

# 임대주택 부지의 면적확보를 위한 학교시설 및 공공시설 부지내의 복합화사업과의 연계방안 연구 - 평택시의 사례를 바탕으로 -

A Study of Connection Method between the Work of School Building and  
Public Facilities Compound and Rental Housing in the Neighborhood for  
Securing Rental Housing Site  
- The Case Study of the City of Pyeong Taek -

민 창 기\*  
Min, Chang-Kee

## Abstract

The idea that a school could take a role of educating each community personnel as well as students and the school building could be a center in a community is discussed in this paper. Also, as rental housings being included in the community and placed near school buildings, school facilities can be shared and cover the shortage of social welfare facilities. Thus urban social facilities including schools, social and cultural facilities, and rental housings should be planned as a bundled scheme.

The objective of this Paper is to find the suitability of building a complex of school, gymnasium, cultural facilities, welfare facilities in school sites, and building rental housing in public building sites, such as cultural facilities and welfare facilities, gymnasium sites in the City of Pyeong Teak. It is found that this assumption can be proved when building a public school of 6 to 7 story or a rental apartment with a floor area ratio of 150% - 200%.

키워드 : 복합화, 학교부지, 지역사회 시설부지, 임대 주택부지, 용적률

Keywords : Compound, School building site, Public building site, Rental housing site, a Floor area ratio

## 1. 서언

교육과학기술부와 서울교육청은 금호초등학교의 복합화 건물, 경복여상, 한성여고 운동장 지하의 주차장 설치를 예시로 교육시설 복합화가 진행되었다고 보고하고 있다.<sup>1)</sup> 기획예산처는 교육시설 민자사업을 위하여 BTL(Build Transfer Lease)시스템을 도입하면서 일반학교 신축사업에 더불어 학교시설 복합화 사업을 기획하였다. 이 사업은 학교 신·개축 시에 여유공간을 활용하여 건물을 복합화함으로써 지역사회시설의 부지난을 해결하고 사업비 및 운영비를 절감하며 지역주민의 편의를 도모할 수

있다고 설명하고 있다.<sup>2)</sup> 한편 임대주택은 정부의 예산 부족으로 부지 마련에 어려움이 있어서 토지 임대주택 정책 등 부심하고 있지만, 묘안이 없는 상태이다. 본 연구는 균형적 지역사회를 형성하고 도시 토지의 효율적 사용을 도모하기 위한 물리적 방편 중 기초적 연구로 학교, 청사, 복지시설, 문화시설 등 도시공공시설을 복합화하는 방식으로 사업을 추진하되 학교부지 내에서 복합화가 가능한지를 검토하고 지역사회 공공시설의 복합화로 인한 남는 부지를 이용하여 임대주택개발을 위한 부지로 활용이 가능한지를 알아보기 위하여 임대주택 부지의 요구량을 산정하고 배치 가능성 여부의 검토를 연구의 목적으로 한다.

임대주택은 지역사회에 일반주택과 혼합하여 배치하고

\* 정회원, 평택대학교 도시 및 부동산개발학과 교수

1) [서울시 시설복합화안] '학교를 지역정부-문화 중심지로' 동아일보, 2001. 1. 7

2) '교육-문화-복지시설 복합화 국내의 사례' 기획예산처 발 관광뉴스 2005. 9. 7

지역사회 공공시설과 학교시설을 복합화한 후 임대주택 거주민을 포함하여 지역주민이 이 시설을 훌륭히 활용하면 지역사회<sup>3)</sup> 내의 중심 위치에 있는 학교시설이 명실 공히 지역의 핵이 되어서 지역사회 구성원의 공공복리에 도움을 줄 뿐만 아니라 학생 및 지역사회인의 교육에도 기여할 수 있다. 따라서 지역사회인은 각자의 학교복합화시설을 자랑스럽게 여길뿐더러 지역사회인의 창의적 힘이 이곳에서 창출될 수 있을 것이다.

평택시 소재 공립 초·중등학교의 부지는 1,360,028㎡, 공공시설 부지는 444,058㎡, 임대주택 소요부지 89,259㎡로 초·중등학교의 부지의 크기는 공공시설부지의 크기를 초과하고, 공공시설부지는 임대주택 소요부지의 크기를 초과하고 있어서 본 연구 가정의 입증을 미리 예측할 수 있다. 이 사업으로 말미암아 국가 예산의 대폭절감, 국토의 효율적 이용, 국민의식 통합 등의 효과를 기대할 수 있을 것이다.

이러한 맥락에서 본 연구는 먼저 주거지역내에서의 학교시설과 지역사회 공공시설의 연관성을 토론하고 지역사회에서 일반 분양주택과 임대주택의 혼합을 검토하여 연구의 대전제에 대한 이론적 타당성을 설명한다. 학교시설, 도시복합화 대상시설, 임대주택의 건축연면적과 대지면적을 산정하고 비교하여 학교시설 부지 내에 복합화 대상시설이 모두 포함될 수 있으며 기존 복합화 대상시설 부지 내에 임대주택의 구축이 충분한지 여부를 검토한다. 그러나, 본 연구는 임대주택과 학교시설의 연관관계를 바탕으로 복합화의 가능성을 심도있게 검토하지 못한 한계가 있으며 후속 연구가 필요하다.

## 2. 교육시설 복합화의 당위성 검토

### 2.1 선진 연구

학교시설복합화<sup>4)</sup>에 대하여는 여러 연구가 선행되었다.<sup>5)</sup>

- 3) 본 연구에서 지역사회라 함은 학교급별 형태에 따른 지역의 생활권을 고려하여 지리적으로 구획된 공간을 말하며 사회적으로 동질성을 띤 지역을 말한다.
- 4) 시설 복합화라 함은 사용자의 편리를 위하여 기능의 연관이 필요한 시설이나 사용자의 이용이 연관되어 있는 시설을 한 부지 내에서 또는 한 건물 내에 수용함을 일컫는다.
- 5) 김진일·박태병, 지역시설의 복합화에 관한 기초적 연구, 대한건축학회논문집, Vol.4, No.1, 1988, 김효수, 지방자치단체의 입장에서 본 교육시설의 복합화추진에 대하여, 교육시설, Vol.6 No. 2, 1999, 오덕성·강진아, 학교시설의 복합화 성향에 대한 연구, 교육시설, Vol.7 No.4, 2000, 류호섭·신일용, 학교시설 복합화에 관한 건축계획적 연구, 교육시설, Vol.7 No.3, 2000,

학교시설 복합화 연구는 학교시설에 복합 가능한 시설에 대한 연구와 복합화 시행사업의 방법론에 대한 연구가 주종을 이루고 있다. 학교시설 복합화를 추진하는 데 있어서 지역사회적 측면에서의 검토는 미흡하다. 따라서 본 연구는 지역의 공공시설과 주거시설 중 공공성을 띠는 임대주택을 포함하여 한 묶음으로 하여 연구하려 한다. 복합화 가능시설의 연구는 여럿 있지만 주거지역의 복합화 문제를 임대주택과 한 패키지로 묶어서 연구한 연구는 많지 않다. 이들 시설은 주거지역의 생활권 차원에 따라 소생활권에 필요한 공공시설은 초등학교, 중학교에 배치하고 중생활권에 필요한 시설은 중학교, 고등학교에 배치하여야 할 것이다. 이때 임대주택을 지역사회에 적절히 산재하여 배치하면 자연스럽게 지역 생활권 내에서 학교복합화시설을 이용할 수 있게 된다. 따라서 본 연구는 선행 연구의 복합화시설에 주택 개념 특히 임대주택을 포함하고 한 묶음으로 검토한다.

학교시설과 복합화 가능한 대상 시설로는 주거, 업무, 상업, 숙박, 공공시설, 문화시설, 스포츠 및 여가시설 등 다양하다. 복합화되는 시설은 서로에게 이익을 제공하는 시설이어서 이용자 서로에게 혜택을 부여할 수 있어야 한다. 다시 말하면, 지역사회 공공시설, 상업시설은 학교와의 복합화를 통하여 적절한 시설의 확보는 물론 학교로부터 교육의 혜택을 받을 수 있어야 하고 학교는 지역사회시설,

표 1. 복합용도 시설 (자료: 오덕성, 1989)

기능요소	내용
주거	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 독신자 주택</li> <li>• 자녀가 없는 단순구성 가계를 위한 주거</li> <li>• 복합용도 complex에 살고자 하는 일반 가계</li> </ul>
업무	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 회사의 지점, 자유업 종사자 사무실, 관리 및 선전계통의 업무</li> <li>• 특수업무 사무소, 은행지점, 마을금고, 여 행사</li> </ul>
상업	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 소매업종</li> <li>• 서비스 계통업종</li> <li>• 수리업체(주거환경에 해를 끼치지 않는 종류)</li> <li>• 의원, 약국 등</li> </ul>
숙박	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hotel(아파트먼트 호텔, 비즈니스호텔)</li> </ul>
공공시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 유치원, 양로원, 학원, 우체국</li> </ul>
문화시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 소극장, 전시장, 공연장, 갤러리 등</li> </ul>
스포츠 및 여가시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 실내 스포츠홀, 볼링장, 실내수영장, 아이스링크 등</li> </ul>
도시시설 및 기타	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 광장, 보행자 물, 분수 등</li> </ul>

박재운, 미래학교시설 계획에 관한 연구, p.78, 1994. 12, 민창기, 지역사회인의 초등학교시설 이용, 한국교육시설학회지, p.99, 1998. 9

경제 및 주거시설로부터 경제적 또는 교육적 혜택이 있어야 바람직한 복합화가 이루어질 수 있다. 오덕성은 학교시설에 복합적으로 설치할 수 있는 시설을 다음과 같이 열거하고 있다.<sup>6)</sup>

학교 복합화시설은 학생과 지역사회 주민이 사용하는 시설임으로 주민의 생각과 기호가 가장 우선시될 필요가 있다. 주민의 기호가 있는 시설이 학교시설에 복합화될 때 주민의 이용이 많아질 것이기 때문이다. 복합화시설 설치에 대한 지역주민의 선호도는 문화, 체육, 교육 관련시설의 순으로 많으며 주민 편의시설의 설치도 선호하는 것으로 보고되고 있다.<sup>7)</sup> 이들 주민의 기호를 면밀히 조사하여 적절히 적용함은 아주 중요하다. 왜냐하면, 지역사회 주민이 이용자이기 때문에 그들의 기호를 잘 고려하여야 경제성 있는 시설이 되기 때문이다.

표 2. 복합화사업에서 설치를 원하는 시설 (자료: 주유돈 2003)

순위	문화 관련시설 (26%)	체육 관련시설 (25%)	교육 관련시설 (23%)	주민 편의시설 (10%)	기타 시설 (16%)
1	지역 정보관 (36%)	체육관 (31%)	보육시설 (34%)	약국 (34%)	지하 주차장 (36%)
2	공연장 (23%)	헬스장 (18%)	유아시설 (34%)	은행지점 (33%)	소공원 (36%)
3	평생교육강의실 (22%)	테니스장 (18%)	유치원 (32%)	의원 (33%)	생태공원 (28%)
4	전시장 (19%)	실내수영장 (17%)			
5		탁구장 (16%)			

필자는 지역사회 내에서 일반 주거 지역에서 임대주택의 주거 분리 문제를 해결하기 위하여 일반주택지에 임대주택이 혼합되는 형태의 방안이 필요하며 학교복합화시설을 일반주택과 임대주택 거주민이 공동으로 사용하게 하여 혼합단지<sup>8)</sup>의 효과를 높여야 한다고 생각한다. 서수

6) 오덕성, 복합용도 Complex 계획에 관한 연구 - 수용기능을 중심으로- 대한건축학회논문집, 1989, 10  
 7) 그러나 이 연구는 임대주택의 거주자의 기호를 고려하지 못하여서 본 연구 사례로 꼭 맞지는 않지만, 일반 주민의 복합화시설의 사용 기호도를 추정하였다는 점을 고려하여 본 연구에서 사용되었다. 주유돈, 대도시 학교시설 복합개발의 발전방향에 관한 연구 - 인천의 초·등학교를 중심으로-, 건국대 부동산대학원 석사논문, 2003  
 8) 본 연구에서 혼합단지라 함은 지역사회 내에서 2차선 이상의 집산도로급 이상의 도로로 구획된 가구에 일반 분양주택과 임대주택이 혼합되어 배치된 단지를 말한다.

표 3. 혼합단지 거주 기호도 (자료: 서수정 외 3인, 2004)

공급 유형	혼합유형		찬성 (%)	환경측면의 우수시 찬성(%)	반대 (%)	
	국민임대 주변	독립형				
분양	국민임대 주변	독립형	16.5	27.8	55.7	
		공공임대 주변	비혼합 (인접형)	10.9	44.6	44.6
			혼합 (동내혼합)	17.9	42.1	40.0
	소계	14.3	43.3	42.3		
	영구임대 주변	비혼합 (독립형)	6.9	30.6	62.5	
		혼합 (단지내혼합)	13.9	25.7	60.4	
		소계	11.0	28.2	61.3	
	합계		13.4	34.6	52.0	
	임대	국민임대	독립형	18.8	43.8	37.5
공공임대			비혼합 (인접형)	19.3	64.8	48.2
			혼합 (동내혼합)	41.0	48.2	10.8
소계		29.8	56.7	13.5		
영구임대		비혼합 (독립형)	30.6	47.2	22.2	
		혼합 (단지내혼합)	16.0	56.0	28.0	
		소계	22.1	52.3	25.6	
합계			24.6	52.5	22.9	

정외 3인은 지역사회 내에서 임대주택과 일반 분양주택의 혼합 단지에 대한 주민 의식 조사에서 30세대 이상의 50개 단지에서 920가구에 대하여 혼합단지에 대한 거주여부를 조사한 결과 일반 분양주택의 거주자 50% 이상은 혼합단지의 거주를 원하지 않으며 특히 영구 임대주택에 대한 일반분양주택 거주자의 찬성이 적음을 분석하여 내었다. 반면에 임대주택 거주자는 혼합단지 거주를 희망하는 것으로 나타나서 임대주택 거주자의 낙인으로부터 벗어나고 싶은 심경을 읽을 수 있다고 하였다.<sup>9)</sup> 또한 주거비나 환경이 우수하다면 조건부로 지역사회 혼합단지의 조성을 찬성하는 비율이 높아감을 보아 학교복합화 시설의 구축 등 환경의 질적 제고 정책이 필요함을 알 수 있다.

### 2.2 지역사회 주거지역 내에서의 학교시설과 지역사회 시설의 복합화

학교는 지역사회에서 지리적으로 중심에 위치한다. 지역사회의 지역주민은 거리상으로 가까이 있음으로 인하여 학교 시설을 사용하기 용이하다. 학교 부지 내 또는 학교

9) 서수정 외 3인, '국민임대주택의 사회통합적 계획 방안 연구,' 대한 주택공사 Houzine, 2004 (houzine.jugong.co.kr)

주변에 지역사회의 공공시설<sup>10)</sup>을 설치한다면 평일 일과후 또는 휴일에 주민의 이용이 편리하고 이로 인하여 시설의 사용률을 제고할 수 있을 것이다. 예를 들면, 학교 운동장 지하에는 주차공간, 지상에는 관공서, 사회복지기관, 오피스텔, 체육시설, 종교시설 등 생활권의 규모에 따라 적절히 수용하고 시간과 공간의 차이를 두어 사용하게 하면 시설의 이용률을 제고할 수 있다. 이때 임대주택을 지역사회의 주거지역에 분산 배치한다면 복합화시설을 주민공유시설의 차원에서 활용할 수도 있을 것이며 주변 지역사회 주거지역과도 연합됨으로써 주거지역 내의 임대주택에서 복합화시설을 이용할 수 있어서 사용자들이 서로 만나고 소통함으로써 사회 통합<sup>11)</sup>에 기여하게 될 것이다.

도시의 공공시설은 역사적으로 도시의 중심지에 위치하며 지역사회 주민 의견수렴의 중심점역할을 하여 왔다. 그리스의 아글라(Agora)<sup>12)</sup>, 로마의 포룸(Forum)<sup>13)</sup>을 비롯하여 18세기 서구의 도시<sup>14)</sup>에서 그 원형을 찾을 수 있는 데, 정치적 장소인 집회소, 사회적 장소인 공연장, 경제적 장소인 시장, 교육적 장소인 교회가 중심광장에 둘러져 배치되고 있음을 볼 수 있다.

고대 및 중세의 교회가 지역주민을 교육하는 기관으로 존재하였듯이 학교는 학생뿐만 아니라 지역사회 주민을

교육하는 장소로 되어야 바람직할 것이다. 더욱이 학교는 지역사회 주민의 세금으로 설립되었기 때문에 학교가 주민교육을 담당함은 당연한 일이다. Olsen은 교육의 목표는 학생에게 지역사회에서 일어나는 경제적, 사회적, 문화적 행동을 교육하여야 함으로 학교는 지역사회를 가리키는 지역사회학교가 되어야 한다고 주장한다.<sup>15)</sup> 지역사회학교의 개념에서 살펴보면 복합화된 학교시설 내에서 지역사회인의 활동은 학생의 중요한 학습거리가 된다. 학생에게 인간관계의 중요성을 인식시키고 사회적, 경제적, 심리적, 행태적 요구와 필요를 학습시킬 수 있는 살아있는 교재가 되기도 한다. 따라서 학교시설에 지역주민시설을 복합화하면 지역주민은 학교시설과 주민시설의 이용이 용이하고 학생은 지역주민의 행동을 보고 배워서 학교가 산교육의 장이 될 것이다.<sup>16)</sup>

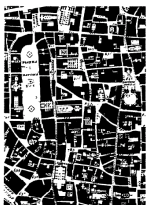
새로이 조성되는 주거지역에서 학교시설과 공동주택의 부대복리시설은 배치에 있어서 모두 중심성을 요구하는 시설임으로 한 부지 내에서 별도의 건물로 또는 연결된 건물로 복합화가 필요하다. 도시 내에서 공동주택의 건립은 이웃과의 접촉 횟수를 축소시키고 인간관계의 특성을 변모시키면서 친교의 폭과 근린집단의 결합이 약해지고 사회적 연대가 부족하게 됨으로써 근린의식의 약화를 초래하였다.<sup>17)</sup> 주거환경은 사회적, 경제적, 심리적, 행태적 측면의 규모 요구와 필요를 충족시켜야 한다. 충족의 정도는 근린의식의 만족감으로 나타나며 이 만족감은 마을내의 물리적 측면과 공공서비스에 기초하고 있다.<sup>18)</sup> 공동주택내의 부대복리이나 지역사회 공동체의 지역사회시설은 개인의 활동과 사회적 활동을 통해 내·외부의 삶을 연결하는 통로의 역할을 한다. 지역사회시설은 지역주민의 정신적 육체적 건강을 증진하고 공중예티켓을 고양하는 역할을 할 수 있어서 접근성에 민감한 시설이기도 하다. 임

10) 이후로 본 연구는 지역사회의 공공시설을 지역사회시설이라 일컫는다.

11) 본 연구에서 사회통합(Social Integration)이라함은 사회 혼합(Social Mix)과 유사한 개념으로 지역사회 여러 층이 물리적으로 산재되어 있어서 균형적인 지역사회 형성을 이루는 것을 말한다.

12) 그리스의 아고라는 정치적 심장부가 된 곳이며 시장(market)의 역할을 하였을 뿐만 아니라 정치·종교·문화시설을 구비하고 각종 정보를 획득할 수 있는 지역사회의 중심부에 있었던 장소로써 남자들이 장을 보기도 하고 정치를 토론하거나 잡담을 하기도 하며 연설을 듣기도 하던 장소이다. 주변에는 주택지가 둘러싸여 있기도 하다.

13) 로마의 모든 도시에는, 열주의 회랑으로 가장자리를 두르고 주위에 상점과 신전을 지닌 광장(forum), 도시의 행정관이 근무하는 의사당(curie), 재판의 시행과 상품의 거래를 위한 집회의 장소인 바실리카 회당(basilique)이 도시의 중심에 있었다.



14) Nolli's City Map에서 보는 바와 같이 18c 도시는 적고 큰 공간을 중심으로 도시 공공시설이 운집하고 이를 중심으로 주거지역이 발달되었다.

15) 올슨(Olsen)은 서구사회의 학교 개념을 3가지로 구분하여 학구적 학교, 진보적 학교, 지역사회 학교로 나누고 하비허스트(Havighust)와 뉴갈튼(Neugaten)은 정통적 학교, 지역사회 모형으로서의 학교, 지역사회 학교로 구분하였다. 이들은 지역사회학교의 개념을 정립하였다. Olsen and Others, School and Community, New York, Prenticehall, Inc., p.12, 1961; Havigust and Neugarten, Society and Community, New York, Allyn and Bacon Inc., pp.199~210, 1960

16) 민창기, 지역사회인의 초등학교시설 이용, 한국교육시설학회지, p.99, 1989. 9

17) L. Wirth, "Urbanism as a Way of Life", American Journal of Sociology, p.20, 2004. 7

18) Hourihan, K. "Residential Satisfaction, Neighborhood Attributes and Personal Characteristic: an exploratory path analysis in Cork Ireland", Environment and Planning A. vol. 16, 1984

대주택의 부대복리시설은 내부에 설치함이 경제 사정상 어려울 수 있으므로 더욱 외부에서 제공되는 지역사회시설이 필요하다.

따라서 필자는 주거지역 내의 교육시설의 복합화를 아래 그림과 같이 지역사회의 문화·체육·사회·경제 시설 기능, 주민센터 등의 행정시설 기능, 평생교육 기능이 네트워크를 형성하여 학교교육에 연관됨으로써 지역사회교육을 발전시키고 특별교육 활동을 활성화하여 실질적 실습교육이 이루어지도록 하여야 한다고 생각한다.

### 2.3 학교시설과 지역사회시설 간의 관계

학교시설과 지역사회시설 안에는 <그림 1>의 개념도에서 보는 바와 같이 바람직한 관계가 정립되어야 한다.<sup>19)</sup>

지역사회시설, 교육시설의 복합화

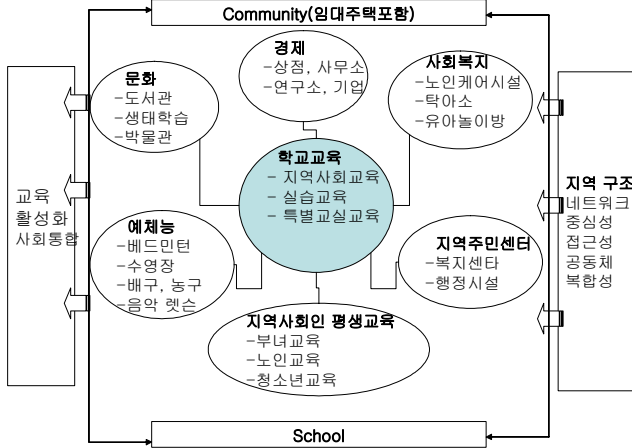


그림 1. 주거지역내의 교육시설의 복합화

첫째, 학교시설과 지역사회시설 간의 상관관계를 고려하여 유기적인 네트워크가 이루어지도록 한다. 이용의 기능, 행태, 빈도가 유사한 것은 근접시켜 토지이용의 효율성과 시너지효과를 증진시킨다. 둘째, 학교시설과 지역사회시설의 복합화시설은 주거지의 임대주택 주민을 포함한 모든 주민으로부터 거리상 근접하게 배치하여 주거기능의 중심성을 형성할 수 있게 한다. 이때 임대주택은 복합화시설에 근접시켜 부족한 주민공유시설을 학교복합화시설로 대체하게 할 필요가 있다.

셋째, 학교시설과 지역사회시설은 주민의 일상생활에 관련됨으로 편리한 거리 내에 배치하고 가능한 보행자 도로변에 배치하여 이용성이 좋게 한다. 즉 상품의 판매, 서비스의 이용 등 이용 빈도가 높은 시설은 도로변 가까이 배치하여 이용성을 높인다. 넷째, 학교시설과 지역사회시설

을 집단 배치할 때는 주민들이 자연스럽게 만날 수 있도록 만남의 장소를 계획하여 공동체 의식을 증진시키며 균형있는 공동체 생활을 영위할 수 있도록 한다. 끝으로, 학교시설과 복합화할 수 있는 지역사회시설은 지역사회의 주거 형태 및 크기에 따라 다양성을 부과하여 서로 다른 종류의 시설이 복합화되어야 할 것이다. 이렇게 될 때 주거지역 내의 임대주택은 학교시설과 지역사회시설의 복합화 시설을 활용할 수 있을 것이다.

### 2.4 지역사회에서 임대주택의 혼합배치와 학교복합화시설

지역사회 내에 임대주택이 포함되어야 하며 별도로 임대주택 단지를 만들어서 주거 분리로 인한 사회적 괴리를 조장하지 않도록 하여야 할 것이다. 즉 임대주택에 거주하는 주민도 지역사회생활권 내에 일반주택 주민과 혼합하여 거주하면서 지역사회시설을 활용하도록 하는 것이 바람직하다. 특히 재개발 사업으로 인하여 지역사회에 생활하던 주민이 축출되어 생활의 터전을 잃고 다른 곳에 집단으로 수용된다면 사회통합 측면에서 바람직하지 못하다.

그럼에도 불구하고 정부가 저소득층을 대상으로 장기간 동안 대규모 임대주택단지를 조성함으로써 일반주택으로부터 주거지 분화 현상을 초래하였다. 즉 임대주택단지에 거주하면서 소득이 좋아진 세대는 필터링 현상에 의하여 임대주택을 탈출하면서 임대주택은 슬럼화되는 경향을 나타냈고 도시의 혐오시설로 전락하였다.

서수정 외 3인은 국민임대주택의 사회통합적 계획방안 연구에서 균형적 지역사회 형성을 위하여 주거지 분리라는 사회문제를 해결할 수 있는 사회 통합 방안으로 물리적으로 혼합단지를 계획하는 방안을 제시하고 있다. 이 연구는 임대주택 거주자의 사회적 배제 현상을 줄이고 사회통합을 실현하기 위하여 분양주택과 임대주택의 혼합이 효율적임을 입증하고 있다. 또 학교, 공원 등 지역사회 공공시설을 균형적으로 배치하여 임대주택에서의 접근성이 좋아야 한다고 역설하고 있다.<sup>20)</sup>

필자는 임대주택은 지역사회 통합을 위하여 생활권내에 적절히 산재하여 일반주택과 혼합되어야 한다고 생각한다. 판교신도시 경우 임대주택을 일반분양주택에 혼합하는 방식을 도입하고 있어서 한 단지 내에서 일반주택과 임대주택이 섞여지고 있다. <sup>21)</sup>

19) 이영석, 주거환경계획, 대우출판사, 1987

20) 서수정 외 3인, '국민임대주택의 사회통합적 계획 방안 연구', 대한주택공사 Houzine, 2004 (houzine.jugong.co.kr)

21) 조가영, 국민임대주택의 사회통합에 관한 연구, 서울대학교 박사과정 Working Paper, 2007 (쓰리독, www.threedog.co.kr/126)

주택법 및 동시행령 21조의 소형주택 의무비율, 도시개발사업의 임대주택 확보방안, 국토해양부의 택지개발업 무처리지침 제17조에 의한 일정규모 이상의 임대주택용지의 확보, 서울시 임대주택 혼합개발 추진시책에서<sup>22)</sup> 보는 바와 같이 국가의 시책도 임대주택을 지역사회의 일원으로 포함하게 하여 사회통합을 이루려는 쪽으로 선화하고 있다.

한편, 임대주택은 건립하는 국가 또는 기업의 자금 부족으로 일반주택과 같은 충분한 공유시설을 확보하기 어려운 실정이다. 따라서 임대주택을 각각 지역사회에 일반 주택과 혼합하게 하고 학교복합화시설에 접근이 용이하게 한다면 지역사회 복합화시설을 공동으로 활용할 수 있다는 장점이 있어서 지역사회 내에서 사회통합에 기여하게 될 것이다. 그러나 임대주택을 기피하는 학교 당국자 또는 학부모도 있을 수 있어서 지역사회 내에 임대주택을 포함하여야 한다는 명제에서 좀 더 나아가 임대주택, 지역사회 시설, 학교시설을 복합화하는 문제는 보다 깊이 성찰하여야 할 것으로 별도의 연구가 필요하다.

### 3. 연구 범위 및 방법

지역사회 내에서 지역통합을 실현하여 균형적인 지역사회를 형성하기 위하여 물리적 측면의 한 방편으로 지역사회 시설과 학교시설의 복합화 가능성을 알아내기 위하여 토지면적과 건축면적을 비교할 필요가 있다. 본 연구는 학교시설, 도시복합화 대상시설, 임대주택을 한 패키지로 생각하여 학교시설과 지역사회시설을 복합화하고 임대주택은 지역사회에 산재시켜 일반주택과 혼합시킨다는 전제하에 물리적인 측면 연구의 기초적 단계로 학교시설, 지역사회 공공시설, 임대주택의 건물규모나 부지의 크기를 검토하여 배치의 가능성 고찰을 연구 범위로 한다. 따라서 임대주택의 건축면적과 토지면적을 계산하고 이를 학교시설 부지 면적과 도시시설면적에 대비하여 복합화에 대한 수용 가능성 여부를 판정하고 연구결과를 전국적으로 확대 활용할 수 있도록 한다. 이를 자세히 설명하면, 첫째 복합화 수용가능성 여부를 검토하기 위하여 평택시 공공시설의 실태를 조사·수합한다. 공립 초·중등학교, 청사 및 시·읍·면·동 사무소, 사회복지시설, 문화·체육시설의 건축면적과 부지 면적을 조사한다. 둘째, 임대주택의 수요를 측정하기 위하여 우선 평택시의 기초생활수급자, 차상위 계층자의 수요를 조사하고 이에 대한 임대주택의 수요를

산정하고 선진국의 경우처럼 인구수에 대한 바람직한 율의 임대주택수를 산정한다. 산정에 사용되는 용적률은 토지의 절약을 위하여 고층화한다. 임대주택의 소요부지와 지역사회시설 부지를 비교 검토하여 가능성을 타진한다.

셋째, 본 연구는 평택시의 예를 가지고 실험적으로 검토하였으나 전국적으로 확대 적용할 수 있는 모델이라 할 것이다. 왜냐하면, 우리나라의 예산체계는 교육과학기술부, 보건복지부, 문화체육관광부 등 중앙정부에서 지방정부를 도우며 평형의 원칙에 맞게 배분하고 있기 때문이다. 또 인구에 비례하여 한 도시의 학교 및 도시시설의 크기는 유사하며 생활권의 차원에 따라 도시의 시설 종류 및 형태가 유사하기 때문이기도 하다.

## 4. 평택시 사례로 본 공공시설 복합화 사업

### 4.1 평택시 공공시설의 교육시설에 복합화 가능성검토

39만명의 인구를 소유한 평택시는 2004년 기준으로 시 본청 561명, 시의회 및 시사업소 624명 등 공무원 1,518명이 평택도시의 운영을 위하여 봉사하고 있다. 공무원의 수에 걸맞게 적지 않은 공공시설을 확보하고 있다.

평택시는 시·읍·면·동의 청사시설 부지 128,194㎡, 사회복지시설 부지 190,286㎡, 문화·체육시설 부지 125,578㎡를 확보하고 있다. 평택시 교육청 소관 공립 초·중등학교는 건물 385,570㎡와 부지 1,360,028㎡를 확보하고 있다. 시·읍·면·동의 청사 시설, 사회복지시설, 문화·체육시설을 조합하여 공립 초·중등학교 부지에 복합화하여 덧붙여도 평균 용적률은 37.9%로 여전히 양호한 상태가 된다. 학교 운동장을 충분히 확보하고 건물을 기존 4-5층에서 6-7층으로 올린다면 학교시설 복합화의 추진은 가능하여진다. 즉 학교 기존 용적률 0.2-0.3을 0.3-0.4 정도로 증가시켜 학교시설 위에 복지, 문화, 체육시설은 물론 필요한 경우에는 사무소건물을 복합적으로 건설하면 교육적으로 지역사회를 배울 수 있으며 사업성이 있도록 계획하면 교육비용을 벌어들일 수도 있을 것이다. 이때 4층까지는 대다수

표 4. 평택시 공공시설과 부지 (단위: ㎡, %)

구분	건물 연면적	부지면적	용적률
공립 초·중등학교	395,570	1,360,028	29.1
시, 읍·동·면 청사	62,595	128,194	48.8
사회복지	29,644	190,286	15.6
문화·체육시설사업	27,380	125,578	21.8

자료: 평택시 교육청, 평택시 가정복지과, 회계과, 사회과, 문화회관 관리소, 체육시설 운영소

22) Ibid

학생의 이동 동선을 고려하여 교육시설로 하고 5층은 공원 및 여가시설로 하여 학생 및 지역사회인의 피난에 대비하고 6-7층은 사회복지 시설 또는 문화시설로 계획하면 바람직할 것이다.

**4.2 임대주택 소요 부지 검토**

임대주택 필요 가구를 분석하기 위하여 평택시 생계비 보조 가구수를 검토하여 보면, 무보증월세, 사글세, 무상임주자는 기초생활 보장 수급자와 차상위 계층 자로 가구수는 <표 5>에서 보는 바와 같이 10,050가구이다. 이 가구수는 월세를 내지 못하여 집을 소지할 수 없는 가구 또는 집을 필요로 하지 않는 가구도 포함되어 있어서 현재 평택시 기초생활 보장 수급자와 차상위 계층 자로 구성된 임대주택 수요는 10,050가구보다 적은 수일 것이다.

평택시의 영구임대주택과 공공임대주택의 수요를 측정하기 위하여 서울시를 대상으로 한 연구를 바탕으로 한다. 정의철은 서울시를 대상으로 임대주택 공급대상 가구 선정에 대한 기준을 소득기준과 주거기준을 바탕으로 설정하였으며 개별가구의 임대료 지불능력을 추가적으로 고려

**표 5. 평택시 생계비 보조 가구수 현황 (2007.12)**  
(단위: 개, 인, 천원)

구분	가구수	인구수	총생계비	생계비 보조	비고
기초생활보장수급자	5,730	9,604	200-350천원/월	150-200천원/월	전체인구의 2.3%,국비 80%,도비10%,시비10%보조
차상위계층	4,320	5,866	최저생계비의 120%	NA	전체인구의 2.5%
합계	10,050	15,470			전체인구의 4.8%

하였다.

자료: 평택시 가정복지과

다시 말하면 공공임대주택 입주가능가구를 대상으로 최저주거기준을 만족시킬 수 있는 주택규모를 산정하여 주택규모별 소요규모를 분석하였다.<sup>23)</sup> 그는 최저주거기준은 각 가구원수별로 상이한 공급규모를 제시하고 있고, 최저주거기준에 따른 가구원수별 공급규모를 평형으로 환산하여 1인 가구는 4평, 2인 가구 7평, 3인 가구 10평, 4인 가

23) 정의철은 연구의 실증분석은 자료의 이용가능성의 한계로 1998년을 기준으로 서울시에 국한하여 이루어졌지만, 공공임대 주택에 대한 소요계층의 규모 및 주택규모별소요규모의 산정에 대한 접근방법은 시점이나 적용지역에 관계없이 보편적으로 사용될 수 있을 것이라고 주장 하고 있다.

**표 6. 소득기준에 따른 주택규모 별 총인구 대비 임대주택의구성비율**

단위: 주택수

주택 규모	소득기준 1		소득기준 2		소득기준 3	
	영구 임대	공공 임대	영구 임대	공공 임대	영구 임대	공공 임대
4평	0.0024	0.0026	0.0019	0.0019	0.0014	0.0012
7평	0.0027	0.0051	0.0014	0.0036	0.0008	0.0026
10평	0.0042	0.0074	0.0030	0.0041	0.0013	0.0029
12평	0.0041	0.0155	0.0021	0.0048	0.0015	0.0030
13평	0.0024	0.0081	0.0014	0.0031	0.0011	0.0019
15평	0.0000	0.0030	0.0000	0.0017	0.0000	0.0014
계	0.0157	0.0417	0.0099	0.0192	0.0061	0.0130

\* 소득기준1: 4인가구 평균소득의 50%기준  
\* 소득기준2: 4인가구 중위소득의 50% 기준  
\* 소득기준3: 4인가구 중위소득의 40% 기준  
(자료: 정의철, 2001)

구 12평, 5인 가구 13평, 6인 이상 가구 15평으로 설정하였다.<sup>24)</sup> 이러한 가정위에 그는 서울시를 대상으로 주택규모별 영구임대주택과 공공임대주택의 구성 비율을 <표 6>과 같이 산정하였다.

공공의 임대주택에 대한 소요계층 규모 및 주택규모별 소요규모 산정에 대한 접근방법은 시점이나 적용지역에 관계없이 보편적으로 사용 가능하다는 그의 주장을 받아들여 서울시 연구를 평택시에도 적용 가능하다고 가정하고 평택시의 임대주택 수요를 측정하면 평택시 인구 397,332명에 따른 세대수 149,502세대를 고려하였을 때 <표 6>의 소득기준에 따른 주택규모별 총인구 대비 임대주택 구성비율을 이용하여 주택수를 산정하면 아래 <표 7>과 같다.

소득기준1에 의한 주택 수는 평택시 기초생활 수급자 5,730가구와 차상위 계층 2,854가구를 수용할 수 있어서 차상위 계층자의 수요에 못 미치는 수이다. 임대주택에도

**표 7. 평택시 소득기준별 임대주택의 수요 예측 (단위: 주택수)**

주택 규모	소득기준 1		소득기준 2		소득기준 3	
	영구 임대	공공 임대	영구 임대	공공 임대	영구 임대	공공 임대
4평	357	393	288	288	207	172
7평	399	768	212	531	119	385
10평	623	1,108	452	616	195	438
12평	606	2,318	310	718	222	443
13평	362	1,208	216	463	169	290
15평	0	443	0	252	0	215
계	2,347	6,237	1,479	2,869	911	1,943

\* 주택수 = 평형별 소득기준별 임대주택별 구성비율 X 총대상세대수

24) 정의철, 소득기준 및 주거기준을 이용한 공공임대주택 수요분석에 관한 연구, 사회과학노총, 건국대사회과학연구소, 2001

거주할 수없는 최극빈 가구와 주택을 필요로 하지 않는 가구를 1,466(가구<sup>25</sup>)로 보고 임대주택 수혜에서 제외하여 야할 필요가 있다.

영구임대주택과 공공임대 주택을 구별하고 세분하여 영구임대주택에서 공공임대주택으로 옮겨갈 수 있도록 하였다. 주택의 규모는 서로 평형을 다르게 하여 영구임대주택이나 공공임대주택을 4평부터 13평형까지 세분하여 생활의 정도에 따라 선정할 수 있게 하고 생활 정도의 향상에 따라 더 높은 평형으로 옮겨갈 수 있게 하였다.

### 4.3 임대주택의 평형 및 부지 면적의 분석

<표 7>의 소득기준에 의한 영구 및 공공임대주택의

표 8. 복지시설 건물, 토지 현황 (단위: m<sup>2</sup>)

시 설 명	건물면적	대지면적	용적률
노인시설	3,451	9,517	0.363
청소년시설	20,989	166,690	0.126
어린이시설	5,204	14,079	0.37
합계	29,644	190,286	0.266

\* 자료: 평택시 가정복지과

표 9. 체육·문화시설 건물, 토지 현황 (단위: m<sup>2</sup>)

구분	대지면적	건물면적	비고(용적률)
평택시수영장	5,612	3,909	
이충문화센터	55,332	9,985 2,748	실내체육관, 수영장
서평택국민체육센터	9,032	4053 2748	건물 수영장
북부문화회관	6,600	1,699	
청소년 문화센터	49,002	3,347	
계	125,578	27,380	(0.218)

\* 자료: 평택시 사회과

표 10. 사설임대주택을 포함한 임대주택의 소요 및 부지 면적 (단위: 개, m<sup>2</sup>)

주택 규모	영구임대		공공임대		사설임대		합계		구성비	
	주택수	부지면적	주택수	부지면적	주택수	부지면적	주택수	부지면적	주택수	부지면적
4평	357	529	393	582	0		750	1,111	4.2	1.2
7평	399	1,034	768	1,991	180	467	1,347	3,492	7.5	3.9
10평	623	2,307	1,108	4,104			1,731	6,411	9.6	7.2
12평	606	2,693	2,318	10,302			2,924	12,996	16.2	14.6
13평	362	1,743	1,208	5,816	3,534	17,016	5,104	24,575	28.3	27.5
15평	0	0	443	2,461			443	2,461	2.5	2.8
16-20평					5,732	38,213	5,732	38,216	31.8	42.8
계	2,347	8,307	6,238	25,257	9,446	55,696	18,031	89,259	100	100

\* 사설임대주택은 개인사업자가 건설한 주택을 말하며 평택시의 평형별 주택 수 현황을 고려하여 계산함.

25) 최극빈 가구 = 생계 보조가구수- 임대주택 소요 가구(소득기준에 따른 영구임대와 공공임대주택을 합한 가구수) = 10,050 - 8,584 = 1,466

필요수를 용적률 270%로 계획한다면 <표 8>의 사회복지시설의 대지면적 또는 <표 9>의 문화시설의 면적으로 임대주택의 토지 수요를 해결할 수 있다. 즉 <표 10>에서 보는 바와 같이 영구임대주택 부지면적 8,307m<sup>2</sup>, 공공임대주택 부지면적 25,257m<sup>2</sup>를 합하여 33,564m<sup>2</sup>의 부지면적은 <표 8>에서 보는 노인시설, 어린이시설, 일부 청소년시설을 학교시설에 복합화하고 임대주택을 당해부지에 건축하면 임대주택의 필요 부지 면적을 해결할 수 있게 된다. 문제없이 감당해 낼 수 있는 면적이다. 이 면적은 청소년 문화센터 또는 이충 문화센터의 부지 면적으로도 능히 필요 임대주택을 수용할 수 있는 면적이다.

본 연구는 <표 10>에서 보는 바와 같이 평형을 넓혀가려는 4-7평형 공공임대 주택 소유자 중 180세대를 사설임대주택에 수용하고 7-10평형 공공임대 주택 소유자 중 신설임대주택으로 평형을 넓혀가려는 세대의 3,534세대를 사설임대 주택에 수용한다. 공공임대주택에서 사설임대주택으로 이전하려는 세대와 처음부터 사설임대주택에 입주하려는 세대를 가늠하여 16-20평형, 5,732세대를 배분하되 보다 넓은 평형으로 이사하려는 욕구를 고려하여 16평, 18평, 20평으로 3등분 하여 배분한다.

주택을 소유하기 어려운 세대는 영구임대주택을 소지하도록 하고 장래 주택소유를 원하는 세대를 위하여 공공임대주택을 건설하고 이곳에 거주하는 세대가 평수를 확대하여 나가다가 사설임대주택으로 이사하여 평수를 확대할 수 있는 주택의 평형과 수량을 조정하여 건설할 필요가 있다. 즉 공공임대주택 내에서 거주 평수의 확대를 거치고 사설임대주택 평수의 확대를 거쳐서 큰 평수 전셋집 또는



내 집을 마련할 수 있도록 주택의 평형과 수량을 조정할 필요가 있다. 14평 이하의 주택에는 국민기초생활 보장 수급자와 차상위 최저생계비 사용자 중 사설임대를 요구하는 가구를 수용하고 15평-20평에는 2-4분위 소득 계층의 주민 중 거주 희망자를 수용하도록 하면 바람직하다.

건물의 형태는 적은 대지규모에 많은 수량을 건축하여 토지의 효율성을 높이기 위하여 고층화한 아파트 형식을 사용하여야 할 것이다.

선진국의 경우처럼 전체주택수의 20%를 임대주택의 수요로 본다면 평택시 인구 397,332명에 따른 세대수 149,502세대를 고려하였을 때 평택시 임대주택을 필요로 하는 가구수는 28,787가구가 된다. 여기서 전체주택수의 20%라 함은 자력으로 생계를 꾸리기에는 경제적으로 불가능한 가구와 저소득 가구를 포함한 주택수이다. 이들 가구는 자력으로 주택 마련이 어려운 가구로 보고 정부가 주택마련에 협조하여야 할 것이다.

2000년 평택시 기준 주택수 90,158호의 20%를 18,031호수로 정하고 평형별로 분류하여 270%의 용적률을 적용하여 부지면적을 계산하면 <표 10>과 같이 7평 이하 2,097호(11.8%) 4,603㎡, 10-12평 4,655호(25.8%) 19,407㎡, 13-15평 5,547호(30.8%) 27,036㎡, 16-20평 5,732호(31.8%) 40,674㎡로 계산되어 총 18,031세대, 89,259㎡(27,000평)이 필요하다. 역으로, <표 8>의 사회복지시설과 <표 9>의 체육문화시설 대지면적을 모두 사용하여 임대주택 필요 건축연면적 241,000㎡<sup>26)</sup>을 배치한다고 하면 76.3%의 용적률로도 배치가 가능하다. 따라서 사회복지 및 문화시설을 학교부지에 배치하고 그 부지에는 임대주택을 용적률 150-200%로 배치할 것을 권고한다.

임대주택을 학교를 포함하는 지역사회의 주변 문화센터, 사회복지센터 등의 도시시설 부지에 건축하고 지역사회시설은 학교시설과 복합화한다면 임대주택 문제의 부지 문제가 해결된다. 따라서 균형적 지역사회 형성을 위한 사회통합을 이루기 위하여 물리적 측면에서 기초적으로 지역사회 내에 학교시설, 지역사회 공공시설, 임대주택의 배치를 검토하여 학교시설과 지역사회 공공시설을 복합화하고 이전한 공공시설 부지에 임대주택을 건립하는 방안을 수립할 필요가 발견되어 지역사회 통합을 위한 학교복합화 시설과 임대주택의 문제를 해결할 수 있는 실마리를 찾았다 하겠다.

우리나라 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제43조 제2

26) 용적률 270%로 계산한 임대주택 필요 대지 면적이 89,258㎡이므로 임대주택 건축연면적은 241,000㎡로 산정함.

항의 규정에 의한 도시계획시설의 결정·구조및설치의 기준과 동법 시행령과 규칙에 의하여 도시계획시설은 소생활권, 증생활권, 대생활권 별로 적정한 도시시설을 배치하도록 규정하고 있으며 이에 따라 국가 예산이 배정되고 있어서 등급별 학교시설과 지역사회시설은 평택시는 물론 전국적으로 고르게 배치되어 있으므로 지역사회 시설을 학교시설에 복합화하고 그 자리에 임대주택을 건설하면 지역사회 내에서 바람직한 복합화를 이룰 수 있을 것이다.

### 5. 결어

본 연구는 초·중등학교시설과 지역사회 공공시설의 복합화를 통하여 공공시설부지를 절약하고 이 부지에 임대주택을 충분히 건설할 수 있으며, 사회문제화되고 있는 임대주택의 문제해결의 물리적 배치 가능성을 찾는 데 기여하였다. 이때 임대주택의 평형을 세분화하여 생활의 정도가 제고됨에 따라 보다 높은 평형으로 옮겨갈 수 있도록 주택의 규모도 조정하여 제시하였다. 정부의 임대주택 부지 마련 문제는 청사, 사회복지 시설, 문화 및 체육시설을 교육시설에 이전하고 그 남은 부지에 고층 임대주택을 건설한다면 문제는 해결될 수 있음을 발견하였다. 평택의 경우를 살펴보았지만, 지자체의 사회·복지, 문화·체육, 교육시설은 대동소이하여 전국적으로 이를 확산시켜도 무리가 되지는 않을 것이다.

사회·문화·복지시설의 대부분을 학교 부지내로 이전하여 지역사회의 중심시설이 되게 하되 현행 4-5층 건물을 6-7층 정도로 높여서 아래층 부분은 학교시설을 배치하며 위 층 부분에는 사회복지 및 문화·체육시설을 확보하고 기존의 사회복지 및 문화·체육시설부지에는 저소득층을 위한 임대주택을 용적률 270%로 건축하면 도시 주택 수의 20% 정도에 해당하는 임대주택 건립부지 확보가 가능하다.

다시 말하면, 2000년 기준 주택수 90,158호의 20%를 임대주택 필요호수 18,031가구로 정하고 평형별로 분류하여 270%의 용적률을 적용하여 부지면적을 계산하면 7평 이하 2,097호(11.7%) 4,603㎡, 10-12평 4,655호(25.8%) 19,407㎡, 13-15평 5,547호(30.8%) 27,036㎡, 16-20평 5,732호(31.8%) 40,674㎡로 계산되어 총 18,031세대, 89,259㎡(27,000평)이 필요함을 알았다. 평택시 공립 초·중등학교의 부지는 1,360,028㎡, 공공시설 부지는 444,058㎡, 임대주택 소요부지 89,259㎡로 초·중등학교의 부지의 크기는 공공시설 부지의 크기를 초과하고 공공시설부지는 임대주택

소요부지의 크기를 초과함이 발견되었다. 따라서 학교시설의 복합화를 통하여 임대주택의 부지 문제를 해결할 수 있다.

또한, 평택시의 사회복지시설과 문화시설을 학교시설에 전면 복합화 한다면 임대주택을 용적율 76.3% 정도로도 건축할 수 있음도 발견되었다. 따라서 본 연구는 임대주택을 사회복지 시설과 문화시설 부지에 150% - 200%로 건축하고 사회복지시설과 문화시설은 학교시설에 복합화할 것을 제안한다.

본 연구에서 교육시설과 지역사회시설을 복합화하면 서로 이익을 주고받을 수 있어서 교육시설 복합화의 타당성을 논리적으로 검토하였으며 도시의 생활권 차원을 고려하여 적정규모의 임대주택을 지역사회 시설 부지에 건축하면 부지의 크기 면에서 가능성이 있음을 알았다. 본 연구는 교육시설 복합화 사업의 실무적인 문제를 해결한 후에 교육시설 복합화를 추진하여 도시 정책의 근간으로 삼을 것을 건의한다. 이렇게 추진된 복합화 교육시설은 지역사회 통합에 기여할 뿐만 아니라 지역사회의 창의성을 진작시켜 국가 경쟁력으로 이어질 수 있기 때문이다.

#### 참고문헌

1. 서울시 시설복합화안, '학교를 지역정부-문화 중심지로' 동아일보 2001. 1. 7
2. '교육-문화-복지시설 복합화 국내외 사례' 기획예산처 발간광뉴스 2005. 9. 7
3. 박재윤, 미래학교시설 계획에 관한 연구, p.78, 1994. 12
4. 민창기, 지역사회인의 초등학교시설 이용, 한국교육시설학회지, p.99, 1998. 9
5. 오덕성, 복합용도 Complex 계획에 관한연구 - 수용기능을 중심으로- 대한건축학회논문집, 1989. 10
6. 주유돈, 대도시 학교시설 복합개발의 발전방향에 관한 연구 - 인천의 초·등학교를 중심으로-, 건국대 부동산 대학원 석사논문, 2003
7. 이영석, 주거환경계획, 대우출판사, 1987
8. 서울시 시설복합화안 "학교를 지역정부-문화 중심지로" 동아일보 2001. 1. 7
9. 서수정 외 3인, '국민임대주택의 사회통합적 계획 방안 연구', 대한 주택공사 Houzine, 2004 (houzine.jugong.co.kr)
10. 정의철, 소득기준 및 주거기준을 이용한 공공임대주택 소요분석에 관한 연구, 사회과학논총, 건국대사회 과학연구소, 2001
11. 지역사회학교, 블로그명: 애송씨, [Http://blog.naver.com/Night\\_Walkin](http://blog.naver.com/Night_Walkin), 2006. 2
12. Olsen and Others, School and Community, NewYork, Prentice Hall, Inc.), p.12, 1961
13. Havigust and Neugarten, Society and Community, New York, Allyn and Bacon Inc., pp.199~210, 1960
14. L. Wirth, "Urbanism as a Way of Life," AmericanJournal of Sociology, p.20, 2004. 7
15. Hourihan, K. "Residential Satisfaction, Neighborhood Attributes and Personal Characteristic: anexploratory path analysis in Cork Ireland", Environment and Planning A. vol. 16, 1984