

영구임대 재건축 시범사업 추진을 위한
해외사례조사 결과보고회

2019.08.07
주거자산관리처

CONTENTS

1 출장개요

- 출장배경
- 출장내용
- 방문기관

2 싱가포르 소개

- 싱가포르 기본정보

3 싱가포르 주택정책

- 싱가포르 주택현황
- HDB 공공주택
- 시기별 주택정책
- 주택공급 기준
- 주택평면 특징
- 공동주택 관리체계
- 주택사업비 운영 현황
- 주거환경 개선
- 커뮤니티 운영

4 주요방문기관

- URA
- HDB
- HDB 공공주택
- 민간 공동주택

5 결론 및 시사점

1.출장 개요

출장배경

- 싱가포르는 2000년초부터 기존 저층 주택을 허물고 **40~50층의 고밀 재건축을 추진중**
- 공공이 주도한 재건축 사업모델과 재건축에 따른 **입주민 이주 및 보상 정책**에 대한 조사
- 영구임대 재건축을 통해 구축코자 하는 **다양한 커뮤니티 시설 계획 및 운영 관련 벤치마킹**

출장내용

- 출장자 : 백경훈 본부장, 박철흥 처장, 이석제 실장, 박인권 부장, 이승진 차장
- 출장기간 : 2019. 7. 2(화) ~ 7. 5(금) / (3박 4일)

방문기관

· HDB (싱가포르 주택개발청)



· URA (싱가포르 도시재개발청)



· 싱가포르 공공주택



· 싱가포르 민간주택



2.싱가포르 소개

싱가포르 기본 정보



싱가포르는 **말레이 반도 최남단에 위치한 섬** (719km²)으로 서울 (605km²)과 비슷한 크기이다
2개의 다리로 말레이 반도와 연결되어 있어 말레이시아, 태국 등의 말레이 반도 내 국가와 연결이 가능하며
지속적인 **간척 사업으로 국토를 확장**하고 있다



총 인구 561만명이 거주하는 고밀의 도시국가이며 61%가 시민권자, 10%는 영주권자, 나머지 29%가 외국국적이다
중국계(74.3%), 말레이계(13.4%), 인도계(9.1%), 기타(3.2%)로 구성된 다민족 국가이기도 하다
공용어로 영어가 사용되며 이외에도 말레이어, 중국어, 타밀어 등이 많이 사용되고 있다



연평균 24-32°C 사이의 열대 기후로 1년 내내 더운 날씨이다
11-1월은 우기여서 열대성 소나기인 스콜이 자주 내리고, 6-8월은 기온이 많이 올라가 상당히 덥다



세계은행에 따르면 2017년 기준 싱가포르의 일인당 GNI가 US\$54,720 (한국 US\$29,744)에 이른다
정부의 강력한 정책의지에 힘입어 싱가포르는 **매우 높은 자가 보유율을 달성한 국가**로 알려져 있고,
이를 뒷받침하는 주요한 금융시스템으로 **중앙연금기금** (CPF, Central Provident Fund)이 자리잡고 있다
싱가포르의 주택정책은 저렴한 공공 주택을 정부가 직접 공급해 자가소유의 기회를 증진시킨 사례로 꼽힌다

3.싱가포르 주택정책

1) 싱가포르 주택현황

싱가포르 기본 현황

1960년 주택 공급문제 해결을 위해 국가개발부 산하 **주택개발청(HDB)**을 설립

주택공급 대상자 자격요건을 설정하고 일정 기간동안 전매를 금지하는 전매제한 조치를 통하여

실수요자에게 주택이 공급되도록 유도, **국민의 82%가 HDB 아파트에 거주**하며 주택 자가율은 90.5%에 달함

반면, 공공 부문은 민간 부문과 철저히 이원화되어 고소득자는 공공주택 혜택을 볼 수 없으며, 값비싼 민간 주택시장을 이용해야 함

〈 총주택 재고 및 HDB 주택 재고 현황 〉

구 분	1970	1990	2000	2010	2018
주택 자가율	29%	88%	92%	87%	90.5%
총 주택 재고 (호)	305,833	690,561	1,039,677	1,156,700	1,421,302
HDB 주택 재고 (호)	120,138	574,443	846,649	898,532	1,032,461
HDB 주택 거주 비율	36%	87%	86%	82%	82%

〈 공공 및 민간주택 재고현황 〉

총 주택재고 (호)	HDB 주택	민간 아파트	대지소유 주택	기타
1,421,302	1,032,461	302,610	74,500	11,731
100%	73%	21%	5%	1%

3.싱가포르 주택정책

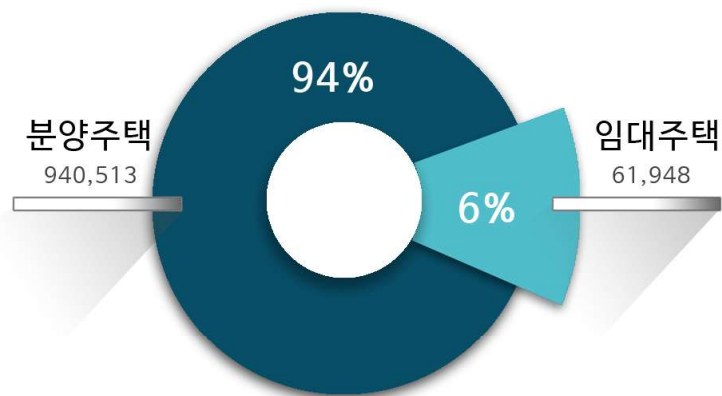
2) HDB 공공주택

HDB 주요 사업

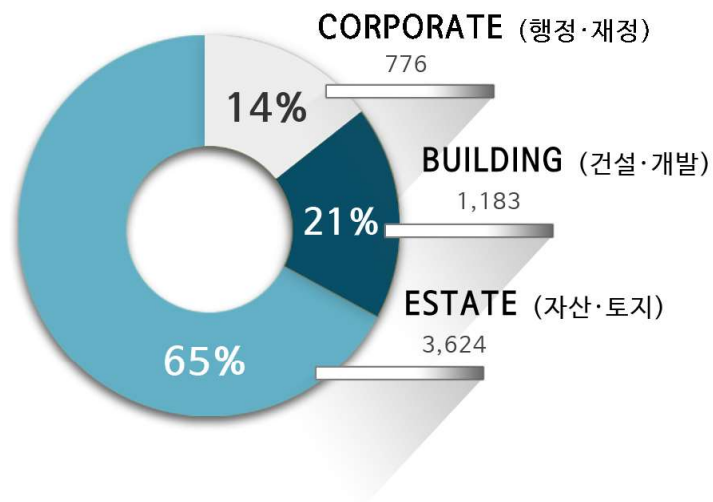
HDB는 공공주택의 계획, 건설, 공급을 담당하며 이를 위한 토지관련 업무(국유지 판매, 임대, 관리등), 주택금융업무, 주택중개 업무, 도시정비(재건축, 리모델링)등을 수행하며 행정·재정 / 건설·개발 / 자산·토지 총3개 부문 직원 5,583명의 조직으로 구성되어 있음

- 행정·재정 - 조직관리, 대외홍보, 재무관리, 내부감사 등
- 건설·개발 - 건설기획, 품질관리,조달, 건설연구 등
- 자산·토지 - 부동산·토지 자산관리, 주택관리, 공동체관리 등

〈 HDB 자산유형별 현황 〉



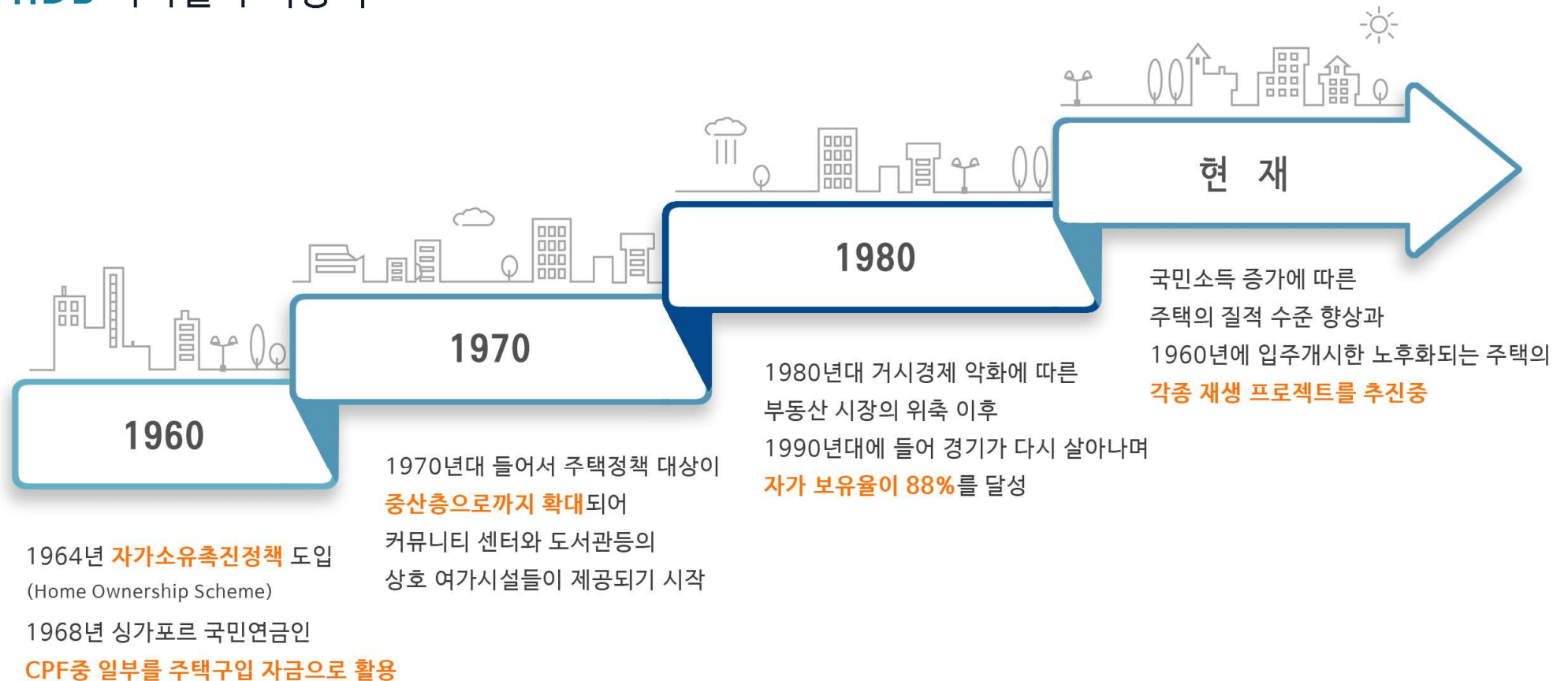
〈 HDB 조직 및 인력구성 〉



3.싱가포르 주택정책

3) 시기별 주택정책

HDB 시기별 주택정책



3.싱가포르 주택정책

4) 주택공급 기준

HDB 분양 주택 공급 기준

신규 HDB 주택 구입의 경우 **부부중심 공급이 우선**되며 시민권 유무, 가족구성 형태, 소득기준, 의무거주 기간등에 따라 차등 적용됨
5년 의무 거주 이후 재판매되는 주택의 경우도 시민권 및 결혼 유무, 소득사항, 민간주택 소유여부, CPF 자금지원등 구입자격이 제한됨

〈 HDB 분양주택 구입자격 〉

구 분		구입 자격
공통 조건		· 21세 이상의 싱가포르 시민권 보유자 · HDB가 정한 가족구성 조건 충족자 · 최초 주택구매 후 최소 5년 의무 거주
신규 주택 구입		· 가구 월소득 S\$ 12,000 이하 (단 35세이상 싱글을 위한 2-Room의 경우 월소득 S\$ 6,000 이하) · 주택구입 신청전 최소 30개월 동안 민간주택 미소유
재판매 주택구입	CPF 지원	· 가구 월소득 S\$ 12,000 미만 · 생애 최초 HDB 주택 구입자 · 주택구입 신청전 최소 30개월 동안 민간주택 미소유
	CPF 미지원	· 월소득 제한 없음 · 조건부예 한하여 민간주택 소유 가능

3.싱가포르 주택정책

4) 주택공급 기준

HDB 분양 주택 공급 기준

신규 HDB 주택 구입의 경우 **부부중심 공급이 우선**되며 시민권 유무, 가족구성 형태, 소득기준, 의무거주 기간등에 따라 차등 적용됨
5년 의무 거주 이후 재판매되는 주택의 경우도 시민권 및 결혼 유무, 소득사항, 민간주택 소유여부, CPF 자금지원등 구입자격이 제한됨

〈 HDB 분양주택 가격 〉

지 역	2실	3실	4실	5실
Bukit Batok	\$87,000-\$164,000	\$171,000 - \$246,000	\$171,000 - \$246,000	\$171,000 - \$246,000
Choa Chu Kang	\$171,000 - \$246,000	\$182,000 - \$211,000	\$250,000 - \$340,000	-
Punppol	-	-	\$287,000 - \$347,000	\$357,000 - \$434,000
Sengkang	\$78,000 - \$139,000	\$159,000 - \$215,000	\$252,000 - 331,000	\$317,000 - \$402,000
Woodlands	\$71,000 - \$129,000	\$140,000 - \$189,000	\$225,000 - \$318,000	\$279,000 - \$401,000
Yishun	\$77,000 - \$113,000	\$157,000 - \$177,000	\$251,000 - \$291,000	\$331,000 - \$ 378,000

3.싱가포르 주택정책

4) 주택공급 기준

HDB 임대 주택 공급 기준

민간주택 미보유, 가구 월소득 S\$1,500 이하, 21세 이상인 자중 가족구성 요건을 갖춘자를 대상으로
60㎡ 이하의 소형주택을 공급

〈 HDB 임대주택 소득별 임대료 현황 〉

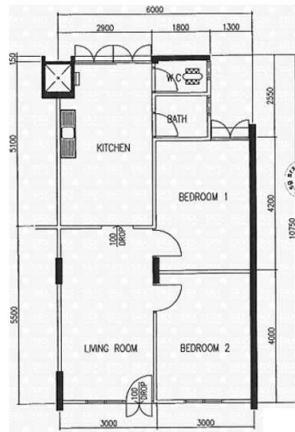
월소득	신청횟수	월임대료	
		1-Room	2-Room
총 가구소득 S\$ 800 이하	최초	S\$26 ~ S\$33	S\$44 ~ S\$75
	두번째	S\$90 ~ S\$123	S\$123 ~ S\$165
총 가구소득 S\$ 801 ~ 1,500 이하	최초	S\$90 ~ S\$123	S\$123 ~ S\$165
	두번째	S\$150 ~ S\$205	S\$205 ~ S\$275

3.싱가포르 주택정책

5) 주택평면 특징

HDB 주택평면 특징

과거



평면장단비

고온 다습한 기후에 대응하여 거실등 일상생활공간에 일사를 차단하기 위해 **평면의 장단비가 1.5~2.0**으로 외부에 접하는 면의 길이가 짧음

주방·욕실배치

여성의 외부인 노출을 꺼리는 이슬람문화 영향으로 주방은 거실등 **개방적 공간과 분리**되어 있고 욕실은 주방을 통해서 진입토록 계획되며 자연환기를 위해 외기에 인접

현재



주방 기능축소

여성의 사회참여 증가와 단지내부 및 인근에 저렴한 가격의 외식공간인 **호커센터가 일반화됨에 따라 주방 기능의 축소**

가정용 대피소

1996년부터 설치 의무화된 가정용 대피소인 Household Shelter는 우리나라와 달리 전쟁시 폭격에 대비해 **장시간 피난을 목적**으로 외부와 차단될 수 있도록 건물 코어인근에 배치

현관 미설치

현관등 완충공간이 없이 외부에 개방적인 동남아시아 생활양식이 반영되어 HDB 공동주택은 진입공간이 뚜렷하지 않음
신발장과 현관이 별도로 없어 공용복도에 신발을 벗어두고 바로 거실로 진입

3.싱가포르 주택정책

5) 주택평면 특징

HDB 주택평면 특징

2-Room (45m ²)	3-Room (65m ²)	3세대형 (115m ²)
		
4-Room (90m ²)	5-Room (110m ²)	
		

3.싱가포르 주택정책

6) 공동주택 관리체계

HDB 공동주택 관리 체계

HDB



공동주택의 관리는 HDB 내 자산·토지 부문에서 담당
HDB 공동주택 관리는 **물리적 유지관리**로 단지내 노후된 승강기,
주거 공간의 욕실 위생도기 및 배관등의 교체업무를 주로 담당

HDB BRANCH



주택계약, 관리비 납부, 주택 업그레이드 관리, 임대주택의 관리 및 계약등을
담당하는 HDB BRANCH(지사)를 25개 운영중

Town Council



**공동주택 단지내 계단실, 복도, 외벽도장등 공용공간에 대한
유지관리**는 광역관리체계 조직인 Town Council에서 전담

우리나라와 같이 관리사무소를 단지내 별도로 설치하지 않고
구역 단위별로 Town Council이 2만~10만 세대의
아파트를 통합 관리

〈 주택소유자 Town Council 운영비용 납부금액 〉

1-Room	2-Room	3-Room	4-Room	5-Room	6-Room
S\$20	S\$29	S\$42	S\$55	S\$68	S\$89

3.싱가포르 주택정책

7) HDB 재무현황

HDB 주택사업비 운영 현황

싱가포르는 매년 **정부예산의 3.7% (약 2조6천억)**를 주택분야에 사용하며 HDB 보조금과 인프라시설 확충 비용등을 위해 지출함
HDB 재정구조는 **주택판매, 주택업그레이드, 부대시설 운영 및 관리, 임대주택 운영** 등으로 나누어지며,
2018년도 기준 주택업그레이드에 S\$6.3억(약 5천5백억)사용, 설립 이후 총 S\$315억(약 27.7조원)의 정부지원을 받음

〈 HDB 주택사업비 운영 현황 〉

구 분	2018	2017	2016	2015
주택분야 (A)	-2,475	-1,876	-2,261	-2,706
주택판매 (Home Ownership)	-1,383	-861	-1,179	-1,753
주택업그레이드 (Upgrading)	-639	-482	-575	-574
부대시설 운영 및 관리 (Residential ancillary functions)	-338	-428	-404	-281
임대주택운영 (Rental flats)	-92	-79	-70	-67
주택담보대출 (Mortgage financing)	-23	-26	-33	-31
기타분야 (B)	758	687	622	688
상업·산업용 자산 공급 및 임차 (Other rental and related businesses)	-753	641	597	679
기타 (Agency and others)	-5	46	25	9
적자 총액 (A) + (B)	-1,717	-1,189	-1,639	-2,018
정부지원금	2,006	1,194	1,636	2,171

3.싱가포르 주택정책

8) HDB 주거환경 개선

HDB 재건축 프로그램

HDB 노후 주택 단지를 재건축하기 위해 **선택적 재개발 제도 SERS** (Selective En bloc Redevelopment Scheme)를 시행중이고
향후 재건축 단지 확대를 위해 **자발적 조기 재개발 제도 VERS** (Voluntary Early Redevelopment Scheme) 시행 예정

SERS

(Selective En bloc Redevelopment Scheme)

- **1995년** 도입운영
- 노후된 저밀 HDB 단지중 **고밀 개발의 잠재력이 높은 곳을** 선정해(전체 HDB 주택의 5%가 해당) 토지취득법에 따라 정부에서 주택을 매입하고 기존 입주자는 보상금과 HDB 재입주권을 제공받음
- 현재 **76개 단지**가 SERS 제도하에 재건축 완료되었고 11개 단지프로젝트가 추진중
- 평균적으로 일년에 세 개의 HDB아파트가 SERS에 선정되지만 **HDB 주택 중 5%만이 SERS 대상**이기 때문에 2012년부터 2년에 한 개 단지로 감소

VERS

(Voluntary Early Redevelopment Scheme)

- 시행 예정
- **SERS 제도의 한계를 보완**하고자 싱가포르 정부에서 VERS를 시행한다고 발표
- SERS와 달리 **주민의 투표**로 재건축 여부를 결정
- 20년에서 30년에 걸쳐 진행 예정
- 보상과 이주에 대한 사항은 정해지지 않았지만 SERS에 비해 재정적 보상은 크게 감소할 것으로 발표

3.싱가포르 주택정책

8) HDB 주거환경 개선

SERS 재건축 추진절차

01 SERS 선정통보



02 입주민 공청회 시행



03 기존주택 가치평가



04 신규주택 구입 재무 상담



05 입주민 설문조사, 요구사항 반영



06 보상금 통보



07 재입주 의사 결정



08 신규주택 신청



09 신규주택 결정



10 신규주택 키 수령



11 잔금 지불 후 입주



12 이웃과의 축하



3.싱가포르 주택정책

8) HDB 주거환경 개선

SERS 보상제도

기존주택 보상

- 보상가 = 기존주택 평가금액 - 재산세 - 기존 주택융자금 - CPF환불금
- 이사비용 \$10,000
- 기타 세금 및 수수료 감면

이주 옵션

- 이주용 신규주택(99년 임대)으로 이주
- 이주용 신규주택이 아닌 다른 주택으로 신청 (우선순위 할당)
- SERS 재입주 포기 및 보상금(\$30,000) 수령

동시입주 지원

- Joint Selection Scheme 제도를 통해 기존 이웃들과 커뮤니티 유지를 위해 최대 6가구까지 함께 입주 가능

3.싱가포르 주택정책

8) HDB 주거환경 개선

SERS 설문결과

HDB는 2년마다 사업추진 절차,보상 정책 등 SERS 제도 및 **이주 이후 물리적, 환경적, 질적 삶의 변화에 대한 고객 만족도 조사를 시행**

지지율

- 응답자의 **82%**가 **SERS 제도를 지지**

가족 관계

- 조사대상 가구의 **72%**가 SERS 이후 가족 생활에 변화가 없다고 응답
- **24%**가 **이전보다 더 좋아졌다고** 응답

만족도

- SERS 제도는 새로운 생활 환경을 제공했다 **_97%**
- 이주 준비에 충분한 시간이 주어졌다 **_94%**
- 신규 대체주택으로 이전 후 동일한 생활 환경에서 살 수 있었다 **_93%**
- SERS에 의해 제공된 신규주택은 부동산 가치가 있다 **_91%**

만족 요인

- 향상된 주거환경 중 만족도는 녹지가 **92%**, 전망이 **91%**, 프라이버시 확보가 **86%**로 나타남

이웃 커뮤니티

- **68%**가 이웃과의 관계가 개선되었거나 유지되었다고 응답, **80%** 이상이 **지역사회에 대한 커뮤니티가 향상되었다고** 응답

3.싱가포르 주택정책

8) HDB 주거환경 개선

HDB 업그레이딩 프로그램

1990년부터 노후 HDB주택을 **현재 주택들과 동일 수준의 마감재, 디자인, 편의시설로 개선**하는 3가지 주거환경 개선 프로그램을 추진

LUP (Lift Upgrading Programme)



3~4개층 단위로만 운행되는
1990년 이전 HDB 주택의
승강기를 전층 운행이 가능토록
업그레이드 하는 프로그램

* 주택 소유자들은 최대 S\$3,000 비용만 부담

HIP (Home Improvement Programme)



주거공간에 대한 시설물
유지보수 및 교체공사 프로그램
필수사항, 옵션사항, 고령자 선택사항등
3가지 유형의 업그레이드가 있음

* 주택 규모에 따라 비용의 5%~12.5% 소유자 부담

NRP (Neighbourhood Renewal Programme)



커뮤니티 활성화를 목적으로
2007년부터 도입된 프로그램
지역 주민들 의견을 반영해
블록 및 구역단위로
공용 편의시설을 설치

* NRP 시설 설치비용은 정부에서 전액 지원

3.싱가포르 주택정책

8) HDB 주거환경 개선

HDB 업그레이딩 프로그램

〈 주거공간 개선 HIP 사례 〉

필수 HIP



· 콘크리트 크랙 보수, 배관 교체, 전기용량 증설등

옵션 HIP



· 욕실 위생도기 교체, 현관 문 및 철제문 교체등

고령자 선택사항



· 안전손잡이, 미끄럼 방지 타일, 주현관 램프 설치등

〈 커뮤니티 활성화를 위한 NRP 사례 〉



· 지역 스포츠 파크 조성



· 운동 기구 설치



· 이동통로 지붕 설치

3.싱가포르 주택정책

9) 커뮤니티 운영

커뮤니티 운영

HDB 공동주택에는 제한적인 커뮤니티 시설만 계획하고, **싱가포르 국가개발부 소속인 PA(People Association)**에서 지역마다 **C·C (Community Club)**을 설치하여 저렴한 비용으로 다양한 프로그램을 제공

정부는 PA를 통한 커뮤니티 시설구축과 운영으로 싱가포르에 거주하는 다양한 인종간의 갈등을 최소화하고 화합의 이념을 실현코자함

〈 Community Club 〉



〈 지역 CC의 시설 및 운영 프로그램 〉

구 분		내 용
시설	건강, 스포츠	· 댄스 스튜디오, 다목적홀
	문화, 교육	· 강의실, 갤러리, 미술실, 도예실
운영 프로그램	어린이	· 발음교정, 미술, 배드민턴, 발레, 주산
	교육, 생활	· 중국어, 한국어, 일본어, 영어, 말레이어
	체육	· 태극권, 합기도, 기공, 무에타이, 태권도, 요가
	예술, 공연	· 사교댄스, 라인댄스, 포크댄스, 악기, 노래교실
	예술, 생활	· 주얼리, 도예, 수채화, 중국화, 유화
운영관리 주체		· PA (People Association)
관리내용		· 프로그램 기획, 서비스 제공, 공간 대여 및 관리

4. 주요 방문기관 및 단지

1) 도시재개발국

URA (Urban Regeneration Authority)

도시재개발국(URA)은 싱가포르의 **중장기적인 도시의 비전**을 이끌어내고 **국가차원의 도시계획 및 관리를 위한 지원조직**



①

도시계획

전략계획, 광역계획, 도시계획, 디자인가이드등 수립

②

도시관리

보존지역 지정 및 관리, 계획 규정 및 정책 공고, 공공주차 시설 관리

③

도시개발

기반시설의 계획, 주요 건축프로젝트의 부지 선정 및 개발계획

④

부동산관리

정부 토지매매 관리, 부동산시장 정보수집 및 관리

⑤

기타업무

도시·건축의 질적 수준을 향상시키기 위한 홍보, 전시, 교육등

4. 주요 방문기관 및 단지

1) 도시재개발국

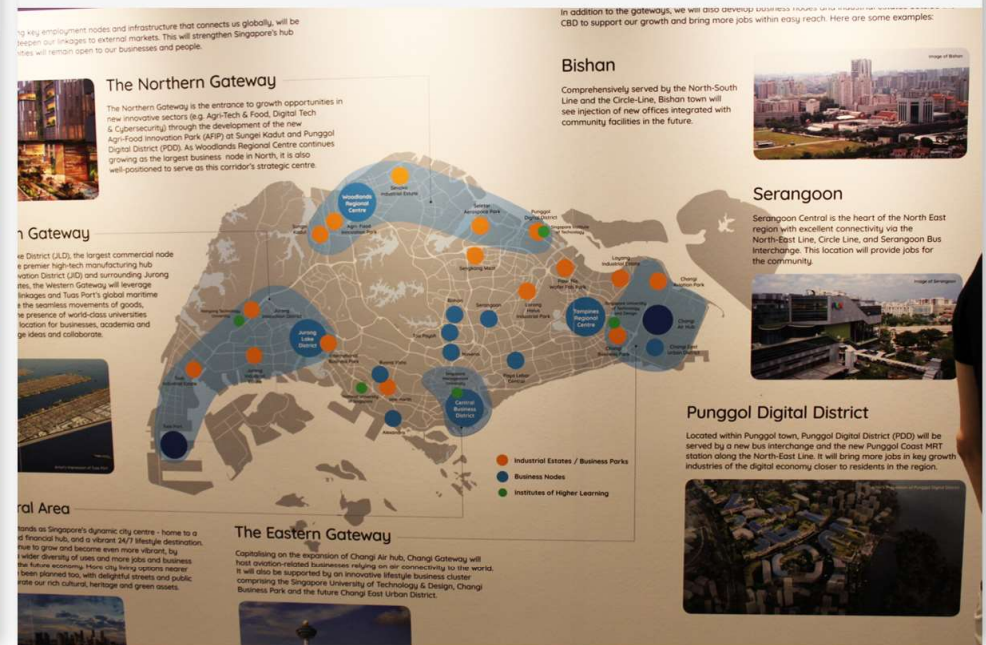
URA City Gallery

URA City Gallery는 3층, 10개 테마전시관으로 구성, **싱가포르가 50년 만에 세계적인 수준의 도시로 성장하기까지의 과정**을 보여줌

도시계획 및 관리에 대한 정책 전시관



싱가포르 지역별 개발계획 안내



4. 주요 방문기관 및 단지

1) 도시재개발국

URA City Gallery

URA City Gallery는 3층, 10개 테마전시관으로 구성, **싱가포르가 50년 만에 세계적인 수준으로 성장하기까지의 과정**을 보여줌

싱가포르 도시 모형 전시관 1



싱가포르 도시 모형 전시관 2



4. 주요 방문기관 및 단지

2) 주택개발청

HDB HUB

HDB 본사로 주택공급·계약등을 위한 **고객창구**, 주택전시관인 **My Nice Home**, 주택홍보관인 **Living Space** 등으로 구성

HDB HUB 고객지원센터 전경



주택공급·계약 현황판

FEB 2019 BUILD-TO-ORDER				FEB 2019 BUILD-TO-ORDER				Selection of Flat	
Fernvale Vines / SENGKANG / 3-ROOM				Kallang/Whampoa / KALLANG/WHAMPOA / 4-ROOM				NOW SERVING	ROOM / COUNTER
BLK 464A, FERNVALE RD				BLK 20A, LOR 3 GEYLANG				LA234	118
Ethnic Available: M = 1 C = 0 I/O = 3				Ethnic Available: M = 29 C = 63 I/O = 12				W1005	301
02-500	08-500	14-500	20-500	14-64	22-64	09-66	17-66	L0620	103
03-500	09-500	15-500	21-500	15-64	23-64	10-66	18-66	JA175	111
04-500	10-500	16-500	22-500	16-64	03-66	11-66	19-66	J0117	209
05-500	11-500	17-500	23-500	17-64	04-66	12-66	20-66	JA174	113
06-500	12-500	18-500	24-500	18-64	05-66	13-66	21-66		
07-500	13-500	19-500		19-64	06-66	14-66	22-66		
				20-64	07-66	15-66	23-66		
				21-64	08-66	16-66			
BLK 464B, FERNVALE RD				BLK 20B, LOR 3 GEYLANG				Missed Queue Numbers	
Ethnic Available: M = 1 C = 1 I/O = 2				Ethnic Available: M = 35 C = 93 I/O = 15					
02-534	08-534	14-534	20-534	02-68	07-68	12-68	17-68		
03-534	09-534	15-534	21-534	03-68	08-68	13-68	18-68		
04-534	10-534	16-534	22-534	04-68	09-68	14-68	19-68		
05-534	11-534	17-534	23-534	05-68	10-68	15-68	20-68		
06-534	12-534	18-534	24-534	06-68	11-68	16-68	21-68		
07-534	13-534	19-534							

4. 주요 방문기관 및 단지

2) 주택개발청

My Nice Home

5가지 주택평형에 대한 **최신 인테리어 트렌드를 반영한 주택전시관**으로 My Nice Home 홈페이지를 통해서도 사이버 전시관을 운영

My Nice Home 전시관 1



My Nice Home 전시관 2



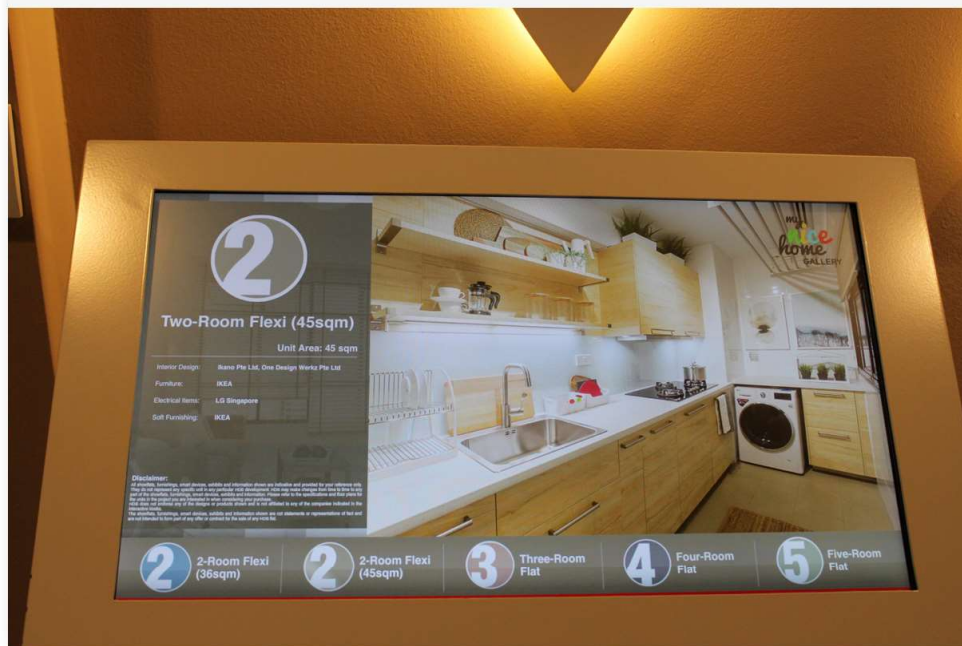
4. 주요 방문기관 및 단지

2) 주택개발청

My Nice Home

5가지 주택평형에 대한 **최신 인테리어 트렌드를 반영한 주택전시관**으로 My Nice Home 홈페이지를 통해서도 사이버 전시관을 운영

주택평형별 안내 스크린



주택전시관 세대 출입문



4. 주요 방문기관 및 단지

2) 주택개발청

My Nice Home

5가지 주택평형에 대한 **최신 인테리어 트렌드를 반영한 주택전시관**으로 My Nice Home 홈페이지를 통해서도 사이버 전시관을 운영

전용 90m2 거실 전경



신혼부부용 65m2 거실 전경



4. 주요 방문기관 및 단지

2) 주택개발청

My Nice Home

5가지 주택평형에 대한 **최신 인테리어 트렌드를 반영한 주택전시관**으로 My Nice Home 홈페이지를 통해서도 사이버 전시관을 운영

전용 45m2 주방 전경



주방 가구



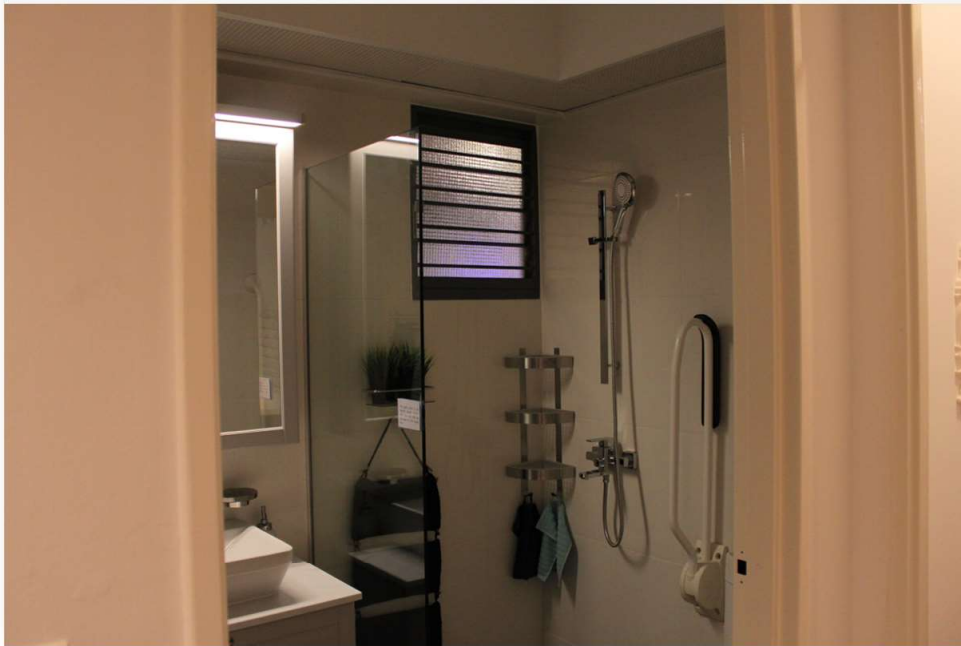
4.주요 방문기관 및 단지

2) 주택개발청

My Nice Home

5가지 주택평형에 대한 **최신 인테리어 트렌드를 반영한 주택전시관**으로 My Nice Home 홈페이지를 통해서도 사이버 전시관을 운영

욕실 자연환기를 위한 창호 계획



욕실 진입부 단차 경사로 처리



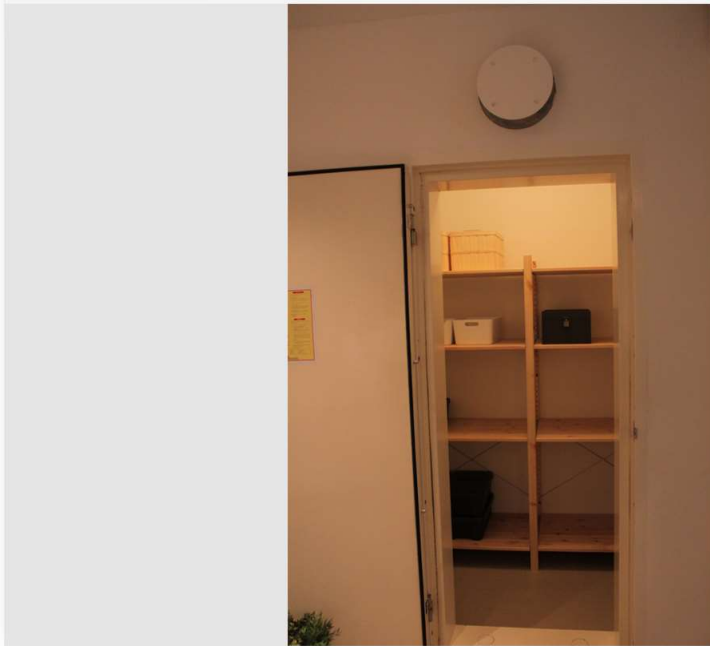
4.주요 방문기관 및 단지

2) 주택개발청

My Nice Home

5가지 주택평형에 대한 **최신 인테리어 트렌드를 반영한 주택전시관**으로 My Nice Home 홈페이지를 통해서도 사이버 전시관을 운영

가정용 대피소



거실 창호



4. 주요 방문기관 및 단지

2) 주택개발청

Living Space

8개 테마공간으로 구성되어 **60년간 싱가포르 공공주택 변화과정과 미래주택**을 전시 및 **HDB 주택 업그레이드** 등 정책 소개

Living Space 전경



HDB 주택변화 과정 소개



4. 주요 방문기관 및 단지

2) 주택개발청

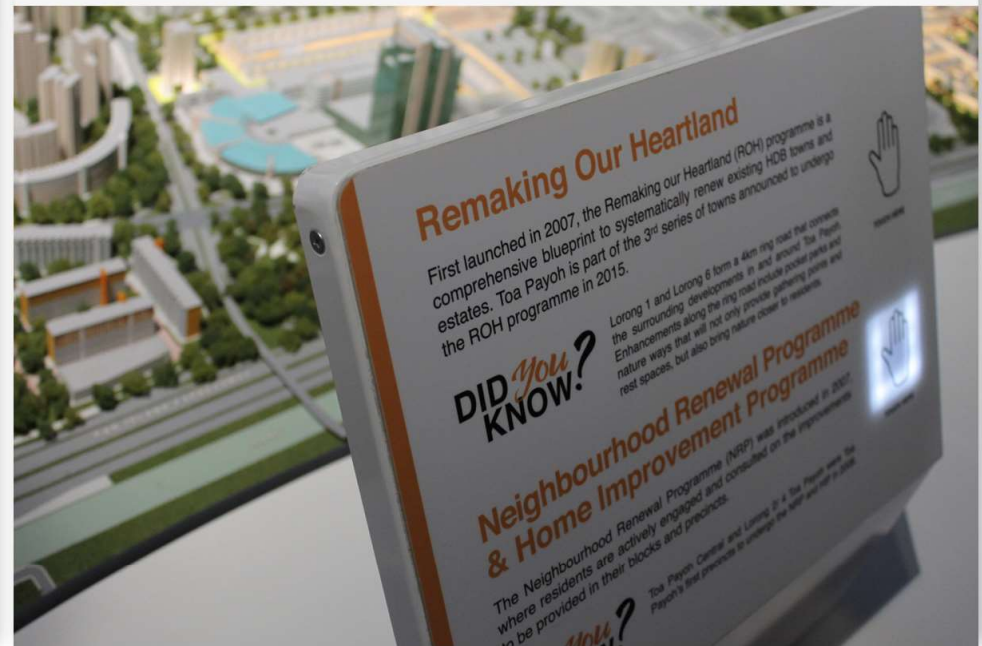
Living Space

8개 테마공간으로 구성되어 60년간 싱가포르 공공주택 변화과정과 미래주택을 전시 및 HDB 주택 업그레이드 등 정책 소개

최초 계획도시인 토아 페이요 타운 모형



HDB 주택 업그레이드



4. 주요 방문기관 및 단지

3) HDB 공공주택

HDB 기축 공동주택단지 현황

기축 HDB 공동주택 전경1



기축 HDB 공동주택 전경2



4. 주요 방문기관 및 단지

3) HDB 공공주택

Kampung Admiralty

고령자를 위한 공공주택, 의료시설, 보육시설, 상업시설, 각종 커뮤니티시설을 통합 개발해 단지내 공동 배치한 싱가포르 최초 주거단지 HDB를 비롯해 싱가포르 보건복지부, 환경부, 유아발전청등 8개 정부기관이 5년간의 협의를 통해 추진됨

〈 Kampung Admiralty 주요시설 배치현황 〉



건물 테라스와 옥상에는 인상적인 녹지 공간이 있고
건물과 녹지를 적절하게 조화시켜 여유롭고 밝은 풍경을 연출하며
커뮤니티 공간의 기능을 함

중층에는 외래치료를 지원하는 의료센터와 보육시설 등 젊은층과
노인층 모두를 위한 편의시설을 제공

1,2층은 보행전용 공간으로 댄스, 요리, 미술강습 등
이벤트를 개최하는 커뮤니티 플라자와 상업시설로 이루어져 있음

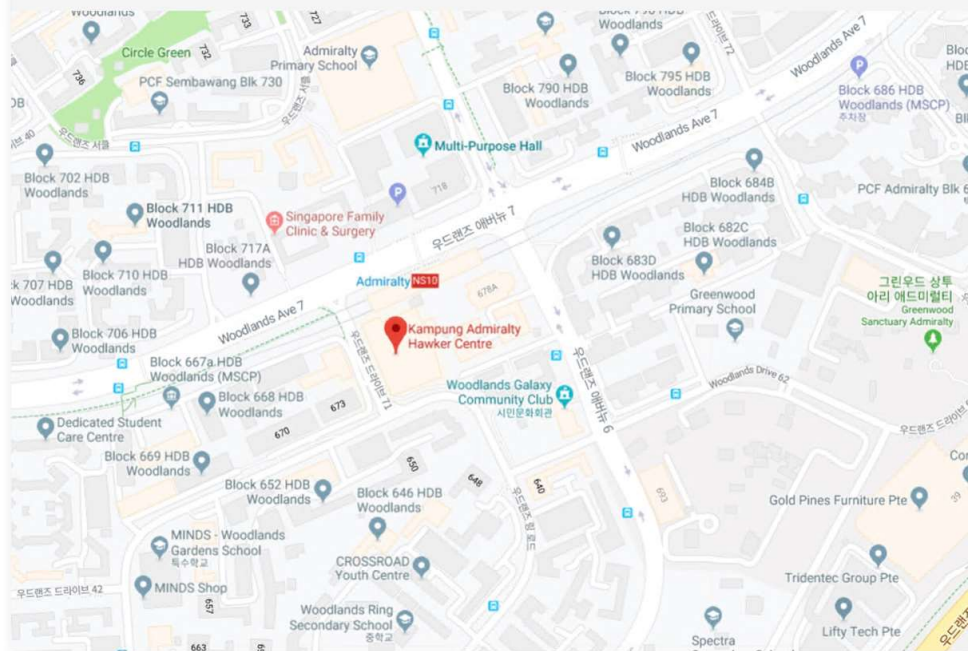
4.주요 방문기관 및 단지

3) HDB 공공주택

Kampung Admiralty

총 105세대 고령자용 스튜디오형 아파트에는 인근지역에 자식과 손자를 둔 노부부들이 주로 거주하고 있으며, 단지 인근에 거주하는 젊은 부부들은 자신의 부모에게 아이들을 맡기고 바로 인접한 Admiralty역을 통해 출근

단지 위치도



단지에 인접한 Admiralty 역



4. 주요 방문기관 및 단지

3) HDB 공공주택

Kampung Admiralty

노부부들은 단지내 보육시설에 아이들을 맡기고 **단지내 의료시설, 데이케어센터, 커뮤니티 플라자** 등에서 다양한 Activity 활동을함
부모들이 퇴근하며 노부부집에 들려 아이들을 데리고 삼대가 함께 단지내 **호커센터(푸드코트)**에서 저녁을 먹는 것이 일상임

프라자 광장에서 지역주민 대상 Activity



프라자 광장 이벤트

Events at Kampung Admiralty			
Date	Day	Time	Event Title
Every Thursday (EXCEPT PUBLIC HOLIDAY)	Thursday	10:00am – 11:00am	Fitness Exercise
1 & 2 July 2019	Monday & Tuesday	9:00am – 9:00pm	Sayang Sembawang
9, 16, 23, & 30 July 2019	Tuesday	2:00pm – 3:00pm	Line Dance Class for Seniors
6 & 7 July 2019	Saturday & Sunday	9:00am – 9:00pm	MOE Singapore Youth Festival 2019 Celebrations in the Community
13 July 2019	Saturday	3:30pm – 9:00pm	The Grand Arena 2019
14 July 2019	Sunday	5:00pm – 9:00pm	BurnOut Remix @ Woodlands 2019
15 & 29 July 2019	Monday	7:00pm – 8:00pm	Zumba
26 July 2019	Friday	3:00pm – 6:00pm	Kampung SP(irit)
27 July 2019	Saturday	9:00am – 2:00pm	Be Safe @ Woodlands, Community Safety and Security Awareness Event
27 July 2019	Saturday	6:00pm – 8:00pm	Hokkien Opera Night
29 July 2019	Monday	2:00pm – 6:00pm	Woodlands NDP Rehearsal

*Events may change from time to time without prior notice.

4. 주요 방문기관 및 단지

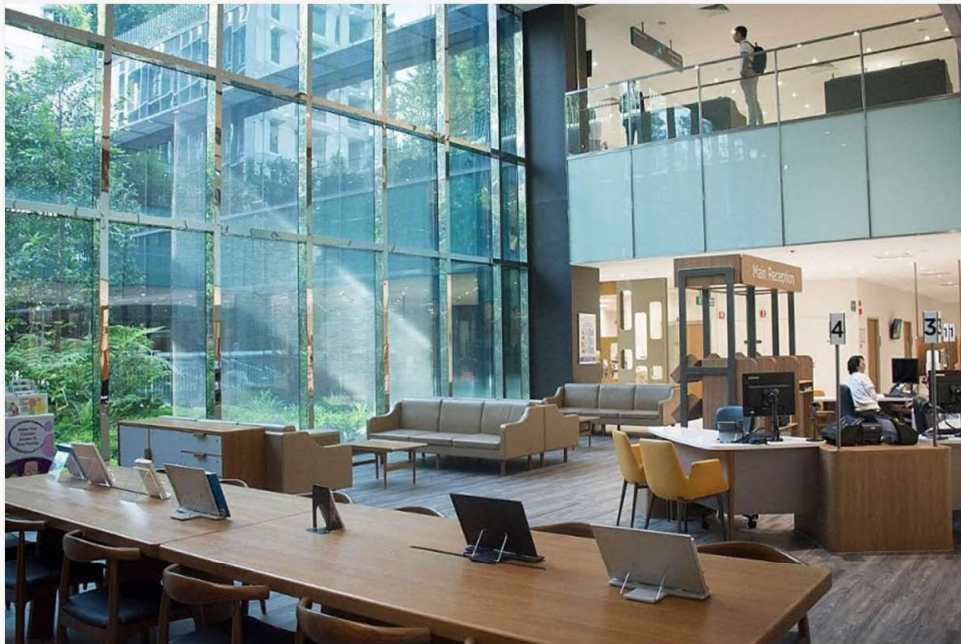
3) HDB 공공주택

Kampung Admiralty 의료시설

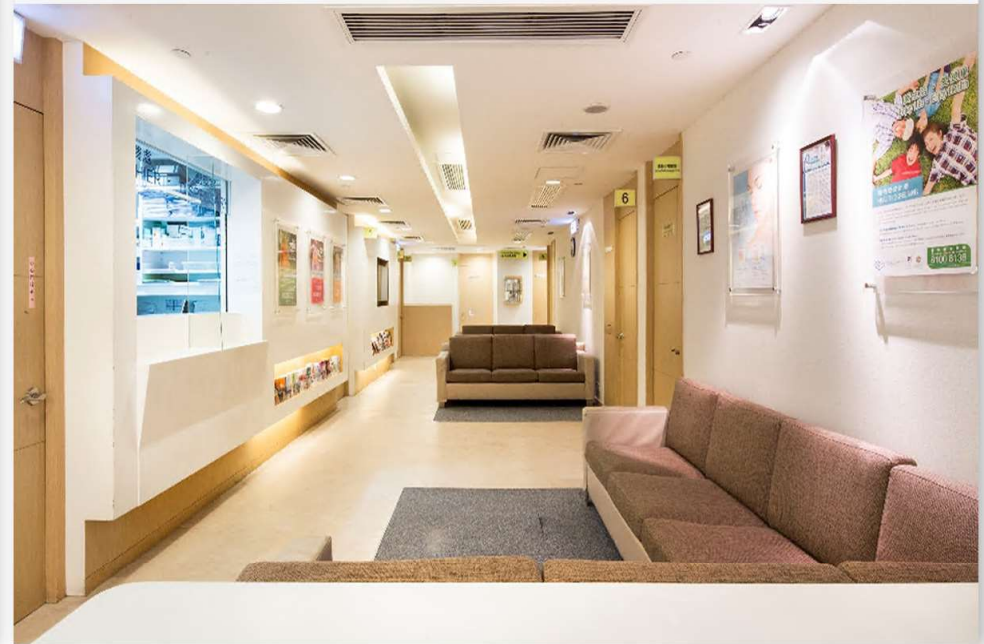
AdMC (Admiralty Medical Centre)

AdMC는 Khoo Teck Puat Hospital에서 운영하고 있으며 **외과, 안과, 이비인후과, 재활의학과, 당뇨병센터 등 의료서비스**를 제공
단지내 입주민뿐만 아니라 Admiralty역에 인접해있어 지역주민 접근이 용이

의료시설 로비



의료시설 내부 전경



4. 주요 방문기관 및 단지

3) HDB 공공주택

Kampung Admiralty 데이케어 센터

AAH (Active Ageing HUB)

NTUC Health라는 사회적 기업이 운영하며 고령자들의 데이케어 서비스로 **쿠킹클래스, IT학습, 언어학습, 은퇴설계** 등을 제공

데이케어 센터



데이케어센터 내부



4. 주요 방문기관 및 단지

3) HDB 공공주택

Kampung Admiralty 보육시설

My First Skool

싱가포르 내 140개의 시설을 보유한 My First Skool은 2달부터 6살까지 유아과정, 유치원과정, 중국어학습 등 커리큘럼을 진행

보육시설



보육시설 내부



4. 주요 방문기관 및 단지

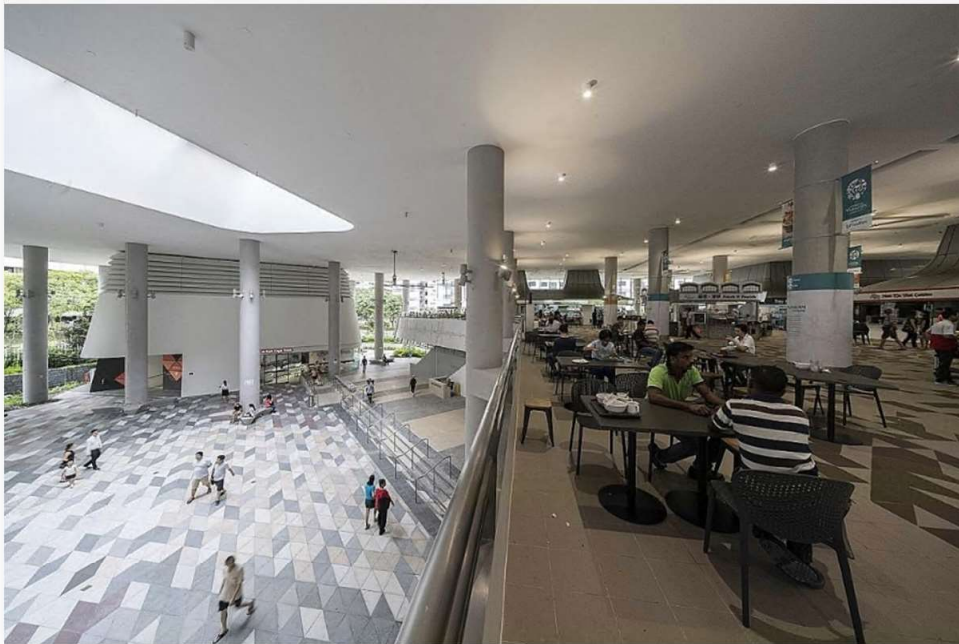
3) HDB 공공주택

Kampung Admiralty 호커센터 및 마켓

NTUC Foodfare, NTUC FairPrice

호커센터는 싱가포르 F&B 기업인 **Foodfare**에서 마켓은 편의점 및 식품유통업을 운영하는 사회적 기업인 **FairPrice** 각각 운영

호커센터 전경1



호커센터 전경2



4. 주요 방문기관 및 단지

3) HDB 공공주택

Kampung Admiralty 옥상정원

옥상 정원은 주거공간과 커뮤니티 시설을 연결해 주는 완충공간으로 활용되고 운동시설과 어린이 놀이터 시설이 계획되어 있음

옥상정원 전경1



옥상정원 전경2



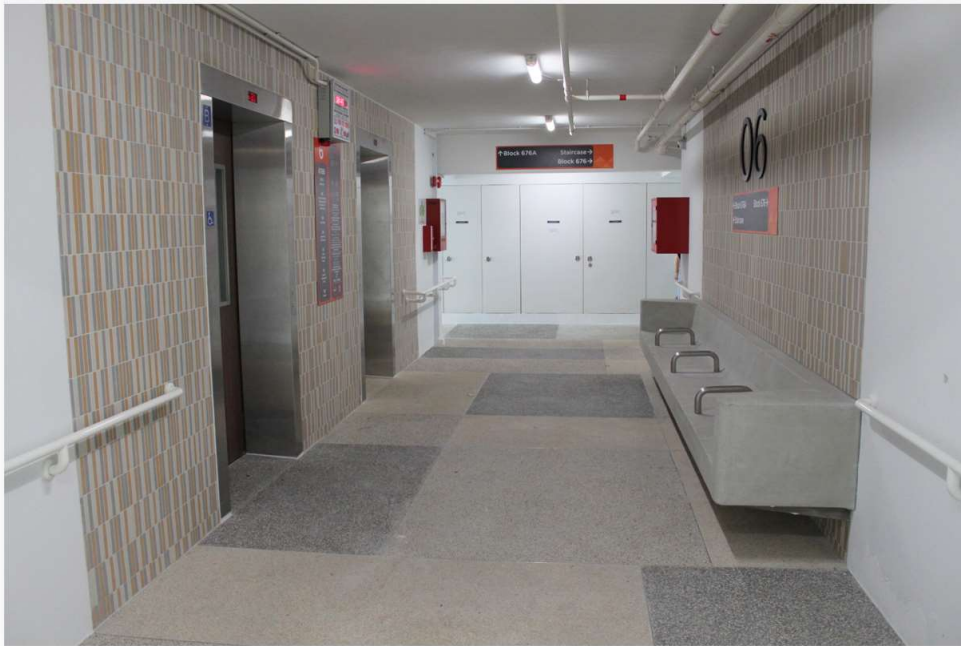
4. 주요 방문기관 및 단지

3) HDB 공공주택

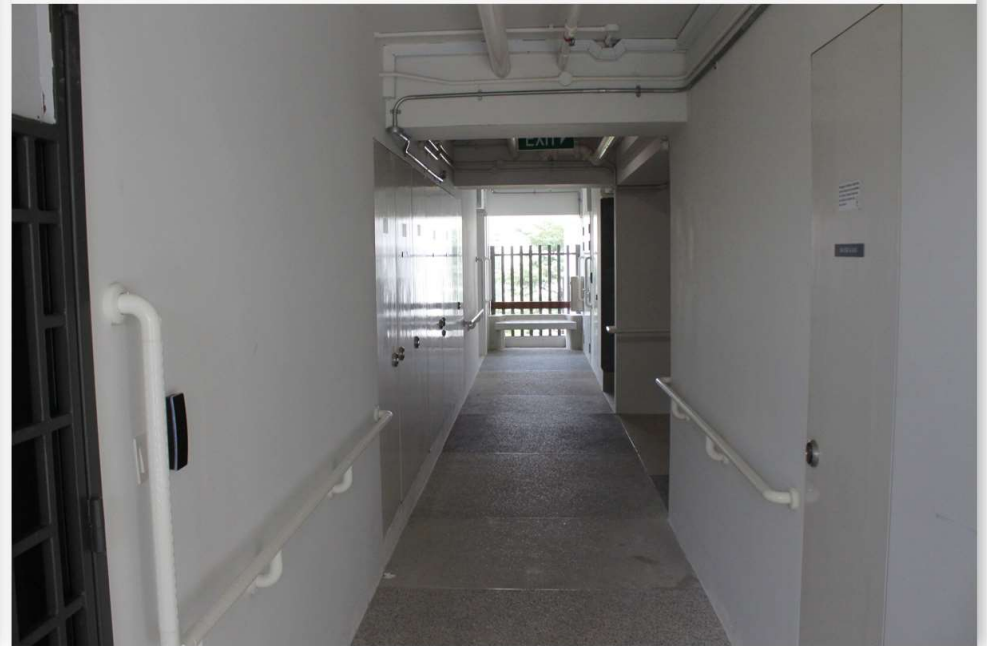
Kampung Admiralty 공용공간

고령자를 위한 공용공간에 다양한 쉼터 공간 및 복도 안전손잡이 등이 설치되어 있음

주거 공용공간1



주거 공용공간2



4.주요 방문기관 및 단지

3) HDB 공공주택

Kampung Admiralty 소결

- Kampung Admiralty 복합주택단지는 중계역에 인접해 있는 서울중계1 재건축 시범사업에 적용하기 좋은 벤치마킹 사례로 판단됨
- 대가족 제도를 중요시하는 중국계인들의 생활양식과 지역주민들의 복지수요를 고려한 맞춤형 복지시설들과 다양한 커뮤니티 활동들로 지역공동체 형성에 기여하고 있으며
- Admiralty역에서 단지내 상업시설과 프라자 광장으로 이어지는 지역주민들의 동선 유도를 통해서 지역활성화에 큰 역할을 하고 있음
- 다만 Kampung Admiralty 사업모델을 서울중계1단지에 그대로 적용함은 다소 무리가 있지만
- 이 프로젝트에서 제시하고 있는 단지내 복지시설 계획에 대한 방법론과 역세권을 활용한 상업시설 배치계획등에 대해서는 서울중계1 재건축 시범사업에 검토 적용이 필요함

4. 주요 방문기관 및 단지

3) HDB 공공주택

Pinnacle Duxton

Pinnacle Duxton은 1963년 지어진 두동의 HDB 공공주택을 철거하고 지역 활성화와 역사성 보존을 컨셉으로 50층 높이의 7개 타워에 공공주택 1,849호 규모로 2009년 재건축한 프로젝트임

재건축 전 HDB 공공주택



재건축후 Pinnacle Duxton 외관



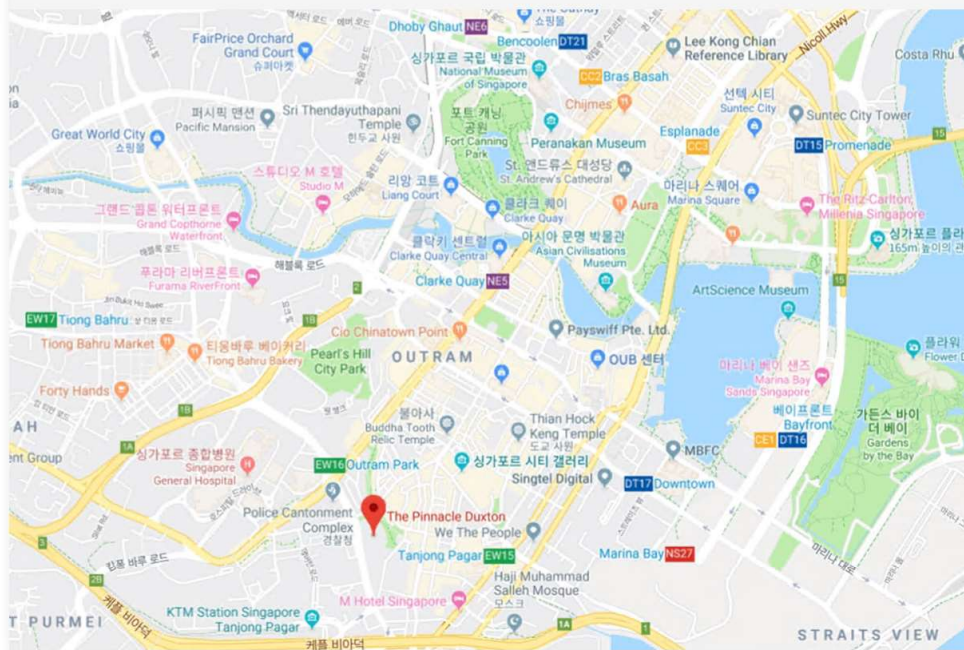
4. 주요 방문기관 및 단지

3) HDB 공공주택

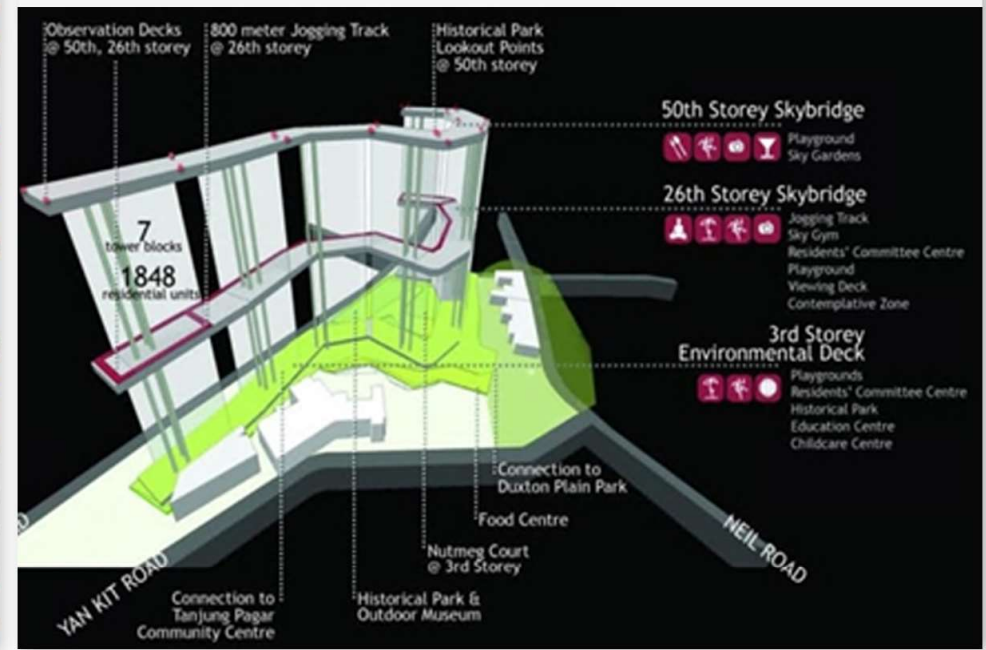
Pinnacle Duxton

주변에 **기차역, 버스정류장, 경찰서, 병원** 등이 위치하고 단지내 **상점, 푸드코트, 보육센터** 등 시설이 배치되어 입주자들의 편의성을 높임
주변 인프라 시설들과 단지내 편의시설이 잘 어우러진 **도심지내 고밀도 고층의 콤팩트한 재건축 개념**을 잘 보여주고 있음

단지 위치도



단지 주요시설 안내



4. 주요 방문기관 및 단지

3) HDB 공공주택

Pinnacle Duxton

HDB 주택 중 **스카이 브리지가 최초로 설치**된 공공주택으로, 26층과 50층에 설치된 스카이 브리지는 7개의 타워를 단일 건물 유닛으로 연결해 주는 역할과 함께 **외관상 독특한 스카이 라인을 형성**

50층 스카이 브리지 전경



26층 스카이 브리지 전경



4. 주요 방문기관 및 단지

3) HDB 공공주택

Pinnacle Duxton

스카이 브리지에는 세계에서 가장 긴 500m 길이의 스카이 가든, 스카이 짐, 전망대, 조깅트랙, 휴식공간 등이 조성되어 있고 피난공간으로도 사용

스카이 가든



전망대



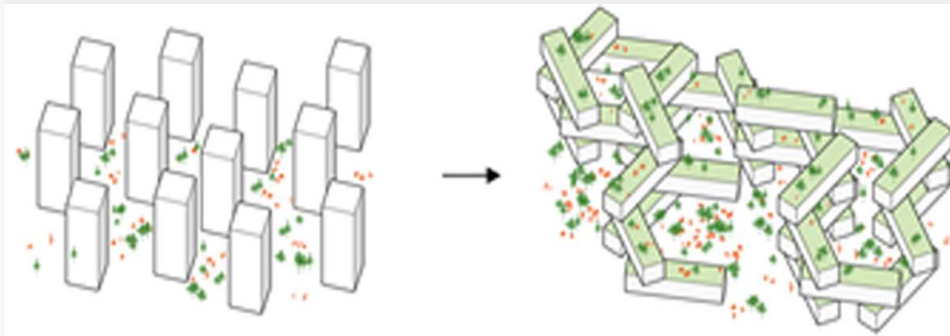
4. 주요 방문기관 및 단지

4) 민간 공동주택

INTERLACE

일반적인 고층 건물의 형태에서 탈피하는 것을 기본컨셉으로, 수직을 수평으로 바꾸고 같은 높이(6층)와 길이의 블록으로 나눈 다음 각 블록을 서로 다른 각도로 회전시켜 프라이버시와 서로 다른 조망을 갖도록 설계

설계컨셉



단지 전경



4. 주요 방문기관 및 단지

4) 민간 공동주택

INTERLACE

31개의 저층 블록을 엮갈려 쌓음으로써 1,040호의 높은 밀도의 개발 가능

블록 사이의 빈 공간으로 단지내 자연 통풍을 원활하게 하고 튀어나온 모서리에는 옥상 정원, 스카이 테라스 공간으로 활용

단지 전경



단지 중앙정원 전경



4. 주요 방문기관 및 단지

4) 민간 공동주택

INTERLACE

단지 저층부에는 피트니스 시설, 영화관, 도서관 등 단지내 커뮤니티 시설이 배치됨

단지 저층부 커뮤니티 시설 1



단지 저층부 커뮤니티 시설 2



4. 주요 방문기관 및 단지

4) 민간 공동주택

Reflections at Keppel Bay

2011년 준공된 6동의 고층 콘도미니엄과 11동의 빌라로 구성된 1,129호의 공공주택 단지로
단지내 커뮤니티 시설로는 수영장, 피트니스 센터, 테니스코트, 바비큐장등이 배치되어있음

Reflections at Keppel Bay 전경



콘도미니엄동 전경



5. 결론 및 시사점

재건축 사업제도

분양주택을 대상으로 SERS제도에 따라 기존주택 매입 후 재건축하는 HDB 사업방식과 LH 영구임대 재건축 사업과는 추진 방식과 절차상 다소 차이점은 있으나 SERS제도를 통해 영구임대 재건축 사업추진시 가장 핵심 과제인 입주민 이주에 대해 다음과 같은 시사점을 도출할 수 있었음

1. 기존 입주민 이주시 이웃과의 커뮤니티 보존에 대한 노력

- HDB 재건축에 따른 신규주택 이주시 Joint Selection Scheme 을 통해 원하는 이웃 최대 6가구가 동일 단지로 이주가 가능토록 기회를 부여하여 이주후에도 이웃과의 유대관계를 지속할 수 있도록 지원

2. 재건축 사업 이후 고객만족도 조사를 통한 제도 보완

- HDB는 2년마다 사업추진 절차, 보상 정책 등 SERS 제도 및 이주 이후 물리적, 환경적, 질적 삶의 변화에 대한 고객 만족도 조사를 시행하고 그 결과에 따라 SERS제도 보완

3. 철저한 보상대책 마련으로 경제적 문제에 따른 이주저항 사전 관리

- 기존 주택 매입 보상, 각종 세금과 수수료 감면등에 대한 직접적 경제적 보상뿐만 아니라 신규주택 구입과 관련한 재무계획 상담서비스 제공등을 통해 경제적 문제에 따른 이주저항에 대한 사전 관리

5. 결론 및 시사점

재건축 사업모델

Kampung Admiralty는 시니어주택, 의료시설, 보육시설과 Admiralty역을 활용한 상업시설등이 복합 개발된 주거단지로 서울중계1 영구임대 재건축 시범사업에 구축예정인 지역복지허브와 상업시설에 계획에 반영할 내용은 아래와 같음

1. 지역활성화를 위한 지역복지허브와 상업시설 계획에 대한 사전 분석

- Kampung Admiralty가 싱가포르 사회의 인구구조 및 생활패턴을 고려하고 거주자 및 지역주민 수요를 반영한 복지시설 및 역세권 상업시설등의 배치를 통해 지역활성화 도모에 성공한 것처럼 서울중계1 시범사업에 대한 지역특성 및 복지수요등에 대한 면밀한 사전 분석이 필요

2. 지역복지허브 계획과 운영에 대한 정부부처 및 지자체 협조

- Kampung Admiralty가 계획단계부터 HDB를 비롯하여 싱가포르 보건복지부, 환경부, 유아발전청등 8개 정부기관이 5년간 협의를 통해 이루어진것과 같이 영구임대 재건축 시범사업에 구축될 지역복지허브에 대해서도 건설뿐만 아니라 향후 운영에 대한 정부부처등의 사전 협의가 필수

5. 결론 및 시사점

생활SOC를 통한 지역공동체 활성화

다민족 국가인 싱가포르 정부는 공공주택 단지내 커뮤니티 시설을 최소화하며 지역단위 개념의 CC (Community Club)에서의 다양한 프로그램 운영을 통해 인종간 갈등 해소 및 화합을 도모하고 있는 것처럼 지역복지허브에 계획하고 있는 생활SOC를 활용한 지역공동체 활성화 도모 필요

1. 생활SOC 시설 기반의 커뮤니티 활동을 통한 지역공동체 활성화

- 지금까지 다양한 계층이 어울려 살 수 있도록 임대, 분양 소셜믹스를 시도하거나 공동주택 단지가 지역내 섬처럼 고립되어가는 문제 해결을 위해 민간 공동주택 단지 커뮤니티 시설의 의무 개방화를 추진하였으나 오히려 다른 갈등을 야기
- 이런 문제들을 해결하기 위해 주거부문에 대한 계층간 융화정책과 함께 공공에서 운영하는 생활SOC 시설을 기반으로 한 문화, 예술, 체육, 교육등의 커뮤니티 활동을 통해 지역 공동체 활성화

2. 커뮤니티 활동을 위한 전문가 집단의 필요

- 커뮤니티 시설은 HDB가 건설, 유지관리를 담당하고 있으나 관련 프로그램의 개발, 운영관리, 예산지원등을 전담하는 PA(People Association)와 같이 국내에도 전담 정부부처의 신설이나 민간조직 양성이 필요

5. 결론 및 시사점

생활SOC를 통한 지역공동체 활성화

서울중계1 재건축 시범사업에 계획된 생활SOC 구축과 같이 SH공사 또한 지역공공시설로 복합 재건축 추진을 기본 방향으로 설정함에 노원구와 같이 영구임대가 밀집되어 있는 지역에서 재건축을 통한 생활 SOC 구축시 도입 시설의 규모 및 시설의 중복에 대해 양기관의 협의가 필요

〈 SH 영구임대 재건축 관련 기사 〉

三 아시아경제

부동산 | 4만 영구임대의 변신... 지역공공시설 등 복합 재건축 추진

[아시아경제 배경환 기자] 저소득 취약계층을 위해 1980년대 후반부터 서울 곳곳에 지어진 영구임대주택이 재건축 연한을 맞아 새로운 변화에 나선다. 노후 단지를 허물고 다시 짓는 단순 재건축이 아닌 지역 사회간접자본(SOC)으로 활용하는 게 골자다. 장기적으로는 기피 시설로서의 임대주택 이미지를 탈피하겠다는 복안도 담겨 있다.

31일 정비업계에 따르면 서울시와 서울주택도시공사(SH공사)는 1989년부터 공급된 영구임대주택 등 공공임대주택의 재건축을 통한 새로운 활용안을 수립하기로 했다. 이른바 '임대단지 중장기 활용 마스터플랜'으로 지난해말 기준 SH공사가 단독으로 소유하고 있거나 관리 중인 서울시내 공공임대주택 34개 단지, 총 3만9802가구가 대상이다.

이는 앞서 서울시가 지난 연말 '2차 수도권 주택공급계획'을 통해 내놓은 '노후 임대단지 재건축을 통한 추가 공급안'의 후속 조치다. 서울시는 재개발·재건축 등 정비사업을 추진할 때 단지 내 공원이나 도로 등 공공성이 낮은 기반시설 대신 공공기여로 공공주택을 확보하는 등 노후 임대단지를 통해 총 4600가구를 공급하겠다고 밝힌 바 있다.

〈 노원구내 영구임대 현황 〉



5. 결론 및 시사점

주택사업에 대한 정부 지원

HDB를 통한 주택건설부터 운영관리에 대한 모든 비용을 정부에서 지원, HDB 설립 이후 약 27조원의 손실에 대한 정부지원을 받았으며, 2018년도 기준으로 정부 예산의 3.7%인 2조6천억을 주택사업을 위해 집행중

HIP등 주거환경 개선사업시 5~12%만 소유자가 부담하고 나머지는 비용은 모두 HDB에서 지원, 2018년도 기준으로 HDB 주거환경 개선사업 손실액 5,500억원을 정부에서 전액 지원 받음

1. 주택운영관리에 대한 정부지원 확대 노력 필요

- 2018년 기준 LH에서 집행한 수선비 5,585억중에 7%에 해당하는 392억만을 시설개선자금으로 정부지원을 받았고, 주택운영관리에 대한 손실은 토지, 주택등 흑자사업의 교차보조로 감당하고 있으나 개발물량의 감소와 누적 관리물량의 지속적인 증가로 재정적자의 시기가 도래할 것임
- 상기와 같이 재정적자 도래 시기에 대한 장기적 재무적 관점에서 정부재정 지원 확대 필요성과 임대주택 운영관리에 대한 국가 책임에 대한 사회적 공감대 형성등을 토대로 정부지원 현실화 노력 필요