

주거서비스 활성화를 위한 주거서비스 인증제 개선방안에 대한 연구

조현미*, 염태준
한국건설기술연구원 건축연구본부

A Study on the Improvement Plan for the Housing Certification System for the Activation Plan of Housing Services

Hyun Mi Cho*, Tae Jun Yeom

Department of Building Research, Korea Institute of Civil Engineering and Building Technology

요약 우리 사회의 변화에 따라 다양한 주거서비스 개발이 요구되며, 주거서비스 산업의 활성화를 위해서는 주거서비스 인증제의 개선이 필요하다. 이에 본 연구에서는 주거서비스 관련 산업 및 연구개발의 활성화를 위하여 현행 주거서비스 인증제의 개선방안을 제안하였다. 기존 선행 연구 분석 및 관련 인증제 비교분석 등 문헌검토 및 전문가 설문조사를 통해 인증제의 개선방안을 도출하였으며, 현재 공공기관에서 제공되는 주거서비스 및 주거복지 서비스를 파악하여 주거서비스 제공 현황을 분석하였다. 연구 결과, 주거서비스 인증제 개선방안으로 다섯 가지를 제안하였다. 1) 수요자 맞춤형 평가기준 마련 2) 소규모 단지에 대한 평가기준 마련 3) 주택성능 향상 관련제도 활용 4) 일본의 임대주택관리 사례적용 5) 인증평가 항목 및 기준 개선과 같은 주제로 개선세부방안 도출을 제안하며 구체적인 내용으로 제한적인 인증대상을 개선하는 방안을 통해 주거서비스 혜택을 받는 수요자의 범위를 확대하고, 2017년 기준의 기술수준에 머무르고 있는 평가 항목을 개선하여 신기술 및 지속가능성을 지닌 주거서비스 기술로의 혁신이 필요하다고 판단된다. 또한, 공동주택이 입지하는 지역의 특성을 고려하여 주거계획에 지역적 특성을 포함하는 방안으로 획일화된 평가항목의 다양성을 확보하는 노력이 필요하다. 마지막으로, 입주민의 수요가 제대로 반영되지 않은 인증 평가 항목을 지속적인 수요자 조사를 통해 개선해야 된다고 판단된다. 추후 평가항목 개선안의 검증연구를 지속하여 주거서비스 인증제를 개선하고 주거서비스 산업의 활성화를 도모하고자 한다.

Abstract The development of various housing services according to societal changes is required, and it is necessary to improve the housing service certification system to vitalize housing services. Therefore, this paper proposes a plan to improve the current housing service certification system and vitalize housing services. The improvement plan for the housing service certification system was derived through a literature review, such as analyses of preceding studies, a survey of experts, and a comparative analysis of related certification systems. Five ways to improve the housing service certification system were proposed: 1) establishment of evaluation standards tailored to consumers, 2) establishment of evaluation standards for small complexes, 3) utilizing systems related to improve housing performance, 4) application of Japanese rental housing management cases, and 5) improvement of certification evaluation items and standards. The current housing service certification system is limited to public support and private rental housing. Broadening the range of occupants receiving benefits will be possible if the certification target is expanded to public rental. The housing service evaluation items are the technology level in 2017, and it is necessary to consider the application of various newly developed technologies. In addition, evaluation items need to focus on sustainability rather than securing physical space for providing housing services, and a diversity of standardized evaluation items can be secured if regional characteristics are included in housing plans.

Keywords : Housing Service, Certification, Certification Improvement Plan, Activation Plan, Rental Housing

본 연구는 과학기술정보통신부 한국건설기술연구원 연구운영비지원(주요사업)사업으로 수행되었음. (과제번호 20240087-001, 안전-쾌적-지속 가능한 정주환경을 위한 건축·도시 구축 기술 연구)

*Corresponding Author : Hyun Mi Cho(Korea Institute of Civil Engineering and Building Technology)
email: cho Hyunmi@kict.re.kr

Received October 6, 2023

Revised November 21, 2023

Accepted January 5, 2024

Published January 31, 2024

1. 서론

1.1 연구의 배경 및 목적

현재 우리사회는 인구구조의 변화, 고령화시대의 도입 등의 사회적 문제와 더불어 주거정책의 변화에 따른 다양한 주거서비스 개발이 요구되고 있다[1]. 지금까지의 주거정책은 부족한 주택의 보급률 향상을 위한 양적증가에 중점을 두었으나 현 정부에서는 질 좋은 주거복지 실현과 수도권 등 우수입지에 품질 좋은 신규 공공임대 총 10.7만호 공급을 추진하는 등 질적 향상에 초점을 두는 형태로 정책적 방향이 변화하고 있다. 주거의 질적 수준 향상을 위한 주거복지 중심으로 정책의 패러다임이 변화하면서 주거복지 구현을 위한 주거서비스의 개발과 활성화가 요구되고 있다[2].

주거서비스는 주거 영역에서의 서비스로 소비자가 주거행위 과정에서 주택이라는 물리적 매개체로 제공 받을 수 있는 모든 서비스로 정의되고 있다[3]. 현재 다양한 주거서비스가 연구 및 개발되어 실제 우리 생활에 적용되고 있지만, 주거서비스 인증제의 활용이 미흡하고 주거서비스를 검증할 수 있는 방안이 미비한 실정이다[4]. 다양한 주거서비스 제공을 통한 입주자 만족도와 임대주택 품질 제고를 위해 2016년 주거서비스 인증제가 도입되었지만, 주택도시기금 출자 및 주택도시보증공사 보증 지원을 받는 100세대 이상 민간임대주택을 대상으로 시행하고 있기에 일반 공동주택에서 주거서비스 인증제가 활발히 이루어지지 않고 있는 실정이다[5]. 정부는 주거문제 해결을 위해 영구임대, 국민임대, 행복주택 등 공공임대주택과 민간임대주택을 공급하고 있으며 2021년도 기준 301,662호가 공급되었다[6]. 공공임대주택과 민간임대주택에 다양한 주거서비스 공급이 필요한 실정이다. 양질의 임대주택을 확보하기 위해서는 다양한 주거서비스 개발이 필요하며, 더 나아가 주거서비스 개발을 통해 민간임대주택 뿐 아니라 일반 공동주택에서도 주거서비스 인증제 및 다양한 주거서비스가 적용되도록 주거서비스 활성화가 필요하며, 주거서비스 활성화를 위해서는 주거서비스 인증제에 대한 개선방안이 필요할 것이라 판단된다.

따라서 본 연구는 현행 주거서비스 인증제의 실효성 확보와 주거서비스의 활성화를 위하여 현행 주거서비스 인증제에 대한 개선 방안을 도출하고자 한다. 물리적, 경제적 및 생활 편의적 측면에서 거주자가 체감할 수 있는 인증제의 개선방안을 마련하기 위해 선행연구 및 주거서비스와 관련된 건축물 인증제를 분석하여 주거서비스

인증제의 평가항목개선 방안과 더불어 제도적 개선안을 제시하고자 한다.

1.2 연구내용 및 방법

본 연구는 주거서비스의 인증제 및 개발에 대한 선행 연구를 분석하고 건축물 관련 인증제와 현행 주거서비스 인증제와의 비교 분석을 통하여 주거서비스 인증 평가항목별 개선 사항을 도출하고 전문가 설문조사 결과를 통하여 주거서비스의 개선안과 활성화 방안을 제시하고자 한다.

먼저, 주거서비스 인증제의 인증현황 및 관련 선행 연구를 분석하여 실질적으로 적용되는 주거서비스의 종류와 현행 주거서비스 인증제의 평가항목을 분석하여 인증항목에 대한 실효성을 판단한다. 두 번째로 건축물 성능과 관련 있는 인증제와 주거서비스 인증제를 비교 분석하여 건축물 관련 인증제 중 주거서비스와 관련된 항목을 도출하고, 현행 주거서비스 인증제의 평가항목에 대한 개선방안을 도출한다. 마지막으로 전문가 설문조사를 통하여 주거서비스에 대한 정의 및 인증제의 실효성을 분석하고자 하였다. 전문가 설문조사는 2022년 1년 동안 총 4회에 걸쳐 주거서비스 관련 업무에 종사하고 있는 공공 및 민간기업 전문가, 주거서비스 관련 학계 종사자 등 주거서비스 관련 전문가 32명을 대상으로 수행하였으며, 주거서비스의 수요·공급 수준 및 만족도, 주거서비스 활성화 방안, 주거서비스 인증제의 실효성 및 주거서비스 관련 법령 및 제도 정비의 필요성을 주제로 세부항목을 구성하였다. 전문가 설문조사결과와 앞서 분석한 평가항목 비교결과를 이용하여 주거서비스 활성화를 위하여 주거서비스 인증제의 개선방안과 주거서비스와 관련된 정책 구조적 개선사항을 도출하여 이를 통해 제도의 정비 및 개편 방향을 제안하고자 한다.

2. 주거서비스 인증제

2.1 주거서비스 인증제 개요

「공공지원 민간임대주택 등에 관한 업무지침」에서 주거서비스는 주거지원 서비스, 임대 자산 및 시설관리 서비스, 주택품질 서비스로 규정하고 있다. 학술적 측면에서 주거서비스는 주택의 기획, 계획, 건설 및 공급, 유지관리를 포함하는 물리적서비스, 주택임대 및 구매 등을 위한 금융 서비스인 경제적서비스, 개인생활 및 공동체

Table 1. Classification of Housing Service

Classification	Contents		Housing service		
			Material	Economic	Living
Housing support service	Life support	Housework, Leisure, Education, Care etc.	○		○
	Specialized activity support	Community activity, Business, Foundation etc.	○		○
Asset and facility management services	Asset management	Real estate, Lease, Housing support etc.		○	
	Facility management	Maintenance, Defect repair etc.	○		
Quality service	-		○		○

활동지원 서비스와 교육 등을 포함하는 생활서비스로 주거서비스를 구분하여 정의하고 있으며 주거서비스에 대한 구분은 Table 1과 같다[7]. 주거서비스 인증제는 「공공지원민간임대주택 등에 관한 업무처리지침」 제89조에 의거하여 임대사업자가 양질의 주거서비스 계획을 수립하도록 유도하고 임대기간 중 지속적인 지원으로 품질을 제고하며 다양한 서비스의 제공으로 입주자 만족도 향상을 위해 시행되고 있다[5]. 인증대상은 주택도시보증금 출자지원 및 주택도시보증공사 보증지원을 받는 100세대 이상 민간임대주택으로 하며 주택도시보증공사(HUG)에서 인증 신청을 받고 있다. 주거서비스 인증제에 대한 주요 내용은 주민 공동 커뮤니티 시설, 보육공간, 무인택배, 카세어링 등의 생활편의 시설 설치 여부, 입주자 소통 및 건강증진 프로그램 운영계획과 이행실적을 평가한다. 인증시기에 따라 예비인증과 본인증으로 구분할 수 있으며 예비인증은 임대개시 전 주거서비스의 운영 및 계획을 사전에 평가하고, 본인증은 임대개시 후 주거서비스 계획 및 이행실적을 사후에 평가한다. 주거서비스에 대한 평가항목은 Table 2와 같다[5].

2.2 주거서비스 인증제 현황

국내 주거서비스 인증 현황 및 적용 서비스 종류를 조사하기 위해 마이홈포털에서 제공되는 뉴스테이 주거서비스 예비인증 현황(17.6월)을 분석하였다[8].

현재 주택도시보증공사에서 주거서비스 인증제를 시행하고 있지만, 2017년 이후의 주거서비스 인증현황에 대한 자료는 부재한 상황이다. 주거서비스 인증제의 활성화를 위해서는 주거서비스 인증제 현황 부재에 대한

Table 2. Housing Service Certification System

Evaluation items	Details	
Customized housing service specialized strategy and operation	1) [Preliminary] Analysis of tenant class and feasibility of housing service strategy [Main] Resident satisfaction with housing service	
	2) Resident communication program	
Installation and operation of housing service facilities	1) Facility and Program Conformity	
	general complex	2) Community activities and convenience services
	Youth Specialized Complex	3) Childcare
	4) Health promotion 5) Car sharing 6) Unmanned courier service	
Resident participation and support for community activities	1) Tenant representative meeting 2) Coordinator operation 3) Community activity support	
Rental housing operation and management	1) Rental and facility management 2) Emergency response	
Improvement of housing performance	1) G-SEED, etc.	

문제점에 대해서 주택도시보증공사에서는 해결방안을 구축해야 된다고 판단된다.

주거서비스 인증제의 평가는 5개의 영역에서 14개 세부항목을 평가하며 주거서비스 예비인증을 받은 19개 지구에 대하여 어떤 종류의 주거서비스가 제공되었는지 분석하여 Fig. 1에 나타내었다. 청년특화서비스의 경우, 해당 분석된 단지는 청년특화단지 아니기 때문에 분석에서 제외하였다. 가장 많이 제공된 서비스는 주거서비스 시설설치와 운영 항목에서 공동체 활동 및 생활 편의 서비스 세부 항목이며, 보육서비스, 카세어링 서비스가 분석된 단지의 90%이상 적용되었다. 또한, 입주자 참여 및 공동체 활동지원 평가항목에서 공동체 활동지원 세부항목이 분석된 단지 84%가 적용되었으나 전문 코디네이터 운영과 긴급대응 서비스는 적용된 단지의 20% 미만으로 적용되어 서비스 적용이 미비한 것을 확인 할 수 있었다. 가장 많이 적용된 공동체 활동 및 생활 편의 서비스로는 조식, 세탁, 가사, 가전 렌탈 등의 서비스가 대부분을 차지하였으며, 보육시설, 도서관, 피트니스센터 운영 서비스 또한 대부분의 주거단지에 적용되었다. 공동체 활동지원 서비스로는 재능기부, 취업활동지원, 커뮤니티 및 동호회 운영이 주거단지에 활성화 되어 있었다.

주거서비스 예비인증 현황 분석 결과, 주거서비스 시

설치와 운영에서는 다양한 서비스들이 적용되어 운영되고 있지만, 코디네이터 운영과 같은 서비스는 아직 적용이 미비하며 주거서비스 코디네이터 운영을 활성화 하는 방안이 필요한 것으로 판단된다.

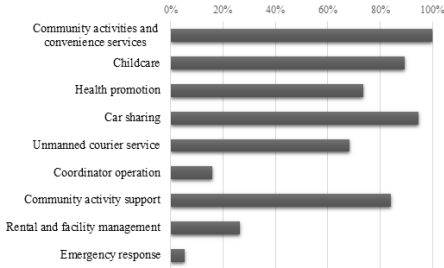


Fig. 1. Housing Service Preliminary Certification Application Service

2.3 공공지원 민간임대주택 현황

주거서비스 인증제도 대상은 주택도시보증공사 출자지원 및 주택도시보증공사 보증지원을 받는 100세대 이상의 민간임대주택으로 2023년 2분기 행정구역별 공공지원 민간임대주택 현황을 살펴보면 Table 3과 같다.

민간임대주택 유형으로는 아파트, 도시형생활주택, 오피스텔, 단독주택, 연립주택으로 조사되었으며 행정구역 중 경기도가 전체 39.5%를 차지하며 가장 많은 세대수가 거주하고 있는 것으로 나타났다. 100세대 이상의 민

Table 3. Current Status of Private Rental Housing Receiving Public Support

Administrative district	Type					Number of households (%)
	Apartment	Urban type housing	Efficiency apartment	Detached house	Row houses	
Seoul	○	○	○	-	-	9,318(12.4)
Busan	○	-	○	-	-	7,332(9.8)
Daegu	○	-	-	-	-	3,346(4.5)
Incheon	○	-	-	-	-	13,918(18.6)
Daejeon	○	-	○	-	-	1,064(1.4)
Ulsan	○	-	○	-	-	567(0.8)
Gwangju	○	-	-	-	-	610(0.8)
Gyeonggi	○	-	○	○	○	29,637(39.5)
Chungcheongbuk-do	○	-	-	-	-	2,764(3.7)
Chungcheongnam-do	○	-	-	-	-	2,529(3.4)
Gyeongsangbuk-do	○	-	-	-	-	787(1.0)
Gyeongsangnam-do	○	-	-	-	-	2,775(3.7)
Jeju	-	-	○	-	-	330(0.4)
Total						74,977(100)

간임대주택은 주거서비스 인증을 받아야하며, 주거서비스 인증을 받은 인증현황을 주택도시보증공사에서 제공하고 있지 않아 주거서비스 인증현황을 구축하여 제시하는 노력이 필요할 것으로 판단된다.

2.4 주거서비스 관련 인증제 현황

주거서비스 인증제는 거주자가 우수한 물리적, 경제적, 생활 편의적 서비스 제공받을 수 있도록 하며 특히 물리적, 생활 편의적 서비스의 제공은 공동주택의 품질 향상과 유기적 연관성이 있으므로 이와 같은 기능을 갖는 주거서비스 인증 외에 인증제를 조사하였다. 공동주택 품질 향상과 관련된 인증제도는 「녹색건축법」, 「주택법」, 「건축법」과 관련 있는 녹색건축인증, 장애물 없는 생활환경인증 및 지능형건축물인증 등 총 7개의 인증제도와 연관성이 있다. 건축물 관련 인증제 중 주거서비스와 연관된 항목을 Table 4와 같이 도출하였다.

녹색건축인증의 경우 주택성능과 관련된 물리적 서비스와 단위세대 및 공용공간의 사회적 약자배려 서비스를 제공하는 등 생활 편의적 서비스가 주거서비스 인증제와 관련이 있었다. 건축물에너지효율등급과 에너지절약계획서는 건축물의 에너지 관련된 내용으로 주택성능을 향상하는 물리적 서비스와 연관이 있었다. 장애물없는생활환경인증은 안전, 편의 등 생활환경과 연관된 평가항목으로 생활편의적 주거서비스와 많은 연관이 있었다. 가장 연관이 많은 인증제는 지능형건축물인증으로 지능형 홈네트워크 설치, 안전 계획, 주택품질 향상으로 물리적 서비스와 생활 편의적 주거서비스와 연관이 있었다.

주거서비스와 관련된 다른 건축물 관련 인증제의 평가항목을 비교분석하여 주거서비스의 평가항목을 개선하는 방안을 도출하고자 하였다. 주거서비스 평가항목의 경우 모든 지역과 모든 주거환경에 같은 주거서비스 평가항목으로 평가를 하고 있어 주거 특성에 맞는 주거서비스를 지원할 수 없는 상황이다. 따라서 현재의 획일적인 주거서비스 평가항목 보다 다양하고 주거지역의 특성을 지닌 지속가능한 평가항목을 구성하여 평가항목의 개선 할 필요가 있다.

3. 주거서비스 인증제 개선방안 도출

3.1 선행연구 분석

선행연구의 연구내용 고찰과 본 연구와의 차별성 도출을 위하여 선행 연구를 분석하였다. 주거서비스 관련 선행연구는 주거서비스의 개발 및 다양화, 주거서비스에

대한 평가, 주거서비스 운영에 대한 개선방안 등으로 분류할 수 있다.

[9]는 빈부격차와 같은 급격한 사회변화 속에서 공공 임대주택의 주거서비스 지속 가능하게 발전할 수 있는 방안에 대하여 연구하였다. 취약계층에게 요구되는 공동체 조성서비스가 대면 중심의 제공에서 비대면 시스템으로의 전환 필요성을 제시하였으며, 주택공급과 주거서비스의 연계 필요성을 논하며, 주거서비스의 다양화와 다각화, 지속 가능성에 대한 중요성을 강조하고 있다.

[10]은 공공임대주택의 유형과 거주자특성에 따른 주거 환경에 대한 평가를 통해 공동체의 특성에 적합한 주거서비스의 개발 방향을 제시하였다. 공공임대 주택유형

에 따라 주거서비스 이용여부와 만족도를 조사하였으며, 1인 가구, 노인가구주, 여성가구주 또는 장애인인 있는 가구일수록 주거관련서비스 요구가 높은 결과를 도출하였다. 연구결과를 통해 거주자 특성을 고려한 주거서비스 개발이 필요하다는 것을 시사 하였다.

주거서비스에 대한 평가에 관하여 [11]은 스마트하우징 내 주거서비스 평가방안을 제시하였다. 스마트하우징의 주거서비스에 대한 정량적 평가방법을 개발하기 위한 기초적인 연구를 진행하였으며, 기존 연구 문헌과 현행 스마트건축물 평가제도의 분석을 통해 스마트하우징 주거서비스 평가체계를 제시하였다.

[12]는 주거서비스 분야에 적용 가능한 품질평가 도구 개발을 위해 문헌고찰을 통해 유사 서비스 품질평가 개념 및 측정모델 평가방법을 분석하였다. 연구결과 효율성(공간), 구체성(프로그램), 공동체성(입주민 참여), 지속가능성, 공공성으로 품질평가 범위를 도출하였다.

주거서비스 운영에 대한 개선방안과 현재 대부분의 주거복지를 위한 주택정책은 저소득가구의 주거지원을 목적으로 하고 있으나, 주거서비스 까지 포함하는 정책적 발전이 이루어져야 한다고 판단된다. 즉, 주거서비스는 단순한 주택의 공급에 초점이 맞추어지는 것이 아니라 질적인 수준과 성능, 구매나 임대제도, 관리까지 포괄하며 주택에만 국한하는 것이 아닌 주거단지, 환경적 입지까지 포함하는 산업으로 발전하고 있다[13].

해외 주거서비스 산업과 관련하여서는 일본의 도시재생기구(Urban Renaissance Agency)가 단지를 형성하여 주거서비스 활성화에 앞장서고 있다. 일본의 도시재생기구는 저출산·고령화, 인구 감소 사회를 대비하여 임대주택을 건설하고, 배리어프리화, 지역복지거점 형성 등 지역사회 발전을 위해 지역커뮤니티를 지속적으로 운영하고 동시에 고령자에 대한 돌봄 서비스를 제공하고 있다[14].

선행연구 분석 결과 주거서비스와 관련된 연구로는 주거서비스의 개발 및 다양화, 주거서비스에 대한 평가와 관련된 연구가 진행되고 있으며, 주거서비스에 대한 법제도적 개선방안 연구는 활발하게 진행되고 있지 않았다. 또한, 연구되는 주거서비스 기술들이 주거서비스 평가항목에 포함되지 않고, 국외 주거서비스 인증 등 주거서비스 관련 제도와 비교해보았을 때, 현재 우리나라의 주거서비스 인증제는 항목이 구체적이지 않았다. 따라서 본 연구는 현행 주거서비스 인증제에 대한 개선방안과 더불어 법제도적 개선안을 제시함으로써 주거서비스의 활성화에 기여하고자 한다.

Table 4. The Relationship between Building-Related Certification System and Housing Service

Certification	Housing service relevance	Housing service related information
G-SEED	Material service, Living service	<ul style="list-style-type: none"> - Dwelling performance: Creation of community center and facility space, Home network and smart home - Living environment: Care for the socially weak in unit households and public spaces - Safety: Crime prevention and safety contents, detection and alarm facilities, smoke control facilities - Facility maintenance: Operation and maintenance manual provision, certification related information provision
Building energy efficiency rating	Material service	<ul style="list-style-type: none"> - Dwelling performance: Increase energy saving performance
EPI	Material service	<ul style="list-style-type: none"> - Dwelling performance: Increased energy efficiency such as insulation and airtightness
BF	Living service	<ul style="list-style-type: none"> - Living environment: Creating a living environment for the disabled, such as entrances and ramps - Safety: Alarm and evacuation facilities
Intelligent building	Material service, Living service	<ul style="list-style-type: none"> - Dwelling performance: Floor plan by life cycle, Energy savings - Living environment: Intelligent home network installation, providing a pleasant indoor environment - Safety: Evacuation plan, CCTV installation, etc.
Long life span housing	Material service	<ul style="list-style-type: none"> - Dwelling performance: Innovative floor plan, response to future changes
Prevention of building crimes	Living service	<ul style="list-style-type: none"> - Safety: Crime prevention and safety contents, detection and alarm facilities, smoke control facilities

항을 중요하게 생각하고 있었다. 설문조사의 결과는 Table 5와 같다.

주거서비스에 대한 전문가 설문조사 결과에 따른 주거서비스 인증제와 관련된 문제점을 다음과 같이 도출하였다. 첫째, 주거서비스 인증대상이 제한적이다. 현 인증제는 신축되는 공공지원민간임대주택으로 대상을 한정하고 있어 기축된 임대주택 거주자도 주거서비스를 이용할 수 있도록 점차 인증대상을 확대할 필요가 있으며 리모델링을 통한 주거서비스 적용도 고려할 필요가 있다.

Table 5. Expert Survey Results (%)

Topic	Very high	High	Moderate	Low	Very low
Effectiveness of the current housing service certification system	3.1	6.3	25.0	53.1	12.5
Necessity of improving the housing service certification system	34.4	31.3	25.0	6.3	0
Effects of housing services on improving the quality of housing level	53.1	34.4	6.3	3.2	0
Demand for housing services	28.1	56.3	6.3	9.4	0
Housing service consumer satisfaction level	3.1	59.4	25.0	12.5	0
Importance of housing service in housing supply and selection	59.4	31.3	9.4	0	0

둘째, 주거서비스 인증제 평가항목의 다양성 및 실효성이 부족하다. 공공임대주택의 입주민 주거서비스 요구도 등에 대한 선행연구에 따르면 거주자 선호도가 높은 다양한 주거서비스가 도출되었음에도 불구하고 주거서비스 인증제도 평가항목은 2017년도의 상황에 머무르고 있다.

셋째, 평가항목이 주거서비스의 지속가능성보다는 물리적 공간 확보 여부에 초점을 맞추고 있다. 특히, 주택 성능 향상계획 항목에 녹색건축인증 등 기타 주택품질관련 인증을 반영한 경우에 대한 높은 배점(15점)을 안배하고 있다.

넷째, 공동주택이 입지하는 지역의 특성 특히 단지특성을 감안하여 입주민들의 연령대별 선호에 따른 주거서비스를 계획하여야 하는데 그러지 못하고 있다.

다섯째, 입주민들의 니즈가 제대로 반영되지 않은 인증을 위한 주거서비스 평가 항목은 현재 주거서비스 확

일화를 고착화시키는 결과를 초래하고 있다.

주거서비스에 대한 전문가 설문조사 결과에 따른 문제점 분석을 통해 주거서비스 인증제에 대한 개선방안을 제시하여 주거서비스 인증제의 실효성을 증진시키고자 한다.

3.4 주거서비스 인증제 개선방안 제시

먼저, 현 시행중인 주거서비스 인증제도 평가항목, 공공기관(LH, SH, IH, GH)에서 적용하고 있는 주거서비스 현황, 전문가 설문조사 분석내용을 기반으로 주거서비스 인증제의 개선방안을 도출하였다. 개선방안은 인증대상의 확대, 평가항목의 개선, 지역 및 단지특성 도입, 입주민 니즈 반영으로 구분하여 각 세부 내용을 다음 Table 6과 같이 제시하였다. 주거서비스 인증제의 인증대상은 공공에서 제공하는 공동주택으로 평가대상을 확보하여 임대주택이 가지는 이미지를 개선할 필요성이 있으며, 평가항목으로 시대변화에 부응하는 혁신적인 주거서비스 계획에 대한 항목과 지속가능성을 지난 평가내용 개발이 필요하다. 또한, 지역적 특성 및 주거단지가 가지는 특성을 평가항목에 추가하여 주거서비스의 확일화 방지가 필요하며 입주민 중심의 만족도를 평가항목에 적용할 필요가 있다.

앞서 분석한 건축물 관련 인증제 비교와 전문가 설문조사 결과를 통해 주거서비스 인증제 개선방안을 다음과 같이 제안하고자 한다.

1) 수요자 맞춤형 평가기준 마련

현재 주거서비스 평가기준으로 카세어링, 무인택배함

Table 6. Proposal for improvement of housing service certification system

Classification	Improvement plan
Certification target	It is necessary to improve the image of rental housing by securing an evaluation target as an apartment house provided by the public.
Evaluation items	- Innovative housing service plans that respond to changing times are needed. - It is necessary to configure a scoring system by importance by setting essential and optional items. - It is necessary to evaluate the content to ensure sustainability.
Regional and complex characteristics	It is necessary to prevent the standardization of items by adding evaluation items suitable for regional characteristics.
Resident needs	It is necessary to apply resident satisfaction as an evaluation item.

등 서비스는 공통적으로 평가할 수 있으나 대부분 청년층 및 1~2인 가구 입주계층의 선호 주거서비스를 평가하는데 한계가 있다. 따라서 청년층 및 1~2인가구의 수요가 높은 컨시어지 서비스, 가사·생활 지원서비스를 비롯하여 온라인 플랫폼을 활용한 주거서비스에 대한 평가방안이 필요하다.

2) 소규모 단지에 대한 평가기준 마련

공공지원민간임대주택의 소규모 단지 공급 증가 예상으로 100세대 미만 공공지원민간임대주택에 대한 주거서비스 평가 제도를 보완하여 주거서비스 인증평가 대상주택건설규모에 대한 검토와 소규모 민간임대주택 맞춤형 주거서비스 평가기준 및 관리방안 마련이 필요하다. 또한, 청년층, 신혼부부, 1인가구 등을 위한 소형주택 공급 증가가 예상되므로 청년층과 1인가구 임차인의 생활특성과 이들 계층을 위한 특화된 주거서비스 공급을 유도할 수 있는 평가기준 마련이 필요하다.

3) 주택성능 향상 관련제도 활용

녹색건축인증제도와 병행할 수 있는 에너지효율등급제도, 건축물에너지절약계획기준, 장애물없는생활환경인증제도 등 주택성능을 향상시킬 수 있는 다양한 평가관련 제도를 연계할 수 있도록 평가기준에 반영해야한다.

4) 일본의 임대주택관리 사례적용

원활한 주거서비스 지원을 위해 예비인증 평가기준에 적용한 주거서비스 코디네이터와 관련하여 일본의 UR 생활지원 어드바이저 제도에 대한 분석을 토대로 주거서비스 코디네이터 운영관련 기준이 개선안에 반영하고자한다.

5) 인증평가 항목 및 기준 개선

현재 평가항목은 고도화된 신기술을 평가하기에 한계가 있으며, 스마트홈, 스마트하우징 등에 적용되는 주거서비스 신기술을 평가항목에 추가하여 다양하고 지속가능한 주거서비스 기술에 대한 평가항목을 마련하여야 한다. 또한, 지역상생을 위한 주거서비스 제공 업체의 연계는 본인증에서 검증하여 공공성과 지역상생의 특화전략 검증 방안이 필요하다. 마지막으로 전체 주거서비스 운영·관리를 위한 코디네이터의 업무계획과 세대수에 비례하여 코디네이터를 구성해야하며, 전담인력 배치계획에 대한 적정성 평가가 필요하다.

4. 결론

인구구조의 변화, 고령화 시대의 도입 등 우리 사회의 변화에 따라 다양한 주거서비스 개발이 요구되고 있으며, 주거서비스 활성화를 위해 주거서비스 인증제의 개선이 필요하다. 선행연구 분석결과와 주거서비스에 대한 기술적 개발과 주거서비스에 대한 사례분석 연구가 대부분이며 현행 주거서비스 인증제에 대한 개선 방안 및 법제도적 개선안 연구는 부족한 실정이다. 따라서 본 연구에서는 주거서비스 활성화를 위해 현행 주거서비스 인증제의 개선을 위한 방향성 및 개선방안을 제시하였다.

먼저, 문헌조사를 중심으로 주거서비스에 대한 현황 및 선행연구를 분석하였으며, 주거서비스 인증제와 건축물 관련 인증제를 비교분석하여 주거서비스 평가항목에 대한 문제점을 파악하였다. 또한, 주거서비스 인증제의 실효성을 파악하기 위해서 전문가 설문조사를 통해 주거서비스 인증제의 필요성 및 주거서비스에 대한 만족도를 조사하였다. 전문가 설문조사 결과 53.1%의 응답자가 주거서비스 인증제의 실효성이 낮다고 판단하였으며, 67.5%의 응답자가 인증제 개선이 필요하다고 답변하였다.

문헌조사, 전문가설문조사 및 인증제 비교분석 결과, 현행 주거서비스 인증제의 개선을 위한 방안으로 다섯가지를 제안한다. 1) 수요자 맞춤형 평가기준 마련 2) 소규모 단지에 대한 평가기준 마련 3) 주택성능 향상 관련제도 활용 4) 일본의 임대주택관리 사례적용 5) 인증평가항목 및 기준 개선 현행 주거서비스 이와 같은 주제로 개선방안을 도출하였으며 세부적으로 다음과 같이 제안한다. 인증제는 공공지원민간임대주택으로 대상을 한정하고 있으며 추후 공공임대까지 인증대상을 확대한다면 혜택을 받는 입주자의 폭을 넓힐 수 있을 것으로 판단된다. 주거서비스 평가항목은 2017년 제도가 시행된 당시 주거서비스 기술 수준에 머무르고 있어 스마트 하우징 기술 등 개발되는 다양한 기술의 적용 및 다양성에 대한 고려가 필요한 것으로 판단된다.

또한 평가항목이 주거서비스 제공을 위한 물리적 공간 확보 여부 보다는 지속가능성에 초점을 맞출 필요가 있고 주택이 입지하는 지역의 특성을 도입하여 입주자 연령대별 선호에 따른 주거서비스 계획을 포함할 수 있다면 확일화 된 평가항목의 다양성을 확보할 수 있을 것으로 판단된다.

이를 구체화 할 수 있는 방안으로는 첫째, 주거서비스 평가항목을 녹색건축인증, BF 인증 등 주택품질 중심에서 생활밀착형 서비스로 확대한다. 둘째, 주거서비스 인

증제의 실효성을 높이기 위해 공공지원 민간임대주택에서 공공임대까지 대상을 확대해야 한다. 셋째, 본 인증 단계에서 예비인증에서 평가했던 다양한 계획들이 운영 및 관리, 자원조달 등 실질적인 지속가능성이 있는지 평가하여 단계적인 서비스에서 끝나는 것을 방지하는 항목을 구성해야 한다.

본 연구에서는 현행 주거서비스 인증제의 개선을 위한 방안을 제시하며, 추후 연구결과와 효율성 및 적용가능성 검증, 주거서비스 인증제에 명시된 평가항목의 개선에 대한 연구가 필요할 것으로 사료된다.

References

- [1] Y. M. Lee. "A Study on the Demands for the Development of Customized Housing Living Service for Newlyweds." *Journal of the Korean Housing Association*, Vol.31, No.2, pp.65-73. 2010.
DOI: <https://doi.org/10.6107/JKHA.2020.31.2.065>
- [2] H. M. Cho & Hwang, E. K. Hwang. "A Study on Housing Service Activation Plan through Expert Survey." *Journal of the Korea Academia-Industrial cooperation Society*, Vol.24, No.(2), 124-132. 2023.
DOI: <https://doi.org/10.5762/KAIS.2023.24.2.124>
- [3] H. R. Byun, S. Y. Park, R. Choi, S. B. Lee. "A Study on the Residents' Needs for the Direction of Smart Housing Service." *Journal of the Korean Housing Association*, Vol.32, No.6, pp.91-100. 2021.
DOI: <https://doi.org/10.6107/JKHA.2021.32.6.091>
- [4] S. Y. Song & S. J. Seo. "An Analysis on Characteristics and Improvement of Residential Service Program for Public Support Private Rental Housing: Preliminary Certification for the Residential Service Program." *The Korea Spatial Planning Review*, Vol.108, pp.73-92. 2021.
DOI: <https://doi.org/10.15793/kspr.2021.108..005>
- [5] Korea Housing & Urban Guarantee Corporation. Housing Service Certification [Internet]. Available From: <https://www.khug.or.kr/hug/web/lr/ev/lrev000006.jsp> (accessed Oct. 5, 2023)
- [6] Statistics Korea. Rental housing statistics. Available From: <https://kostat.go.kr/ansk/> (accessed Oct. 5, 2023)
- [7] Y. H. Yoon. Customized Housing Policy and Housing Service Industry Classification System 「Framework Act on Housing, Housing Policy and Types of Housing Service」 Seminar. *Journal of the Korean Housing Association*, Vol.11, No.1, pp.23-26. 2016.
- [8] Korea Land & Housing Corporation. New Stay Residential Service Preliminary Certification Status. Available From: <https://www.myhome.go.kr/hws/portal/cont/selectRentalBusinessType3View.do#guide=MENU001> (accessed Oct. 5, 2023)
- [9] Y. K. Han, Y. S. Lee, S. R. Kim, J. Y. Lee, S. H. Cho. "A Study on the Development Direction of Housing Services for Public Rental Housing." *Proceedings of Korea institute of ecological architecture and environment*, Korea, Vol. 20, No.2, pp. 82-83. 2020.
- [10] S. Y. Lee & M. W. Oh. "Resident Evaluation on Housing and Demand on Residential Service according to Type of Public Rental Housing." *Journal of The Architectural Institute of Korea Planning & Design*, Vol.35, No.1, pp.11-18. 2019.
DOI: https://doi.org/10.5659/JAIK_PD.2019.35.1.11
- [11] S. M. An, J. W. You, S. R. Choi, Y. H. Bae, M. K. Park, S. W. Kim. "Trend Analysis and Development Strategy for Evaluation Method of Smart Housing Services." *Journal of Korean Institute of Architectural Sustainable Environment and Building Systems*, Vol.16, No.2, pp.144-157. 2022.
DOI: <https://doi.org/10.22696/jkiaeb.20220013>
- [12] Y.J. Kwon, O. J. Kwon, K. O. Park, B. S. Choi. "A Study on the Development of Quality Assessment System for Housing Services." *Proceedings of The Korean Housing Association*. Korea. Vol.33, No.1, pp.195-195. 2021.
- [13] Y. H. Yoon. "One-person household era, AI-based housing service platform." *The Korea Spatial Planning Review*, Vol.489, pp.20-28. 2020.
- [14] S. J. Kang. "A Study on the Area Management System and Status of Housing Services in Regeneration Apartment Complex Implemented by Urban Renaissance Agency in Japan - Focused on the Hibarigaoka Complex, Tokyo - ." *Journal of the Korean Housing Association*, Vol.30, No.1, pp.47-55. 2019.
DOI: <https://doi.org/10.6107/JKHA.2019.30.1.047>

조 현 미(Hyun Mi Cho)

[정회원]



- 2021년 2월 : 연세대학교 건축공학과 (공학석사)
- 2021년 11월 ~ 현재 : 한국건설기술연구원 건축연구본부 전임연구원

〈관심분야〉

건축재료, 건축환경

염 태 준(Tae Jun Yeom)

[정회원]



- 2016년 2월 : 인천대학교 일반대학원 건축학과 (공학석사)
- 2021년 2월 : 인천대학교 일반대학원 건축학과 (공학박사)
- 2022년 11월 ~ 현재 : 한국건설기술연구원 건축연구본부 박사후연구원

〈관심분야〉

건축계획 및 설계, 건축제도정책, 도시재생