

해외 공공임대주택의 커뮤니티시설 개선에 관한 내용분석

Content Analysis on the Improvement of Resident Community Facilities in Overseas Public Rental Housing

강현경¹⁾ • 최병숙^{2),*}

전북대학교 대학원 주거환경학과 박사 수료¹⁾ •

전북대학교 주거환경학과 교수·인간생활과학연구소 교원연구원, 이학박사^{2),*}

Kang, Hyun-Kyung¹⁾ • Choi, Byungsook^{2),*}

Department of Housing Environmental Design, The Graduate School of Jeonbuk National University¹⁾

Department of Housing Environmental Design·Research Institute of Human Ecology, Jeonbuk National University²⁾

Abstract

This study proposes strategic directions for enhancing communal facilities in South Korean public rental housing by analyzing remodeling characteristics, physical conditions, and operational models across 22 housing complexes in seven countries. The analysis reveals that international examples emphasize the creation of spaces for social integration, the establishing community-linked welfare hubs, and the development of tailored functions for specific demographics, including youth and the elderly. In terms of physical configuration, well-being-related-spaces-such as walking trails and community gardens-were the most frequent, appearing in 67 cases, indicating a strong demand for health and improved quality of life. Additionally, operational programs were found to support individual health and culture activities, family care, and resident-led community initiatives, often employing a partially fee-based system with limited public access. Therefore, this study suggests that enhancing domestic communal facilities necessitates the incorporation of multi-purpose flexible spaces in the initial planning stages, the transformation of ground-floor areas into accessible community hubs, the activation of underutilized spaces like rooftops and corridors, and the specialization of welfare functions through integrated elderly healthcare and communal childcare facilities.

Keywords: Public rental housing, Community space remodeling, Resident communal facilities, International examples, Literature review

I. 서론

1. 연구의 배경 및 필요성

거주민의 편의와 복지를 위해 설치되는 커뮤니티시설은 시대의 변화에 따라 거주자의 특성과 수요에 맞춰 맞춤형으로 설치되고 있다. 현대인들의 삶의 질에 대한 인식과 웰

빙(well-being) 트렌드에 대한 관심이 높아지면서 주거환경 내에서 다양한 문화 및 여가 활동을 향유 하고자 하는 요구가 커지고 있다(정서인, 이수진, 2019). 공공임대주택의 커뮤니티시설은 과거 단순한 운동시설 위주의 기능에서 거주민의 커뮤니티 의식 강화, 효율적인 관리 활동 지원, 다양한 프로그램 운영 등 다각적 활동이 가능한 복합공간으로 자리매김하고 있다. 2000년을 전후로 건설된 민간건설아

본 논문은 2025년도 한국연구재단 연구비 지원으로 수행된 연구의 일부임(과제번호: RS-2022-NR068884).

* Corresponding author: Choi, Byungsook

Tel: +82-63-270-3840, Fax: +82-63-270-3649

E-mail: housecbs@jbnu.ac.kr

© 2026, Korean Association of Human Ecology. All rights reserved.

파트의 커뮤니티시설은 노후화되어 유희부지를 활용한 개선이 시도되고 있다(정진아, 2025). 또한 다양한 주거 욕구의 충족과 적정 수준 이상의 주거환경개선에 대한 사회적 요구가 높아지면서 거주민의 생활편의 증진과 공동체 의식을 함양하기 위해 공공임대주택도 다양한 커뮤니티시설의 계획적 공급 방안과 그 필요성이 커지고 있다(강순주 외, 2013; 강희선, 2024). 노후화된 국내 공공임대주택 커뮤니티시설은 이용 목적에 부합하지 않은 공간 구조로 세대 간 교류 활동이 원활하지 않아 거주자의 요구사항을 적극 반영한 주민 참여 설계 방안이 필요함도 제기되고 있다(신유진, 이연숙, 2017).

해외 공공임대주택 커뮤니티시설은 주민 참여형 설계 기법과 단지 특성을 고려한 다양한 배치를 통해 복지 및 생활 지원 공간, 유연한 공간, 다양한 세대 교류공간 등을 주요 개선 방향으로 제시하며, 이를 통한 지역 복지 서비스 공간과의 연계, 다양한 위치의 커뮤니티시설 배치, 지역사회 개방형 시설의 필요성을 시사하고 있다.

국내에서도 공공임대주택 단지 규모별로 100세대 이상은 커뮤니티 중심의 기본 편의시설, 500세대 이상은 복합적 시설 구성, 1,500세대 이상은 문화 및 생활시설 확충을 통한 지역사회 연계 방안을 제시하였다(강희선, 2016; 엄철호, 엄운진, 2014).

이에 본 연구는 거주자의 요구를 적극 반영하여 조성된 해외 공공임대주택의 커뮤니티시설의 현황 및 특징을 내용 분석하여 국내 공공임대주택 커뮤니티시설의 개선 방향을 제시하는 데 시사점이 될 수 있는 내용을 파악하고자 한다.

2. 연구의 목적

본 연구는 해외 공공임대주택 리모델링 사례의 문헌분석으로 커뮤니티시설 관련 시사점을 도출하여 국내 공공임대주택 커뮤니티시설의 개선 방향을 제시하는 것이다. 이에 대한 구체적인 목적은 다음과 같다.

첫째, 해외 사례 커뮤니티시설 리모델링 개선 방향의 특성을 파악한다.

둘째, 해외 사례 커뮤니티시설이 리모델링된 대상 공간의 유형을 구분하고 현황을 파악한다.

셋째, 해외 사례의 커뮤니티시설 공간에서 운영되는 프로그램 현황을 파악한다.

넷째, 이상의 해외 사례 현황의 시사점을 토대로 국내 공공임대주택 커뮤니티시설 개선에 적용 가능한 공간과 프로그램의 방향성을 탐색 제시한다.

II. 공공임대주택 커뮤니티시설 개선에 관한 선행연구

공공임대주택 커뮤니티시설의 개선에 관한 계획 관점의 선행연구들은 사회통합, 건강증진, 생애주기 기반의 요구를 파악하여 노후시설 개선, 연령별 시설의 차별화에 필요성을 제시하였다. 공간 요구 측면에서는 주민 생활지원시설(운동, 교육, 휴게, 카페, 공동 텃밭, 작은 도서관 등)이 공통적으로 요구되고 있다(강희선, 2024; 박지영 외, 2019; 조승연 외, 2023).

구체적으로 사회통합 관점에서 강희선(2024)은 기존 임대아파트 리모델링이 세대 수 증가 및 외관 개선에 집중되어 사회통합을 고려한 시설 개선의 부족함을 지적하며, 운동시설과 교육시설의 필요성을 제시하였고, 문화공간 및 노인 공간에 대한 요구가 높음에도 시설이 열악한 상태라고 하였다. 건강증진 측면에서 조승연 외(2023)는 건강증진시설의 필요성이 가장 높다고 보았고, 연령별로 80세 이상은 휴게시설, 건강증진시설, 공동주방/식당을, 50세 미만은 체육시설, 공동 텃밭을 선호한다고 하였다. 배연희 외(2023)는 민간 및 공공분양 주택 연구를 통해 생애주기별 특화 및 지역특화 시설의 필요성을 제안하였으며, 박훈과 김선웅(2018)은 서울 영구임대아파트를 대상으로 접근성과 시설 노후화가 이용성에 영향을 미치는 요인으로 판단하여 다양한 기능(놀이, 운동, 휴게, 산책)이 연결된 복합적 기능의 공간계획이 필요함을 강조하였다.

박지영 외(2019)는 단지 내 커뮤니티시설이 지역사회 거점 공간으로 그 역할을 수행하기 위해서는 지역 수요 분석을 통한 맞춤형 커뮤니티 적용과 복지서비스 및 행정서비스의 유기적 연계가 중요하다고 보았으며, 복합화(창업 활동, 기업지원, 주민지원시설)를 통해 거주자뿐 아니라 지역주민까지 공유할 수 있는 시설을 마련하고, 생활SOC형 임대주택으로서 커뮤니티 케어의 거점 공간 역할을 수행해야 한다고 제시하였다. 최은영 외(2016)는 서울시 사회주택공급 활성화를 위한 연구를 통해 1층 커뮤니티 공간 및 북카페 설치, 옥상 공동정원 및 옥상 데크 공간 조성을 통해 거주민 간 소통을 유도하였다. 이러한 선행연구들은 주로 수도권 지역을 대상으로 한 연구였으며, 공공임대주택 커뮤니티시설 개선 방향으로 거주자 생애주기, 가변성, 지역사회 거점 공간 관점에서 생애주기 및 세대 교류의 중요성을 제시하였다. 우리나라 전역에 공급된 보편적인 형태의 커뮤니티시설은 이러한 개선 방향이 공통적일 수 있으나, 이들 선행 연구가 대부분 대도시와 수도권 지역을 중심으

로 진행되어 지역에 따른 차이는 간과되고 있다. 최근 공공 임대주택 정책은 청년, 고령자, 신혼부부 등 타겟 수요자의 특성을 반영한 특화형 모델이 추진되고 있다. 국토교통부(2023; 2025)는 전국 11개 지역의 공공임대주택 1,983호의 주거공간 개선뿐 아니라 지원시설의 복합화를 통해 도서관 및 돌봄시설 등 수요자 맞춤형 인프라를 통합 공급함으로써, 주거복지의 외연을 확장하고 거주민의 정주 여건을 개선하는 데 주력하고 있다. 또한 지역전략산업 종사자의 안정적 거주를 위한 주거공간과 거주자의 성장을 지원하는 시설 및 서비스를 결합한 공공임대주택 공급을 그리고 다자녀 매입임대주택 하층부에 공용 돌봄 시설을 설치하는 방안 등을 모색하고 있다. 강현경과 최병숙(2025)은 중소도시 공공임대주택 11개 단지를 대상으로 아파트 커뮤니티시설의 법적 면적 기준에 따라 커뮤니티시설 면적을 살펴본 결과 대다수 단지가 완화된 면적 기준조차 충족하지 못할 만큼 매우 협소한 것으로 파악되었다. 그리고 고령 인구 비중이 높은 지역 특성에도 불구하고 시설이 어린이 집과 경로당 위주로 획일화되어 있어, 노인을 위한 맞춤형 운동 공간이나 다양한 여가 시설 등 초고령 사회의 수요를 반영하지 못하고 있고, 피트니스센터가 지하에 배치되어 접근성이 떨어지는 등 실질적인 이용 편의성도 충족되지 못하고 있다. 이러한 현황으로 볼 때 대도시와 수도권 이외의 지역 공공임대주택 커뮤니티시설 개선의 질이 향상될 수 있도록 시사점을 제시할 수 있는 연구가 필요하다.

III. 연구방법

1. 조사 대상

해외 사례 조사 대상은 커뮤니티시설의 개선 유무, 단지의 위치, 공급 시기, 임대유형을 고려하여 선정하였다. 선정 기준을 살펴보면 첫째, 해외 사례는 아파트 계획 초기 단계부터 주민들의 의견이 적극 반영되어 조성된 단지로 계획·리모델링·리노베이션이 진행된 사례로 하였다. 둘째, 선행연구가 미흡한 점을 고려하여 대도시를 제외한 지방중소도시에 위치한 공공임대주택으로 하였다. 셋째, 사례 단지의 건설년도의 범위는 국내 공공임대주택 커뮤니티시설의 법적 기준이 마련되기 시작한 1991년을 기점으로 하였다. 이러한 기준으로 오스트리아 2개 단지, 프랑스 3개 단지, 홍콩 3개 단지, 일본 6개 단지, 네덜란드 2개 단지, 미국 4개 단지, 영국 2개 단지로 총 7개국 22개 단지를 본 연구의

사례로 선정하였다<표 1>.

조사 대상의 대부분은 1950년~1970년대에 건립된 노후 주거지이며, 주거환경 개선을 위한 사업은 주로 2000년대 후반에서 2020년대 사이에 집중적으로 진행되었다. 프랑스와 일본은 기존 건축물의 골조를 적극 활용하는 리노베이션과 리모델링 방식을 병행하였으며, 그 외 홍콩, 영국, 미국, 오스트리아 등 4개국은 노후 단지의 성능을 전반적으로 끌어올리는 전면적 리모델링을 추진하였다.

공급방식은 일본(6개 단지)을 포함한 대다수(18개 단지)가 임대전용으로 공급되었고, 오스트리아, 네덜란드, 미국 등은 분양과 임대를 병행하는 사회적 혼합(Social Mix) 형태를 취하고 있었다. 사업은 아시아권(일본, 홍콩) 및 프랑스, 영국은 공공기관이, 네덜란드, 미국, 오스트리아는 공공과 민간이 역할을 분담하거나 민간이 주체가 되는 혼합형 체계로 진행되고 있었다. 단지 규모는 본 연구의 목적에 맞게 커뮤니티시설을 중심으로 진행된 사례로 378호~1,500호 사이의 중규모 단지를 조사 하였으며, 3,000호 이상의 대규모 단지인 홍콩과 일본 그리고 96호의 소규모 단지인 프랑스 사례도 조사 대상에 포함하였다. 대규모 단지에서는 지역사회의 연계성이나 개방성이 제시되었기 때문이고, 소규모 단지는 기본시설의 내용을 파악하기 위하여 조사 대상에 포함하였다.

2. 자료 수집 방법 및 분석

본 연구의 자료 수집은 문헌조사 방법으로 자료는 국내외 공공임대주택과 관련된 선행연구 및 연구보고서를 중심으로 해외 사례 중 거주민 의견이 수용된 커뮤니티시설의 계획 및 개선에 중점을 둔 사례를 내용 조사하여 8개 단지를 선정하였다.

1차 조사내용을 바탕으로 오픈 AI 인터넷 검색을 통해 (검색키워드: 공공임대주택 커뮤니티시설, 주민공동시설, 리모델링) 커뮤니티시설 관련 계획 및 개선 사례 그리고 유휴 공간을 활용하여 개선된 사례도 커뮤니티시설로 포함하여 자료를 수집하였다. 공공임대주택 커뮤니티시설과 관련된 리모델링 또는 리노베이션 사례로 검색된 24개 단지를 추가로 살펴본 후, 그 위치가 해외의 대도시에 있거나 검색 결과 오류 등은 제외하여 최종 14개의 유사 사례를 추가 선정하였다. 다음으로 각 국가의 조사 대상 사례 단지의 관련 사이트 및 구글 항공뷰(홍콩-1, 미국-1), 그리고 일부 단지(오스트리아-2, 홍콩-1, 홍콩-2, 홍콩-3, 영국-1, 영국-2, 미국-2)의 위키피디아 정보 참조 등을 통해 커뮤니티시설

〈표 1〉 조사 대상 단지 개요

국가	단지	준공년도	개선년도	공급방식	세대수(임대)	개발유형	사업주체	주요용도
오스트리아	1*	1968	2011	혼합	378(174)	리모델링	민간	주거
	2*	1975~86	-	임대	3,180	기존유지	민간	주거
프랑스	1	2010	-	혼합	1,500	기존유지	공공	복합
	2	1959~62	2011	임대	100	리노베이션	공공	주거
	3	1960	2017	임대	530	리노베이션	공공	주거
홍콩	1*	1960	2007	임대	577	리모델링	공공	주거
	2	1965~66(2) 1978(1)	2021	임대	966	리모델링	공공	주거
	3	1962~1965	2022	임대	1,144	리모델링	공공	주거
일본	1*	1998	2017	혼합	814	리모델링	공공	주거
	2*	1967~79	2025	임대	520	리모델링	공공	주거
	3	1964	2011	임대	2,000	리모델링	공공	주거
	4	2011	2022	임대	3,878	리모델링	공공	주거
	5	1965~75	2025	임대	753	리모델링	공공	주거
	6*	2003	-	임대	420	기존유지	공공	복합
네덜란드	1	1998	-	혼합	625(334)	기존유지	공공	주거
	2	1973	2014~16	분양	500	리노베이션	민간	복합
미국	1*	1942	2006	분양	421	리모델링	민간	주거
	2	1940	2013	임대	516	리모델링	공공	주거
	3	1961	2017	임대	1,395	리모델링	공공	주거
	4	1997	2020	임대	380	리모델링	공공	주거
영국	1*	1950	2012~20	임대	795	리모델링	공공	복합
	2	1960	2017	임대	795	리모델링	공공	주거

※ 조사 대상 국가별 단지명 표기 - 오스트리아-1(Junges Wohnen), 오스트리아-2(Wohnpark Alt-Erlaa) / 프랑스-1(The Monolithe), 프랑스-2(Tour Bois-le-Prêtre), 프랑스-3(Grand Parc) / 홍콩-1(Kwun Lung Lau) 홍콩-2(Ming Wah Dai Ha), 홍콩-3(Yue Kwong Chuen) / 일본-1(Minami-Ashiya Hama), 일본-2(Hourai), 일본-3(Toyoshikidai), 일본-4(Ōtsuchi), 일본-5(Nishi-Isahaya), 일본-6(Shinonome Canal Court Codan) / 네덜란드-1(GWL-Terrein), 네덜란드-2(De Flat Kleiburg) / 미국-1(Capitol Gateway), 미국-2(Yesler Terrace), 미국-3(Ocean Bay), 미국-4(Beretania North-kukui Tower) / 영국-1(Golden Lane Estate), 영국-2(Lancaster West Estate)

※ 대상 선정의 자료출처: 강인호(2008), 류노(2020), 문지선 외(2015), 백혜선 외(2016), 안재민(2025), 이종영(2020), 이지향(2025), 한동욱(2021), Protocooperation(2016), 今西一男, 三浦美樹(이마니시 잇남, 미우라미키)(2011), 市浦ハウジング&プランニング(Ichiura Housing & Planning)(n.d.-a, n.d.-b), マゼマゼ1(mazemaze1)(2012), 長崎県(Nagasaki Prefecture)(2025), Archdaily(2016), Barbican Living(n.d.), BMWBSB(n.d.), CanalActar(2010), Capitol Gateway(n.d.), Chan(n.d.), City of London(n.d.), Crook(2021), Eah Housing(2020), Eah Housing(2025), e-architect(2012), Foletta(2024), Frearson(2013), Gwl-terrein(n.d.), HIC(2017), Hidden Architecture(n.d.), Hong Kong Housing Society(2020, 2022, 2025), Housing Europe(n.d.), Imanishi(2011), John Robertson Architects(2025), KCAP(n.d.), Lacaton & Vassal(2011, 2014), Lancaster West Residents' Association(2018, n.d.), Malaspino(2025), MLA Architects(HK)(n.d.), MVRDV(2025), New York Housing Conference(n.d.), Ocean Bay CDC(n.d.), Paris Promeneurs(n.d.), Renovate Europe(n.d.), Roof(n.d.), Seattle Housing Authority(2011), Stiles(2016), Walsh(2019), Weber Thompson(n.d.).

※ *표기는 선행연구를 검토하여 수집한 1차 자료이며, 2차 자료는 오픈AI를 통해 검색한 후 검토하였음.

배치유형 및 현황, 시설 공간 및 관련 정보 등을 수집하여 사례 단지의 현황 및 특징을 살폈다. 이렇게 최종 수집된 해외 공공임대주택 22개 단지의 자료는 질적 내용분석으로 진행하였다. 내용분석은 문헌자료 및 인터넷 자료(도면/사진 이미지, 영상, 항공뷰, 웹사이트 정보/게시글/프로그램 활동) 등의 다양한 자료를 수집한 후, 먼저 사례마다 공공임대주택단지 개요, 커뮤니티시설의 물리적 공간 및 개선

내용, 커뮤니티 공간에서 이루어지는 행동이나 활동 내용, 커뮤니티 공간의 운영관리 내용을 찾아 분류하고 정리하였다. 그리고 다시 각 분류 내용별로 세부적인 내용을 도출하고 유사한 내용끼리 분류한 후 유형이나 내용별 사례 수를 분석하였다.

구체적으로 첫째, 각 사례 단지마다 리모델링 또는 리노베이션의 이유와 그 내용의 특징을 분석하여 거주민의 의

건 수용이 실제 시설 계획 및 개선에 어떻게 반영되었는지 파악하였다. 둘째, 커뮤니티시설의 물리적 현황을 파악하여 단지의 규모에 따른 커뮤니티시설의 물리적 특징을 비교 분석하였다. 셋째, 조사 대상 단지의 커뮤니티시설 운영 프로그램과 이용 방법을 분석하여 거주민의 요구를 반영한 실질적인 운영 프로그램의 내용과 특징을 도출하여 어떠한 공간의 요구가 실행되었는지 파악하였다.

IV. 분석결과

1. 조사 대상 단지의 커뮤니티시설 관련 리모델링 방향

대상 단지별 커뮤니티시설의 리모델링 관련 내용을 분석한 결과<표 2>, 1960년대 건설된 단지(홍콩-2, 일본-3, 프랑스-2, 프랑스-3)는 건물 및 시설 노후화로 리모델링이

<표 2> 조사 대상 단지의 커뮤니티시설 관련 리모델링 개선 내용

국가	단지	개선 계획 관점	공간 실증	특성
오스트리아	1	젊은 세대를 위한 건축	지층: 창고 지하 선근: 전면 유리(채광) 옥상: 텃밭, 데크(조망)	공용공간 강화 채광 및 조망 확보 웰빙공간 조성
	2	자급자족 주거지 확보 공리주의적 행복 원칙 적용한 웰빙 환경 극대화	대규모 레저 및 스포츠 시설 교육 및 문화 시설 대규모 공동시설	공동체 공간 조성 지역 거점 웰빙공간 조성
프랑스	1	사회적 통합 복합 공간 조성	건물 중앙 내부: 중정 배치	채광 및 환기 사회적 통합 복합공간 조성
	2	노후화된 공동주택 개선 및 에너지 절감	지상 1층: 공동 활동 공간 1층 로비: 주변 지면과 동일 높이 및 개방성 EV 2대 추가: 접근성	공동체 공간 조성 채광 및 환기 배리어 프리 에너지 성능 향상
	3	철거 불가능 결정 후, 공간 확대, 채광 및 에너지 성능 향상	반개방형 사교 공간 확충 (조립식 모듈 방식 겨울 정원(3.8m) 및 발코니 추가) 1층 출입구: 개방성 및 투명함	채광 및 환기 에너지 성능 향상 반개방형 웰빙공간 조성
홍콩	1	1960년대 공공임대주택 노후화	커뮤니티 룸/키친 댄스 스튜디오 노인 피트니스 시설 옥상: 놀이터/정원/텃밭	공동체 공간 조성 고령자 공간 지원 웰빙공간 조성
	2	1960년대 공공 임대 아파트 노후화	노인복지센터 레크리에이션 시설 확충	고령자 공간 지원 다양한 세대 교류 레크리에이션 시설확충
	3	노후화(1960년대 건설) 및 2022년 예비 타당성 조사에 따른 리모델링 대기중	반개방형 사교 공간 확충: 중앙 복도 노인 체육 시설(야외)	공동체 공간 강화 고령자 공간 지원
일본	1	주민 생활 지원 및 커뮤니티 촉진 부대시설 필요	대규모 공동시설 계획	공동체 공간 지역 거점
	2	건물 노후화 및 빈집 증가 문제로 주거 환경의 전면적 개선	주동: 철골조 복도 증설 중앙: 녹지공간 조성	배리어 프리 웰빙공간 조성
	3	대규모 단지 노후화 및 주민 고령화 심화, 노년층 특화 서비스 필요	중앙 상가: 노인 대상 강의실 및 커뮤니티 공간 고령자 의료 및 간호서비스	고령자 공간 고령자 서비스 지원 웰빙공간 조성
	4	동일본 대지진으로 인한 공동체 와해 및 재해로 이주민의 사회적 관계망 재구축	주민 공동 이용 시설 배치	재해방지 커뮤니티 회복 서비스
	5	다양한 세대의 교류 증진 및 복지 서비스 생활 지원 거점 필요	복합동 신축 공원과 녹지 공간 확보	다양한 세대 교류 생활 지원 거점 웰빙공간 조성
	6	도심 공동화 해소 주민 간 교류의 장 마련	공용 테라스와 커먼 보이드 공간 SOHO와 취미 활동실 제공 공동 육아 공간 조성	공동체 공간 강화 커뮤니티 회복 채택 및 육아 공간 지원
오스트리아	1	젊은 세대를 위한 건축	지층: 창고 지하 선근: 전면 유리(채광) 옥상: 텃밭, 데크(조망)	공동체 공간 강화 채광 및 조망 확보 웰빙공간 조성
	2	자급자족 주거지 확보 공리주의적 행복 원칙 적용한 웰빙 환경 극대화	대규모 레저 및 스포츠 시설 교육 및 문화 시설 대규모 공동시설	공동체 공간 조성 지역 거점 웰빙공간 조성

>> 뒤에 계속

〈표 2〉 조사 대상 단지의 커뮤니티시설 관련 리모델링 개선 내용

국가	단지	개선 계획 관점	공간 실증	특성
프랑스	1	사회적 통합 복합 공간 조성	건물 중앙 내부: 중정 배치	채광 및 환기 사회적 통합 복합공간 조성
	2	노후화된 공동주택 개선 및 에너지 절감	지상 1층: 공동 활동 공간 1층 로비: 주변 지면과 동일 높이 및 개방성 EV 2대 추가: 접근성	공용공간 강화 채광 및 환기 배리어 프리 에너지 성능 향상
	3	철거 불가능 결정 후, 공간 확대, 채광 및 에너지 성능 향상	반개방형 사교 공간 확충 (조립식 모듈 방식 겨울 정원(3.8m) 및 발코니 추가) 1층 출입구: 개방성 및 투명함	채광 및 환기 에너지 성능 향상 반개방형 웰빙공간 조성
홍콩	1	1960년대 공공임대주택 노후화	커뮤니티 룸/키친 댄스 스튜디오 노인 피트니스 시설 옥상: 놀이터/정원/텃밭	공동체 공간 조성 고령자 공간 지원 웰빙공간 조성
	2	1960년대 공공 임대 아파트 노후화	노인복지센터 레크리에이션 시설 확충	고령자 공간 지원 다양한 세대 교류 레크리에이션 시설확충
	3	노후화(1960년대 건설) 및 2022년 예비 타당성 조사에 따른 리모델링 대기중	반개방형 사교 공간 확충: 중앙 복도 노인 체육 시설(야외)	공용공간 강화 고령자 공간 지원
일본	1	주민 생활 지원 및 커뮤니티 촉진 부대시설 필요	대규모 공동시설 계획	공동체 공간 지역 거점
	2	건물 노후화 및 빈집 증가 문제로 주거 환경의 전면적 개선	주동: 철골조 복도 증설 중앙: 녹지공간 조성	배리어 프리 웰빙공간 조성
	3	대규모 단지 노후화 및 주민 고령화 심화, 노년층 특화 서비스 필요	중앙 상가: 노인 대상 강의실 및 커뮤니티 공간 고령자 의료 및 간호서비스	고령자 공간 고령자 서비스 지원 웰빙공간 조성
	4	동일본 대지진으로 인한 공동체 와해 및 재해로 이주민의 사회적 관계망 재구축	주민 공동 이용 시설 배치	재해방지 커뮤니티 회복 서비스
	5	다양한 세대의 교류 증진 및 복지 서비스 생활 지원 거점 필요	복합동 신축 공원과 녹지 공간 확보	다양한 세대 교류 생활 지원 거점 웰빙공간 조성
	6	도심 공동화 해소 주민 간 교류의 장 마련	공용 테라스와 커먼 보이드 공간 SOHO와 취미 활동실 제공 공동 육아 공간 조성	공용공간 강화 커뮤니티 회복 채택 및 육아 공간 지원
네덜란드	1	자동차 없는 친환경 단지 조성 사회적 다양성(혼합 주거) 구현, 과거 정수장이었던 지역 주거지로 개발	공용 정원과 텃밭(80개) 커뮤니티 회관 조성	사회적 통합 웰빙공간 조성
	2	노후화와 높은 개보수 비용으로 인한 철거 계획에 대한 대안적 사업 모델 추진 DIY 방식 도입	1층: 업무 공간, 어린이집 소규모 사업장 활용	채택 공간 지원 육아 공간 지원
미국	1	기존 저소득층 공공주택 철거 커뮤니티 재건축	코워킹 및 워크 스페이스 옥상: 라운지, 커뮤니티 정원	채택 공간 지원 웰빙공간 조성 커뮤니티 회복 서비스
	2	1940년대 노후화 및 주택 교체 모범적 공동체로 탈바꿈 비전	커뮤니티 센터 유지 및 강화 중앙 공원 및 포켓 공원 커뮤니티 가든 및 텃밭 조성	공동체 공간 조성 웰빙공간 조성
	3	허리케인 샌디 피해와 연방 정부 투자 감소로 인한 심각한 유지 보수 및 복원력 강화 필요	재난 대비 복원력 강화 커뮤니티 정원 조성	재해 방지 커뮤니티 회복 서비스
	4	저렴 주택 지위 유지와 시설 노후화 개선	레크리에이션 공간 제공 세탁시설 개선, 보안강화 서비스강화	재해 방지 레크리에이션 시설확충 생활 시설 지원 공용시설 강화
영국	1	'도시 마을' 개념 자급자족 커뮤니티 형성	레저 센터 및 커뮤니티 센터 보육시설 제공	공동체 공간 조성 지역 거점 육아 공간 지원
	2	1960년대 빈민가 철거의 일환으로 시립 주택 건설	커뮤니티 센터, 법률 자문 센터 그린벨 보육원 제공 녹지 공간 조성	커뮤니티 및 보육공간 조성 생활 시설 지원 웰빙공간 조성

진행되었고, 2010년 이후 건설된 단지(프랑스-1, 프랑스-3)는 에너지 절약형 친환경 설계 기법 적용이나 에너지 성능 향상을 위한 개보수가 진행되었다. 사회적 통합 및 교류를 위한 공간 확보 사례인 프랑스-2는 임대 거주민의 사회적 통합 가능성 확보를 목표로 진행되었고, 일본-5는 다양한 세대의 교류 증진을 목표로 하였으며, 오스트리아-2는 웰빙 및 교류 시설의 필요성을 제시하였다. 이는 커뮤니티 시설을 단순 편의시설이 아닌 커뮤니티 활성화의 도구로 활용하려는 공통된 접근으로 판단할 수 있다. 일본-5는 복합동 신축을 통한 복지/생활 지원의 거점 방안을 마련하여 단지 내 시설을 거주민뿐 아니라 지역사회에 개방하거나 연계하려는 경향이 나타났다. 오스트리아-1은 젊은 세대를 위한 건축과 커뮤니티 공간 조성으로 해당 지역의 특수성이나 목표 거주층에 따라 청년층이나 고령층에 특화된 기

능을 강화하였다. 일본-3은 저출산과 고령화 문제에 대응하기 위해 중앙 상가에 노인 대상 강의실 및 고령자 서비스 거점을 설치하였으며, 일본-4는 동일본 대지진으로 인한 공동체 와해 및 사회적 관계망 재구축을 위해 주민 집회소 및 상업시설 내 공용공간을 조성하였다. 새로운 도시 주거 모델 제시나 친환경적 생애주기에 중점을 둔 사례인 일본-6은 [그림1]에서와 같이 두 개 층을 수직으로 뚫은 공용공간인 Common Terrace를 각 층에 불규칙하게 배치함으로써 단순히 통로가 아닌, 건물 자체에 공용공간을 조성하여 거주민들의 웰빙공간을 조성하였다. 또한 2층 높이에 인공 지반인 Common Deck를 조성하여 단지 간의 커뮤니티 공간으로 활용하는 등 주민들의 교류를 적극적으로 유도하였다. 네덜란드-1은 자동차 없는 친환경 단지 조성을 목표로 다양한 생활과 웰빙 시설을 배치하였다. 단지별 개선 방식



[그림 1] 문헌조사 대상 단지의 커뮤니티시설

은 전면 철거 후 리모델링과 기존 건물 존치 후 개보수를 진행하였다. 오스트리아-1은 기존 저소득층 공공주택단지 철거 후 리모델링을 진행하였으며, 프랑스-2는 기존 건물의 철거를 회피하고 개보수를 통해 노후화 시설을 개선하였다. 프랑스-1은 1층 로비를 주변 지면과 동일한 높이로 조성하여 실내에서 외부 중정까지 창호를 통해 시선이 이어지고 누구나 접근도 용이하도록 하였고, 전체는 넓은 중정을 둔 배치로 개방감이 있는 단지를 조성하였고, 프랑스-3은 1층 출입구를 개방적 공간으로 계획하여 두 사례 모두 물리적 개방성을 높여 접근성과 연계성을 강화하였다 [그림1]. 일본-5는 복합동(공민관, 모임실, 강습실)을 신축

하여 하나의 공간에서 여러 활동이 가능하도록 유연한 공간으로 설계하였고, 일본-6은 SOHO를 다목적 생활 및 육아 공간으로 활용할 수 있게 계획하여 가변 공간을 조성하였다.

2. 조사 대상 국가의 커뮤니티시설 현황

조사 대상 7개국 22개 단지에서 가장 많이 나타난 시설은 웰빙 관련 공간(피트니스, 수영장, 산책로, 텃밭과 정원)이고 총 67건으로 거주민의 삶의 질 향상 및 건강 증진 요구를 반영한 공통적인 특징이었다<표 3>. 학습 및 보육 시설

〈표 3〉 조사 대상 국가의 커뮤니티시설 현황

() : 사례수

구분	오스트리아 (2)	프랑스(3)	홍콩(3)	일본(6)	네덜란드(2)	미국(4)	영국(2)	합계
보육	어린이집(1) 놀이터(1)	어린이집(1)-d 놀이터(1)	어린이집(1) 놀이터 (3)-e(1), f(1)	어린이집(2) 키즈카페(1) 놀이터(3)	어린이집(2) 놀이터(2)	어린이집(1) 놀이터(4)	어린이집(2) 놀이터(2)	27
학습	청소년 독립실(2)	독서실(1)	-	독서실(1) 노인강의실(1) 학습실(1)	-	방과후 돌봄(1)	학습실(1)	8
관리	회의실(1) 커뮤니티 룸(2) 공동작업실** (2) -b(1)	회의실(1) 카페(1) 게스트 하우스(1)	커뮤니티 룸(1) 카페(1)	회의실(1) 커뮤니티 룸(4) 공동작업실** (4) 공동 PC방(1)	회의실(1) 커뮤니티 룸(1) 주민 카페(1) 공동작업실** (1)	회의실(1) 커뮤니티 룸(3) 카페(1) 공동작업실(2) 세탁실(3)	커뮤니티 룸(2) 게스트 하우스(1)	37
업무	-	-	워크 스페이스(1)	워크 스페이스(1)	워크 스페이스(1)	워크 스페이스(1)	-	4
보관	재활용(2) 자전거(2)	대형창고(1) 재활용(1) 자전거(3)	재활용(2) 자전거(2)	공용창고(1) 방채창고(1)-f 재활용(1) 자전거(4)	재활용(2) 자전거(2)	재활용(3) 자전거(1)	재활용(1) 자전거(1)	30
운동	피트니스 센터(2)-a 수영장(1)-a, f 스포츠*** (1)	피트니스센터 (1)	농구장(2)-f 실외운동시설 (2)	피트니스센터(2)	수영장 (1)	피트니스센터 (1)-(24시간) 수영장(2) 농구장(3)-f(1)	피트니스센터(2) 수영장(2) 테니스(2)	23
웰빙	산책로(2)- 루프탑(1)-f(1) 텃밭과 정원(2) 사우나실(2)-b 썬더* (2) 녹지공간(2)	산책로(3) 루프탑(1)-f 텃밭과 정원(3)-c, f 썬더* (3) 녹지공간(1)	텃밭과 정원 (1)-f 썬더* (3)-f 녹지공간(1)	산책로(5) 테크(1) 사우나실 (1) - f(1) 썬더* (6) 녹지공간(4)	산책로(1) 텃밭과 정원(2) 썬더* (2) 녹지공간(1)	산책로(2) 루프탑(1)-f(1) 그릴스테이션(1) 썬더* (4) 녹지공간(2)	산책로(2) 텃밭과 정원(1) 썬더* (2) 녹지공간(2)	67
지역 센터	커뮤니티 센터(1) 레저센터(1) 청소년 센터(1)	커뮤니티 센터(2) 애니메이션 센터(1)	사회복지시설(1) 노인복지센터(1) 스포츠*** 센터(1)	커뮤니티 센터(3) 고령자 의료 및 간병 서비스 센터(1) 근린 활력센터(1)	커뮤니티 센터(1) 복합 스포츠 경기장(1) 수상 스포츠*** 센터(1)	커뮤니티 센터(1) 컴퓨터 학습 센터(1)	커뮤니티 센터(2) 레저센터(2) 워크숍(2)	25

※ 영문표기 의미 - a: 지하, b: 지하 선근, c: 1층, d: 1층 선근, e: 복도, f: 옥상층

* 썬더: 단순 휴식 공간이 아닌 테이블과 의자로 구성된 카페 형식의 휴식 공간으로 중앙복도에 위치함.

** 공동작업실: 음악연습실, 목공, 도예, 수공예, 사진암실, 세라믹 스튜디오, 소규모 영화관, 도서관 등 다양한 취미 및 활동 공간임.

*** 스포츠 공간: 탁구장, 테니스장, 넷트볼, 축구장, 배드민턴장 등 다양한 구기종목을 포함하였음.

은 어린이집(2), 키즈카페(1), 노인강의실(1), 독서실(1), 학습실(1) 등으로 일본이 가장 다양한 형태의 교육 시설을 갖추고 있었다. 교류 및 복합 공간인 관리공간 역시 일본이 커뮤니티 룸(4)과 공동작업실(4)에서 가장 높은 빈도를 보였으며, 미국은 세탁실(3)을 포함하는 등 국가별로 생활 편의를 위한 복합 시설 구성에 차이가 있는 것으로 나타났다. 지역 연계 시설(센터)은 홍콩의 경우 사회복지시설(1), 노인복지센터(1), 스포츠 센터(1) 등 복지 기능을 강화한 센터로 운영하였고, 오스트리아는 청년 센터(1)에 특화된 것이 파악되었으며, 청년들을 위한 자전거 수리점도 있는 것으로 파악되었다. 해외 공공임대주택의 커뮤니티시설은 노후 시설의 리모델링을 넘어 지역 사회와의 연계 및 거주민의 복지/웰빙 증진을 위한 복합 공간 조성의 관점에서 공간을 개선하는 것으로 파악할 수 있었다.

시설별로 학습 시설은 어린이 돌봄 공간, 청소년(청년) 자립 지원 공간, 노인 학습공간 등 특정 세대 맞춤형 지원 공간으로 조성되었다. 운동시설(농구장, 수영장, 테니스장 등)은 다양한 활동을 즐길 수 있도록 조성하였고[그림1], 보관 시설은 재활용, 자전거, 대형창고로 단위 주거 내 보관이 어려운 물품을 보관하는 공간을 지원하며, 일본의 경우 옥상에 방재창고를 두어 재난에 대비하는 것으로 나타났다. 홍콩의 경우[그림1] 반개방형 사교 공간의 역할인 중앙 복도공간은 테이블과 벤치가 있는 공용공간으로 조성되었고, 옥상 공간은 루프탑, 공용 텃밭 및 정원 등으로 거주민들의 웰빙공간으로 조성되었다. 종합해 보면, 지하층이나 1층은 선크 공간을 조성하여[그림1] 개방감 및 연결성을 확보하고 채광 및 환기가 용이하게 개선 또는 기존 미활용 공간을 적극적으로 개발하여 커뮤니티시설로 이용하고 있는 것으로 파악되었다. 취미 공간은 스튜디오, 공동작업실 등 워크숍 공간으로 청소년의 취업 및 노인 일자리를 지원하기 위한 공간으로 이용이 가능하며, 재택 근무의 소규모 사무실 공간도 지원하고 있었다. 인근 현황에서는 거주민을 위한 녹지공간 뿐만 아니라 동물을 키우는 반려인과 반려동물용 도그파크도 조성된 것으로 추가 파악되었다.

3. 조사 대상 단지 커뮤니티시설의 운영 프로그램 및 운영방식

1) 커뮤니티시설의 운영 프로그램

공공임대주택 단지에서 운영되는 커뮤니티시설 프로그램들을 살펴보면 <표 4>에서와 같이 크게 3가지로 ‘개인의 삶 지원’, ‘가족 공동체’, ‘단지 내 공동체 활동’으로 분류할

수 있었다. 개인의 삶 지원은 건강 및 웰빙 중심으로 거주자의 건강 및 체력 단련 활동이 가장 두드러지며, 일반 체조 및 건강 증진 활동, 정기적인 수영 강습 및 아쿠아로빅 클래스, 스포츠 리그 및 그룹 피트니스 강습 등 다양한 수준과 종류의 활동이 운영되고 있었다. 사교 및 웰빙 측면에서는 요리 수업 및 공동 식사 프로그램, 사우나 및 웰빙, 휴식 활동을 통해 입주민의 심리적 안정과 교류를 촉진하는 프로그램들이 진행되며, 문화·예술 분야에서는 미술 공예 및 창작 활동 워크숍, 합창단, 음악 수업 및 수공예 교실 등이 운영되어 개인의 취미 또는 감성 발달을 지원하는 특징이 있었다.

가족에 초점을 둔 운영 프로그램은 돌봄 및 세대 통합 프로그램으로 생애주기별 취약 계층(아동, 청년, 노인 등)을 포괄하는 세대 통합 및 전문 돌봄 서비스를 지원하며, 아동 및 교육 지원 활동은 방과 후 프로그램과 더불어, 교육적인 레크리에이션 활동 및 게임, 음악 감수성 개발 프로그램, 단체 견학 및 문화 관람 등 교육과 놀이가 결합된 형태로 운영되고 있었다. 노인층 특화 서비스는 프로그램의 전문성을 높이는 핵심 요소로 24시간 포괄적 지역사회 케어 시스템과 노년층 의료 및 간호 서비스 특화를 통해 전문적인 통합 의료 및 재활 서비스를 제공하고 있었다. 또한, 노인 상담/식사 봉사, 고령자 가구 방문 및 일상적인 안부 확인 등을 통해 노년층의 고립 방지 및 일상 교류를 지원하는 사회복지의 기능도 수행하고 있었다. 청년/청소년에게는 상담/생활 지원 프로그램 및 취업·인턴십 프로그램을 제공하여 미래 세대의 성장과 자립을 적극적으로 지원하고 있었다. 그리고 가족 공동체 활동으로는 성인 및 가족 공동체 활동 촉진, 유아 및 아동을 위한 보육 서비스 등 가족 단위의 연대감을 강화하는 활동으로 운영되었다. 또한 재활용/환경 워크숍/강연을 통한 환경 보호 활동이나, 텃밭 공동 경작(작업 교류 및 생산물 공유), 정원 가꾸기 모임 등 공동 작업을 통해 공동체 유대감과 공공 서비스를 제공하는 것으로 조사되었다.

단지 운영 및 유지보수 활동에는 24시간 긴급 유지보수, 온라인 주민 서비스, 상주 관리인 및 유지보수 팀 운영 등이 포함되었으며, 거주 환경의 질적 안정성을 확보하는 데 중점을 둔 것으로 파악되었다. 이러한 운영 프로그램의 구성은 거주민들의 삶의 질 향상과 사회적 연결 강화를 목표로 공공임대주택 단지가 단순한 물리적 주거 공간을 넘어, 개인의 성장과 웰빙을 지원하고, 세대 간의 포괄적인 돌봄을 실현하며, 주민 자치 기반의 공동체 문화를 조성하는 복합적인 사회적 플랫폼 역할을 하고 있음을 파악할 수 있었다.

〈표 4〉 조사 대상 커뮤니티시설 운영 프로그램

구분	활동 종류	주요 내용 및 프로그램	
개인	삶의 질 향상을 위한 종합 여가 복지	문화, 예술 및 취미 활동	미술 공예 및 창작 활동 워크숍, 합창단 및 음악 수업, 수공예 교실
		건강, 스포츠 및 체력 단련	일반 체조 및 건강 증진 활동, 정기적인 수영강습, 아쿠아로빅 클래스 운영, 스포츠 리그, 그룹 피트니스 강습
		사고, 웰빙 및 휴식 공간	요리 수업 및 공동 식사 프로그램, 사우나 및 웰빙, 휴식
가족	아동	학습 및 교육 지원 활동	방과 후 프로그램
		문화, 놀이 및 감성 개발 활동	교육적인 레크리에이션 활동 및 게임, 보드게임, 역할극 게임, 음악 감수성 및 리듬감 개발 프로그램, 방학기간 캠프, 단체견학 및 문화관람
		체육 및 여가 공간 활용 활동	농구 등 스포츠 활동, 아동을 위한 놀이 활동
	가족	성인 및 가족 공동체 활동	가족 단위의 야외 활동, 유아 및 아동을 위한 보육 서비스
	청년/청소년	미래 세대(청년·청소년) 성장 및 자립 지원 프로그램	청년·학생 상담/생활 지원 프로그램(외부 기관 연계), 청소년 스포츠 캠프, 청소년/사회 서비스, 취업 및 인턴십 프로그램
	노인	통합 의료, 간호 및 전문 재활 서비스	노년층 의료 및 간호 서비스 특화, 24시간 포괄적 지역사회 케어 시스템, 재활치료, 건강관리, 신체/정신적활동 및 사회참여프로그램, 허약 예방프로그램 개발 실시
		생활 지원 및 일상 교류(고립방지) 서비스	노인 상담/식사봉사 서비스, 고령자 가구 방문 및 일상 안부 확인, 명절음식 및 선물 전달활동, 복지제도 및 행정지원 연계, 자원봉사기반활동(청소, 정리), 일상 교류(다과회 및 간담회), 건강증진활동(체조, 건강강좌)
		세대 통합연계 활동	유아 돌봄 활동(노인 일자리), 세대교류
공동체	주민 참여를 통한 공동체 운영 및 유지관리	주민 참여 모임 및 소통 활동	입주민 포럼, 거주자 회의 및 워크숍, 커뮤니티 모임, 행사 개최
		주민 주도 프로젝트 교육 및 협력	재활용 워크숍, 환경 워크숍/강연, 만찬, 영화상영회, 주민 간 도구 및 정보공유, 노동력 상호지원, 주택 개조를 통한 공동체 유대감 형성, 주민 주도 프로젝트
		공동 작업 공공 서비스 제공	식사 제공(고령자, 거주자, 아동), 텃밭 공동 경작(작업교류 및 생산물 공유), 정원 가꾸기 모임, 공원 연계 공동체 녹지공간 제공
		유지보수	24시간 긴급 유지보수, 온라인 주민 서비스, 상주 관리인 및 유지보수 팀 운영, 단기 임대 옵션 제공

2) 커뮤니티시설의 운영방식

조사 대상 단지의 커뮤니티시설 이용의 비용적 측면과 지역사회 개방 방식을 국가별로 비교하였다<표 5>. 시설 이용 비용은 전면 무료(12개 단지)가 가장 많았으며, 다음으로 관리비나 임대료에 이용료를 포함하여 기본시설은 무료로 제공하되, 특정 프로그램, 공간 대관, 전문 시설(유치원 등)에 대해서는 실비나 별도 요금을 부과·운영하는 부분

유료 방식을 채택한 곳(6개 단지)과 전면 유료(4개 단지)가 있었다.

지역사회로 단지 커뮤니티시설의 개방 형태는 거주민뿐 아니라 지역 주민에게 까지 완전 개방이 11개 단지로 가장 많았다. 그리고 외부 주민에게 비개방은 2개 단지로 적었고, 이보다는 거주민에게 커뮤니티시설을 우선 이용할 수 있도록 이용권을 보장하면서 지역사회 주민과의 교류를 목

〈표 5〉 조사 대상 커뮤니티시설 운영방식

운영방식	구분	개수	단지
이용 비용	유료	4	프랑스-3, 홍콩-2, 일본-1, 영국-1
	부분 유료	6	오스트리아-1, 오스트리아-2, 프랑스-1, 일본-6, 네덜란드-1, 미국-3
	무료	12	프랑스-2, 홍콩-1, 홍콩-3, 일본-2, 일본-3, 일본-4, 일본-5, 네덜란드-2, 미국-1, 미국-2, 미국-4, 영국-2
지역사회 개방	개방	11	오스트리아-1, 프랑스-1, 프랑스-3, 홍콩-3, 일본-1, 일본-2, 일본-3, 일본-5, 네덜란드-1, 미국-2, 영국-2
	일부 개방	9	프랑스-2, 홍콩-1, 홍콩-3, 일본-4, 일본-6, 네덜란드-2, 미국-3, 미국-4, 영국-1
	비개방	2	오스트리아-2, 미국-1

적으로 개방을 허용하는 제한적 개방 운영방식을 채택한 곳이 9개 단지로 파악되었다.

4. 시사점 종합

이상의 해외 공공임대주택 단지 사례 분석결과, 본 연구의 시사점은 커뮤니티시설의 프로그램 운영 활성화 및 리모델링 공간의 물리적 개방성을 통한 지역 연계, 세대별 특화 기능의 공간화, 그리고 다목적 유연 공간 확보라는 세 가지 관점에서 당초 건축이나 리모델링 계획이 추진되었다는 점, 복지, 문화, 공동체 활동의 거점으로 커뮤니티시설을 활용하는 점을 파악할 수 있었다. 이러한 시사점을 구체적으로 설명하면 다음과 같다. 첫째, 해외 공공임대주택의 커뮤니티시설은 물리적 개방성 및 연결성 강화를 통한 지역사회 연계를 증진하고자 하였다. 물리적 구조의 개선을 통해 접근성을 높이고, 거주민과 인근 지역 주민 간의 비공식적 교류를 촉진하는 역할을 하였다. 그러기 위해 1층 공간의 투명화 및 개방성 확보로 1층 출입구를 개방적이고 투명하게 변경하거나, 주변 지면과 동일한 높이로 조성하여 정원까지 이어지도록 계획함으로써, 거주민뿐 아니라 지역 주민의 이용을 유도하고 물리적 개방성을 높여 접근성을 강화하는 특징을 보였다. 공공임대주택 단지의 미활용 공간을 적극적인 웰빙공간으로 전환하였다. 지하층이나 1층 선큰 공간을 조성하여 개방감 및 연결성을 확보하고 채광 및 환기가 용이하도록 개선하는 방식을 도입했고, 옥상 공간을 루프탑, 공용 텃밭 및 정원 등으로 조성하여 거주민의 웰빙공간으로 활용하였다. 노후 공공임대주택의 웰빙공간 조성은 단순한 시설 보수를 넘어, 각 국가가 직면한 기후 위기, 고령화, 사회적 갈등 및 범죄 문제를 해결하기 위한 능동적이고 선제적인 복지 인프라의 재구축 과정으로 해석된다. 그리고 반개방형 교류공간 확충을 도모한 점도 의미가 있었다. 중앙 복도공간에 테이블과 벤치를 갖춘 공용공간

이나, 반개방형 사교공간을 확충하여 주민 간의 비공식적 교류를 촉진하는 공간적 장치를 마련하였다.

둘째, 해외 공공임대주택의 커뮤니티시설은 세대별 특화 기능의 공간 수용으로 프로그램을 전문적으로 지원하였다. 프로그램의 전문성과 생애주기별 포괄적 돌봄 기능을 지원하기 위해 공간을 특화하고 복합화하는 경향이 나타났다. 노인층 복지 거점 공간 조성은 노인 대상 강의실 및 커뮤니티 공간을 단지 내 중앙 상가 등에 설치하고, 고령자의료 및 간호 서비스 거점을 마련함으로써, 전문적인 통합의료 및 재활 서비스 프로그램 운영을 위한 물리적 기반을 제공한 점은 초고령화 사회에 의미있는 제시이다. 또한 청소년 독립실 및 청소년 센터, 공동육아 공간 등 특정 세대의 성장 및 자립 지원 프로그램 운영을 위한 특화 공간을 계획적으로 확보하여 거주민 특성에 대응한 점도 의미가 있었다. 일본-5 사례와 같이 복합동을 신축하여 단지 내 시설을 지역사회에 개방하고 연계하는 복지/생활 지원 거점 방안을 마련한 점 역시 우리나라에서는 추진되지 못하므로 시사하는 바가 크다.

셋째, 해외 공공임대주택의 커뮤니티시설은 다목적 유연 공간의 확보를 통해 활동 기반 다양성을 지원하였다. 공동체 활동 및 개인의 자립 지원 프로그램을 효과적으로 운영하기 위해 공간의 유연성과 다목적 기능성을 높였으며, 일본-6은 가변성 있는 다목적 공간으로 후와이어 룸처럼 다목적 생활 및 육아 공간으로 활용이 가능하도록 계획하거나, 하나의 공간이 여러 기능을 수행하도록 유연하게 설계하여, 공간 활용의 효율성을 극대화하였다. 이러한 예로 공동작업실은 음악연습실, 목공, 스튜디오 등과 같은 워크숍 공간과 재택근무 및 소규모 사무실 공간인 워크 스페이스로 구성되어 청년층의 취업과 노인층 일자리 등의 자립 지원 프로그램 운영을 위한 다목적 공간을 제공하였다. 이는 커뮤니티시설 공간 규모의 제한적인 현실에서 공간효율을 높이하고자 하는 측면에서 계획만이 아니라 프로그램의

운영을 고려하여 다목적성과 유연성이 중요함을 제시하였다. 또한 일본은 재해 대비를 위해 방재창고를 옥상에 두어 커뮤니티 회복 서비스를 위한 시설 계획에 반영하여 조성한 점은 지역 기반의 다양성을 보여주는 사례였다.

V. 결론 및 제언

본 연구는 해외 공공임대주택 22개 단지 커뮤니티시설의 개선 사례 분석을 바탕으로 국내 공공임대주택의 공간 계획 및 물리적 환경 개선을 위한 방향성을 도출하고자 하였다. 그 결과, 국내 공공임대주택 커뮤니티시설의 공간 이용 문제 해소와 지역여건, 거주민의 생애주기 변화에 대응하는 시대적 요구에 부응하기 위해서는 기존의 유사하고 획일적인 공간계획의 문제에서 벗어나 유연성과 복합적인 공간으로 조성하고, 접근성 및 개방성을 강화해야 하며, 특정 세대 맞춤형 기능 특화 공간의 계획이 적용되어야 한다. 또한, 지역 여건을 반영한 커뮤니티시설은 대단지의 규모가 아니라면 지역의 타 시설을 이용하는 만큼, 소규모 공공임대주택의 단지가 많은 지방 도시의 여건을 반영하여, 커뮤니티시설 설치 시 주변 여건 및 거주민의 요구 및 특성을 반영하는 개선은 지방 도시 공공임대주택 거주민의 삶의 만족도를 높이는 중요한 요소일 것이다. 구체적으로 첫째, 커뮤니티시설의 유연성과 복합적인 공간구성을 위해서는 다목적의 유연한 공간계획을 통해 가변적인 내부 구조를 확보하고 다양한 기능을 복합화하여 공간 활용 효율을 극대화하고 재택근무 및 취업/자립 지원 기반을 마련해야 할 것이다. 둘째, 신유진과 이연숙(2017)의 연구에서와 같이 접근성 및 개방성 공간계획을 통해 커뮤니티시설이 지역사회 거점 공간 역할을 수행하도록 유도하기 위해 1층 공간의 물리적 연결성과 가시적 투명성을 강화하여 접근성을 높이고, 옥상 공동정원 또는 선긋 공간 등 미활용되고 있는 옥외 공간을 적극 발굴하여 활용해야 할 것이다. 또한 노후시설 개선 시 포용적 디자인(Inclusive Design)을 적용하여 다양한 세대가 이용할 수 있는 공간으로 계획하고, 에너지 효율 향상을 위한 에너지 인증을 반영하여 환경을 조성해야 할 것이다.

셋째, 특정 세대 맞춤형 기능 특화를 위해서는 커뮤니티 시설을 단순히 휴게 공간으로 이용하는 것이 아니라 사회 통합 및 복지 거점으로 활용해야 하며, 아동 및 청소년을 위한 보육 및 자립 지원 공간, 노인층을 위한 통합 의료 및 간 호 서비스 기반 공간 지원, 재난 발생 시 커뮤니티 회복 서

비스의 개선 방향성을 실현하기 위하여 우선 국내 공공임대주택의 지속 가능한 주거복지 증진을 위해 공간계획의 원칙에 대한 법적 또는 제도적 근거와 구체적인 이행 방안 마련이 필요하다. 그리고 커뮤니티시설 초기 설계 단계부터 가변성 및 복합화를 계획하고, 재택근무 환경 변화에 대응하는 복합 기능 공간 조성에 대한 구체적인 건축 및 운영 가이드라인을 제시하는 것도 필요하다. 또한 주택 건설 표준에 특정 세대 맞춤형 복지 기능을 위한 물리적 면적 확보 기준을 강화하고, 관련 복지 프로그램 운영 주체(예: 지자체, 주거복지 관련 기관, 복지재단)와의 연계 방안을 반영하는 사례의 제시가 필요할 것이다. 물리적 개방성 확보를 위해 커뮤니티시설을 단지 외부와 연계하여 지역사회에 개방하는 경우, 재정 지원과 더불어 용적률 완화를 통해 지역 거점화를 촉진하고, 노후시설 개선 시 유니버설 디자인을 넘어 보편적 또는 포용적 디자인(Inclusive Design)의 적용과 에너지 인증 항목을 우선 해야 할 것이다.

본 연구는 해외 7개국 22개 단지의 연구 문헌 및 인터넷 검색 조사에 한정되어 있어, 해외 공공임대주택 커뮤니티 시설의 일반적인 경향을 대표하는 데 한계가 있으며, 분석 자료가 물리적 현황과 시설에 제시된 프로그램 목록에 의존되어 있어 시설 이용자의 만족도나 활성화 정도에 대한 조사가 부재하다는 한계가 있다. 따라서 향후 연구에서는 개선 이후 현지 거주자의 인터뷰 및 이용 행태 관찰 등을 포함하는 현장 연구가 계속하여 진행될 필요가 있다.

주제어: 공공임대주택, 커뮤니티시설 리모델링, 주민공동 시설, 해외사례, 문헌연구

REFERENCES

- 강순주, 김진영, 이보배, 조이브(2013). 10년 공공임대아파트 커뮤니티 시설의 운영실태와 커뮤니티 프로그램 요구에 따른 운영 방안. *한국주거학회논문집*, 24(5), 77-88.
- 강인호(2008). 시노노메 캐널 코트 코단 - 도심의 새로운 거주형식과 고밀환경의 계획적 대응. *한국주거학회지*, 3(1), 48-55.
- 강현경, 최병숙(2025). 주택 건설 관련 법적기준으로 본 전주시 국민임대아파트 커뮤니티시설 현황과 개선 방향. *한국주거학회논문집*, 36(2), 27-37.

- 강희선(2016). 지역커뮤니티 활성화를 위한 공공임대아파트 커뮤니티시설의 계획 연구. 홍익대학교 박사학위 논문.
- 강희선(2024). 임대아파트 커뮤니티시설의 사회통합을 고려한 건축계획 연구-리모델링이 가능한 임대아파트 거주민들의 수요를 중심으로. *대한건축학회논문집*, 40(10), 15-23.
- 국토교통부(2023). 주택시장 연착륙과 서민·취약계층 주거안정 역점 추진, https://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_72/dtl.jsp?lcmepage=1&id=95087734에서 인출.
- 국토교통부(2025). 맞춤형 주택 공급 확대한다 지역 수요 반영한 특화 공공임대주택 1,983호 선정, <https://www.korea.kr/briefing/pressReleaseView.do?newsId=156670148>에서 인출.
- 류노(2020). 도쿄 시노노메 커널코트 코단/야마모토 리켄 (Shinonome canal court codan/Riken Yamamoto), <https://archi-ho-onhh.tistory.com/entry/%EB%8F%84%EC%BF%84-%EC%8B%9C%EB%85%B8%EB%85%B8%EB%A9%94-%EC%BB%A4%EB%84%90%EC%BD%94%ED%8A%B8-%EC%BD%94%EB%8B%A8-%EC%95%BC%EB%A7%88%EB%AA%A8%ED%86%A0-%EB%A6%AC%EC%BC%84-Shinonome-canal-court-codan-Riken-Yamamoto>에서 인출.
- 문지선, 김정연, 전병권(2015). Alison & Peter Smithson의 골든레인 공동주택단지 계획안의 커뮤니티 구현 특성에 관한 연구. *대한건축학회 논문집 - 계획계*, 31(4), 11-19.
- 박지영, 방종대, 최상희, 정소이, ... 최보미(2019). *LH 공공임대주택 이미지 개선 방안 연구: 인식평가와 실천 과제* 도출. 대전: LH 토지주택연구원.
- 박훈, 김선웅(2018). 임대아파트 커뮤니티 공간의 계획 특성과 이용성 연구. *대한건축학회 학술발표대회논문집*, 38(1), 326-329.
- 배연희, 오정민, 강금영, 김성식(2023). *LH 공공분양주택 주민공동시설 특화방안에 관한 연구*. 대전: 한국토지주택공사 토지주택연구원.
- 백혜선, 이수민, 김달범(2016). *국외 도심형 공공주택 사례 분석 연구*. 대전: 한국토지주택공사 토지주택연구원.
- 신유진, 이연숙(2017). 해외 공공임대 주택의 사회통합 계획방향 사례 연구 - 미국, 일본, 네덜란드 사례를 중심으로 -. *한국실내디자인학회 2017 춘계학술발표대회논문집*, 41-46.
- 안재민(2025). 美·英·日 이미 公共주거에 민자 적극 유치, https://m.dnews.co.kr/m_home/view.jsp?idxno=202512031548240530295에서 인출.
- 염철호, 엄운진(2014). *노후 장기공공임대주택의 단지재생정책 연구*. 안양:건축도시공간연구소.
- 이종영(2020). 공공임대주택 커뮤니티시설 계획방향에 관한 연구. 중앙대학교 석사학위논문.
- 이지향(2025). 도쿄의 새로운 도시 생활 모델, ‘코단 시노노메’ 주거단지, <https://www.woorinews.co.kr/news/articleView.html?idxno=64633>에서 인출.
- 정서인, 이수진(2019). 해외 공동주택의 커뮤니티 공간 특성에 관한 연구. *2019년 한국주거학회 추계학술발표대회 자료집*, 31(2), 301-304.
- 정진아(2025). [현대건설 신사업 출범] ②1호 더 뉴 하우스 ‘삼성동 힐스테이트 2단지’... ‘이주 없는’ 하이엔드 단지 큰그림, <https://www.kfenews.co.kr/news/articleView.html?idxno=648765>에서 인출.
- 조승연, 이영은, 최은희, 이슬해, ... 백석(2023). *LH 공공임대주택 중장기 관리방안에 관한 연구*. 대전: 한국토지주택공사 토지주택연구원.
- 최은영, 권순형, 진남영, 정진선, 한지은(2016). *사회주택 공급 활성화를 위한 대응방안 연구: 2016 서울특별시 연구용역 최종보고서*. 서울: 서울특별시의회 사무처.
- 한동욱(2021). [아름다운건축] 새로 짓는 것만이 능사는 아니다, <https://www.daejonilbo.com/news/articleView.html?idxno=1468107>에서 인출.
- Protocooperation(2016). 현대 일본 도시주거는 살아 있는 세계문화유산, UR주택단지/2000~, 시노노메 캐널 코트 CODAN(1), <https://protocooperation.tistory.com/342>에서 인출.
- 今西一男, 三浦美樹(이마니시잇남, 미우라미키)(2009). 地方都市郊外住宅団地再生に資するコミュニティ・シンクタンクの成立に向けた実践的研究(지방 도시 교외 주택단지 재생에 기여하는 커뮤니티·싱크탱크의 성립을 위한 실천적연구). *都市研究(도시연구)*, 49, 1-14.
- 市浦ハウジング&プランニング(Ichiura Housing & Planning) (n.d.-a). 福島縣營蓬萊団地(Fukushima Prefectural Horai Estate). Retrieved from <https://www.ichiura>.

- co.jp/projects/1073/.
- 市浦ハウジング&プランニング(Ichiura Housing & Planning)(n.d.-b). 長崎縣營西諫早団地(Nagasaki Prefectural Nishi Isahaya Estate. Retrieved from <https://www.ichiura.co.jp/projects/1077/>.
- マゼマゼ1(mazemaze1)(2012). まぜまぜ正月サロン2012「南芦屋浜見學會」報告(Report on “Minami-Ashiyahama Study Tour” at the Mazemaze New Year's Salon 2012). Retrieved from <https://mazemaze1.exblog.jp/17756157/>.
- 長崎県(Nagasaki Prefecture)(2025). (修正)諫早団地建替基本計畫の公表 (Announcement of the basic plan for the reconstruction of Nishi-Isahaya housing estate (Revised)). Nagasaki Prefectural Government. Retrieved from <https://www.pref.nagasaki.jp/bunrui/kurashi-kankyo/sumai/keneijutaku-sumai/tatekaezigyoku/701851.html>.
- Archdaily (2016). deFlat / NL Architects + XVW architectuur. Retrieved from <https://www.archdaily.com/806243/deflat-nl-architects-plus-xvw-architectuur>.
- Barbican Living (n.d.). Great Arthur House, Golden Lane Estate. Retrieved from <https://www.barbicanliving.co.uk/golden-lane-estate/the-blocks/great-arthur-house/>.
- BMWSB (n.d.). Bezahlbarer Wohnraum für junge Menschen. Retrieved from https://www.bmwsb.bund.de/DE/wohnen/foerderprogramme-bmwsb/foerderprogramme-wohnen/junges-wohnen/junges-wohnen_node.html.
- CanalActar (2010). *Shinonome Canal Court Block 1 - Riken Yamamoto & Associates*. Retrieved from <https://www.youtube.com/watch?v=xQAey89vAZI>.
- Capitol Gateway (n.d.). Capitol Gateway Apartments. Retrieved from <https://www.liveatcapitolgateway.com/>.
- Chan, C. (n.d.). Architecture: A commitment to simplistic and human-centered designs. Retrieved from <https://www.hshousingstory.net/en/mwdh-archi-history-e/>.
- City of London (n.d.). Golden Lane Community Centre. Retrieved from <https://www.cityoflondon.gov.uk/services/housing-and-homelessness/resident-involvement/golden-lane-community-centre>.
- Crook, L. (2021). Ten key projects by Pritzker Architecture Prize-winners Anne Lacaton and Jean-Philippe Vassal. *dezeen*. Retrieved from <https://www.dezeen.com/2021/03/17/key-projects-anne-lacaton-jean-philippe-vassal-pritzker-prize/>.
- Eah Housing (2020). Kukui Tower. Retrieved from https://www.eahhousing.org/wp-content/uploads/2020/08/KT_eahhousing_Brochure_2020Jul.pdf.
- Eah Housing (2025). Kukui Tower. Retrieved from <https://www.eahhousing.org/apartments/kukui-tower/>.
- e-architect (2012). Golden Lane Estate Leisure Centre, London. Retrieved from <https://www.e-architect.com/london/golden-lane-estate-leisure-centre>.
- Foletta, N. (2024). GWL Terrein site facts. Retrieved from https://habitatmobilité.ch/wp-content/uploads/2024/11/GWL_Amsterdam_Factsheet.pdf.
- Frearson, A. (2013). Tour Bois-le-Prêtre by Frédéric Druot, Anne Lacaton and Jean-Philippe Vassal. *dezeen*. Retrieved from <https://www.dezeen.com/2013/04/16/tour-bois-le-pretre-by-frederic-druot-anne-lacaton-and-jean-philippe-vassal/>.
- Gwl-terrein (n.d.). groen. Retrieved from <https://gwl-terrein.nl/groen/>.
- HIC (2017). NL Architects + XVW DeFlat Kleiburg. Retrieved from <https://hicarquitectura.com/2017/05/nl-architects-xvw-deflat-kleiburg/>.
- Hidden Architecture (n.d.). Allt-Erlaa. Retrieved from <https://hiddenarchitecture.net/allt-erlaa/>.
- Hong Kong Housing Society (2020). Kwun Lung Lau. Retrieved from https://www.hkhs.com/en/housing_archive/id/17.
- Hong Kong Housing Society (2022). Yue Kwong Chuen. Retrieved from https://www.hkhs.com/en/housing_archive/id/30.
- Hong Kong Housing Society (2025). Ming Wah Dai Ha. Retrieved from https://www.hkhs.com/en/housing_archive/id/25.
- Housing Europe (n.d.). De Flat Kleiburg, Netherlands.

- Retrieved from <https://www.housingeurope.eu/project/deflat-kleiburg/>.
- Imanishi, K. (2011). A study on the contents of the resident's activity to renovate on suburban housing estates in local cities: A case study of Horai resident's area in Fukushima city. *Reports of the City Planning Institute of Japan*, 10(3), 109-116.
- John Robertson Architects (2025). A pioneering restoration of the listed residential centrepiece at the Golden Lane Estate. Retrieved from <https://www.jra.co.uk/projects/great-arthur-house>.
- KCAP (n.d.). Ecological Community Enclave. Retrieved from <https://www.kcap.eu/projects/25/gwl-terrein-amsterdam-nl>.
- Lacaton & Vassal (2011). Transformation de la Tour Bois le Prêtre-Paris 17-Druot, Lacaton & Vassal Transformation of Housing Block-Paris 17°, Tour Bois le Prêtre - Druot, Lacaton & Vassal. Retrieved from <https://www.lacatonvassal.com/?idp=56>.
- Lacaton & Vassal (2014). Boils-le-Prêtre Tower Transformation, Paris. Architecture Viva. Retrieved from <https://arquitecturaviva.com/works/transformation-de-la-torre-bois-le-pretre-10>.
- Lancaster West Residents' Association (2018). Lancaster West Estate Refurbishment, Report of Initial Ideas. Retrieved from https://d2snvnzixrtkg3.cloudfront.net/blackbell/image/upload/v1591196520/permanent/CxAVqBIYT9Oza0TyRbTa_rma5uy.
- Lancaster West Residents' Association (n.d.). The Curve Community Centre. Retrieved from <https://www.lancwest.com/general>.
- Malaspino, K. (2025). Rooted in Yesler Terrace: A Bold Blueprint for Urban Renewal. Retrieved from <https://cplinc.com/thinking/rooted-in-yesler-terrace-a-bold-blueprint-for-urban-renewal/>.
- MLA Architects(HK) (n.d.). Kwun Lung Lau - Phase 1 (觀龍樓第一期). Retrieved from <https://www.mla-architects.com/concrete5/index.php/portfolio/government-projects/kwun-lung-lau-phase-1>.
- MVRDV (2025). Le-Monolithe. Retrieved from <https://www.mvrdv.com/projects/109/le-monolithe>.
- New York Housing Conference (n.d.). Ocean bay apartments. Retrieved from <https://thenyhq.org/projects/ocean-bay-apartments/>.
- Ocean Bay CDC (n.d.). Services. Retrieved from <https://www.oceanbaycdc.com/services-1>.
- Paris Promeneurs (n.d.). La réhabilitation de la tour Bois-le-Prêtre. Retrieved from <https://paris-promeneurs.com/la-rehabilitation-de-la-tour-bois/>.
- Renovate Europe (n.d.). Grand parc apartment building, Bordeaux-France. Retrieved from <https://www.renovate-europe.eu/reday/reday-2019/online-resources/grand-parc-france-e12/>.
- Rooff (n.d.). Great arthur house, Barbican, EC1Y. Retrieved from <https://rooff.co.uk/portfolio/great-arthur-house/>.
- Seattle Housing Authority (2011). Yesler terrace development plan: Bringing home a better future. Retrieved from https://www.seattlehousing.org/sites/default/files/Yesler_Terrace_Development_Plan_Draft.pdf.
- Stiles, M. (2016). Yesler Terrace's \$1.7B makeover: Some work done, much more to come (slideshow). Retrieved from <https://www.bizjournals.com/seattle/news/2016/03/08/yesler-terraces-1-7b-makeover-some-work-done-much.html#g3>.
- Walsh, N. P. (2019). Grand Parc Bordeaux Wins 2019 EU Prize for Contemporary Architecture-Mies van der Rohe Award. arch daily. Retrieved from https://www.archdaily.com/914806/grand-parc-bordeaux-wins-2019-eu-prize-for-contemporary-architecture-mies-van-der-rohe-award?ad_source=search&ad_medium=projects_tab&ad_source=search&ad_medium=search_result_all.
- Weber Thompson (n.d.). Raven Terrace at Yesler Terrace. Retrieved from <https://www.weberthompson.com/project/raven-terrace-at-yesler-terrace/>.

Received 27 January 2026;

1st Revised 13 February 2026;

Accepted 22 February 2026