

신혼부부 맞춤형 생활 SOC, 신혼희망타운 커뮤니티 종합보육센터

권혜진
K&S GROUP
키아이종합건설 대표,
이학박사

개발 배경

제3차 저출산·고령사회 기본계획(2016~2020)과 주거복지 종합대책인 주거복지로드맵1.0, 생활SOC 3개년 계획(2020~2022)에 맞춰 LH가 저출산·고령사회위원회, 보건복지부, 여성가족부, 국토교통부와 협력관계를 구축하고 출산률 감소를 신혼부부의 주거비 부담의 이유로 보고 신혼부부에게 출산을 장려하기 위한 최적의 보육환경을 제공하고 다양한 육아 특화 서비스 등의 생활SOC를 확충하는 보육문화의 수범 모델로 '종합보육센터' 시스템 개발(2019~2020)을 하였다.

시대별로 생활SOC(SOCIAL OVERHEAD CAPITAL)에 대한 개념이 조금씩 변해왔는데, 경제성장이 강조되던 1970년대부터 2000년 초반까지 사회간접자본이라는 용어가 널리 활용되었으며 이후 개념 확정을 통해 사회기반시설, 생활SOC 용어가 등장하였다(성은영 외 2021). 생활SOC는 국무총리 훈령 「생활밀착형 사회기반시설 정책협의회 설치 및 운영에 관한 규정」 제2조에 의해 '보육, 의료 시설, 복지, 교통, 문화, 체육, 공원 등 일상생활에서 국민의 편익을 증진 시키는 모든 시설'로 규정되고 있

다. 생활SOC는 종래의 사회기반시설에 더하여 일상생활의 기본전제가 되는 안전과 기초 인프라 시설까지 포함하는 개념으로, 보다 쉬운 개념으로 생활SOC는 '사람들이 먹고, 자고, 자녀를 키우고, 노인을 부양하고, 일하고 쉬는 등 일상생활이 필요한 필수 인프라'로 설명되기도 한다(관계합동부처, 2019a). 주거지의 인프라는 삶의 질과 연결되는 것으로 삶의 질(Quality of Life)은 연구자들마다 안녕, 복지, 행복, 삶의 만족, 주관적 복지, 생활수준 등과 같은 의미로 사용하는 경우가 있다(장영식 외 2007 재인용). 현재 국내외 삶의 질 측정은 물질적 삶의 조건(소득 등), 비물질적 삶의 요건(공동체, 교육, 환경 등) 그리고 주관적 인식(개인이 인식하는 주관적 안녕 등)이 두루 사용되고 있다. 더 나아가서 복지 개념으로서 삶의 질에는 격차축소, 동등한 기회, 사회적 포용 등을 포함하기도 한다(Berger-Schmitt, 2000). 개인의 삶의 질은 자원뿐만 아니라 거주하는 환경과 불가분의 관계를 가지기 때문이라 주장하였다. 이들은 건강, 교육 등과 더불어 개인 활동을 객관적 요소로 포함한다. Zapf(1984 : 한준 외 2011 재인용)

생활 인프라에 대한 긍정적인 효과를 살펴보면 지역주민에 대한 다양한 여가문화, 사교, 신체활동을 할 수 있는 장소를 제공함으로써 개인의 삶의 질을 향상시키며, 아동 및 청소년들에게 건강한 활동 기회와 장소를 제공함으로써 범죄 및 기타 반사회적 행동을 예방할 수 있다는 것이다. 또한 지역주민의 지역에 대한 자부심을 향상시키고 활기차고 건강한 지역사회 환경을 유지할 수 있다. 소득, 사회계층 등과 상관없이 시설 및 프로그램 접근성이 보장되면서 지역사회 형평성을 제고하며, 지역주민들이 모일 수 있는 기회 및 장소 확대로 개인의 지역사회 소속감 증가와 통합에 기여한다(성은영 외 2021).

‘종합보육센터’는 삶의 질을 높이고 사회적 패러다임의 변화와 격차 완화에 대한 요구에 맞춰서 신혼부부의 일상생활에 밀접한 인프라를 구축하는 것을 목표로 하였다. 국내 최대, 최고 수준의 공적 돌봄서비스를 제공하며 단순 탁아시설의 기능을 넘은 신개념 가족 커뮤니티로 전문가 참여 등을 통한 보육공간의 질적 수준을 제고하고 보육수요변화에 대응하기 위한 ‘가변식 수요 예측 공간 설계’ 도입, 커뮤니티시설 이용 활성화를 위한 다기능·복합화 시설, 지역주민도 혜택을 함께 공유하는 ‘생활SOC로 육아지원형 특화상가, 실외놀이터 외에 공공 보육시스템으로 온종일돌봄 프로그램, 함께 고민하는 육아공동체 공동육아와 리빙랩, 외부 기후에 걱정 없는 실내놀이터, 보육·교육·놀이의 새로운 결합형 어린이도서관, 다양한 자기개발을 위한 문화센터, 온가족 카페, 부모가 야근시 어린이의 식사문제를 해결할 어린

이 식당, 부모의 여가 및 문화활동을 위한 피트니스, GX룸, 육아스트레스 해소를 위한 공간, 안전·안심 공간, 긴급시 보육문제 해결을 지원할 온종일, 시간제 보육실, 다양한 육아용품의 공유로 비용절감을 위한 장난감은행 등의 시설을 포함하고 있다. 그리고 종합보육센터의 매뉴얼에는 개발배경, 개발전략 및 방향, 개발내용 및 핵심아이템, 스페이스프로그램, 건축배치기준, 면적기준, 디자인컨셉, 4타입(550세대, 850세대, 1150세대, 1550세대)의 프로토 타입 개발, 운영관리제안, 계획설계 및 실시설계, 마감재, 건축기본 도면 등이 포함되어 있으며 개발 근거인 연구보고서와 설계기준 등을 부록으로 정리하였다.



그림 1. 종합보육센터 어린이식당
출처 : 신혼희망타운 종합보육센터 매뉴얼 2.0

신혼희망타운 7대 특화 설계 내용 소개

① 입지 조건

대중교통 이용이 편리하고 상업/문화시설 등 입지가 우수한 곳, 교육여건을 고려한 최적의 입지를 선택하고 안전과 건강을 최우선으로 고려한 주동 배치 및 주차장 설계.

② 공간설계

일부 벽체를 가변형으로 설계, 아파트 지하에 계정창고 설치. 불박이장 가구류와 시스템에어컨, 식기세척기 등 가전기기를 입주자가 선택할 수 있도록 옵션으로 제공. 요구시 소음저감 기능성 바

탁재 등의 수요자 맞춤형 공간설계.

③ 커뮤니티시설

문화생활을 지원하는 일반 커뮤니티시설인 피트니스센터, GX룸, 주민카페, 게스트하우스 도입. 단지 중앙에 집적화한 보육 부담을 덜어주는 기관 보육 시설인 국공립어린이집, 방과후교실, 공동육아방, 장난감놀이방 등 육아관련 커뮤니티시설 및 가정보육시설인 실내놀이터, 작은도서관 등을 확충한 종합보육센터. 내가 저출산고령사회위원회, 보건복지부, 국토교통부 및 지자체와 MOU체결 등을 통하여 육아관련 예산시설 운영 및 각종 프로그램지원.

④ 단지 놀이터

365일 사용 가능한 스마트 환기시스템 도입. 차양이 있어 날씨 걱정 없고 물놀이 가능한 공간 조성. 숲을 테마로 한 놀이터 조성.

⑤ 기술적 특징

스마트 관리를 위한 IoT 화재감지기 및 360° CCTV 설치, 스마트 환기시스템 설치 및 소음 저감형 기능성 바닥재를 사용. 친환경 건축물로 IoT LED 조명 설치로 에너지절감 및 사용자 편의 증진, 지하 주차장 전기차 충전시설 확충, 아파트 옥상 태양광 발전설비 및 수면 센서 등 적용으로 에너지 절감.

⑥ 생활편의 시설

스마트 우편함 도입, ONE PASS 출입 시스템, 여유로운 주차공간설계, 게스트하우스 설치.

⑦ 디자인 특징

최신 트렌드에 맞는 아파트의 외부디자인, 색채 및 패턴을 적용하여 기존의 단조롭고 평범한 이미지의 공공주택에서 탈피, 최상층 및 옥탑의 세련된 경관디자인(경관조명, 장식물), 신혼부부가 선

호하는 최신 트렌드의 가구 형태 및 마감재, 감성을 자극하는 실내디자인 등 적용.



그림 2. 종합보육센터 어린이도서관

출처 : 신혼희망타운 종합보육센터 매뉴얼 2.0

신혼희망타운은 신혼부부를 위한 맞춤형 공동주택으로 공급 평형은 46㎡, 55㎡, 59㎡의 세 타입이 있다. 신혼희망타운의 입주 자격으로는 혼인 7년 이내 신혼부부와 6세 이하 자녀를 둔 무주택 가구 구성원, 예비신혼부부이며 청약저축 가입 6개월 및 납입 횟수 6회 이상, 도시근로자 소득 130%(및 별이는 140%) 이하, 자산 3억7천 이하이다.

현재 시점에서 보면, 예상보다 신혼희망타운이 큰 호응을 얻지 못하였는데 결국은 주택의 선택이 재무의 문제가 큰 이슈이다. 신혼부부는 결혼 전 부채나 결혼으로 인한 부채에 대한 상환, 주택마련, 아내의 임신 및 출산으로 인한 소득구조변화, 아이의 양육, 사교육비, 주택 마련 자금 대출 상환 등의 문제를 마주하게 된다. 분양성이 떨어진 이유는 분양가가 3억7천이 넘는 경우 '수익 공유형 모기지' 가입 의무가 있고 이 상품은 연 1.3% 고정금리로 집값의 70%(4억)까지 대출해주는 대신 의무 거주기간 5년 후 매각할 때 대출기간과 자녀수에 따라 시세차익의 50%까지 주택도시보증금으로 환수하거나 공공에 환매하면 30%를 귀속한다는 조건이 있었다. 그리고 전용 평수가 46㎡, 55㎡로 자

녀와 함께 살기엔 면적이 다소 좁아서 자녀가 성장해서 이사를 가려고 할 때 수익공유로 새집 구하기가 쉽지 않다고 보았다. 그리고 기준금리가 1%대 일 때에는 신혼희망타운의 매력이 크지 않았다. 현재는 주담보가 7%를 넘으면서 환수를 감안 하더라도 경쟁력을 갖추게 됐고 주변 시세에 비해 낮은 가격이 매력이다. 주변 아파트와 비교하여 신혼희망타운의 공급가격이 20%-30%이상 낮았다.

이제야 경쟁력을 갖추게 되었는데 위와 같은 이유로 수요자로부터 외면 받던 현재는 신혼희망타운은 폐지 수순을 밟고 있고 윤석열 정부의 '나눔형 공공주택'으로 통합된다.

22년 11월 성남 대장, 복정, 12월 위례에 총 1657가구를 거의 마지막 공급으로 보고 있다. 동작구 본동의 예정 부지는 '청년원가주택'으로 전용됐고 신규사업 승인도 더 나오지 않은 상황이다.

최근 정부에서 공공주택 공급을 신혼부부 특화대신 미혼 청년층으로 확대하고 있다. '청년, 서민 주거 안정을 위한 공공주택 50만 가구 공급 계획'으로 기존 신혼희망타운 브랜드를 삭제하고 신규 공급 형태로 흡수, 개편했다. 대신에 공공분양 청약제도에서 신혼부부의 공급 비율을 40%로 늘렸고 2023년부터 적용될 예정이다. 신혼희망타운의 분양성이 떨어졌던 이유인 환수 나눔형에서 신혼부부 각자 상황에 맞게 시세차익을 공유하는 나눔형(25만가구), 6년간 임대로 거주한 뒤 분양여부를 결정하는 선택형(10만가구), 기존 공공분양 주

택과 동일한 일반형(15만가구) 중 나눔형 40%, 선택형 25%, 일반형 20%가 신혼부부 물량으로 배정됐다.

신혼희망타운은 신혼부부를 대상으로 하여 육아와 보육 특화설계를 적용하였으나 청년 주택은 기존 일반 공공분양주택으로 조성될 가능성이 높다. 그리고 청년 요건 연령이 만 19세~39세 및 미혼 요건이 필요해서 기존에 연령제한이 없던 신혼희망타운과는 차이가 있다.

맺음말

매뉴얼을 계획할 당시에는 신혼희망타운을 예비부부와 신혼부부의 주거 희망, 출산장려책 그리고 라이프 스타일에 맞춘 주거복지 맞춤형 특화설계로 계획하였다.

집에 대한 만족도를 높이고 고립 육아 교류의 장이며 공동육아나눔터, 주거지 육아커뮤니티를 활성화한 공공주택 주거 서비스로 기획하였다. 2년이 지난 현재 신혼희망타운의 이름으로 입주가 된 곳도 있고 입주를 예정한 곳이 서울에 1645세대, 부산 728세대, 인천 477세대, 광주 1232세대, 울산 1252세대, 세종 1632세대, 고양 3671세대, 과천 3239세대, 구리 1794세대, 군포 1511세대, 남양주 5241세대, 부천 4849세대, 성남 5928세대, 수원 1398세대, 시흥 4561세대, 안산 2866세대, 양주 1629세대, 의왕 3471세대, 의정부 880세대, 파주 1162세대, 평택 2939세대, 하남 2133세대, 화

성 2421세대, 아산 1572세대, 완주 881세대, 양산 1188세대, 창원 263세대가 있다.

사업, 사업계획주인 LH가 범부처 공동지원을 체결하고 효율성을 확보했지만 종합보육센터의 운영 측면의 효율에 관한 데이터는 현재까지는 없다. 운영주체와 관리주체, 공급 주체가 시설마다 다르기 때문에 실효성의 검증 결과는 아직 없지만, 삶의 다양성의 한 부분으로 접근하여 향후에 개발되는 공공주택의 일부의 커뮤니티에는 보육 특화 단지가 계속 이어졌으면 하는 바램이다.

매뉴얼을 만들기 위한 연구를 하면서 조사 결과, 신혼희망타운이 계획되던 시기에 기존의 민간아파트에서도 보육특화단지가 경기도를 중심으로 몇 곳이 있었다. 그러나 수영장, 키즈카페, 도서관, 영어 학교 정도의 구성이었다. 정부 주도의 보육 특화 단지는 현재에는 신혼희망타운만 있지만, 향후 민간주도의 단지에서 다양하게 개발되어 보육 특화단지가 많이 지어지기를 바란다. 그리고 처음 의도했던 대로 현재 이미 지어진 신혼희망타운은 잘 운영되어 육아·보육 특화 생활SOC로 활용되기를 바란다.

참고 문헌

- 성은영 외, 20210, 삶의 질 제고를 위한 생활SOC 운영 효율화 방안 연구,p42, p46-47
- 장영식, 고경환, 손창균, 이수현. 2007. 한국인의 삶의 질 수준에 관한 연구. 한국보건사회연구원.
- 한준, 강석훈, 김석호, 서은국, 홍종호, 이희길, 박주언. 2011. 국민 삶의 질 측정을 위한 분석틀.
- 생활밀착형 사회기반시설 정책협의회
설치 및 운영에 관한 규정, 국무총리훈령 제727호.
- Berger-Schmitt, R. & Noll, H.-H. 2000. Conceptual Framework and Structure of a European System of Social Indicators. EuReporting Working Paper.
- Zapf, Wolfgang. 1984. "Individuelle Wohlfahrt : Lebensbedingungen und wahrgenommene Lebensqualität [Individual welfare: Living conditions and perceived quality of life]." in Lebensqualität in der Bundesrepublik. Objektive Lebensbedingungen und subjektives Wohlbefinden, edited by W. Glatzer and W. Zapf. Frankfurt : Campus.