

03. 목적지까지 안전하게 이동 가능한 보행망 구축

- 기존 단지에서의 동선은 일반인을 중심으로 계획되어 있어 최근의 고령화에 따른 고령자 및 휠체어 사용자가 단지 내 여러 장소로의 이동에 어려움이 있으므로 휠체어 사용자를 배려한 도로망 구축이 이루어져야 한다.
- 단지 내 보행로와 횡단보도의 단차조절을 통한 자연스러운 연계는 휠체어 사용자의 보행에 큰 도움이 된다. 단지 구성에 맞는 계획적 연결 보행로는 입주자의 특성에 맞게 보행로를 조성한 후에도 지속적인 관리를 통해 사용자 중심의 시각으로 보는 것이 중요하다.
- 보행로의 노면정리 및 지속적인 관리 등은 단지 내 다른 공간과의 자연스러운 통행을 가능하게 할 것이다.



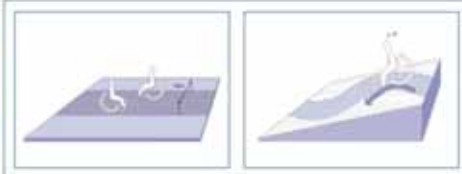
단차가 없는
우장에
노면정비

보행로
유호 폭 및
좌우 기울기
조정

안전한
보행을 위한
바닥재턴 및
모장재 개선



보행로의 단차 제거를 통하여 노면의 무장재와 안전성 확보



휠체어 사용자를 고려한 보행로의 유호 폭 및 좌우 기울기 조정



보행로 바닥의 훼손 방지 및 노면재를 개선하여 안전한 보행이 가능하도록 하기

04. 보행자 우선의 단지 내 가로환경 조성

- 단지 내에서는 일상적 보행 및 자전거, 전동휠체어, 오토바이, 손수레, 차량 등 속도를 달리하는 이동수단들이 혼재되어 보행자와 이동수단 등 간에 발생하는 사고 건수가 증가하고 있다.
- 차량 위주로 설계된 도로계획과 보행자 도로의 혼재는 단지 내 안전사고 증가를 더욱 부추기고 있어 혼용되는 동선을 분리시켜 안전사고의 예방이 필요하다. 또한 과속방지턱 마설치, 차량의 직선화, 차량의 서행유도 시설을 부재, 시야를 가리는 주변환경 등이 보행자의 보호를 방해하고 있다.
- 따라서 단지 내 보행로와 차량의 구획을 통해 입주자 와 차량 모두의 안전을 고려해야 한다.



보행자를 위한
보차 분리 및
유호 폭 확보

보행의
연속성을 위해
턱이나
물줄을 제거

서행유도
시설을 설치
및 도로계획



보행로의 차로와 보차 분리를 위한 유호 폭을 확보할 수 있도록 계획



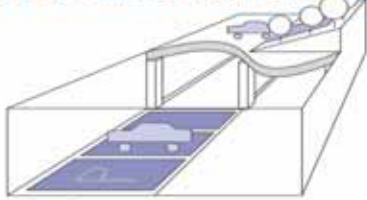
물줄을 제거 및 물받이 천이를 통하여 안전한 연속적인 보행망 구축



안전사고 예방을 위하여 차량의 서행유도 시설을 설치 및 안전한 도로망 조성

05. 단지 내 구획 재정비를 통한 주차공간 확충

- 과거 법정 기준으로 조성된 주차장은 현재 늘어난 차량을 감당하기엔 역부족이며 지상주차로만 계획된 단지에서는 주차난이 더욱 심각하게 나타나고 있다. 따라서 효율적인 공간활용을 위해서 사용빈도가 낮은 부분을 주차공간으로 전환하는 것이 필요하다.
- 지상 주차장의 경우, 입주자의 특성을 반영하여 장애인 주차공간을 충분히 확보하고, 방치되어 있는 공간을 재정비하여 주차공간의 제 기능을 다할 수 있는 계획이 요구된다.
- 뿐만 아니라, 기존의 부족한 주차공간은 옥외 공간의 재배치 및 지하공간을 이용하여 주차공간의 활용 및 효율성을 높여야 한다.



방치되어 있는
지상 및 지하
주차장의 정비



방치된 주차공간을 재기능이 가능하도록 정비하여 공간의 효율성 제고

녹지 손실을
최소화한
조경 구획선
조정으로
주차대수확보



부족한 주차공간을 확보하기 위하여 조경 구획선을 조정하여 주차면면적 확대

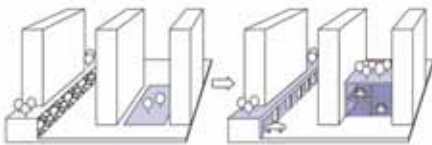
장애인 주차장
위치 조정
및 확보



장애인 주차 구역의 위치, 구획수 및 대용 폭 조정을 통하여 장애인 주차공간 확보

06. 유휴지를 활용한 지상 주차시설 신설

- 노후 장기공공임대주택의 특징 중에 하나가 주차공간은 부족하나 단지 내 방치된 유휴지는 많다는 것이다. 유휴지의 방치는 미관상의 문제를 초래할 뿐 아니라 단지 내 동선의 변화까지 가져온다.
- 비효율적이며 낭비되는 공간을 계획적으로 활용하여 효율성을 높이고 입주자가 요구하는 공간으로의 전환이 필요하다.
- 따라서 입지특성에 따른 지형조건을 이용하거나 기계식 주차장을 도입하는 방법 등 리모델링 계획 시 부족한 주차공간 해결을 위한 계획이 마련되어야 한다.



유휴지를
활용한
지상 주차장
신설



방치된 유휴지를 활용해 주차공간 전량함으로써 공간의 효율성 향상

신설
지상 주차장
시설 옥상
녹화 조성



신설 지상 주차장의 옥상 녹화를 통하여 쾌적한 환경 조성

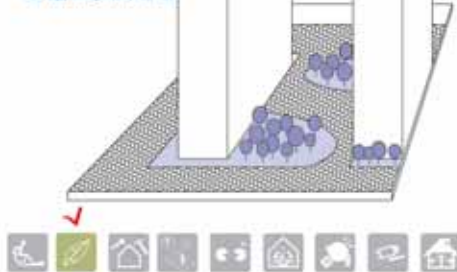
지형 및 주변
환경에 적합한
입체적
주차공간



단지의 지형 및 지세를 활용하거나 주변 환경을 고려하여 입체적인 주차공간 확보

07. 단지 특성에 맞는 수목 및 조경수 조성으로 단지 경관 향상

- 노후된 수목과 조경수, 경계부와 화단의 유실은 단지의 미관과 방범을 저해하게 되어 단지 내 환경을 어지럽히고, 위험적 요소가 될 우려가 있다.
- 경계부 정비로 방범 효과를 강화하고 표토의 유실이 없도록 화단을 정비하여 단지 노후화를 방지할 필요가 있다.
- 또한 방치되거나 우거진 수목을 정비하고, 일부 수목을 재구성하여 경관을 향상시켜야하며 단지 특성을 살릴 수 있는 수목 및 조경수 거리 등을 조성하여 커뮤니티가 활성화될 수 있는 특색 있는 단지를 조성해야 한다.



화단 표토 및 경계부 정비



보행 통행 주변부를 적지공간으로 조성하여 환경 개선 및 미관 향상

단지 특성 및 미관 향상을 위한 조경수 조성



조경수 식재를 통한 미관 향상과 함께 화단 조경수의 경우 원거 및 교체

방치된 수목 정비



안전한 주거환경을 조성하기 위하여 방치 수목의 제거 및 이를 통한 미관 향상

08. 노후된 운동 및 놀이공간의 정비 및 시설 교체

- 노후된 운동 및 놀이공간의 파손된 시설은 단지 내 사고의 원인이 될 수 있고, 입주자의 활용도가 더욱 낮아져 방치되고 슬럼화되기 쉽다.
- 시간의 경과에 따른 입주자 라이프스타일의 변화로 요구되는 운동 및 놀이 시설의 종류도 변화되고 있어 보완이 필요하다.
- 따라서 안전을 고려한 노후시설 정비를 통하여 시설물 사용 중 발생할 수 있는 사고를 방지하고 더불어 단지 미관을 향상시키도록 해야 한다. 또한 변화하는 입주자 요구에 맞는 운동 및 놀이시설로의 재구성 및 방범과 안전이 고려된 시설로의 개선이 필요하다.



입주자 특성을 반영한 운동 및 놀이시설



입주자의 특성과 요구를 반영하여 활동도 높은 시설로의 교체

효율성 높은 운동시설로 개선



입주자의 요구를 반영하여 운동시설의 교체 및 패배치를 통해 공간의 효율성 향상

안전성을 고려한 놀이시설로 개선



여유롭고 안전한 놀이시설에 안전을 고려하여 사회통합 효과를 유도할 수 있도록 개선

09. 활용도가 낮은 운동 및 놀이공간 기능 전환

- 단지 내 운동 및 놀이공간 중에 활용도가 낮아 방치되어 슬럼화가 진행 되는 공간은 우범지대로 전락하거나 미관상 악영향을 미칠 수 있으므로 입주자의 요구에 따라 개선할 필요가 있다.
- 따라서 활용도가 낮은 시설은 입주자의 요구를 반영하여 신규 기능이나 선호시설로 전환하고, 중복되는 운동 및 놀이시설은 통폐합하거나 복합화하여 효율성을 높일 수 있도록 재구성해야 한다.



입주자 요구를 반영한
신규 기능 부여



입주자가 요구하는 시설을 교체하여 효율적인 공간으로 유도



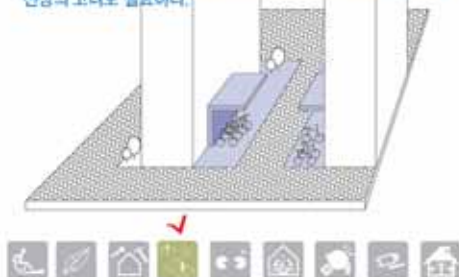
별칭형 운동공간을 외부공간으로 조성하여 공간활용도 향상



2가지 이상의 기능을 복합화하여 효율적인 공간으로 활용될 계안

10. 부족한 자전거 보관소 확충

- 최근 자전거 도로의 신설 법제와 사용 장려 정책 등으로 자전거의 이용 및 보유 세대가 증가하고 있다. 그러나 자전거를 수용할 수 있는 보관장소는 한정되어 있어 단지 곳곳에 방치되고 있으며, 이에 대한 입주자의 개선 요구가 높게 나타나고 있다.
- 따라서 부족한 자전거 보관소를 신설 및 재정비하여 보관 수용능력을 높여야 하며, 가능하다면 보관장소를 집약시키고 디자인을 통일하여 미관상의 문제도 해결하여야 한다.
- 동시에 자전거의 동선 계획을 통해 사고의 위험을 줄이기 위한 안전상의 고려도 필요하다.



기존 자전거
보관장소
구획 / 정비



노숙한 보관소를 정리하고 안전하게 이용할 수 있도록 구획 및 정비

디자인 및
조형성을
고려한
보관장소 신설



자전거 보관소의 신설 시 주변환경을 고려해 통일한 디자인과 조형성을 있도록 구성

분실방지를
위한
보안장치
설치



자전거 보관소 자체에 보안장치를 마련하여 도난 및 분실 방지

11. 전동휠체어 보관소 신설

- 입주자의 특성을 고려한 보관시설 중에서 특히 전동휠체어 보관소 설치가 미흡하다. 전동휠체어의 사용자는 많으나 부피에 따른 보관상의 어려움이 있어 사용자에 대한 배려가 이루어져야 한다.
- 전동휠체어의 보관을 개별 주호에서 해결하거나 주동의 복도에 보관하여 통행 및 안전상의 문제가 대두되고 있으며, 단지의 주차장에 방치하는 경우 경관에 악영향을 미친다.
- 따라서 미관상의 문제를 해결하면서 안전한 휠체어 보관이 가능하도록 전용 보관소의 신설이 요구된다.



전체 이용자 수를 고려한 보관시설 수량 확보

주변시설물과 조화롭고 규격화된 디자인으로 설치



전동휠체어 사용자 수를 고려하여 보관소의 공간 및 수량 확보



주변환경과 어울릴 수 있도록 통합설계한 보관소 디자인으로 쾌적한 단지환경 조성

12. 쓰레기 분리수거함 및 재활용품 보관소의 정비

- 통선을 고려하지 않은 쓰레기 분리수거함이나 재활용품 분리수거 시설의 설치에 악취는 물론 미관과 위생을 저해시킨다.
- 또한 누구나 쉽게 이 해할 수 있는 표준적이고 대표성있는 체계와 디자인의 적용으로 이들 시설을 목적에 맞게 사용하도록 해야 하며 디자인의 적용은 단지 전반의 디자인과 통일성을 확보해야 한다.
- 입주자가 직접 분리수거 및 재활용을 함으로써 발생하는 오염 및 위생 문제를 해결하기 위해 수전시설 등 위생시설을 설치하여 입주자의 생활에 만족도를 높일 수 있다.



입주자 통선을 고려한 공간 배치와 구획 설계를 통한 편의성 극대화

수전시설이나 위생환경을 고려한 부속시설물 계획

외부 경관과 보관기간을 고려한 디자인으로 계획



입주자 통선을 고려한 공간 배치와 구획 설계를 통한 편의성 극대화



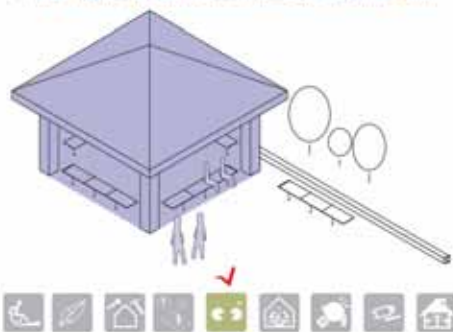
분리수거함과 재활용을 보관소 옆에 수전시설을 설치하여 위생과 안전을 배려



보관소의 통합 설계 디자인으로 주변환경과 조화를 이루며 단지의 미관 향상에 기여

13. 입주자 참여를 위한 커뮤니티 공간 개선

- 기존의 커뮤니티 시설이나 공간은 사용자를 충분히 고려하지 못해 입주자의 불편이 있다.
- 따라서 입주자의 특성과 행태적 구성이 우선 고려되어야 하며, 단지 외곽이나 구석진 곳에 배치하기보다는 중앙부에 배치하여 입주자의 편의를 배려한 커뮤니티의 기능을 강조해야 한다.
- 입주자들의 참여를 위한 공간 계획이 부족하여 입주자들의 건의 사항을 수렴하는 등 입주자의 요구를 고려한 계획이 필요하다.



신규 무장애
커뮤니티
공간 확보



무장애 커뮤니티 공간을 확보하여 입주자의 편의 및 활동도 향상

기존 커뮤니티
공간의 재배치
및 정비



커뮤니티의 재배치 및 재설비를 통하여 입주자 활동성 증대

형태 및
특성을 고려한
디자인 계획



커뮤니티 공간 및 입주자의 특성을 종합할 수 있도록 디자인 계획

14. 휴게 및 조형성이 가미된 스트리트 퍼니처 배치

- 외부공간에 있는 스트리트 퍼니처는 다른 어떤 시설보다 노후화 되거나 파손된 경우가 많고 활용도가 떨어져 단지 내 위험장소가 되고 있다.
- 따라서 안전한 단지 환경 및 단지 미관을 저해하는 노후된 스트리트 퍼니처를 교체 및 정비해야 한다.
- 또한 쉬어가는 공간과 소규모 커뮤니티 공간으로 활용도를 높이기 위해 적절한 간격을 고려하여 단지 전반의 디자인 콘셉트와 특색에 맞는 스트리트 퍼니처의 확충 및 설치가 요구된다.



노후화된
스트리트
퍼니처의
교체 / 정비



입주자의 안전사고 예방과 미관 향상을 위한 교체 및 정비

부족한
스트리트
퍼니처의
수량 확충



입주자의 휴식과 연계하여 수량 확충 및 활용성을 높일 수 있도록 계획

단지
외부 디자인과
형태를 고려한
디자인 적용



미관 형성이 가능하도록 조형성이 가미된 디자인으로 스트리트 퍼니처 계획

15. 환경설계를 통한 범죄예방

- 환경설계를 통한 단지의 범죄예방은 방법 및 안전 확보의 새로운 패러다임이다.
- 장기공공임대주택은 방법 및 범죄예방에 대한 전략적 단지 계획의 현재기준과 패러다임을 반영하고 있지 못하다.
- 이러한 점을 보완하기 위해서는 CCTV 등 보안장치 설치 및 방법 가로등 설치, 분명한 시야선 확보로 자연감시 기능을 강화하고 범죄에 대한 예방 및 안전성을 확보 해야 할 필요가 있다.



CCTV 등
보안장치
설치



보안장치 설치를 통한 보안효과 극대화 및 입주민 안전 확보

우범
예상지대
가로등 설치



가로를 설치와 조명으로 인한 눈부심 및 조도를 고려하여 보행자의 안전성 확보

분명한
시야선 확보로
자연감시
기능 강화



자연감시가 가능하도록 각 건물적으로 시야선을 확보하여 안전성을 강화

16. 단지정보를 한눈에 알 수 있는 사인물 정비 및 신설

- 단지 정보를 표시하여 목적지로의 이동에 도움이 되는 사인물이 적정 장소에 배치되지 못하거나 이해가 쉽지 않은 경우 부정적 단지 이미지를 전달하게 된다.
- 단지에 처음 방문하는 방문객에게 쉽게 알 수 있도록 정보를 제공하고 긍정적인 이미지를 함께 고려해 사인물을 정비 및 신설할 필요가 있다.
- 따라서 노후되어 녹이 슬거나 파손되고 잘못된 정보를 제공하여 혼돈을 주는 사인물의 재정비가 필요하다. 또한 통합된 디자인을 적용하고 정확한 정보를 전달할 수 있도록 사인물을 만들고 단지 내 적절한 장소마다 배치해야 한다.



노후화된
사인물
재정비



노후된 사인물 재정비를 통해 정확한 정보 전달 및 미관 향상

정보의
우선순위를
고려하여
시각해체의
통합 설치



목적지까지 편리하고 안전한 이동이 가능하도록 확실히 위치한다 사인물 설치

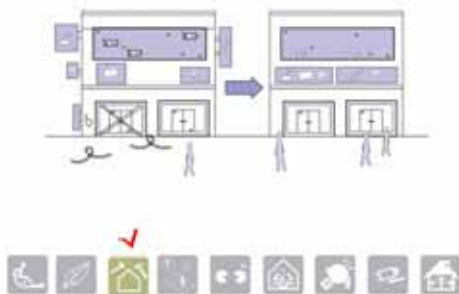
사인물
통합디자인
계획



간단 명료하게 일관성 있도록 통합 설계된 사인물 지체없이로 시민명 향상

17. 노후화된 부대 복리시설 정비

- 상가 및 복지시설의 환경이 일정 수준에 미치지 못하여 이용이 불편하여 상가 및 복지시설의 지속적인 관리와 활성화를 위한 정비가 필요하다.
- 각 시설의 이용도가 지속적으로 저조하게 되면 우범지대로 변하고 단지의 생명력에도 위협이 된다.
- 상가의 시설 정비 및 접근성의 향상 등을 고려하고 복지시설을 현대화하여 일정 수준 이상의 환경조성이 요구된다.



노후 상가시설
활성화를
위한 재정비



개별 집단의 체계적인 관리를 통하여 노후화된 상가시설의 활성화

노후 복지시설
재정비를 통한
현대화



노후 복지시설을 적정수준 이상의 환경으로 만들어 입주자의 편의 고려

경사로, 재청비
및 승강기
신설을 통한
무장애화



승강기 설치로 통한 차량보통 승객 이동 및 안전관리 편의를 위한 안전 시설을 설치

18. 부대시설 정비

- 부대시설은 지속적인 유지·관리 및 시설의 현대화가 요구된다.
- 지하 저수 조는 방수처리 등의 유지·관리를 통해 수질 개선이 필요하다.
- 오수처리시설은 현대화로 해체하여 쾌적한 단지환경 조성 및 입주자의 요구를 반영한 공간으로 기능을 전환할 수 있다.



수질 개선을
위한
지하 저수조
방수처리



저수조 방수처리로 입주민 삶의 질 향상

쾌적한 환경
조성을 위한
오수처리시설
해체



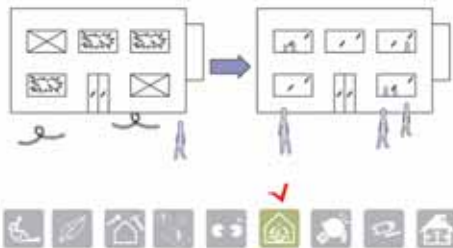
오수처리 시설 해체를 통한 외부 공공공간면적 확보



외부 공공공간 활용을 통한 쾌적한 단지조성

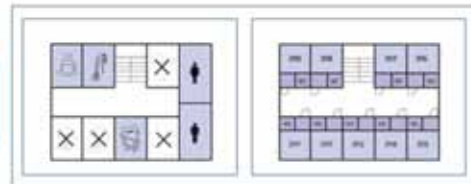
19. 유희상가시설 준주택시설로 개조

- 주변상권의 변화 및 사회적 환경의 변화에 따라 단지 내 상가시설의 임대료가 어렵게 되면서 유희상가시설에 대한 대책이 필요하다.
- 유희상가시설은 노후화에 따라 리모델링이 요구될 경우 임시 거주시설로 이용하거나, 최근 발표된 준주택 제도 시행과 관련 젊은 층을 위한 고시원, 오피스 텔 및 노인 복지주택 등 준주택 시설로 활용할 수 있다.



임시
거주시설로
변화

오피스텔,
노인복지주택,
고시원 등
준주택으로
개조



유희상가시설을 활용한 임시 거주시설을 조성하여 입주자 배치



주택법 제정에 따른 유희상가시설의 준주택 개조 및 임대 방안

20. 이노베이션 프로그램 적용을 위한 공간 정비 및 신설

- 입주자 삶의 질 향상을 위해서는 물리적 환경과 시설의 노후도 개선뿐만 아니라 입주자의 경제적 자립과 생활환경에 대한 사회적 지지와 지원이 필요하고 이를 위한 물리적 시설의 지원도 필요하다.
- 따라서 상가시설, 복지시설 또는 단지 내 유희부지에서 입주자를 위한 다양한 이노베이션 프로그램이 가능하도록 공간 재정비 및 신설이 요구된다.



주변 시설을
고려한 입주자
프로그램
재구성

반 상가를
활용하여
입주자
이노베이션
프로그램
공간 유치

입주자를 위한
정보화
서비스 제공
공간 마련



주변 시설의 입주에 대한 고려 및 현대화 프로그램의 도입



유희상가를 활용한 실용적이고 활동성 높은 이노베이션 프로그램 교육 공간 설치



입주자의 자발적인 참여를 유도하고 활동을 할 수 있도록 공간 마련을 통한 교육 제공

21. 협소한 주거면적 해소를 위한 주거별동 신설

- 주거면적은 협소하지만 옥외공간에 배치된 유희지와 활동도가 낮은 공간은 여유가 있다. 유희지의 배치는 미관상의 문제를 초래할 뿐만 아니라 단지 내 동선의 변화까지도 가져온다.
- 비효율적이며 낭비되는 공간을 피하고 효율성이 높고 입주자가 요구하는 공간으로의 전환이 필요하다.
- 따라서 명절 및 가족행사에 친척 및 손님이 사용할 수 있는 게스트 룸, 동별 리모델링 시 필요한 이주주택, 중증 장애인이나 고령자를 위한 케어하우스의 신설이 필요하다.

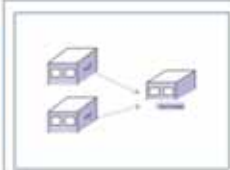


게스트 하우스 신설



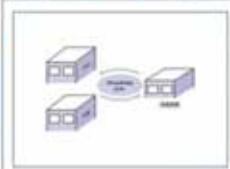
게스트 하우스를 신설하여 단지의 방문 시 전용 숙소로 활용

동별 리모델링 시 이주 주택으로 활용



리모델링 시 이주주택으로 활용하여 입주자의 편의 제공

중증 장애인이나 고령자를 위한 케어 하우스 신설



입주자의 특성을 고려한 케어하우스 신설

22. 에너지 절약 기술 적용

- 한정된 에너지 자원의 무분별한 사용으로 인해 급격히 고갈되고 있어 세계적인 문제로 대두되고 있다.
- 자원 낭비를 지양하고 에너지를 절약하는 동시에 효율성을 높이는 시설이 단지에 도입되어야 한다. 특히 난방 시스템 등 다양한 재활용 및 에너지 절감 시설을 설치하여 낭비되는 자원을 저감시키고 환경을 보호하는 계획이 단지 차원에서 필요하다.
- 또한 정부의 저탄소 녹색성장 정책에 동참하는 친환경 시설은 장기공공임대 주택에 필수적인 시설이다.



난방시스템의 개선



최대형 난방시스템과 계관을 통해 가스소비량 및 난방비 절감

고효율 LED 조명등 활용한 친환경 단지 조성



저온 조명을 LED조명으로 교체하여 에너지 절약 효과 및 친환경적인 단지 환경 조성

보행로 및 주차장 자발에 태양광 시설 설치



태양광을 이용한 시설을 주차장 및 보행로에 설치할 통한 자연에너지 활용 및 관리비 축소

23. 주변 환경을 고려한 주동 색채 계획

- 주동의 단조로운 색채와 낡은 외벽이 주변 환경과 이질적인 모습을 보여주어 색채 계획을 통한 이미지 향상이 필요하다.
- 노후된 외벽은 통합 디자인을 고려한 도장으로 미관을 개선해야 하며 도장에서 한발 더 나아가 입면에 상징성을 부여하여 디자인 함으로써 이미지 향상 및 단지 전체의 분위기를 개선해야 한다.



통합 디자인에 의한 재도장



주변 환경의 통합 디자인을 고려해 외벽의 재도장을 통한 이미지 향상

색채 디자인을 통한 이미지 상징화



색채디자인을 통한 이미지 향상 및 조화로운 분위기를 가지는 공용의 아이덴티티 부여

24. 단조로운 입면 디자인 개선

- 기존 노후장기공공임대주택의 주동은 고층부와 저층부의 구분 없이 단조롭고 동일한 패턴으로 계획되어 있어 특징적인 입면을 부각시키지 못하고 있다.
- 따라서 주동 입면의 변화를 통한 개선이 필요하다. 단조로운 형태의 입면은 기단 및 저층의 디자인화를 통해 주동 디자인에서 기둥과 시각적 세련미를 더할 수 있도록 하여 단지 전체의 분위기를 개선할 필요가 있다.



주변 환경과 연계한 조화로운 입면 재구성



기둥 구분하여 상, 중, 저층별 특징을 부각시켜 입면의 재구성

재료, 재질의 특화 계획을 통한 입면의 차별화



재료의 특성을 반영하거나 질, 질감이나 부문의 통일로 입체화시켜 입면의 특성을 강조

25. 무미건조한 주동 출입구에 아이덴티티 부여

- 과거의 주동 출입구는 특별한 의미부여 없이 계획하여 형태적으로 단순하며 출입 기능만을 가지고 있다.
- 단조로운 입면과 함께 밋밋한 형태의 주동 출입구는 시인성이 낮아 입주자 및 방문객의 이용에 어려움이 있으며 단지 전체의 분위기를 저해하므로 주동 출입구에 아이덴티티를 부여하고 디자인을 개선할 필요가 있다.



출입구의
상징성 부여 및
차별화



주동 출입구의 주변 환경을 고려한 디자인 상징성 부여 및 차별화

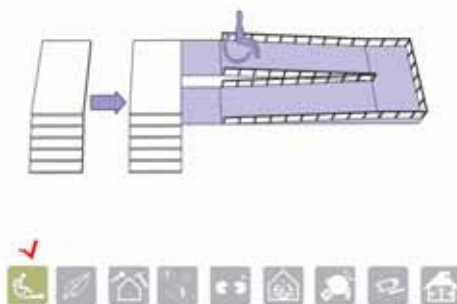
출입구의
디자인 개선



단조로운 출입구에 아이덴티티를 부여하고 디자인 일체 요소를 통합적으로 적용

26. 무장애 진입 경사로 정비 및 확보

- 주동 입구의 경우 거동이 불편한 입주자를 위한 경사로의 노후화로 주동 출입과 안전 확보에 어려움이 있다.
- 경사로는 유효 폭을 충분히 확보하고 미끄럼 방지 바닥재를 사용하여 눈, 비 등으로 인해 사용에 불편이 없도록 한다.
- 이러한 주동 경사로 정비는 단지 미관 개선의 효과도 있다.



노후된
경사로의
바닥면
정비 및 보수



경사로의 바닥면을 미끄럼 방지 재질로 마감하여 사용자의 안전 확보

경사로
유효 폭 확보



폭이 좁은 경사로에 충분한 유효 폭을 확보하여 이용자의 편의를 도모

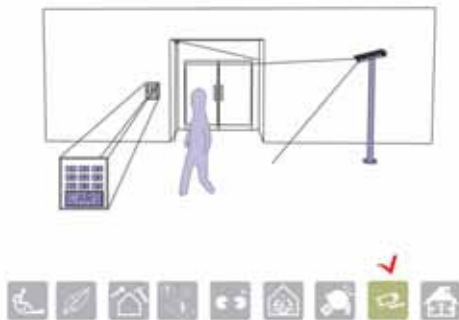
경사로
핸드레일 설치



핸드레일을 미설치로 인한 추락 사고 방지를 위해 경사로를 높낮이를 고려한 핸드레일 설치

27. 통합경비 시스템 구축을 통한 안전망 강화

- 외부인의 단지 및 주동 출입이 자유로워 범죄 및 안전에 문제가 생길 수 있다.
- 주동 내 출입에 대한 외부인의 통제의 미흡으로 CCTV 설치 등 안전장치를 설치할 필요가 있다.



주동 출입구의
인출입
통제시스템
을 통한
방범 강화



방범 차단 및 방범 강화로 외부인의 무단 출입을 통제함

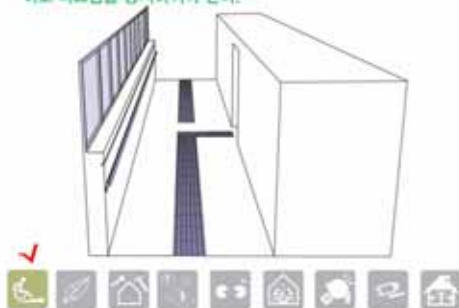
CCTV 설치
등을 통한
안전한 주동



방범 효과가 뛰어난 주동 출입구에 CCTV를 설치하여 범죄 예방 및 입체적 안전 효과 강화

28. 안전한 보행을 위한 복도시설 정비

- 편복도 형태이며 외부로 노출되어 있는 복도는 우수(雨水) 유입과 결빙이 나타나 고령자 및 장애인 등 일반인의 통행에도 안전사고가 발생하고 있다.
- 뿐만 아니라 외기로 인한 실내 보온 효과가 떨어지고 있어 외부공기를 차단할 수 있는 복도 창호 설치가 필요하다.
- 또한 복도 바닥면의 노후화로 안전성이 결여되어 있다. 안전손잡이와 점자블럭을 설치하여 고령자 및 장애인의 보행안전성을 확보하고 미끄러움을 방지하여야 한다.



우수유입
방지 및 실내
보온을 고려한
복도창호 설치



복도에 빗물을 설치하여 실내 보온효과 향상 및 보행안전성 확보

고령자, 장애인
사용자를
고려한
노후 바닥면
정비 및 보조
시설물 설치



충충음을 제거하고 핸드레일과 점자블럭 등 보조시설물을 설치하여 안전성 강화

세대 현관 등
적정 위치에
알코브 신설



일대 2대의 공간 보편적 가용하도록 복도에 알코브를 설치하여 통행의 안전성 확보

29. 안전한 이동을 위한 계단의 정비

- 계단의 노후화로 인하여 바닥면과 모서리 부분이 손상되어 입주자의 통행에 불편함이 있으며 안전사고가 증가하고 있다.
- 더욱이 고령자의 낙상 및 골절사고가 반복되고 있어 계단의 보수 및 정비와 함께 난슬립 및 점자 핸드레일을 설치하여 모든 사용자에게 안전한 계단이 될 수 있도록 보행 안전성을 확보할 필요가 있다.



계단의 정비 및 미끄러짐 방지를 위한 난슬립 설치



보행자의 안전을 고려한 계단 정비 및 난슬립 설치로 안전성 확보

고령자 및 장애인용 고려한 안전시설 설치



안전성을 고려한 핸드레일과 난간등의 적절한 조성 및 설치로 안전성 확보

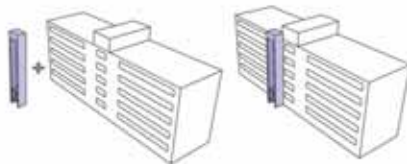
위급상황 발생을 대비한 유도등 교체



위급 상황 발생 시를 대비하여 노후된 유도등의 교체로 안전성 확보

30. 저층형 아파트의 승강기 신설

- 저층형 영구 임대주택의 경우 승강기가 미설치되어 입주자의 불편이 발생하고 있으며 고령자 안전사고가 우려된다.
- 법의 규정상 5층 이하에는 승강기의 설치 의무가 없지만 고령자나 장애인들이 많이 거주하고 있어 출입에 어려움을 겪고 있다.
- 따라서 거동이 불편한 입주자가 어느 층이든 자유롭게 거주 및 이동이 가능하도록 승강기 설치를 통한 입주자에 대한 배려가 필요하다.



승강기가 없는 저층 아파트의 승강기 설치



저층 아파트에 승강기 설치로 고령자 및 장애인 사용자의 편의 고려

승강기 홀의 대기공간 마련



승강기 홀 안전의 대기공간 및 부속시설을 설치로 입주자를 위한 쾌적한 제공

31. 휠체어 사용자도 사용이 편리한 승강기 시설정비

- 일반인의 사용을 기준으로 계획된 승강기는 휠체어 사용자의 이용에 불편함이 있어 개선이 요구된다.
- 휠체어 사용자가 승강기를 좀 더 편리하고 쉽게 이용할 수 있도록 전면 유호 바닥면적과 출입문 유호 폭 등에 대한 고려가 필요하다.
- 이외에도 전면 거울 및 내부 유호 폭을 확보하여 승강기 사용이 편리하도록 배려해야 한다.



휠체어
진입방향 전
면 조작판 및
개폐장치 배
치, 감지센서
설치



휠체어 사용자를 고려해 조작판 위치 조정 및 감지센서 배치를 설치

핸드레일,
전면 거울 등
추가 편의사
설치



사용자의 편의성 향상을 위한 핸드레일 설치 및 휠체어 사용자를 고려한 전면거울 부착

32. 주동의 필로티 미활용 공간 활용

- 주동 필로티 허부공간은 공용으로 활용하기 좋은 공간임에도 불구하고 사용하지 않는 공간으로 방치되어 있다.
- 주로 필로티에 개인물품을 적재하여 미관을 훼손하고 자전거 및 휠체어가 방치되어 안전사고의 위험에 노출되어 있다.
- 따라서 입주자를 위한 자전거 보관장소나 문화갤러리로 활용할 수 있는 공간으로 조성할 필요가 있다.



자전거 보관
공간으로 활용



방치되어 있는 필로티 공간에 자전거 보관의 기능하도록 공간 확보

문화 갤러리
조성



필로티 공간에 입주자들의 그림을 전시하거나 벽화를 그려 갤러리 공간으로 조성

놀이 및 운동
공간 조성



필로티 하부에 놀이 및 운동시설을 설치하여 입주자의 접근성 향상 및 활동성 증진

33. 공용공간에 물품보관함 설치

- 세대 내 주거면적이 협소하기 때문에 발코니를 비롯한 공용공간 인 복도에도 개인물품이 적재되어 개선이 필요하다.
- 주동 내 사용하지 않는 지하공간에 여유가 있다면 세대 내 부피가 큰 이불 등 계절마다 사용하지 않아 활용빈도가 낮은 물품을 보관 할 수 있는 사물함을 설치하여 부족한 수납공간을 해결하는 방법 도 바람직하다.



주동의
지하공간에
물품 보관함
설치



보행로의 안전 제가를 통하여 노약자 부상에 유 및 안전한 확보

주동 내
트랭크를 설치



주동 및 복도를 확장하여 트랭크를 설치하여 공간을 넓고 깨끗

34. 무장애 현관 구현

- 현관의 좁은 출입구 폭과 단차는 고령자 및 장애인이 휠체어를 사 용하여 세대 내부로 진입 시 제약으로 작용한다.
- 현관 출입구에 대한 개선이 요구되고 있으며 세대 내부로의 출입 시 단차 제거와 여유 폭 확보 등을 통한 무장애 공간으로 정비하 여 고령자 및 장애인의 활동에 불편함이 없도록 배려가 필요하다.



휠체어 출입에
편리한
넓은 출입구



문턱이 사용자의 쉽게 진입할 수 있고 안전하도록 출입구 폭 확대

세대 출입문의
바닥 단차
조절



세대 진입 시 휠체어 사용자를 위한 경사로 설치로 현관입구 용이하게 함



문턱은 바닥의 미끄럼 방지 물질로 개선하여 입주자의 안전한 통행에 기능하도록 배려

35. 세대 출입 시 안전을 위한 보조장치 설치

- 고령자 및 장애인의 세대 출입 시 안전하게 이용할 수 있는 편의를 위한 보조장치가 설치되어야 한다.
- 휠체어 사용자의 세대 출입 시 현관문의 개폐가 용이하도록 안전 손잡이 설치가 필요하며, 고령자 및 장애인의 신발 탈착 시에는 편의를 제공할 접이식 의자 등이 요구된다.
- 더욱이 안전을 위한 편의 보조장치는 무장애 현관과 함께 설치되었을 때 입주자의 이용에 직접적인 도움이 될 수 있다.



현관문
안전손잡이
설치



현관문을 고령자나 장애인도 사용하기 쉽도록 안전손잡이로 교체

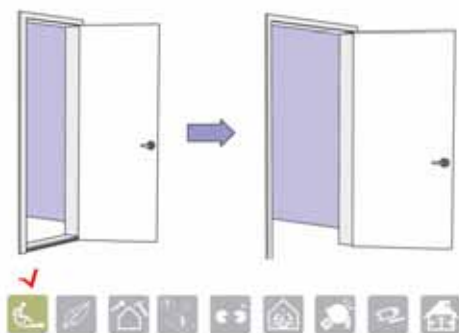
현관 내
보조의자 설치



현관에 노년자와 장애인도 쉽게 사용할 지능형 접이식 의자를 설치하여 입주자 편의 향상

36. 세대 내 단차제거 및 실 입구 유효공간 확보

- 고령자 및 휠체어 사용자의 세대 내 활동에 있어 단차 및 협소한 여유공간으로 실 간 이동에 어려움이 있어 일상생활에 불편함이 없도록 개선이 필요하다.
- 기본적으로 세대 내부의 단차 제거를 통하여 고령자 및 휠체어 사용자의 활동영역에 장애가 없어야 하며 실 입구의 문 폭을 확장하여 진입 공간 확보 등의 개선이 필요하다.



세대 내부
휠체어 이동을
고려한 실 간
문턱 제거



실 간에 존재하는 문턱을 제거함과 접합의 차이를 용이하도록 한다

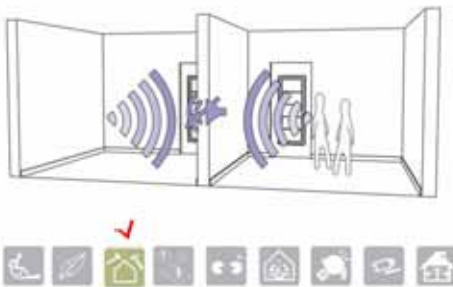
세대
내부에서의
휠체어 이동을
고려한 실 입구
공간 확보



휠체어의 선출입이 가능하도록 실 입구와 세로 폭을 고려한 확장을 통해 지능성 향상

37. 세대 간 소음저감 확보

- 세대에서 발생하는 소음이 상하·좌우의 인접 세대로 확산되어 세대 간 분쟁 소지가 있으며 사생활 침해가 발생할 수 있다.
- 인접 세대로 소음이 확산되는 것을 방지하기 위하여 주요 소음발생부분과 바닥 및 측벽에 소음을 차단할 수 있는 대장재 및 마감재 교체가 필요하다.
- 세대 간의 분쟁을 줄이고 이웃 간의 사생활이 보호될 수 있도록 하여 입주자의 삶의 질을 향상시켜야 한다.



욕실소음
저감



소음 저감재를 설치 및 배관 주변 기밀성 확보를 통한 소음저감 효과

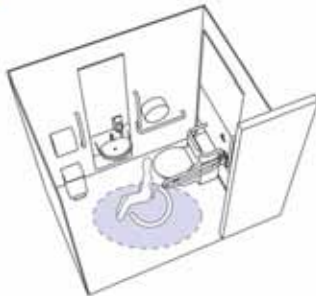
바닥 완충재
설치로
층간 소음차단



천장 및 바닥에 완충재 설치로 층간 소음을 차단

38. 무장애 욕실 확보

- 휠체어 사용자가 욕실을 이용할 때 협소한 출입공간 및 위생도구의 배치에 따라 사용상의 제약이 발생하여 불편함이 있다.
- 휠체어를 사용하는 입주자를 고려하여 욕실 출입구의 정비 및 내부에서 휠체어의 회전이 가능할 수 있도록 충분한 여유공간을 확보해야 한다.

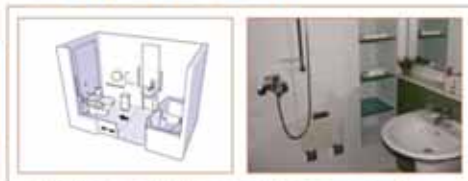


슬라이딩
도에 설치된
출입문 정비



슬라이딩 도어 및 출입문으로 교체하여 휠체어 사용자를 배려

욕실 내
위생도구
재배치를 통한
활동공간
재구성



물받이 높이를 낮추고 휠체어의 회전 공간을 확보할 수 있도록 위생도구의 재배치

39. 욕실의 안전성 확보

- 욕실 내 발생하는 안전사고의 건수가 고령자 및 거동이 불편한 휠체어 사용자에게 집중되어 나타나는 것을 고려하여 이들을 위한 안전대책이 요구된다.
- 미끄러운 바닥 마감재로 인한 이동의 제약 및 안전사고를 예방하기 위하여 노후된 바닥 타일을 교체하거나 욕실에 충분한 밝기의 조도를 유지하여 안전성을 높여야 한다.
- 이외에도 위생도기의 높이 조절과 모서리 부분의 곡선화가 필요하다.



미끄럼 방지를 위한 욕실 바닥재로 교체



미끄럼이 방지될 수 있도록 교체하여 욕실 내 안전성 강화

적정 조도 확보



적정 조도 유지 및 자연채광이 가능한 경우 자연 채광을 확보하여 욕실 내 안전성 확보

욕조높이 조절 및 모서리 부분 개선



위생도기의 모서리 부분을 평면하고 높낮이를 조절하여 거동이 불편한 입주자의 편의를 고려

40. 욕실 편의시설 설치

- 휠체어 사용자도 편리하게 이용할 수 있도록 욕실 내부 시설물 (세면대 및 욕조 등) 등의 개선이 필요하다.
- 휠체어를 사용하는 입주자는 좁은 욕실 공간에서 이동상의 제약과 일반인을 기준으로 설치된 위생도기로 인해 사용상의 제약이 많아 불편함을 호소하고 있다.
- 고령자 및 장애인의 사용에도 불편함이 없도록 높이가 조절되는 세면대 및 핸드레일을 설치해 편의를 제공하고 샤워부스와 접이식 의자를 통하여 좁은 공간을 효율적으로 사용할 수 있도록 배려할 필요가 있다.



높이 조절이 가능한 세면대 설치



높낮이가 조절되는 세면대를 설치하여 사용자의 편의 도모

휠체어 사용자를 고려한 샤워부스 설치



욕조를 사용 시설로 대체하고 접이식 의자 등의 편의시설을 설치하여 안전성 확보

핸드레일 및 접이식 의자 설치



편의가득 핸드레일을 설치하고 샤워 시설에 접이식 의자를 배치하여 편의성 확보

41. 무장애 주방가구 및 유효공간 확보

- 고령자 및 휠체어 사용자를 배려한 주방가구 및 충분한 유효 공간이 필요하며 일반인들도 사용에 불편함이 없도록 무장애화가 필요하다.
- 세대 내 주방 공간의 협소로 인해서 일반인 뿐만 아니라 휠체어를 사용하는 입주자는 더욱 활동 영역에 제약을 받고 있으며, 주방 이용에 불편을 겪고 있다.
- 이에 주방가구의 시설 개선 및 유효 공간을 확보하고 주방 성능을 개선한 고령자 및 휠체어 사용자를 위한 무장애 주방 공간이 요구된다.



무장애
주방가구 설치



휠체어 사용자를 배려한 무장애 주방 공간 구현



실내에 충분한 빛과 새로운 공간을 고려하여 주방 내 활동 공간 확보

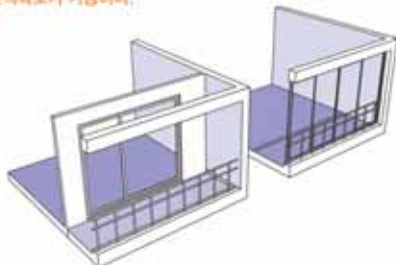


주방 공간에서 휠체어 사용자에게 필요한 유효 공간 확보 및 제공

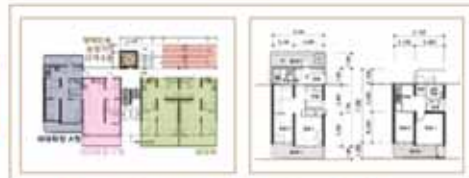
휠체어 이동
에
편리한
유효 공간
확보

42. 발코니 및 복도 실내화를 통한 주거 면적 확장

- 협소한 주거 면적으로 인하여 입주자의 삶의 질이 저하되고 있으며 최저 주거 면적 확보를 위한 대책 마련이 필요하다.
- 임대주택의 주거 면적은 세대 구성원이 많은 가구를 수용하기에 우리가 있어 일상생활이 가능하도록 최저주거 면적 확보가 필요하다.
- 발코니 및 복도의 실내화를 통해 세대 면적의 확장으로 최저주거 면적확보가 가능하다.



주거 면적의
확장을 위한
복도의 실내화



복도나 발코니를 제외한 계도를 실내화하여 복도 면적 활용을 주거 면적 확장에 기여



발코니를 실내화하여 협소한 세대 내부의 주거 면적 확장

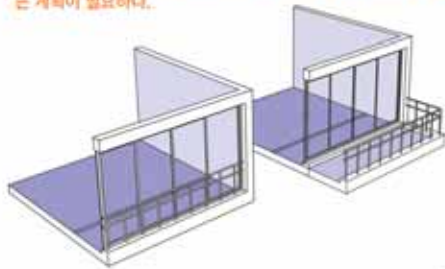


발코니를 실내화하여 주거 면적 확장과 공간의 활용도 향상

주거 면적의
확장을 위한
발코니의
실내화

43. 발코니 확장 등 증축을 통한 주거 면적 확보

- 4인 가구 이상 또는 세대 구성원의 성별에 따라 면적 또는 방의 개수가 부족하여 발코니 및 복도의 실내화를 통한 주거 면적 확보에도 불구하고 최저주거기준에 못미치는 세대가 존재할 수 있다.
- 발코니 추가 신설 또는 PC로 제작한 UNIT을 설치하여 주거 면적 확보 및 방의 개수도 가족의 구성에 적합하도록 할 수 있다.
- 또한 최저주거기준에 부합하도록 개별 주거 면적을 확보할 수 있는 계획이 필요하다.



발코니 추가로
공간의
기능 회복 및
주거면적 확대



발코니를 추가로 신설하여 주거 면적을 확장함으로써 복도 공간 확보



발코니 및 부속 공간을 PC(Precast Concrete) UNIT로 적용해 증축



최저기준에 부합한 발코니 형태

PC UNIT를
이용한
실 증축

44. 세대통합

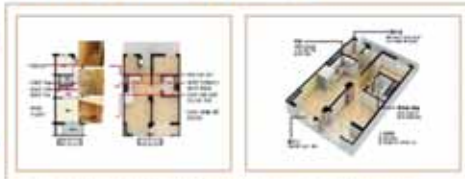
- 장기공공임대주택 중 영구임대주택은 공급 당시 면적이 협소하여 최저주거기준을 만족하지 못하는 경우가 있다.
- 또한 가족 수가 많으며 가족 중 거동이 불편한 고령자나 장애인도 포함되어 있을 경우 새로운 실 구성이 제안되어야 한다.
- 면적이 26㎡의 경우 두 세대 사이에 구조적으로 안전하게 통합이 가능하도록 설계가 되어 있어 두 세대를 한 세대로 통합하여 면적을 확장하고 가족구성원의 특성에 맞게 새롭게 실을 구성하여 삶의 질을 향상시킬 수 있다.



최저주거기준
만족이 필요한
세대



최저주거기준을 만족할 수 있도록 세대통합을 통한 주거 면적 확보

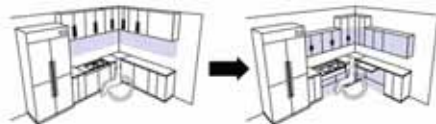


장애인과 고령자가 포함된 세대는 내부 공간의 무장애가 가능하도록 통합한 세대 통합

고령자 및
장애인을
포함한
가족 수가
많은 세대

45. 노후되고 수납용량이 작은 기존 수납 가구 교체

- 기존 수납 가구의 단점을 보완하기 위한 교체 및 시스템화를 통한 입주자 편의가 확보될 필요가 있다.
- 세대 내부의 가구 및 시설은 노후되고 수납 용의 여유가 부족하여 불편과 안전상의 문제가 발생할 수 있다.
- 기존 수납 가구는 사용자를 배려하지 못한 일률적인 규격 배분 및 용량으로 재직되어 수납 가구를 교체하여 활용도 높은 수납 공간으로 만들어 입주자의 편의를 배려할 수 있다.



노후한
수납 가구의
교체



체계적인 수납의 기능적에 활용이 기대할 수 있는 가구로 교체



세대 구성원의 신체적 특성을 반영하여 공간 활용성을 높일 수 있도록 배려

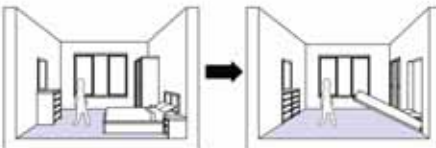


불편과 안전을 고려한 수납 가구의 배치, 높이 및 재료 공간 확보

세대 유형에
적합한
수납 가구로
교체

46. 수납 효율성을 높이는 시스템가구 설치

- 협소한 수납공간 및 수납 가구의 부족으로 현관, 발코니 및 복도의 공용 공간에도 개인물품이 적재되고 있어 이에 대한 개선방안이 요구된다.
- 거실 및 주방에 붙박이장을 설치하여 효율적인 수납가구를 추가로 확보하고 발코니에 수납장을 마련하여 수납 공간 확보와 함께 미관상의 문제를 해결해야 한다.



거실 및 주방
등 세대 내부
의 부족한
수납공간확보



부족한 수납공간을 효율적으로 수납이 가능하도록 수납공간 개선



비효율적인 수납공간을 향상시키고 현대적에 어울려 기능화도록 수납공간을 확대



미관성으로 높기 중차 방한 침실 붙박이장 등을 이용하여 거실과 수납의 효율성을 향상

현관 및
발코니의
수납장 마련
을 통한
수납공간확보

47. 노후 설비의 교체

- 노후된 설비의 기능 개선을 위해서는 각각의 설비 종류에 맞도록 관리비 절감, 집전행 등으로 교체가 필요하다.
- 설비 부분의 노후도가 심각하여 위생 및 소음 등의 문제가 빈번히 발생하고 있으며 이를 해결하기 위해서는 노후된 설비의 교체가 필요하다.
- 이와 함께 주방 싱크대, 수전류, 렌즈후드, 차임벨, 실내등기구, 스위치, 콘센트, 인터폰, 스피커, 욕문, 도배, 창문 등 세대 내 노후된 환경의 개선을 통하여 안전한 생활공간에서 삶의 질이 향상될 수 있도록 해야 한다.



노후된
배관설비
교체



배관설비교체로미관상 문제 및 악취 등의 생활 불편을 해소

노후된
전기·통신
설비 교체



인테리어 일부 항목의 시설이 가능하도록 리모델링으로 교체

노후된
소방설비
교체



화재감지기, 소화설비등을 신설하거나 노후된 경우 교체하여 화재에 대한 안전성 확보

48. 에너지효율을 개선한 단열 성능 확보

- 개별 주호마다 단열 성능의 저하로 생활의 불편함이 반복적으로 발생되므로 이에 대한 개선이 요구된다.
- 노후화로 인한 단열 성능의 저하는 생활의 어려움과 관리비 상승 등의 문제를 발생시키고 있다.
- 따라서 에너지 효율을 향상시킬 수 있도록 고효율의 단열재를 사용하거나 창호를 교체하여 단열 효과를 높일 수 있는 방안이 필요하다.



에너지 효율을
고려한
단열재 교체



고효율의 단열재로 교체하여 실내온도 유지능 개선 및 에너지 절약 향상

창호 시스템
교체를 통한
소음 및 단열
효과



이들 유리를 갖춘 창호 시스템으로 외부 소음이 차단 및 소음 전달 효과 향상

49. 전기통신 제어장치 위치 조정

- 전기 및 통신에 사용되는 제어장치가 일반인을 기준으로 위치설정이 되어 있어 할체어 사용자의 이용에 불편함을 초래하고 있다.
- 입주자의 높은 비율을 차지하고 있는 고령자 및 장애인의 신체적 특성을 고려하여 전기통신 시설의 위치 조정이 필요하다.



콘센트 및 스위치 위치 조정



할체어 사용이 불편한 콘센트 및 스위치 위치 조정

위급상황을 대비한 인터폰(비디오폰) 위치 조정



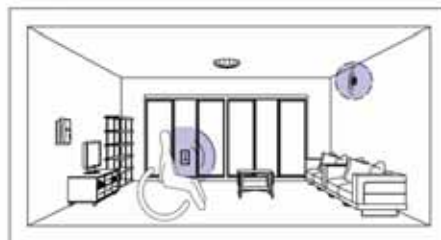
위급상황 시 할체어 사용자의 이용 가능하도록 위치 재조정 및 접근성 향상



할체어 사용자를 제외한 인터폰의 적절 위치

50. 비상 시 응급설비 시스템 구축

- 응급 상황 시 고령자 및 장애인의 안전을 보호하고 도움을 요청할 수 있는 응급설비 시스템이 필요하다.
- 응급상황 시에 대처능력이 떨어지는 고령자와 장애인을 위해서 외부로부터 도움을 청할 수 있는 호출시스템이나 움직임 등을 자동으로 감지하여 수시로 체크할 수 있는 인지시스템을 설치하여 입주자의 안전과 비상 시 대처할 수 있는 방안이 마련되어야 한다.



호출시스템 설치



화재용 호출기 및 욕실 내 비상용 설치로 비상 호출 시스템 구축

인지시스템 설치



최소 1시간 이상 할체어 사용자를 위한 방범 및 안전성에 대한 배려

1. 내진보강 관련 보조 및 세제 특례

일정한 내진개수공사를 실시하는 경우에는, 내진형우량건축물 등 정비사업에 의한 보조를 받을 수 있다. 또한 일정한 내진개수공사를 행하기 위한 주택용자의 차입에 대해서는 주택용자 감세의 적용을 받을 수 있다.

(1) 내진형우량건축물 등 정비사업에 의한 보조

우량건축물 등 정비사업일환, 시가지의 환경개선이나 양호한 시가지 주택의 공급 등에 이바지하기 위한 우량건축물 등의 정비를 실시하는 상버에 대해 보조를 실시하는 제도이며 그중 시가지의 지진방재 안전성의 향상과 다수인의 안전확보 등을 도모하는 것을 목적으로 하는 내진형우량건축물 등 정비사업(1995년)이 있으며 동 제도의 개요는 다음과 같다.

● 지역요건

- 시가지 종합재생 계획 구역
- 대규모 지진대책 특별조치법 제3조 ①에 근거하여 지정한 지진대책 강화지역 내 시읍면 DID지구
- 지진예지연락회가 지정한 특정 관측구역 또는 관측강화지역을 포함한 시읍면의 DID지구
- 미나미칸토(南關東) 직하형(直下型)지진대책에 관한 대강(大綱)의 대상지역 내의 DID지구 등

※ DID지구 : 시읍면의 구역내로서 인구밀도 4,000명/m²의 지구가 상호 인접하여 그 인구가 5,000명 이상이 되는 인구집중지역

54) 일본 국토교통성, “개수에 의한 맨션의 재생수법에 관한 매뉴얼”, 2004. 06

●건축물의 구조·규모 등의 요건 (이하의 모든 조건을 만족)

- 부지면적 대체로 500㎡이상, 연면적 1,000㎡이상, 지상층수 3층 이상
- 내화건축물 또는 준 내화 건축물

●내진개수(내진개수)계획의 인정

- 「건축물 내진개수 촉진에 관한 법률」에 근거하여 소관 행정청으로부터 건축물의 내진개수 계획의 인정을 받은 건축물

●보조

- 내진개수의 조사 및 설계비용(구분소유자가 10명 이상인 구분소유건축물에 한정) :
설계계획 비용의 1/3(국가1/6, 지자체 1/6), 내진진단비용 대상 제외
- 내진개수 공사비 :
내진개수공사비의 13.2(국가6.6%, 지자체6.6%), 단 47,300₩/㎡에 연면적을 곱한 금액(면
적공법의 경우 100,000₩/㎡)을 보조대상이 되는 내진개수공사비의 한도로 함

(2) 주택용자(Loan) 감세 제도

건축기준법시행령의 구조강도 등에 관한 규정 또는 지진에 대한 안전성과 관련되는 기준에 적합하도록 하기위한 일정한 수선이나 재배치공사(2002년 4월 1일 이후에 거주하는 경우에 한함)는 주택용자감세(현재주택차입금 등 특별공제)의 대상이 된다.

●요건 :

- 특별공제를 받는 해의 합계 소득금액이 3,000만 엔 이하일 것
- 증축 및 개축 등을 한 후의 주택바닥면적이 50㎡ 이상인 것 등

●내용 :

- 10년간 연말의 차입금 등의 잔고(5,000만 엔을 한도로 함)의 1%를 소득세에서 공제

2. 주택금융공고의 맨션 공용부분 리폼(Reform) 용자

맨션 공용부분의 리폼(수선공사 및 업그레이드 공사 등)에 대해서는 주택금융공고의 맨션 공용부분 리폼용자를 받을 수 있다. 등 용자의 개요는 다음과 같다.

(1) 용자의 조건

주택금융공고의 「맨션 공용부분 리폼용자」는 맨션 관리조합을 대상으로 하며 이 용자를 받기 위해서는 맨션 관리조합이 다음의 ①~⑤의 조건을 만족시켜야 한다.

- ① 관리조합에 의해 맨션을 공용부분을 리폼하는 것
- ② 관리규약 또는 집회의 결의에서 「관리조합이 주택금융공고로부터 자금을 차입하는 것 및 차입에 해당되는 조건(차입금액, 차입기간, 차입예정이율)」, 「수선적립금을 변제금으로 충당할 수 있을 것」, 「관리조합이 (재)맨션관리센터에 보증위탁할 것」, 「관리조합의 조합원, 업무, 임원, 총회, 이사회 및 회계에 관한 규정」 등이 결성되어 있을 것
- ③ 수선적립금이 일 년 이상 정기적으로 적립되어 있고, 관리비가 조합비와 구분하여 경리되고 있을 것, 또한, 수선적립금이 적정하게 보관되고 있으며 채납비율이 10% 이내일 것
- ④ 매월 변제액이 매월 징수하는 수선적립금 액수의 80% 이내일 것
- ⑤ 관리조합의 관리자가 원칙으로 리폼하는 맨션에 거주하고 있는 구분소유자 중에서 선임되어 있을 것

(2) 용자 대상 공사

용자대상이 되는 공사는 공용부분(법정 공용부분 및 규약 공용부분)에 대한 모든 리폼(수선공사, 그레이드업공사 등)이 대상이 됩니다. 예를 들면 다음과 같은 공사가 용자대상이 됩니다.

- ① 외벽 보수·도장공사, 공용계단, 공용복도의 보수·도장공사, 옥상 방수공사, 개방복도·발코니 등의 방수공사, 금속도장공사, 급수관·급수설비공사, 배수관공사, 오수관공사, 전

기설비공사, 엘리베이터트이 갱신공사 등의 대규모 수선공사와 관련되든 공사

- ② 건축물의 내진성을 높이는 공사(내진개수공사), 노약자배려공사, 에너지절약공사
- ③ 승강기의 설치나 거실의 증축공사
- ④ 공동 안테나 설치공사, 주차장·자전거보관소 설치·보수공사, 관리인실·집회실의 설치·보수공사
- ⑤ 열화진단비용 등

(3) 융자액 및 융자금리

●융자액 :

- 대상이 되는 공사비의 8할 이내에서, 150만 엔, 주택 호수가 융자액의 한도 (또한 융자액은 10만 엔 단위로, 최저액수는 100만 엔)
- 점포·사무소 등의 비주택부분이나 점포·사무소 등으로 전용할 예정인 주택의 공사비는 제외한다. 단, 비주택부분의 전유면적이 1/4 이내인 경우에는 비주택부분과 관련되는 공용부분 개수공사비를 「대상이 되는 공사비」에 포함시킬 수 있다.

●융자금리

- 변제기간은 최장 10년(년 단위)로 고정금리이다. 현재의 융자금리는 다음과 같다.

<부록 표 75> 일본 맨션 공용부분 리폼 융자 (2004. 3. 23부터)

구 분		당초 10년간
일반리폼		연 2.85%
기준 금리 적용공사를 수반하는 리폼	• 노약자배려(Barrier Free)공사 • 에너지절약공사	연 2.75%
	• 내진개수공사	연 2.55%

(4) 공고 응자 수속 흐름

- ① 장기수선계획에 맞추어 열화진단 실시
- ② 열화진단의 결과에 근거한 수선설계도나 공사비계산서 등의 작성을 업자에게 의뢰
- ③ 수선공사의 내용, 자금계획 등에 대해 집회의 결의
- ④ 수선설계도 등을 기초로 몇 회사의 시공업자에게 견적서를 제출받아 시공업자를 선정
- ⑤ 관리조합이 관리조합 명의로 공고응자를 신청
- ⑥ 공고의 응자승인 후 공사 착공
- ⑦ 공사 완료후 공고에 공사 완료계(보고서) 제출
- ⑧ 희망하는 취급 금융기관에서 금전소비대차계약 체결
- ⑨ ⑧의 계약 체결시 결정된 날에 자금을 수취

(5) 기타

(재)맨션관리센터에 보증위탁함으로써 이사장이나 감사 등의 개인의 보증이 불필요해진다. 또한 토지건축물에 저당권을 설정할 필요도 없게 된다. 자세한 것은 주택금융공고 홈페이지 (<http://www.jyukou.go.jp/>) 참조.

3. 지방공공단체의 맨션 공용부분 개수관련 용자제도

지방공공단체 중 맨션 공용부분의 수선·개량공사에 대해서, 일정한 용자·보조 등의 제도를 준비하고 있는 곳이 있다. 예를 들면, 다음과 같은 지방공공단체의 제도가 있다.

지방공공단체에 있어서의 맨션 공용부분 수선·개량공사의 용자제도 등의 개요

지방공공단체 담당과	조성(助成) 대상	용자(조성) 한도액	기간	용자·모집 요건
도쿄도(東京都) 민간 주택부 우량 주택과 03-5320-4952	관리 조합	- 주택금융공고로부터의 용자 액(주호당 150만 엔)을 한도 - 주택금융공고의 금리가 1% 저리가 되도록 이자보급을 실시	조성 기간 7년을 한도	- 주택금융공고의 맨션 공용부분 리폼 용자를 받은 것 - 맨션 관리센터의 채무보증을 받을 것
치요다구 마을 만들기 추진부 주택과 03-3264-2111 마을 만들기 추진부 지역 정비과 03-3264-2111 (재) 치요다구 마을 조성 추진 공사 정비 추진부 맨션 지원과 03-3262-0211		1,000만 엔 이내 1.3%(특례의 경우 1.8%)의 이자보급을 실시	상환 기간 10년 이내	- 맨션 공용부분의 대규모 수선공사에 수반하는 부담금 등 - 주민세를 체납하고 있지 않을 것, 전년 소득이 1,200만 엔 이하일 것 등
	관리 조합	내진 진단에 필요로 하는 비용의 2/10 또는 한도액 50만 엔 중 어느 쪽인가 적은 액을 조성	조사비 지불 후에 조성	목조 이외로, 건축기준법에 적합하고, 1981년 5월 31일 이전에 건축확인을 취득한 건축물
	관리 조합	공용부분의 계획수선에 대한 조사비의 1/3 또는 한도액 25만 엔의 어느 쪽인가 적은 액을 조성	조사비 지불 후에 조성	건축 후 8년 이상 경과한 것
츄오구 도시 정비부 주택과 03-3546-5466	관리 조합	- 계획수선의 조사비의 1/3 또는 조성 한도액의 어느 쪽인가 적은 액을 조성 - 건축물의 방수·벽면·철부 등의 조사에 대해서는, 건축물 규모에 따라 이하를 한도액으로 한다 ① 60호 이하 : 25만 엔 ② 61호~120호 : 36만 엔 ③ 121호 이상 : 47만 엔 - 급배수관의 조사에 대해서는 규모에 관련되어 없고 16만 엔이 한도액.	조사비 지불 후에 조성	현재 주택으로서 사용되고 있는 맨션으로, 건축 후 8년 이상 경과한 것
	관리 조합	관리조합이 실시하는 수선공사로, 주택금융공고의 용자를 받았을 경우, 맨션관리센터의 채무보증에 필요로 하는 보증료 상당액, 해당 건축물의 주호 수에 10,500엔을 엮은 액, 또는, 조성 한도액 70만 엔의 언젠가 적은 액을 조성	보증료 지불 후에 조성	- 주택금융공고의 맨션 공용부분 리폼 용자를 받는 것 - 맨션 관리 센터의 채무보증을 받을 것

토쿄도(東京都) 분쿄구 도시계획부 주택과 03-5803-1238	개인	• 융자액은 500만 엔 이내 1%의 이 자보급을 실시	상환기간 10년 이내	• 공유자 전원에 의한 신청이 필요 • 주택금융공고의 맨션 공용 부분 리폼 용자를 받는 것
타이토우구 도시 만들기부 주택과 03-5246-1367	개인	• 10만 엔에서 100만 엔까지 (공사비의 80% 이내)	5년 이내	• 신청에 있어서는, 집회의 회의록 등의 일정한 서류 의 제시가 필요
스미다구 도시계획부 주택과 03-5608-6215	관리 조합	• 주택금융공고 용자의 상환 이율의 1%상당액을 조성	7년 이내	• 주택금융공고의 맨션 공용 부분 리폼 용자를 받는 것
	관리 조합	• 비 목조에 대해서는 50만 엔 한도 • 맨션에 대해서는 150만 엔을 한도	조사비 지불 후에 조성	• 건축물에 대해, 구의 내진 진단을 받은 곳에 그 비용 의 일부를 조성
	관리 조합	• 300만 엔 또는 500만 엔 • 전액 이자보급	7년 이내 (300만 엔) 10년 미만 (500만 엔)	• 대규모 수선을 실시하기 전 에, 건축의 계획수선 조사 를 실시할 때의 조사비의 일부를 조성
	관리 조합	• 무료상담	하나의 조사에 대해 3회까지	• 대규모 수선 등에 대한 건 축사·맨션 관리사 등의 전 문가에 의한 무료 상담
코토구 도시 정비부 주택과 주택 지도계 03-3647-9473	관리 조합 (구분소유자)	• 주택금융공고 용자의 상환 이율의 1%상당액을 조성	5년 이내	• 주택금융공고의 맨션 공용 부분 리폼 용자를 받을 것 • 맨션 관리 센터의 채무보증 을 받을 것
	관리 조합	• 공용 부분의 계획 수선의 조사나 내진 진단에 대해서, 조사비의 1/3또는 한도액의 어느 쪽인가 적 은 액을 조성 ① 60호 이하: 219,000엔 ② 90호 이하 :282,000엔 ③120호 이하: 287,000엔 ④200호 이하: 388,000엔 ⑤300호 이하: 520,000엔 ⑥400호 이하: 624,000엔 ⑦500호 이하: 709,000엔 ⑧501호 이하: 793,000엔	조사비 지불 후에 조성	• 건축 후 7년 이상을 경과한 내화 구조로 지상 3층 이상 의 맨션 • 10년 이내에 조사비의 조성 을 받고 있지 않을 것
시나가와구 마을 만들기 사업부 주택과 03-5742-6776	개인	• 10만 엔에서 700만 엔까지	10년 이내	• 구내에 1년 이상 거주하고 있을 것, 전년 소득이 1000 만엔 이하이며, 한편, 연간 변제 원리금의 3배 이상의 소득이 있는 사람 등