

11) 한국개발연구원. (2010). 2010~2014년 국가재정운용계획 -민간투자분야-, 공개토론회 자료, p. 29

12) 일본 PFI법 제5장 선정사업에 대한 특별조치(행정재산의 임대) 제11조 2항

VI. 결 론

본 연구에서는 주택시장에서의 소비자의 선택권을 확대하고 주택에서의 생활지원서비스를 확충하기 위해 다양한 유형의 주택과 시설이 연계된 시설연계형 주택사업방식을 활성화하기 위한 방안을 검토하였다. 국내의 대표적인 시설연계형 주택사업방식인 노인복지주택과 서비스드레지던스의 공급 및 운영실태와 일본의 시설연계형 주택사업방식과 관련한 제도와 사례를 검토한 결과를 바탕으로 3가지의 시설연계형 주택사업방식 모델을 도출하고, 실현가능성과 제도유연화 방안을 검토하였다.

첫째, <모델 1>은 ‘노인복지시설과 일반주택과의 연계’로 하나의 단지 내에 노인복지시설과 복합화한 노인복지주택과 단지형다세대 도시형생활주택을 건설하는 방식이다. 본 모델의 활성화를 위해서는 노인복지주택동에 단지형다세대의 층수제한 규정을 적용하는 것에 대한 완화가 필요하며, 노인복지주택과 함께 공급되는 노인복지시설 및 공동시설에 대해서는 용적률 산입면적에서 제외함으로써 노인복지시설 및 공동시설의 적극적인 공급을 유도할 필요가 있다.

둘째, <모델 2>는 ‘서비스드레지던스와 소형주택과의 연계’로, 동일 건축물에서 주거환경에 영향을 미치지 않는 부대시설 등을 갖춘 서비스드레지던스와 도시형생활주택을 복합하는 방식이다. 본 모델의 활성화를 위해서는 숙박시설과 주택의 복합건축에 대한 주택건설기준 등에 관한 규정에서 서비스드레지던스(생활숙박시설)를 원룸형 도시형생활주택과 함께 건설할 경우에는 이를 허용할 수 있도록 완화할 필요가 있다. 또한 저층부에 설치하는 생활지원서비스시설에 대한 층수산정 및 용적률과 관련한 규정완화도 필요하다.

셋째, <모델 3>은 ‘공공시설과 민간주택사업의 공동개발’로, 민간투자사업방식을 활용하여 공공용지에 공공시설(복지시설)과 민간임대주택(원룸형 도시형생활주택)을 복합하는 방식이다. 본 모델의 활성화를 위해서는 우선 민간투자법에서 규정하고 있는 민간투자사업대상을 확대할 필요가 있으며, 사회기반시설에 대한 부속사업의 유형, 부속사업에 대한 장기간 토지임대, 이익 처리 등에 관한 규정을 보완할 필요가 있다.

본 연구는 그간 아파트 일변도의 분양주택 위주의 대규모 주택사업방식에서 탈피하여 다양한 수요구에 대응하면서 민간임대주택방식을 기반으로 하는 소규모 주택사업 다양화를 위해 주택과 시설의 연계를 위한 제도 유연화 방안을 검토하였다는 점에서 연구의 차별성을 가진다고 할 수 있다. 또 다른 새로운 주택유형을 개발하기 보다는 기존의 제도를 유연화하는 방안에 집중함으로써 시장의 자율성을 기반으로 소비자의 주거 선택권을 다양화하는 것을 지향하였다는 점 또한 본 연구가 가지는 의의라고 할 수 있다.

다만, 보다 실효성 있고 내실 있는 결과를 도출하기 위

하여 민간임대주택방식을 전제로 하는 3가지의 사업모델로 연구의 범위를 한정하여 검토를 진행하였으나, 결과적으로 너무 현행 유형을 고착화시키는 쪽으로 사업방식과 제도개선의 방향을 제시하였다는 비판이 제기될 수 있다. 따라서, 보다 폭넓은 관점에서 특정 유형을 한정하지 않고 사업성 측면, 주거수요 대응 측면, 주거환경 측면 등의 다양한 관점에서의 포괄적인 후속연구가 추가적으로 필요할 것이다. 또한, 본 연구에서는 주택사업방식의 다양화에 초점을 맞춘 결과, 노인복지주택과 서비스드레지던스의 거주자의 주거인식, 만족도 등 비물리적인 특성에 대해서는 고찰하지 않았으나, 본 연구에서 검토한 사업방식 모델의 구체화를 위해서는 각 유형의 사업적, 물리적, 비물리적 특성을 종합적으로 고려할 필요가 있다.

제도 유연화 방안 검토를 위한 3가지의 모델은 공급실태와 일본의 제도 및 사례에 대한 분석결과를 바탕으로 현실적인 적용가능성 등을 감안하여 설정하였으나, 3가지 모델이 향후 수요 증가가 예상되는 소규모 주택사업방식을 대표하는 방식이라고 할 수 있는 논리적 근거는 부족하다고 할 수 있다. 향후 추가적인 사업모델을 포함하거나 이번에 다른 사업모델이 가지고 있는 한계와 문제점, 개선방안을 감안하면서 각각의 사업모델을 대상으로 하는 보다 구체적인 검토가 필요하다. 또한 본 연구에서 시뮬레이션을 바탕으로 검토·제시한 제도 유연화 방안은 어디까지나 설정한 사업모델을 활성화하기 위해 걸림돌이 되거나 유도가 필요한 부분을 다룬 것으로, 주거환경적인 문제 등 법 제도 개정을 통해 우려될 수 있는 부작용 등에 대해서는 추가적인 고려가 필요하다는 점을 밝혀 둔다.

REFERENCES

- 고재현 (2012). 비즈니스호텔 공급부족과 향후 전망. 한국신용평가 KIS Credit Monitor, 20-31.
- 김성환 (2007). 국내 서비스드레지던스 운영의 성공적 요소. 한국퍼실리티매니지먼트학회 국제심포지엄 발표자료.
- 김찬호·조명수 (2011). 미래주택산업 전망과 발전방안. 서울: 주택산업연구원.
- 이재훈 외 (2007). 미래주거환경 비전 및 전략연구. 건설교통부·한국주거학회.
- 이재훈 외 (2008). 미래주거환경 변화에 따른 미래주택건설 방안 연구. 건설교통부·한국주거학회.
- 장경석·원시연 (2012). 노인복지주택정책의 현황과 쟁점. 국회입법조사처 이슈와 논점, 제406호.
- 한국개발연구원. (2010). 2010~2014년 국가재정운용계획-민간투자분야. 공개토론회 자료.
- 홍미령 외 (2009). 노인복지주택 개선방안 및 발전모형 개발 연구. 보건복지가족부.
- June, K. (2009). Improvement Plans for Problem Cases in the Foundation and Management of Elderly Housing Facility. *Korean Journal of Human Ecology*, 18(5), 1155-1168.
- Kim, J. et al. (2002). A Study on Neighborhood-type Mixed-use Housing as a Type of Urban Dwelling. *Journal*

- of the Architectural Institute of Korea Planning & Design, 18(10), 165-174.
11. Lee, D. et al. (2011). *Supply Strategy for the Public Housing through Small-scale Development in the Deteriorated Residential Areas*. Seoul Development Institute.
 12. Park, S. et al. (2008). *The Characteristics of Housing Demand and Housing Provision Method in a period of from \$30,000 to \$40,000 per capita annual income*. Daejeon: Land and Housing Institute.
 13. Yim, M. et al. (2008). *A Pilot Study on Housing Development corresponding to Change in the Population and Society*. Daejeon: Land and Housing Institute.
 14. 川崎市住宅供給公社. (2012). 川崎市住宅供給公社中長期經營計畫, http://www.kawasaki-jk.or.jp/kousya/pdf/keieikeikaku_full.pdf
 15. 国土交通省. (2012). 高齢者住まい法改正について, http://www.satsuki-jutaku.jp/doc/system_panfu_00.pdf
 16. 国土交通省. (2012). サービス付高齢者用住宅, 情報提供システム, <http://www.satsuki-jutaku.jp/>
 17. 内閣府. (2012). PFI法改正説明資料, <http://www8.cao.go.jp/pfi/index.html>
 18. 吉田修平. (2011). サービス付高齢者向け住宅のすべて, 東京: 金融財政事情研究会.

접수일(2013. 9. 29)
 게재확정일자(2013. 12. 3)