

전략연구 2019-10

충청남도 ‘더 행복한 주택’ 정책의 효과적 추진방안

임준홍·최정현

연구 요약

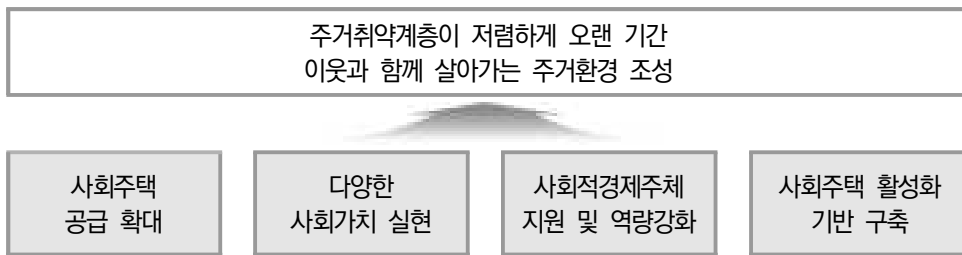
1) 연구 배경과 목적

문재인 정부 출범과 더불어 발표된 ‘주거복지로드맵’은 양적 주택정책에서 주거복지로의 전환을 강조하고 있으며, 주택공급 방식과 주체에 있어서도 많은 변화를 가져오고 있다.

주택공급방식에서는 과거 아파트 위주의 대량공급에서 지역특성과 수요자 요구에 대응한 소규모 주택방식이 나타나고 있으며, 그 대표적인 것이 사회주택이다. 실제 국토교통부는 기존의 임대주택과 차별된 사회주택정책을 체계적으로 추진하고, 사회주택 공급확대를 위해 노력하고 있다.

국토교통부는 지자체 중심의 지역밀착, 수요 맞춤형으로 2022년까지 매년 2,000호 이상 사회주택을 공급하고, 토지임대나 매입임대주택 운영위탁 등 기존 사업모델 외에 지역·환경 특성에 맞는 다양한 사업모델과 프로그램의 개발을 적극 지원할 예정이다.

〈그림 1〉 국토교통부 사회주택 정책 비전과 목표



충청남도 역시 민선 7기 공약으로 사회주택이 제시되었고, 실천을 위해 ‘더 행복한 주택’으로 네이밍을 하여 정책을 추진하고 있다. 충남의 ‘더 행복한 주택’은 충남개발공사가 중심이 된 아파트 단지 조성 방식이지만 기존의 공공임대주택과 차별된 평형, 편의시설 구성, 임대료 지원책 등이 제시되고 있으며, 1호로 아산시 배방읍에 건설되고 있다.

기존의 행복주택 보다 3가지! 혜택을 더한 ‘더 행복한 주택’ 공급정책을 추진 중이다.

- ❶ (1+) 신혼부부의 주거비 부담을 ‘더’ 낮춰, 저출산 극복에 기여
- ❷ (2+) 아이가 마음 놓고 뛰어놀 수 있는 ‘더’ 넓은 주거 공간 제공
- ❸ (3+) 육아 맞춤 설계로 ‘더’ 안전한 육아 환경조성

〈표 1〉 주요 임대주택 사업 비교

구 분	LH 행복주택(평균)	경기도형(평균)	충남형(59㎡형)
임대료 (보증금/월세)	6,940만원/34.7만원	4,164만원/34.7만원 (보증금 이자지원 별도)	5,000만원/15만원 (2자녀 출산시 임대료 면제)
주거 공간	16㎡/26㎡/36㎡	26㎡/36㎡/44㎡	36㎡/44㎡/59㎡
환경 조성	육아특화 (국공립보육시설, 공동육아)	공동체 활성화 (육아용품 공유, 공동육아, 공동체지원센터)	LH, 경기도+@ (@: 소음예방, 친환경자재, 신재생에너지 사용)

이러한 최근의 관심에도 불구하고 아직까지 사회주택에 대한 개념과 유형 그리고 주체간 역할에 대해서도 명확히 제시되지 못하고 있다. 이에, 본 연구에서는 충청남도 ‘더 행복한 주택’과 국가 주도로 추진되고 있는 ‘사회주택’ 정책을 어떻게 연계하고, 그 과정에서 어떻게 충남도의 색깔을 입히고, ‘더 행복한 주택’ 정책을 확대하고 성공적·지속적으로 추진할 수 있는 방안을 제시하고자 한다.

- 현재 충남도가 추진 중인 ‘더 행복한 주택’사업의 확산 모델 제안
- ‘더 행복한 주택’ 사업 확산 모델의 효과적인 추진방법과 정부와 사회적경제 주체 등 사업 관련 주체들의 역할, 정부사업과 연계한 효과적 추진방법 등에 대해 제안

2) ‘더 행복한 주택’ 정책 확대를 위한 타겟과 요구

충청남도의 ‘더 행복한 주택’의 확대를 위해 충남개발공사와 사회적경제 조직이 주도하는 지역밀착형 소단위 ‘(가칭)소소한 더 행복한 주택’ 공급 모델 개발을 제안한다. 주 타겟은 ‘더 행복한 주택’이 저출산 대책의 하나로 신혼부부에 초점을 두며, ‘(가칭)소소한 더 행복한 주택’은 청년층과 예비 신혼부부에 초점을 둔다.

시민의 사회주택에 대한 인지도는 낮지만, 도입 필요성과 입주의향은 상대적으로 높아 보다 적극적인 ‘(가칭)소소한 더 행복한 주택’ 공급모델 개발이 요구된다.

LH 등 공공기관을 포함한 중앙정부 중심으로 추진되고 있는 다양한 임대주택 유형에 대해 많은 응답자들이 입주자격 등 자세한 내용을 모르고 있으며, 특히 최근 많은 관심을 끌고 있는 사회주택에 대해서는 전체 응답자의 5.6%정도만 알고 있는 것으로 나타났다.

〈표 2〉 공적임대주택 유형별 인지도

구분		빈도	유효 퍼센트(%)
임대주택 (LH)	구체적으로 알고 있다	50	21.5
	사업명칭정도 들어본 적이 있다	163	70.0
	전혀 모른다	20	8.6
더 행복한 주택	구체적으로 알고 있다	27	11.6
	사업명칭정도 들어본 적이 있다	107	45.9
	전혀 모른다	99	42.5
사회주택	구체적으로 알고 있다	13	5.6
	사업명칭정도 들어본 적이 있다	111	47.6
	전혀 모른다	109	46.8

다양한 임대주택 유형에 대해 간단히 설명 후 입주의향을 파악한 결과 입주를 희망하는 사람이 전체 응답자의 60%를 상회하고 있으며, 특히 잘 모른다고 응답한 사회주택에 대해서는 69.5%로 공적 임대주택 유형 중 가장 높은 것으로 분석된다.

특히 입주자격의 완화 등이 이루어질 경우 전체 응답자의 3/4이상이 공적 임대주택 입주를 희망하는 것으로 나타났다.

〈표 3〉 공적임대주택 유형별 입주의향

구분		빈도	유효 퍼센트(%)
임대주택 (LH)	입주 할 것이다	153	65.7
	입주하지 않을 것이다	36	15.5
	입주하고자 하나 자격요건을 충족 못할 것 같다	44	18.9
더 행복한 주택	입주 할 것이다	153	65.7
	입주하지 않을 것이다	67	28.8
	입주하고자 하나 자격요건을 충족 못할 것 같다	13	5.6
사회주택	입주 할 것이다	162	69.5
	입주하지 않을 것이다	59	25.3
	입주하고자 하나 자격요건을 충족 못할 것 같다	12	5.2

‘(가칭)소소한 더 행복한 주택’ 공급에 있어서는 수요자의 요구에 따라 공유공간을 중심으로 한 공간구성의 차별화·다양화를 기초로 주택·주거에 대한 다양한 서비스의 개발과 삶의 질 및 공동체 강화를 위한 다양한 프로그램의 개발이 요구된다. 예를 들어 공간적으로는 북카페와 작은 도서관 등 소규모 모임공간의 조성이 요구되며, 안전에 기반한 다양한 정보서비스의 제공과 입주민을 위한 문화강좌 프로그램의 개발 및 공급이 요구된다.

〈표 4〉 사회주택에 대한 요구

구분	빈도	유효 퍼센트(%)	
공간 : 질 좋은 공유 주거공간 조성	132	56.7	
서비스 : 함께하는 다양한 주택/주거서비스 강화	80	34.3	
프로그램 : 함께할 수 있는 다양한 공동체 프로그램 강화	21	9.0	

3) ‘(가칭)소소한 더 행복한 주택’ 정책 모델 제안

(1) (단기) 청년·신혼부부를 위한 “주거자립 사회임대주택”

지방도시 유희자원 연계, 사회적 참여 주체로서 핵심계층의 주거문제를 해소한다. 공공지원을 바탕으로 주거자립 지원계층 주거문제 해소와 지역안착 지원을 목표로 설정한다. 청년형, 신혼부부형, 학령기 일반가구 대상으로 추진 가능하며, 신혼부부 및 학령기 일반가구는 인구 유입을 통해 지역에 안착하고 보육, 교육에 특화된 사회주택 개념을 도입한다.

충남개발공사 또는 지자체가 주체가 되어 공가 및 신축을 위한 자원을 매입하고 사회적경제주체가 건설 또는 리모델링하는 방식 등으로 추진한다. 사회적경제주체 역량 및 투자한계를 고려하여, 토지매입 등 충남개발공사가 주도하고, 사경주체 건축비 보조 또는 임대관리 특화 시범사업의 우선 추진이 필요하다. 임대료는 주변 시세 대비 50% 이하 또는 무상공급할 수 있는 방안도 고려할 필요가 있다.

- (농촌형) 충남개발공사 등 농촌 읍면단위 빈집 매입(시범사업) ⇒ 사회적경제주체 리모델링 및 입주자 모집 ⇒ 귀농 청년, 학령기 가구를 위한 공유주택 사업 등
- (도시형) 충남개발공사 소규모 필지(빈집, 신규택지) 및 공가(장기방치건축물 등) 매입 ⇒ 신혼부부(청년) 등 모집 후 ⇒ 수요자 맞춤형 공간설계 신축 ⇒ 청년 및 육아공동체

공급에 있어서는 공유공간(주방, 세탁실 등), 지역 민원 고려한 생활 SOC 시설과 연계하여 복합개발 방식으로 개발한다.

(2) (중장기) 귀촌 및 충남 이주수요를 고려한 협동조합형 사회주택

지방도시 이주 수요 및 중단기 체류를 위한 임대주택 수요를 고려한다. 협동조합 등 사회적경제주체를 중심으로 한 주택공급 참여 등을 목표로 설정한다. 대상은 농촌 및 지방으로 단기, 장기 체류를 목적으로 한 개인 또는 협동조합이다. 협동조합 등 사회적경제주체가 주도하고 수요자 중심의 제안사업을 추진한다. 지자체(충남개발공사)가 기반시설 설치를 지원하고, 임대차 계약 보증하는 방식으로 지원한다.

- (빈집·유휴자원 활용형) 총개공(군) 등에서 지역내 유휴자원(공가, 장기방치건축물) 토자·건축 소유자 임대차계약 체결 ⇒ 농촌이주 희망하는 수요자 중심 임대관리 협동조합 구성 ⇒ 수요자 중심으로 건축물 일부 리모델링 및 공동체 운영
- (신축형) 귀촌, 귀농 협동조합 단체 입주자 모집 ⇒ 토지매수 ⇒ 지자체 기반시설 설치지원과 협동조합의 지역안착계획서 제출 ⇒ 단지조성 및 입주

〈표 5〉 충남의 ‘소소한 더 행복한 주택’ 사업모델 제안

구분	개념	입주대상	사업목표	운영방식		비고
단기	주거 자립을 위한 사회 임대주택	청년	청년층 자립지원 및 주거비절감 초점	도시	총개공 소규모 필지(빈집, 신규택지) 및 공개(장기방치건축물 등) 매입⇒ 사회적경제주체 중심 입주자 모집 ⇒ 쉼어형 주택 또는 원룸형 공동체 주택으로 리모델링 또는 신축	전주 토지임대부 사회주택
				농촌	총개공 농촌 읍면단위 빈집 매입(시범사업) ⇒ 사회적경제주체 리모델링 및 입주자 모집⇒ 귀농 청년가구를 위한 공유주택 사업	부산 햇살동지와 같이 기존 어르신 주택에 함께 거주하는 방식도 고려 가능
		신혼부부	신혼부부 안정적 보육환경 마련	충남개발공사 10가구 내외 소규모 필지 매입 ⇒ 사회적경제주체 입주자모집 ⇒ 공동체주택 신축 ⇒ 공동보육 등 육아공동체 특화		서울시 공동체주택 유사
중장기	입주자 주도형 사회 주택	학령기 일반가구	초등학교 학령기 가구의 주거이전 및 안정적 주택마련	학교 폐교 등 대상지역 마을회와 총개공(또는 지자체) 보조금 마련 ⇒ 총개공 또는 사회적경제주체 사회주택 신축 ⇒ 사회적경제주체 중심 임대관리		제주도 학교살리기 임대주택 사업
		임대관리 협동조합	귀농·귀촌 자가소유 이전에 지역정착을 위한 주택재고 확보	지자체 지역내 유휴자원(공가, 장기방치건축물) 토자·건축 소유자 임대차계약 체결 ⇒ 농촌이주 희망하는 수요자 중심 임대관리 협동조합 임차 ⇒ 수요자 중심으로 건축물 일부 리모델링 및 공동체 운영		일본 정주촉진 빈집활용사업

구분	개념	입주대상	사업목표	운영방식	비고
중장기	입주자 주도형 사회주택	계획 공동체 협동조합	협동조합 주도로 귀촌, 귀농인의 지역안착과 지역상생 도모	귀촌, 귀농인 대상 협동조합 구성 ⇒ 주거단지 조성 *기존 농어촌정비사업과의 차별성 필요 *입주자 선정후 계획참여, 지자체 기 반시설 설치비용 지원+협동조합의 지 역 상생계획 등 평가 반영	제주도 가시리옴 협동조합

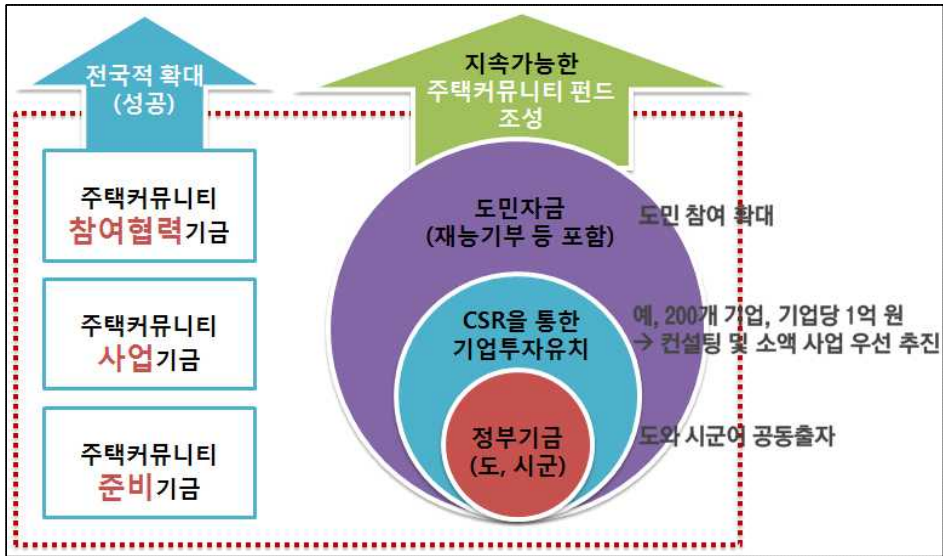
4) ‘(가칭)소소한 더 행복한 주택’ 정책 실효성 강화

‘(가칭)소소한 더 행복한 주택’ 공급 사업의 성공적 추진과 정책으로서의 지속성 강화를 위해서는 정부의 임대주택 공급사업과 연계를 강화하는 것이 요구된다. 특히 문재인 정부의 핵심 공약인 도시재생뉴딜과 현실의 문제로 다가오는 빈집정비 사업을 연계하는 것이 요구된다. 충남도의 도시재생뉴딜사업 공모에도 많은 임대주택 공급 사업이 있지만 단순 임대주택 건설 사업이 많아, 사회주택 공급사업과 연계한 전략이 요구된다.

빈집 연계 ‘더 행복한 공유주택’ 시범사업의 도입이 필요하다. 15개 도시 및 농어촌 지역의 빈집(2등급)을 대상으로 리모델링하여 주거, 문화 공간으로 활용하고, 공익성 확보를 위해 주택소유자에게 의무임대기간(예, 4년)과 일정기간(예, 4년) 재산권행사 제한 등의 안전조치를 확보한다.

사업과 정책의 지속성 강화를 위해서는 안정된 재원확보가 요구되므로, ‘(가칭)소소한 더 행복한 주택’ 정책 추진을 위한 ‘(가칭)소소한 더 행복한 주택 펀드’ 조성도 요구된다. 충남도, 시군, 충남개발공사 등 공적영역과 지역 건설회사와 지역기업, 지역민이 함께 구성한 펀드 조성이 요구된다. 펀드조성에 참여한 공적영역과 민간영역이 함께 기획하고, 실제 사업추진 또는 실수요자가 될 수도 있고, 후원자가 될 수도 있어 보다 큰 의미를 부여할 수 있다.

〈그림 2〉 충남 ‘소소한 더 행복한 주택’ 확대를 위한 펀드 조성방법



목 차

제1장 서론	1
제1절 연구 배경과 목적	1
제2절 선행연구 검토	5
제3절 연구 주요내용과 방법	8
제2장 사회주택 정책과 사례	11
제1절 국외 사회주택 정책 및 공급 현황	11
제2절 국내 사회주택 정책 및 공급 현황	21
제3절 민간 사회주택 공급 사례	31
제3장 충청남도 주택 및 ‘더 행복한 주택’ 정책 현황	39
제1절 우리나라 주택·주거 실태	39
제2절 충청남도 주택 공급 현황 및 수요	42
제3절 충청남도 ‘더 행복한 주택’ 정책 현황	48
제4장 충청남도 ‘더 행복한 주택’ 정책 확대 방안	57
제1절 공공주택과 사회주택에 대한 인식과 요구	57
제2절 충청남도 ‘더 행복한 주택 정책’ 확대 모델 제안	67
제3절 정부정책과 연계한 ‘(가칭)소소한 더 행복한 주택’ 사업 추진방안	74
제5장 결론 및 정책제안	85
참고문헌	87
[붙임자료] 설문조사지	89

표 목차

〈표 2-1〉 주요 국가의 사회주택 현황	11
〈표 2-2〉 공급주체별 사회주택 보유 비중	12
〈표 2-3〉 사회주택 공급자 유형	19
〈표 2-4〉 사회주택 입주자격	20
〈표 2-5〉 사회주택 임대료 산정방법과 수준	20
〈표 2-6〉 사회주택 관련 의사결정 주체	20
〈표 2-7〉 지자체별 사회주택 조례 비교	26
〈표 2-8〉 연도별 사회주택 공급현황	28
〈표 2-9〉 건축개요(쉐어어스(청광))	31
〈표 2-10〉 건축개요(마을과집(동송동))	33
〈표 2-11〉 건축개요(마을과집(고척동))	35
〈표 3-1〉 과거와 현재의 주거수준 비교	39
〈표 3-2〉 충남 주택현황(2015)	42
〈표 3-3〉 충남 임대주택현황 : 유형별-주체별(2017)	43
〈표 3-4〉 권역별 적용 임대료	44
〈표 3-5〉 공공임대주택 수요 추정 결과	45
〈표 3-6〉 선행연구를 통한 국민임대주택 유효수요량 추진 경과	46
〈표 3-7〉 충남 공공임대주택 유형별 공급현황	46
〈표 3-8〉 충남 지역(시군)별 주택보급률, 임대주택 현황	47
〈표 3-9〉 충남도 주거급여사업 수급자 현황(2017.8 기준)	47
〈표 3-10〉 주요 임대주택사업 비교	49
〈표 3-11〉 ‘더 행복한 주택’ 공급계획(안)	53
〈표 4-1〉 생애단계별 임대주택 정책 추진 전략	57
〈표 4-2〉 공적임대주택 유형별 인지도	58
〈표 4-3〉 공적임대주택 유형별 입주의향	59
〈표 4-4〉 공공 임대주택 입주의향과 응답자 특성	60
〈표 4-5〉 사회주택에 대한 요구	61

〈표 4-6〉 공간 : 질 좋은 공유 주거공간 구성에 대한 요구	62
〈표 4-7〉 서비스 : 함께하는 다양한 주택/주거서비스에 대한 요구	62
〈표 4-8〉 프로그램 : 함께할 수 있는 다양한 공동체 프로그램에 대한 요구	63
〈표 4-9〉 사회주택의 공간 및 기능 구성방식에 대한 요구	63
〈표 4-10〉 사회주택 공급이 필요한 지역(선호하는 주거지역과 비교)	64
〈표 4-11〉 사회주택 입주의향	64
〈표 4-12〉 사회주택 입주 희망 임대료	65
〈표 4-13〉 사회주택 희망 임대기간	66
〈표 4-14〉 사회주택 공급 시 주거기능 등 구성방법	66
〈표 4-15〉 충남의 ‘소소한 더 행복한 주택’ 사업모델 제안	71
〈표 4-16〉 충남 도시재생뉴딜사업 중 임대주택 공급 관련 사업개요	75
〈표 4-17〉 충남 시군별 · 빈집유형별 현황과 집주인 의식	77
〈표 4-18〉 충남 지역별 · 빈집유형별 현황과 집주인 의식	79
〈표 4-19〉 충남 빈집 철거 및 리모델링 비용(예상)	80
〈표 4-20〉 ‘(가칭)소소한 더 행복한 주택’ 공급과 정책 지속성 강화를 위한 핵심 주체 ...	81
〈표 4-21〉 ‘(가칭)소소한 더 행복한 주택’ 정책을 위해 우선적 지원이 필요한 주체 ...	82
〈표 4-22〉 사회주택 운영기관 사례(서울, 경기안산, 인천)	83
〈표 4-23〉 국토교통부형 사회적기업 지정현황(충청남도)	83

그림 목차

〈그림 1-1〉 국토교통부 사회주택 정책 개념과 구조	3
〈그림 1-2〉 사회주택의 기본적 개념과 성격	7
〈그림 2-1〉 국토교통부 사회주택 정책 개념과 구조	21
〈그림 2-2〉 국토교통부 사회주택 정책 비전과 목표	22
〈그림 2-3〉 토지임대형 사회주택 재원조달 방식(예시)	29
〈그림 2-4〉 리모델링형 사회주택 재원조달 방식(예시)	29
〈그림 2-5〉 빈집활용형 사회주택 재원조달 방식(예시)	30
〈그림 2-6〉 셰어어스 사업관련 사진	32
〈그림 2-7〉 마을과집(동승동) 사업관련 사진	34
〈그림 2-8〉 마을과집(고척동) 사업관련 사진	36
〈그림 3-1〉 주요 선진국의 장기임대주택 재고 비율	40
〈그림 3-2〉 충청남도 ‘더 행복한 주택’ 정책 추진배경	48
〈그림 3-3〉 ‘더 행복한 주택’ 평면(예시)	51
〈그림 3-4〉 ‘더 행복한 주택’과 저출산 프로그램(예시)	52
〈그림 4-1〉 생애단계와 연계한 충남형 커뮤니티 주택모델 개발(예시)	74
〈그림 4-2〉 충남 도시재생뉴딜 사업 중 임대주택 사업 대상지 사례	76
〈그림 4-3〉 충남 빈집의 공간별 분포	79
〈그림 4-4〉 빈집 활용 사회주택 공급 유사사례	81
〈그림 4-5〉 충남 ‘소소한 더 행복한 주택’ 확대를 위한 펀드 조성방법 및 개념도	84

제1장 서론

제1절 연구 배경과 목적

1. 연구배경

문재인정부의 출범과 더불어 과거 양적 주택정책에서 주거복지로의 전환을 위해 주거복지 로드맵을 제시하고, 문재인정부는 주거복지 관점에서 주택공급 정책방향을 발표하였다. 특히, 주거복지로드맵에서는 사회초년생인 청년과, 신혼부부, 취약계층인 고령자를 중심으로 한 생애주기별 주택공급과 주거복지 방향을 제시하고 있다. 주요 내용은 주거복지 관점에서 임대주택 총량과 이를 최근 도시재생 정책 등과 연계하여 어떻게 현실화하여야 하는가에 초점이 맞춰져 있다.

충청남도는 민선 7기 출범과 더불어 주거복지 강화를 위해 주거약자의 거주 안전성을 제고하고, 저출산 극복 대책의 일환으로 ‘충남형 공공주택 공급’을 공약으로 제시하며, 이의 실현을 위해 ‘더 행복한 주택’이라는 브랜드 네이밍을 통해 정책사업을 추진하고 있다.

1) 충남 민선7기 공약으로서 ‘더 행복한 주택’¹⁾

민선7기 충청도지사 당선자는 저출산 정책 등을 실천하기 위한 충남형 공공주택 5,000호 공급 공약을 발표하였다. 충청남도는 청년과 신혼부부의 주거비 부담이 혼인기피,

1) 충청남도 내부자료(2019.4)

출산포기 등 저출산의 주요 원인으로 판단하고, 주거비 부담이 보다 적은 주택공급, 육아 맞춤형 설계로 결혼출산을 위한 환경을 조성하고자 한다. 당초 공약은 충남형 사회적 주택 5,000호 공급이었으나, 민선7기 인수위, 실국 검토, 충남형 공공주택 관련 워크숍 등을 통해 ‘충남형 공공주택 공급’으로 변경하였고, 공약검토 및 실천력 강화 과정에서 ‘충남형 공공주택’은 ‘더 행복한 주택’으로 정책 가치를 보다 명확히 하였다.

충남도의 더행복한 주택은 기존의 행복주택보다 3가지! 혜택을 더한 ‘더 행복한 주택’으로 요약할 수 있다.

- (1+) 신혼부부의 주거비 부담을 ‘더’ 낮춰, 저출산 극복에 기여
- (2+) 아이가 마음 놓고 뛰어놀 수 있는 ‘더’ 넓은 주거 공간 제공
- (3+) 육아 맞춤형 설계로 ‘더’ 안전한 육아 환경조성

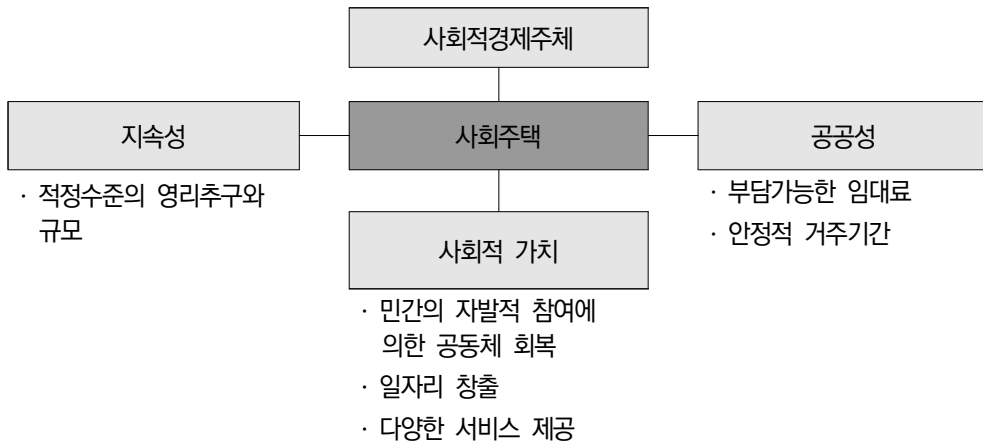
2) 국토교통부 사회주택 정책²⁾

국토교통부는 사회주택 정책을 통해 주거취약계층이 저렴하게 오랜 기간 이웃과 함께 살아가는 주거환경 조성을 위해 올해부터 22년까지 매년 사회주택 2,000호 이상 공급할 계획이다. 사회주택 공급 확대, 다양한 사회가치 실현, 사회적경제주체 지원 및 역량강화, 사회주택 활성화 기반 구축을 목표로 하고 있다.

사회적 협동조합 등 사회적 경제주체에 의한 임대주택(이하 사회주택)이 올해부터 2022년까지 매년 2,000호(서울시 자체 공급물량 포함) 이상 공급될 전망이다.

2) 국토교통부 보도자료, 2019. 2.19, “올해부터 22년까지 매년 사회주택 2,000호 이상 공급” 참조 재정리

〈그림 1-1〉 국토교통부 사회주택 정책 개념과 구조



국토교통부는 지난 2017년 주거복지로드맵을 통해 중앙정부 차원에서 처음으로 사회주택 활성화 의지를 밝힌 이후, 주택도시기금 융자·보증 상품 출시 등 자금조달 지원, 주택도시보증공사(HUG) 산하 사회주택금융지원센터 설립 및 한국토지주택공사(LH) 보유 부지를 활용한 시범사업 등을 추진해왔다. 이상과 같이 충남도와 국가는 기존의 임대주택 개념을 넘어 지역과 사회문제를 해결하기 위한 새롭고 적극적인 대응책으로 임대주택정책을 추진하고 있다.

이에, 충남도 역시 민선7기 공약인 ‘더 행복한 주택’의 성공적 추진과 사업의 지속성 및 효과를 높이기 위해 국가 사회주택 정책과 연계한 ‘더 행복한 주택’ 정책의 확대가 요구된다.

2. 연구 목적

본 연구는 충남도의 ‘더 행복한 주택’ 정책의 성공적 추진과 더욱 효과를 높이기 위해 국가 차원에서 추진되는 주택 정책과의 연계를 강화하고 차별화 되어야 한다. 당초 민선 7기 공약 역시 ‘사회주택’의 이름으로 출발하였으며, 그 목표 역시 지금 추진되고 있는 국가의 사회주택 정책과 유사하기 때문에 국가정책과 연계하면 더욱 효과를 높일 수 있을 것으로 판단되었기 때문이다.

이에, 본 연구에서는 충남도 ‘더 행복한 주택’과 국가 주도로 추진되고 있는 ‘사회주택’ 정책을 어떻게 연계하며 그 과정에서 어떻게 충남도의 색깔을 입힐 것인가에 대한 고민을 통해, ‘더 행복한 주택’ 정책을 확대하며 성공적·지속적으로 추진할 수 있는 방안을 제시하고자 한다.

첫째, 현재 충남도가 추진 중인 ‘더 행복한 주택’사업의 확산 모델을 제안하고, 둘째, ‘더 행복한 주택’ 사업 확산을 위해 정부정책과의 연계방법과 사회적경제 주체 등 사업 관련 주체들의 역할 등을 제안한다.

제2절 선행연구 검토

고정희 외(2018)³⁾ 연구에서는, 사회주택은 공공임대주택과 혼용되어 사용되는 개념으로 유럽에서는 사회주택이라는 용어가 일반적으로 사용되고 있다고 지적하면서, 대부분의 국가에서는 공식적으로 정의를 내리고 있지는 않지만 사회주택이라는 용어는 각국의 주거여건 및 주택정책의 다양성에 따라 폭넓게 사용되고(Pittini and Laino, 2011) 주택정책을 연구하는 학자들은 소유자, 건설·공급자, 임대료의 수준, 재원의 출처 및 공급목적 등에 따라 사회주택을 정의한다고 지적하고 있다. OECD는 사회주택에 관해 공식적인 정의는 없지만 ‘시장임대료보다 저렴하게 임대되는 주택’ 또는 ‘행정절차를 통해 비시장적 기제에 의해 배분되는 주택’으로 정의하고 있다. United Nations Economic Commission of Europe에서는 사회주택은 유럽을 중심으로 발전한 공공주택의 형태로 시세보다 저렴한 주거비용과 적정 수준의 주거환경을 갖춘 임대주택으로 정의(신서경 외, 2017)하고 있다.

대부분 서구의 사회주택은 주택의 사회보장적 성격에 대한 인식 하에서 공공임대주택의 공급·관리뿐만 아니라 공공과 민간임대주택의 임대료 통제·주택 개보수 및 보조금 정책 등의 내용을 포함한다. 즉, OECD 등의 국제기구 및 연구자들 사이에서 사용되는 사회주택이라는 용어는 공공임대주택, 협의의 사회주택, 세제우대주택 모두를 포괄하는 ‘광의의 사회주택’으로 사용되고 있다(박은철 외, 2017).

이러한 사회주택에 관한 국내 선행연구로, 남원석(2014)은 ‘한국공공임대주택의 미래’에서 한국의 공공임대주택의 성격은 잔여모델에 가깝다고 제시한다. 그 이유로 첫째, 주택정책이 경제성장을 위한 토대로서 주택의 개발 및 건설과정에 대한 국가 개입 둘째, 전적으로 시장의 역할이 극대화되며 자가 소유가 강조되었고 셋째, 복지 국가의 저발전과 관련 있는 것으로 가족과 개인의 책임을 강조하며 복지의 저발전 상황에 대한 대처를 들고 있다.

3) 고정희·서용적, 2018, 한국 사회주택의 잔여적 성격의 원인에 관한 연구, 주택연구 제26권 2호 참조 재정리.

김수현(2010)은 주요 선진국들의 임대주택 성격과 비교하여 선행연구들이 공통적으로 고려하는 ‘자가비중, 공공임대 비중, 공공임대주택 거주자의 소득분포’의 세 가지를 통해 우리나라 공공임대주택의 위치를 살펴보았다. 그 결과 낮은 수준의 공공임대주택 비중, 높은 저소득층 집중도, 비공식적인 민간임대시장과 임대차 규제 제도의 미성숙 등으로 볼 때, 한국의 공공임대주택은 할로의 분류에 따라 전형적인 잔여적 모델이라고 제시하였다.

진미윤(2011)은 10개국의 임대주택 시스템 및 최근 20년간의 정책 변화의 영향을 분석함으로써 향후 공공임대주택의 역할과 정책방향을 전망하고 있다. 이처럼 우리나라의 사회주택에 관한 논의는 사회주택의 정의를 내리고 특성을 밝히는 연구가 진행되고 있지만 기존의 다양한 공공임대주택정책 및 제도와 사회주택 사이의 관계가 정립되지 않아 정책적 혼선도 예상된다. 한편, 사회주택의 다양한 정보와 공급확대 및 정책개발을 위해 노력하고 있는 ‘한국사회주택협회’는 사회주택을 ‘호혜성에 기초하여 공공의 지원을 바탕으로 주거선택권을 확장하는 주택’으로 정의하면서 비영리 또는 제한적 영리를 추구하는 민간 사회적경제 주체들에 의해 공급되고 있는 것이 특징이라고 제시하고 있다.

- 공공 지원 : 직·간접 보조, 제도 개선, 감독 등
- 호혜성 : 비영리·저임대료, 계약갱신권, 공동체, 성실관리 등
- 주거선택권 : 보편성, 중립성, 주거 사다리, 시장과의 역할 분담 등

〈그림 1-2〉 사회주택의 기본적 개념과 성격



http://www.socialhousing.kr/policy_bbs

자치단체 차원에서, 서울시는 2015년 1월 2일 ‘서울특별시 사회주택 활성화 지원 등에 관한 조례’ 제정을 통해 사회주택의 개념을 “사회경제적 약자를 대상으로 주거관련 사회적 경제주체에 의해 공급되는 임대주택 등”으로 정의한다. 그러나 이 정의는 사회주택의 공급주체를 ‘사회적 경제주체’로 한정하여 공공에 의해 직접 공급되는 주택이 제외되는 것으로 해석될 여지가 있어 매우 협소한 개념정의로 평가되기도 한다(강세진, 2015). 더구나 이것은 그동안 한국에서 사회주택의 공급이 거의 전적으로 공공부문에 의해 이루어져 온 점과 이미 오랫동안 국내외 여러 학자들을 통해 정의되어 온 학술적인 개념과도 많은 차이를 보이고 있어 논란의 여지도 있다.

따라서 사회주택 정책과 사업의 효과적 추진을 위해서는 사회주택의 개념을 명확히 설정하는 것이 요구되며, 필요에 따라 자치단체가 추진하려는 사회주택 정책과 사업 특성에 따라 조작적 정의가 가능하다고 판단된다. 이를 보다 명확화하기 위해서는 서울 등과 같이 자치단체의 조례를 통해 명확히 하는 것도 하나의 방법일 것이다.

제3절 연구 주요내용과 방법

1. 연구 주요내용

1) 사회주택의 기본적 이론과 국내외 공급현황 분석

충남의 ‘더 행복한 주택’ 정책의 효과적 추진방안을 제안하기 위해 우선 국내외 사회주택 정책과 사례를 분석한다.

2) 우리나라 주택 정책, 공급현황 그리고 충남 주택공급 현황 및 수요 분석

우리나라 주택 정책 및 공급현황 특히, 사회주택과 유사한 임대주택 공급현황을 분석한다. 충남도의 주택공급 현황, 임대주택 현황, 사회주택 수요에 대해 분석한다.

3) 충남도 ‘더 행복한 주택’과 공급 확대 모델 제안

당초 민선 7기 충남도지사 공약사항은 ‘사회주택’이라는 용어로 발표되었으며, 공약 검토과정에서 신혼부부 및 예비신혼부부를 위한 특화형 임대공급정책으로 명확화되었다. 하지만 최근 국토교통부와 서울시, 사회적경제 조직을 중심으로 사회주택 공급확대를 위해 많은 노력을 하고 있다. 사회주택 공급확대를 위해 사회주택사업 금융지원 강화, 민간임대주택특별법 준비, 사회임대주택 임대보증금보증 제도 도입 등은 물론 부산시 등 지방도시에서도 사회주택 지원조례 제정 등의 움직임이 나타난다. 최근에는 한국사회주택협회를 중심으로 사회주택 전국 설명회를 개최하고 사회주택의 홍보와

사회적경제 조직 등의 참여를 강조하고 있다. 또한 서울 등은 민간인 사회적경제 조직인 협동조합 등을 중심으로 활발한 사업화가 진행되고 있다(SE임파워사회적협동조합, 하우징쿠퍼주택협동조합, 유한책임회사 더함, 어반소사이어티, 아이부키 주식회사 등). 이처럼 정부와 민간 차원에서 다양한 정책이 추진되고 있는 동향 등을 분석하여, 충남도의 '더 행복한 주택'의 효과적 추진 모델을 제안한다.

4) 충남 '더 행복한 주택' 공급확대 방안 제안

충남 '더 행복한 주택' 공급확대 실천을 위한 충남도와 시군, 충남개발공사와 민간의 역할 및 협력 방안과 실천을 위한 재원확보 방안 등을 제안한다.

2. 연구 방법(조사 및 분석 방법)

연구방법은 연구내용에 따라 관련 이론과 선행연구, 통계분석과 설문조사, 인터뷰 조사와 전문가 자문회의를 통해 이루어진다. 특히, 설문조사는 사회주택 정책의 필요성, 주거에 대한 의식, 충남 사회주택에 대한 인식과 거주의향 등을 조사·분석한다.

- 조사지역 : 공주시 신시가지 및 구시가지(도시지역 중심)
- 조사대상 : 청년과 예비 신혼부부 등 233명
- 조사기간 : 2019. 10. 4. - 13.(10일간)
- 조사방법 : 조사내용과 방법을 습득한 전문 조사자 일대일 면접조사

조사설문지의 주요내용은 다음과 같이 구성하였다.

- 개인 및 가족 속성 등 통계적 분류를 위한 항목
- 현재 주택·주거의식 및 만족도에 관한 항목
- 장래 주택·주거의식 및 만족도에 관한 항목

- 공적 임대주택에 대한 인지와 입주의향
- ‘(가칭) 소소한 더 행복한 주택’⁴⁾에 대한 입주의향 및 요구에 대한 항목
- 실제 예시적 ‘소소한 충남형 더 행복한 주택’에 입주의향과 요구 등에 대한 항목

설문지의 분석방법과 도구는 다음과 같다.

- 기술적 통계분석 등 : 주택통계자료 분석 등
- 상관분석 및 회귀분석 등 : 의식조사 분석 등
- 인터뷰 및 자문회의 등 : 사회주택 개념정립, 정책방향 및 실천과제 도출 등

4) ‘(가칭) 소소한 더 행복한 주택’이란 본 연구 중간결과에서 도출된 사회주택 개념의 충남 ‘더 행복한 주택’의 확대 모델을 의미함. 설문조사 단계에서 가상적인 모델개념이 도출되었기 때문에 설문조사에서 명시하고 조사함.

제2장 사회주택 정책과 사례

제1절 국외 사회주택 정책 및 공급 현황⁵⁾

1. 공급현황

사회주택은 각 국가별 주택 시스템에 따라 다양하게 변해왔으며, 사회주택이 총 주택에서 차지하는 비중도 국가별로 상당한 차이가 있으며, OECD(2016)에 따르면 2015년 기준으로 사회주택이 가장 활성화되었다고 볼 수 있는 네덜란드는 총 가구 중에서 약 34%가 사회주택에 거주하고 있다. 그 외 오스트리아 26%, 덴마크 22%, 프랑스 19%, 영국 18% 순으로 사회주택 비중이 높게 나타나고 있고, 이 국가들의 사회주택 보유물량은 네덜란드 248만호, 오스트리아 89만호, 덴마크 61만호, 프랑스 540만호, 영국 494만호이다.

〈표 2-1〉 주요 국가의 사회주택 현황

(단위 : %)

국가	2000년	2013년	2015년
네덜란드	36.7	35.9	34.1
오스트리아	22.6	25.9	26.2
덴마크	19.0	22.2	22.2
프랑스	19.1	18.7	18.7
영국	21.3	17.8	17.6
아일랜드	9.0	8.7	8.7
폴란드	16.0	13.2	8.3
대한민국	-	6.0	6.4
미국	-	4.8	4.3
일본	3.9	3.8	3.8

자료 : OECD, 「New OECD Affordable Housing Database」

5) 임병권·강민정·장한익·김병국, 2018, 유럽국가의 사회주택 현황과 지원정책에 대한 연구, 주택금융리서치, 〈홈런즈〉 사회주택 먼나라 이웃나라 _ 유럽편(socialhousing.site), 금속노조 노동안전보건 실태조사 보고서(2007) 최상희, 2019, 사회주택 모델구상 및 주체별 협력방안 연구, 영국의 사회주택 관련 정책 변화와 시사점, 세계도시정보, 박은철·김수정·오근상, 2017, 사회주택 활성화 쟁점과 정책과제 등을 참조 재정리

네덜란드의 사회주택 공급물량은 프랑스와 영국에 이어 세계 3위이고, 사회주택 비중은 2000년 36.7% 대비 2015년에 2.6%p 감소하였으나 여전히 총 주택에서 차지하는 비중이 가장 높다. 오스트리아와 덴마크의 경우 사회주택 비중이 2000년 기준 각각 22.6%와 19.0%였으나 꾸준히 증가하여 2015년 기준 각각 26.2%와 22.2%를 차지하고 있다.

2. 공급주체

OECD 주요 국가의 사회주택 공급주체는 정부(중앙, 지방), 비영리단체, 영리단체 또는 영리목적의 개인 등으로 나누어 볼 수 있다. 사회주택 비중이 높은 네덜란드, 오스트리아, 덴마크, 프랑스, 영국 등의 상위 5개 국가의 경우 중앙정부 주도의 직접공급 보다는 지방정부나 비영리단체를 중심으로 한 공급비중이 높은 것이 특징이다. 특히, 네덜란드, 덴마크, 프랑스는 주로 비영리단체를 중심으로 사회주택이 공급되고 있다.

〈표 2-2〉 공급주체별 사회주택 보유 비중

(단위 : %)

국가	중앙정부	지방정부	비영리단체	영리 · 개인
네덜란드	0.0	0.0	81.0	19.0
오스트리아	0.0	32.8	67.2	0.0
덴마크	0.0	3.7	96.3	0.0
프랑스	0.0	0.0	100.0	0.0
영국	0.0	43.7	56.1	0.0
아일랜드	0.0	89.6	10.4	0.0
폴란드	2.7	80.4	7.9	9.0
대한민국	67.7	16.9	0.0	12.4
미국	0.0	22.2	3.1	68.7
일본	0.0	100.0	0.0	0.0

자료 : OECD(2016), 「New OECD Affordable Housing Database」

3. 공급특성⁶⁾

1) 네덜란드

네덜란드 사회주택의 주요 공급자인 주택협회는 1850년과 1860년 사이에 노동자 협회에 의해 설립되었다. 하지만 협회의 역할수행으로 주택공급 및 주거환경의 개선이 적시 이루어지지 않음에 따라 중앙정부의 개입이 시작되었고, 1901년 ‘주택법(Housing Act of 1901)’ 제정으로 민간 주택협회에 대한 공공의 지원 체계가 마련되었다. 해당 법을 통해 중앙정부는 주택협회와 지자체에 주택건설 및 관리를 지원하게 되었고, 이로써 네덜란드 내 사회주택의 활성화를 위한 기반을 마련하게 되었다.

특히, 네덜란드는 2차 세계대전 이후 주택의 다수 멸실 등 부족한 주택문제를 해결하기 위해 많은 노력이 행해졌다. 해당시기에는 지방정부 및 주택협회가 주택공급에 중요한 역할을 하였는데, 주택협회에 대한 지방정부의 재정적·비재정적 개입이 심화됨에 따라 주택협회는 독립적인 기구로의 역할이 지속적으로 요구되었다. 이에 따라 주택협회를 중심으로 한 사회주택 공급체계를 갖추기 위해 1980년대 중앙정부 차원에서 사회주택의 입주 요건, 주택협회의 재정적 독립을 위한 가이드라인 등을 마련하였다. 이후 1990년대 중반 공공의 직접지원이 폐지되어 중앙정부와의 재무적관계가 청산되었다. 현재는 주택협회 중심으로 사회주택 공급 및 민간의 책임경영이 이뤄지고 있다.

네덜란드의 사회주택 신규 건설은 1970년에서 1980년 사이에 최고조에 달해 6만호 이상을 기록하였지만, 주택 노후화로 인한 철거 등으로 2000년대 이후 감소하는 추세이다. 또한, 1990년대 약 1천여 개가 넘는 주택협회가 있었으나, 협회의 효율성 및 규모의 경제(Economies of scale)를 달성하고자 활발한 인수·합병을 거쳐 2016년 기준 336개가 활동 중이다. 현재 평균적으로 개별 협회는 약 6천호의 사회주택을 소유하고 있으며, 가장 큰 협회는 6만호에서 8만호를 소유하고 있다.

6) 유럽 주요국가의 사회주택 변천사는 Scanlon et al.(2014)과 Scanlon et al.(2015), 임병권·강민정·장한익·김병국(2018) 기초로 작성되었다.

2) 오스트리아

오스트리아 사회주택은 19세기 주택부족 문제를 해결하고자 도입된 것이 시초다. 당시 민간에서는 주택조합이 결성되었으며, 정부 차원에서도 20세기 초 사회주택 관련 법안을 도입하여 제도적 장치를 마련하였다. 특히, 오스트리아 사회주택은 제1차 및 제2차 세계대전과 이후의 정치상황에 따른 복지정책 흐름에 맞춰 1918년부터 1934년까지 지자체를 중심으로 한 전반기와 2차 세계대전 이후의 국가적 차원(중앙정부)에서 개입한 후반기로 이원화할 수 있다.

우선 지자체를 중심으로 한 전반기에는 지역복지 차원에서 광범위한 주택건설 프로그램을 운영하였으며, 비엔나 시 등의 지자체는 주택건설 및 소유·관리자로서 중요한 역할을 수행하였다. 그러나 1934년 내전이 종결된 이후 지자체 중심의 프로그램은 종료되었으며, 이후 사회주택은 국가적 복지 차원에서 접근함으로써 비영리조직이 중심이 되는 계기가 마련되었다. 특히 오스트리아는 현재까지도 민간을 주축으로 사회주택이 공급되고 있다.

오스트리아의 사회주택 정책 변천과정에 있어 주목할 점은 비영리조직 등의 민간 영역을 활성화하기 위해 민·관협력 체계를 구축하였다는 점이다. 비영리조직 지원을 위해 우선 중앙정부 차원에서 1948년 주택 관련 법안(세제혜택)을 제정하였고, 1954년에 시행된 재정지원 프로그램(중앙정부의 보조금 지급)으로 사회주택 공급이 민간 중심으로 전환될 수 있는 계기가 마련되었다. 특히, 1985년 ‘주택촉진법(Housing Promotion Law)’은 9개 지자체에 사회주택의 건설이나 개축을 관리할 수 있는 권한을 부여하였다. 2009년 사회주택 보조금 지원이 기존 중앙정부에서 지자체로 이전됨에 따라 현재는 지자체와 비영리조직이 상호 협력하여 사회주택을 공급하고 있다.

현재 오스트리아는 약 200개의 비영리조직인 유한이익주택협회(Limited-Profit Housing Associations)가 활동하고 있는데 사회주택 중 47%는 주택조합, 23%는 공공기관 소유 업체, 26%는 시민사회 소유 업체, 그리고 4%는 주택회사와 같은 기타 업체에 의해 관리되고 있다. 그들은 ‘비영리 주택법(Non-Profit Housing Act)’ 하에 비용을 기반으로 임대료를 책정해야 하고, 사회주택에서 발생한 수익은 재투자해야 하는 의무가 있다.

3) 덴마크

덴마크의 사회주택 도입 시기는 네덜란드나 오스트리아에 비해 비교적 짧지만, 중앙 정부의 강력한 정책 추진하에 사회주택을 공급하여 2015년 기준 덴마크의 사회주택 비중은 전 세계 3위를 기록하고 있다. 특히, 전체 인구 중 약 20% 가량이 사회주택에 거주하고 있어 덴마크의 사회주택은 중요성이 높은 상황이다(BL, 2018). 덴마크는 사회주택을 정책대상에 따라 가족, 노인 그리고 청년의 3가지 유형으로 구분하여 공급하고 있으며, 15세 이상이면 누구나 사회주택에 입주가 가능하다.

덴마크는 복지국가 건설을 목표로 1940년대부터 사회주택을 공급하였으며, 초창기의 사회주택은 주로 도심의 주택단지에 소규모로 공급되었다. 1960년대 이후 사회주택은 고층건물이 밀집한 도시외곽이나 교외지역에 비교적 큰 규모로 공급되었다. 그러나 해당 시기의 사회주택들이 사회적 문제를 야기함에 따라 현재는 다시 초기처럼 소규모 저층 형태로 사회주택을 공급하고 있다.

덴마크의 사회주택은 1984년 제정된 ‘입주자 민주주의법(Law on Tenants Democracy)’에 의거 입주자협회의회의 논의를 거쳐 사회주택의 운영이 결정되므로 입주자의 참여가 높은 편이다. 특히 1994년 이후로 신규 사회주택 건설 및 공급 결정 권한은 기존 중앙정부에서 지방정부로 이양되었으며, 2007년 지방정부 개혁을 통해 사회주택 공급구조 및 규제를 간소화하였다. 2000년대 이후에는 덴마크의 보수당이 집권하면서 강력한 정책을 통해 사회주택을 공급하였다. 2016년 기준 GDP 대비 사회주택 투자는 0.2% 미만이지만 투자율은 지속적인 증가추세이다.

현재 덴마크의 사회주택 공급은 비영리단체(주택협회)를 중심으로 공급되고 있다. 2013년 기준 550여 개의 주택관련 단체들은 주택협회인 BL(Boligselskabernes Landsforening)에 소속되어 있으며, 그들은 7,700여 개의 주택단지에 약 54만호의 주택을 소유·관리하고 있다. 주택협회의 규모는 4만호를 보유한 조합부터 10호 이하를 보유한 조합까지 상당히 다양하다. 최근 인수 합병으로 개별 조합의 규모가 점차 커지고 있다.

4) 영국

영국은 급격한 산업화로 야기된 인구 과밀화와 비위생적인 주거문제를 해결하기 위해 1890년 제정된 ‘노동자주택법(Housing of the Working Classes Act)’ 하에 지방정부의 저소득층을 위한 주택건설책임이 의무화되었다. 제1차 세계대전 이전까지는 영국은 민간 중심으로 임대주택을 공급하였다. 그러나 제1차 세계대전 이후 도시의 주택부족문제가 심화되고 민간임대주택의 임대료가 급등하면서 1919년 ‘주택·도시 계획법(Housing and Town Planning Act)’을 제정하여 정부주도의 대규모 공공주택 건설을 실행하였다.

제2차 대전 후 1979년 이전까지 영국의 주택정책은 공급자 측면에서 정부가 대량으로 주택을 공급함으로써 공급측면에 중점을 두었다. 반면 1980년 이후에는 주택정책의 방향이 공급확대보다는 수요측면으로 전환되면서 사회주택의 사유화와 규제 완화가 추진되었고, 현재까지 유지되고 있다. 이후 1997년 신노동당이 집권하면서 주택공급 부문의 규제 완화 및 다양한 금융지원을 통해 민간주도의 주택공급이 지속적으로 추진되고 있다.

영국은 민간주도의 사회주택 공급을 활성화하기 위해 사회주택 공급자에 대한 보조금을 축소하고 임차인에게 주거보조금(Housing benefit)을 직접 지급하는 형태로 변화하였다. 다음으로 민간 사회주택 공급자를 활성화하기 위해 1990년 보완된 ‘도시 및 지방계획법(Town and Country Planning Act)’ 중 106조(Section 106)에 신규 주택 건설 시 민간이 일정 비율의 사회주택을 공급하게 하여 사회주택시장의 지속적인 민간 참여를 유도하였다. 또한 민간시장의 활성화를 위해 1915년부터 민간임대 부문에 적용되던 임대료 규제를 1989년에 폐지하였다. 이에 따라 민간이 공급하는 사회주택의 임대료가 1989년 주당(per week) 18파운드에서 1990년 주당 24파운드로 상승하고 민간임대주택 시장이 성장하는 계기가 되었다.

특히 영국은 1980년에 임대주택매입 우선권(Right to buy) 정책을 도입하여 임차인들이 시세 대비 최소 33% 이상 저렴한 가격으로 거주하던 사회주택을 구입할 수 있게 되었다. 이에 따라 1979년부터 1997년까지 200만호 이상의 사회주택이 민간

소유로 전환되는 계기가 마련되었다. 1988년부터 주택자산 이전(Stock transfer)제도를 시행하여 1988년부터 2008년까지 약 130만 가구의 사회주택이 민영화되었다.

영국은 ‘주택법(Housing Act 1996)’에서 명시하고 있는 등록 사회임대인을 중심으로 사회주택이 공급되고 있다. 등록 사회임대인에 해당하는 대표적인 민간 조직은 주택 협회, 주택트러스트, 주택협동조합 등이다. 2017년 현재 영국의 등록 사회임대인의 수는 약 1,760개 정도로 집계되고 있다. 이들은 주택·지역사회청(Homes and Communities Agency, HCA)의 승인을 받아 사회주택의 건설 및 운영을 목적으로 정부의 보조금을 지원받고 있다.

5) 프랑스

프랑스는 1894년의 ‘시그프리트 법안(Siegfried Act)’ 하에 공적자금을 이용한 저가 주택(Habitations *à* BonMarché, HBMs)의 공급이 가능하게 되었다. 1906년의 ‘스트라우스 법안(Strauss Act)’으로 협동조합 지원 체계를 구체화하였다. 또한 1912년 ‘보누베법(Loi Bonnevey)’을 제정하여 지자체 산하의 저가주택(HBM)을 공급하는 공사가 설립되었다.

최초의 저가주택(HBM) 건설 프로그램은 1928년 의회에 의해 통과되었고, 제2차 세계대전 이전에 32만호의 사회주택이 건설되었다. 이후 ‘HBM’이라는 이름은 1951년에 임대료가 통제되는 주택(Rent-controlled housing)을 뜻하는 HLM(Habitations *à* Loyer Modéré)으로 바뀌었다. 프랑스 정부는 1957년 HLM에 대한 5개년 공급계획을 수립하였으며, 매년 30만호의 사회주택이 공급되게 되었다.

프랑스의 사회주택정책에서 가장 주목할 것은 2000년 도시 연대와 재생에 관한 법률을 통해 일-드-프랑스(Ilede France) 지역의 인구가 1,500명 이상인 도시와 일반 지역의 인구가 3,500명 이상인 도시의 경우 사회주택의 비율을 20% 이내로 해야 한다는 규정을 제정한 것이다. 해당 법은 2013년 개정되어 각 지자체는 2025년까지 새로운 주거지 개발의 25%를 사회주택 용도로 배정해야 한다고 규정하고 있다. 이에 따라 HLM 협동조합들은 2011년 기준 매년 저소득 가구를 위해 개발되는 사회주택의

60%를 건설하고 있으며, HLM 협동조합은 프랑스 주택 영역의 중요한 공급자가 되었다.

이처럼 HLM 협동조합은 정부의 도움을 받아, 저소득 계층의 주택 소유를 장려하는 역할을 해온 역사적 주체로 인식되었다. HLM 협동조합은 크게 세 가지 방법을 통해 자신의 역할을 해왔다. 우선, 정부지원을 통해 자가 소유가 가능한 주택의 건설과 판매를, 둘째, HLM 감독 하에서 임대주택의 건설과 관리를, 마지막으로 주택소유주연합을 관리하는 역할을 담당하고 있다.

1972년부터 HLM 협동조합은 단독주택 취득을 위한 지원금을 지원하여 대규모 공동주택의 공급을 지양하였다. 또한 1978년 주거비 보조제도(L'aide Personnalisée au Logement; APL)를 시행하여 사회주택 공급지원에서 취득지원으로 강화하였다. 이 시기에 기존 사회주택의 노후 문제로 인해 개량자금이 지원되면서 사회주택은 신규 공급의 집중 정책에서 수요 및 관리·운용 중심으로 전환되었다(이성근, 최민아, 2016). 반면, 2010년에는 주택부족현상이 가장 심각한 파리 및 주변 지역에 대해 '그랑 파리 법(Loi Grand Paris)'을 제정하여 이 지역의 주택문제에 대응하고 있다. 이 법은 향후 25년간 일-드-프랑스 지역에 매년 7만호의 주택을 공급할 예정이며, 기존에 매년 공급되는 4만 2천호보다 70% 정도 공급물량이 증가될 것으로 기대되고 있다(이성근, 최민아, 2016).

4. 사회주택 공급자 유형 및 특성

사회주택을 위한 공적 지원은 공급자 측면과 수요자 측면으로 구분할 수 있다. 공급자 측면의 지원은 2007년 이후 사회주택 분야가 활성화된 국가들의 경우 개발(공급)자의 이익 제한, 저렴한 토지 확보, 건설원가 절감을 위한 보조금 확보, 세금감면 혜택, 저리융자 등을 통해 이루어지고 있으며 건설비 감소를 통한 공급자의 재정부담 완화가 목표라고 볼 수 있다. 수요자 측면의 지원은 궁극적으로 임차인의 지불능력 향상이 목표지만 공공부문의 재정 부담으로 이어질 우려가 있기 때문에 정책에 대한 재검토가 진행 중이다.

〈표 2-3〉 사회주택 공급자 유형

국가	중앙정부	지자체	공기업	협동조합	비영리조직	민간
네덜란드	-	-	-	○	○	-
오스트리아	-	○	○	○	○	○
덴마크	-	○	-	○	○	-
영국	-	○	○	○	○	○
프랑스	-	-	○	○	○	-

자료 : Pittini and Laino, 2011, Housing Europe Review 2012, CECODHAS Housing Europe Observatory, Brussels

사회주택 공급자는 명확한 규제 하에서 시장보다 낮은 가격에 주택을 지속적으로 공급하기 위해 다양한 자금 확보 방안을 마련 중이다. 사회주택 재정지원은 토지의 무상양여 또는 지료(임대료) 할인 등을 통해 개발비용을 줄이기 위한 노력이 이루어지고 있다. 이와 함께 중앙정부의 보조금, 민간 투자를 유치하기 위한 정부의 보증, 정부에서 보증하는 기금 등을 동시에 활용하고 있다. 위와 같이 유럽 국가는 다양한 수단을 활용하여 사회주택을 지원하고 있다.

〈표 2-4〉 사회주택 입주자격

국가	입주자격 기준	우선입주 대상	입주자격 가구 비중
네덜란드	소득수준	저소득층	40%
오스트리아	소득수준	사회취약계층	80~90%
덴마크	-	지역상황 고려	100%
영국	-	주거취약계층	100%
프랑스	소득수준	주거취약계층	33%

자료 : Pittini and Laino, 2011, Housing Europe Review 2012, CECODHAS Housing Europe Observatory, Brussels

〈표 2-5〉 사회주택 임대료 산정방법과 수준

국가	임대료 산정방법	임대료 수준
네덜란드	가치연동 + 소득연동 + 시세연동	시세의 50% ~ 70%
오스트리아	비용연동	시세 수준
덴마크	비용연동	시세 수준
영국	가치연동 + 소득연동	시세의 50% ~ 70%
프랑스	비용연동	시세의 50% ~ 70%

자료 : Whitehead, 2015, From social housing to subsidised housing? accomodating low income households in europe

〈표 2-6〉 사회주택 관련 의사결정 주체

국가	중앙정부				지방정부			
	임대료	공급량	입지	보조금	임대료	공급량	입지	보조금
네덜란드	○	-	-	○	-	협의	협의	-
오스트리아	○	-	-	-	-	○	○	○
덴마크	○	-	-	○	-	협의	협의	-
영국	○	○	○	○	-	협의	협의	-
프랑스	○	협의	○	○	-	-	협의	-

자료 : Scanlon & Whitehead, 2007, Social Housing in Europe

제2절 국내 사회주택 정책 및 공급 현황

1. 국토교통부 사회주택 정책⁷⁾

국토교통부는 사회적 협동조합 등 사회적 경제주체에 의한 사회주택을 2022년까지 매년 2,000호(서울시 자체 공급물량 포함) 이상 공급할 계획이다.

기존의 공공 및 민간임대와 달리 사회적 기업, 비영리 법인 등 사회적 경제주체에 의해 공급되며, 저렴한 임대료, 안정적 거주기간의 보장, 공동체 활성화 등 사회적 가치 추구를 특징으로 하는 임대주택이다. 국토교통부는 이러한 내용을 골자로 하는 사회주택 공급계획 등 발전방향을 마련하고, 단계별로 추진할 계획이다.

〈그림 2-1〉 국토교통부 사회주택 정책 개념과 구조



최근 공공과 민간으로 이원화된 임대주택 공급체계를 보완하는 제3의 영역에 대한 관심이 증가하고 있는 가운데, 실질적인 공급은 미미한 실정으로, 장기적 발전방향 마련 등을 통해 활성화 기반을 조속히 구축해야 한다는 요구가 지속되고 있다. 이에

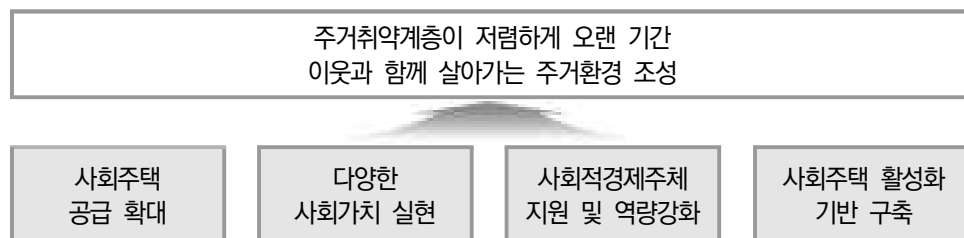
7) 국토교통부 보도자료, 2019. 2. 19, “올해부터 22년까지 매년 사회주택 2,000호 이상 공급”참조

따라, 국토교통부는 지난 2017년 주거복지로드맵을 통해 중앙정부 차원에서 처음으로 사회주택 활성화 의지를 밝힌 이후, 주택도시기금 융자·보증 상품 출시 등 자금조달 지원, 주택도시보증공사(HUG) 산하 사회주택금융지원센터 설립 및 한국토지주택공사(LH) 보유 부지를 활용한 시범사업* 등을 추진해왔다.

- 고양 삼송('19.하반기 입주): 점포주택 용지에 점포 및 14호(쉐어형, 2~4룸 형태)를 시세의 80% 수준의 임대료, 15년 이상 운영
- 수원 조원('20.하반기 입주): LH 소유 舊국민임대홍보관을 사회적 경제주체에 임대(토지임대부)하여, 청년·신혼부부용 주택 84호를 80% 수준의 임대료로 공급(14년)

또한 사회주택협회, 서울시 및 LH, HUG 등 관계기관이 참여하는 협의체를 구성하여, 그간 정책 추진과정에서 나타난 문제점을 보완함과 동시에 의견수렴을 통해 향후 안정적 공급 및 사회주택 활성화 토대 구축 방안 등을 모색하고, 이를 바탕으로 주거취약계층이 저렴하게 오랜 기간 이웃과 함께 살아가는 주거환경 조성을 위해 다음과 같은 사회주택 활성화 정책을 추진해 나갈 예정이다.

〈그림 2-2〉 국토교통부 사회주택 정책 비전과 목표



1) 사회주택 공급확대

지자체 중심의 지역밀착, 수요 맞춤형으로 2022년까지 매년 2,000호 이상 사회주택을 공급하고, 토지임대나 매입임대주택 운영위탁 등 기존 사업모델 외에 지역·환경 특성에 맞는 다양한 사업모델과 프로그램을 개발을 적극 지원할 예정이다.

- (LH) 500호(고양 및 세종시 등 토지임대부 300호, 매입임대주택 운영위탁 200호 등) 이상 (서울시) 1,500호 이상(세부공급계획 수립 중)

또한, 사회주택에 대한 주택도시기금 지원 시 공공성 요건 확인을 위해 HUG 심사 기준*을 개선하고, 사회적 가치 판단과 컨설팅 등을 위해 외부전문가로 구성된 자문위원회도 운영할 계획이다.

- (입주자격) 도시근로자 가구당 월평균 소득 120% 이하 무주택자,
전체 세대의 40% 이상은 주거취약계층에게 공급
- (임대기간) 15년 이상 공급,
- (임대료) 전체 세대 임대료는 시세의 85% 이하로 하되, 소득 수준에 따라 탄력 적용

2) 다양한 사회가치 실현

주민참여에 근거한 공동체 형성과 다양한 사회가치 실현이 가능하도록 경험이 풍부한 전문가를 공동체 코디네이터*로 양성·위촉하여 입주 초기부터 공동체 활성화를 지원한다. 주민과 함께 프로그램 기획·실행, 외부자원 연계 활동 등을 통해 입주민의 공공의식 변화·참여 유도과 이와 함께, 주민참여 정도, 커뮤니티 프로그램 운영 실적 등 사회적 가치 실현 여부도 객관적으로 평가·점검하고, 우수사례를 발굴하여 홍보할 예정이다.

3) 사회적 경제주체 지원 및 역량강화

사회적 경제주체의 역량강화를 위해 HUG 사회주택금융지원센터 기능을 주택도시기금 지원 위주에서 컨설팅·교육·홍보 등 종합 지원으로 강화할 계획이다. 이를 통해 사회적 경제주체는 기금지원은 물론 사업 기획 단계에서부터 사업성 분석, 컨설팅 및 금융 관련 교육 등 사회주택 건설과 유지에 필요한 일체의 서비스를 지원받을 수 있게 된다.

4) 사회주택 활성화 기반 구축

사회주택 활성화 기반 조성을 위해 중앙, 지자체, 사회적 경제주체 및 주택관련 전문기관 등으로 협의체를 구성하여 지속적으로 관련 정책의 추진상황과 제도 개선 사항을 논의할 계획이다. 또한, 단순 주거제공에서 벗어나 다양한 관련 정책 실현의 플랫폼으로 사회주택이 기능할 수 있도록 사업계획 단계부터 생활SOC, 도시재생, 커뮤니티 케어 등 정책연계를 유도할 계획이다.

국토교통부는 올해 상반기 중 사회주택에 대한 이해도 증진 및 공감대 향상을 위해 지자체와 사회적 경제주체를 대상으로 사회주택 활성화 내용에 대한 권역별 설명회를 추진할 예정이다. 국토교통부 민간임대정책과 백승호 과장은 “사회주택이 도입 초기 단계인 만큼, 활성화에 필요한 토대 구축에 중점을 두어 정책을 추진할 예정”이라면서, “앞으로도 지속적인 의견수렴과 협의를 바탕으로 사회주택 확산을 위해 필요한 사항을 발굴·개선해 나갈 것”이라 밝혔다.

정부는 사회임대주택 활성화를 위해 법·제도, 자금조달지원, 행정적 지원, 시범사업 등을 준비하고 있다.

- (법·제도) 사회주택의 개념, 지원 관련 사항을 체계화하기 위해 민간임대특별법 등 관련 법령 개정('18.上)
- (자금조달지원) 사회적 경제주체의 부족한 재정·신용·사업수행능력·담보가치를 고려하여 기금 융자 및 보증 지원('18.上)
- (행정적 지원) 사회적 경제주체의 역량강화, 사회주택의 공급관리, 공공지원 등을 위한 사회주택 지원센터* 설립('19년)
 - * 단기적으로 LH, HUG 등의 공공기관이 지원센터 역할을 수행
- (시범사업) LH 등 공공기관과 협력형 모델을 마련, 시범사업 등을 통해 사업모델을 발굴하고 활성화 지원
- (토지임대부 사회주택) LH 미개발 공공시설용지(수원 조원), 점포주택용지(고양 삼송)를 활용해 취약계층 대상 사회임대주택 공급('18.上)
- (지자체 협업형) 지자체·지방공사, 금융기관, HUG 업무협약을 통해 보다 저렴한 사업비 대출을 통해 사업추진 토록 지원
 - * 서울시는 HUG 신규 보증상품을 통해 사회임대주택 공급 추진 예정

2. 지방정부의 사회주택 정책·사업 현황

서울시는 사회적 기업, 사회적 협동조합 등 민간부문의 사회적 경제주체를 임대주택 공급·운영주체로 육성하여 공공부문 지원의 사각지대를 해소할 계획이다. 녹색친구들을 포함한 사회적경제주체(15개 업체)는 서울시의 지원을 받아 총 683호를 공급하였다. LH는 임대주택사업을 위해 다가구 주택을 지속적으로 매입하고 있으며, 사회적 기업이 매입된 다가구 주택 중 일부(246호)를 임차하여 운영하고 있다. 그 외 주택건설을 위한 REITs가 임대주택을 건설하고, 입주시점에 전체 지분 중 민간지분을 비영리 협동조합이 인수하여 임대 운영하는 협동조합형 뉴 스테이도 추진 중(현재 남양주 별내, 고양 지축 2개 지구, 1,030세대에 대해 사업 추진 중)이다.

[사회임대주택 개념]

- 사회적 경제주체가 공급하거나 운영·관리하는 임대주택으로 민간임대의 거주불안을 보완할 수 있는 대안
 - ※ 사회적 경제주체 : 사회적기업육성법상 사회적기업, 협동조합 기본법상 사회적 협동조합, 비영리 법인 등 비영리 또는 최소한의 영리를 추구하는 민간주체
 - 공공주택과 민간주택의 중간적 성격을 가지며, 민간주택에 비해 저렴한 임대료, 안정적인 거주 가능
 - 공공주택에 비해 참여를 바탕으로 소규모·맞춤형 공급이 가능, 자생적 커뮤니티 형성을 통한 지역사회 활성화에 기여 가능
- [예] 지자체 등과 연계해 지역아동대상 학습지원 서비스 제공, 의료봉사 등

자료 : 국토교통부, 사회통합형 주거사다리 구축을 위한 주거복지 로드맵, 2017

사회주택 공급을 위해 많은 자치단체들은 조례를 제정하였다. 서울시(2015년), 시흥시(2016년), 전주시(2018년), 부산시 중구·동구(2019년), 고양시(2019년) 등 5개 지자체이며, 그 외 인천시, 안산시, 제주시 등 다수의 지자체에서 조례 제정과 별도로 사회주택 공급을 추진 중에 있다.

〈표 2-7〉 지자체별 사회주택 조례 비교

구분	서울시	시흥시	전주시	부산중구	부산동구	고양시
제정일	15. 1. 2	16. 5. 10	18. 12. 28	19. 3. 8	19. 6. 7	19. 6. 7
조례명	사회주택 활성화 지원 등에 관한 조례	사회주택 지원에 관한 조례	주거복지 지원조례	사회주택지원에 관한 조례		·청년을 위한 사회주택지원에 관한 조례
목적	·사회경제적 약자의 주거 개선을 위한 사회주택활성화 ·주거관련 사회적경제주체 지원		·주거안정과 주거수준의 향상			·사회주택에 대한 지원 ·청년의 주거 안정 및 지역 활성화
정의	사회경제적 약자를 대상으로 주거 관련 사회적경제 주체가 공급하는 임대주택 등					·주거지역에서 사회적 경제 주체가 공급하거나 운영·관리하는 임대주택
대상	·취약계층(사회적기업육성법) ·주거약자(주거약자 지원법) *시흥-시흥시주거복지기본조례, 전주-주거복지 지원대상자 (전주시주거복지기본조례)					·청년(만 19세 이상 39세 이하)
	·공공사업자가 소유한 임대주택 거주자 ·공공이 소유하는 임대주택에 입주할 자격이 있는 무주택세대원	-	·주거복지 지원대상자 (전주시 주거복지 기본조례)	·취약계층 (사회적기업 육성법)	·취약계층(사회적기업육성법) ·공공사업자가 소유한 임대주택 거주자 ·공공이 소유하는 임대주택에 입주할 자격이 있는 무주택세대원	
	·청년 1인가구 (시장이 정하는 기준에 해당)등 시장이 특별히 인정하는자	·시흥시장이 별도로 정하는 기준에 해당하는 청년 1인가구 등	·시장이 별도로 정하는 기준에 해당하는 청년 1인가구 등	·중구청장이 인정하는 자	·동구청장이 인정하는 자	
대상 (공고문)	·1인가구 70% 이하 ·2인가구 이상 100% 이하 (신혼 120%)	·출벌이신혼 120% ·맞벌이 130% 알콩달콩 (19.07입주)	·1인가구 70% 이하 ·2인가구 이상 100% 이하	-	-	-
임대료 (공고문)	시세 80% 이하	60% 이하 (전세가능)	시세 80% 이하	-	-	-

구분	서울시	시흥시	전주시	부산중구	부산동구	고양시
사회적경제 주체		주거관련 사업 을 시행하는			주거관련 사업 을 시행하는	
	비영리법인, 공익법인					
	협동조합, 협동 조합 연합회, 사회적협동조합, 사회적협동 조합 연합회	사회적 협동조합	협동조합, 협 동조합 연합 회, 사회적협 동조합, 사회 적협동조합 연 합회	협동조합, 협 동조합 연합 회, 사회적협 동조합, 사회 적협동조합 연 합회	사회적 협동조합	·협동조합, 협 동조합 연합 회, 사회적협 동조합, 사회 적협동조합 연 합회
	서울시 예비 사회적기업	사회적기업	사회적기업	-	사회적기업	사회적기업
	중소기업 중 건설업, 부동산 업 및 임대업, 건축설계 및 관련 서비스업 에 해당하는 기업	-	·「고등교육법」 에 따른 학교 ·자활기업 ·사회복지법인	-	-	·중소기업 중 건설업, 부동산 산업 및 임대 업, 건축설계 및 관련 서비 스업에 해당 하는 기업 ·고양시 예비 사회적기업 ·고양시장이 인정하는 민 간단체
사회적경제 주체에 대한 지원	○	○	○	○	○	○
사회적경제 주체의 의무	*고양시에만 해당 - 능력을 최대한으로 발휘하여 자생적 커뮤니티 형성을 통한 지역사회 활성화에 기여					

자료 : 진남영 외, 사회주택의 제도화 - 조례 제정의 배경과 과제, 「2019 HUG 사회주택 아카데미」

1) 공급현황

우리나라 사회주택 공급현황은 아직 1,295호로 초기수준이며, 서울, 경기, 전북 지역에서 주로 이루어지고 있다. 토지임대부나 리모델링 방식, 빈집 활용 방식 등을 활용하고 있다.⁸⁾

8) 한국사회주택협회, 2019.5(<http://www.socialhousing.kr/Supply>) 참조 재정리

〈표 2-8〉 연도별 사회주택 공급현황

구분	토지임대부	리모델링	빈집	합계
2015	43	0	80	123
2016	94	37	152	283
2017	92	162	14	268
2018	272	224	0	496
2019	125	0	0	125
합계	626	423	246	1,295

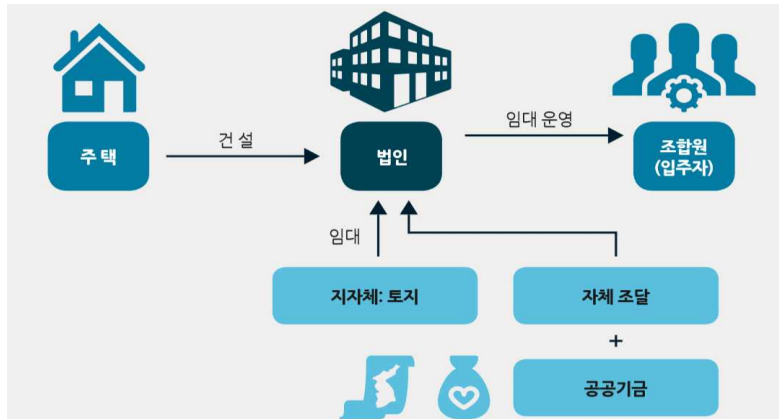
자료 : 사단법인 한국사회주택협회 홈페이지(<http://www.socialhousing.kr/>)

2) 공급방식

우리나라의 사회주택 공급방식은 토지임대부, 리모델링, 빈집정비를 통한 공급이 주를 이루고 있다. 토지임대형 사회주택은 정부와 공사 등 공공부문과 사회적 경제 주체 중심의 민간부문의 공동사업추진을 통해 공급하며, 공공부문은 토지에 투자하고, 사회적 경제주체는 건축에 투자하는 방식이다. 공공은 토지를 매입하거나, 보유하고 있는 토지를 사회적경제 주체에게 약 2% 내외의 저리로 30~40년간 장기임대를 준다.

사회적경제 주체는 주택도시기금의 저리 융자(전용 45㎡기준 2%), 주택도시보증공사(HUG)의 보증을 통한 건설투자비 확보 등을 통해 사회주택을 건축하고, 주변 시세 80% 이하, 임대료 인상률 연간 5% 이내로 사회주택을 운영한다. 청년, 신혼, 고령자 등 임차인은 사회적경제 주체가 건축한 사회주택에 최대 10년까지 거주가 가능하다. 참여기업으로는 녹색친구들, 완두콩, 두꺼비 하우스 등의 기업이 있다.

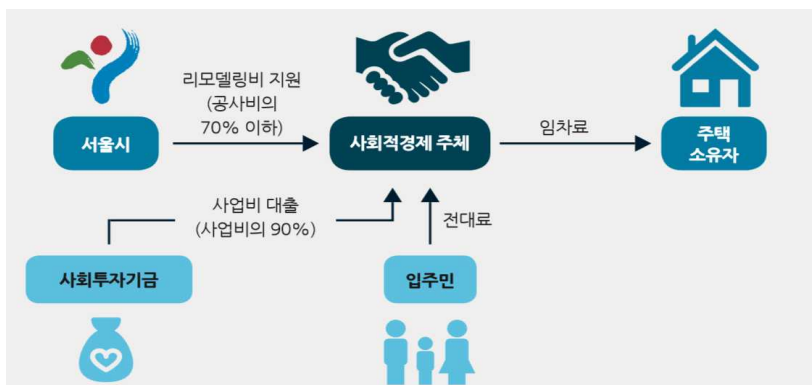
〈그림 2-3〉 토지임대형 사회주택 자원조달 방식(예시)



자료 : 2017 한국사회주택협회 백서

리모델링형 사회주택은 사회적경제 주체가 고시원이나, 비주거용 주택, 노후주택 등을 매입 또는 임차하여 리모델링한 후 재임대하는 방식의 사회주택이다. 사회적경제 주체가 토지와 건물의 소유주에게 토지 및 건물을 임대한 후 리모델링해서 재임대하는 방식으로, 주변 시세 80% 이하, 임대료 인상을 연간 5% 이내로 사회주택을 운영한다. 도시미관과 주거 안전성을 저해하는 노후 근린생활시설, 준주택, 빈집 등을 활용하기 때문에 주거환경을 개선하는 효과가 있다. 참여기업으로는 선립건축사사무소, 두꺼비하우징 등의 기업이 있다.

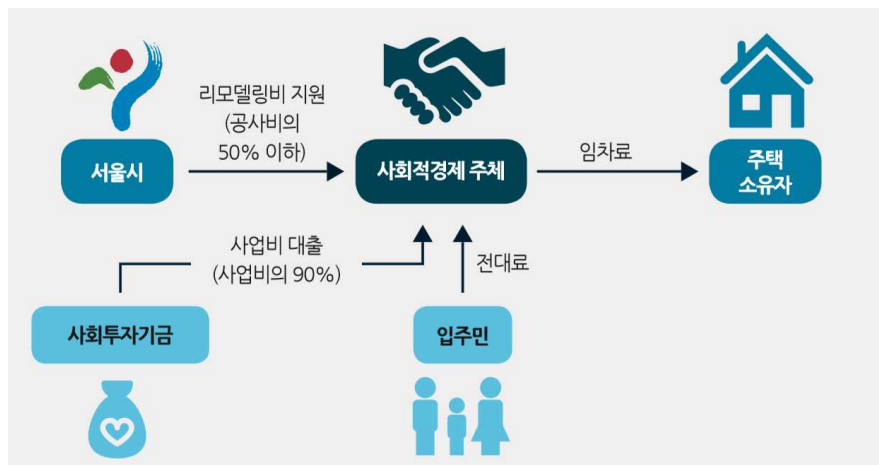
〈그림 2-4〉 리모델링형 사회주택 자원조달 방식(예시)



자료 : 2017 한국사회주택협회 백서

빈집 활용형 사회주택은 사회적경제 주체가 공공에 의해 매입 완료된 노후한 빈집을 리모델링하거나 철거후 신축하여 재임대하는 방식의 사회주택이다. 빈집 활용형 사회주택은 현재까지 서울에서만 공급되고 있으며, SH공사가 매입한 빈집을 대상으로 사회적경제 주체가 부지를 임대하여 주택 리모델링 또는 건설 후 재임대하는 방식이다. 주변 시세 80% 이하, 임대료 인상률 연간 5% 이내로 사회주택을 운영하고, 운영기간 종료 후 매입시점 건축비 원가로 SH공사에서 재매입하는 방식이다. 도시미관을 저해하며, 지역슬럼화의 원인이자 결과인 빈집문제를 해소하고, 도시재생과 연계하여 저층 주거 밀집지역의 활력제고 등의 효과를 기대할 수 있다. 참여기업으로는 두꺼비하우징, 해맑은 주택 협동조합, 나눔주택 등이 있다.

〈그림 2-5〉 빈집활용형 사회주택 자원조달 방식(예시)



자료 : 2017 한국사회주택협회 백서

제3절 민간 사회주택 공급 사례⁹⁾

1. 웨어어스(청광)

웨어어스(청광)는 주식회사 섀넌건축사사무소에서 공급한 리모델링형 사회주택이다. 서울특별시 관악구에 위치하고 있으며 2017년부터 2027년까지 사업추진 예정이다. 사업목적은 청년 등 1인 가구의 주거타입 개발과 공동체 중심의 공간공유 모델개발을 통해 사회 요구에 부합하는 새로운 적정 공유 주거공간을 공급하는 것이다. 혼자 또는 소규모 공동체 성향, 적극적인 활동, 사교활동 등 지역 커뮤니티를 위한 자연적인 관계 형성을 유도하고 있으며 주요 입주자는 서울대 및 고시생 등 학생 위주의 입주성향을 보이고 있다.

지자체 및 공공기관 협력사항으로 관악구청의 청년활동 지원 프로그램 및 사회주택 커뮤니티 프로그램 등의 서비스 및 지역사업 연계를 추진하고 있다. 입주 후 관리방안으로 상주 매니저의 총괄관리를 통한 유지, 관리를 추진중이며 시설하자 보수에 대한 모니터링(약 1년)을 실시하고 있다.

〈표 2-9〉 건축개요(웨어어스(청광))

위치	서울특별시 관악구 신림로21길 39 2,3,4층			
시공유형	<input type="checkbox"/> 신축 <input checked="" type="checkbox"/> 리모델링 <input type="checkbox"/> 기타			
주요일정	착공일(2018. 4. 25), 준공일 (2018. 09.)			
건물구분	<input type="checkbox"/> 다가구주택 <input type="checkbox"/> 다세대주택 <input type="checkbox"/> 도시형생활주택(원룸형 주택) <input type="checkbox"/> 준주택() <input checked="" type="checkbox"/> 기타(근린생활시설, 주택)			
건축면적	117.90㎡	연면적	619.58㎡	
건물규모	지하 1층, 지상 5층 최고높이 15.8m			
층	바닥면적(㎡)	용도	세대수	기타
지하1층	96.27	근린생활시설(일용품 소매점)	1	
1층	96.27	근린생활시설(일용품 소매점)	3	
2층	115.14	근린생활시설(사무소)	1	근린시설 7호
3층	115.14	다중주택	1	다중주택 4호
4층	115.14	다중주택	1	다중주택 4호
5층	81.62	주택(1가구)	1	
소계	619.59	-		

9) 따뜻한 사회주택기금 홈페이지(<http://warmfund.net/>) 자료 활용 재정리

〈그림 2-6〉 웨어어스 사업관련 사진



자료 : 2017 선렵(신림동), 따뜻한 사회주택기금 홈페이지(<http://warmfund.net/>)



2. 마을과집(동송동)

마을과집은 마을과집 협동조합에서 공급한 리모델링형 사회주택이다. 서울시 종로구 동송동에 위치하고 있으며 2018년부터 2027년까지 사업추진 예정이다. 사업목적은 청년의 임대수요가 높은 지역에 사회주택을 공급하고자 하며, 입주자의 선호도 및 만족도가 매우 높은 편이다. 주요 입주자는 인근 대학생 및 직장인을 대상으로 하고 있고 입주자 모집 1개월 이내 대부분 입주계약이 완료되었다. 입주 후 지원방안으로 정기 공용공간 청소 및 다양한 커뮤니티 프로그램을 지원하고, 임대관리 서비스를 제공할 예정이다.

〈표 2-10〉 건축개요(마을과집(동송동))

위치	서울시 종로구 동송동 199-33			
시공유형	<input type="checkbox"/> 신축 <input checked="" type="checkbox"/> 리모델링 <input type="checkbox"/> 기타			
주요일정	착공일(2018. 8. 15), 준공일 (2018. 12. 15)			
건물구분	<input type="checkbox"/> 다가구주택 <input type="checkbox"/> 다세대주택 <input type="checkbox"/> 도시형생활주택(원룸형 주택) <input type="checkbox"/> 준주택() <input checked="" type="checkbox"/> 기타(단독주택)			
건축면적	143.79㎡	연면적	301.53㎡	
건물규모	지하 1층, 지상 5층			
층	바닥면적(㎡)	용도	세대수	기타
지상4층	195	주택	11	1인실 4호, 2인실 2호, 3인실 1호
지상5층	82.53	주택	5	1인실 3호, 2인실 1호
옥탑	24	옥탑		
소계	301.53	-	16	

〈그림 2-7〉 마을과집(동송동) 사업관련 사진

		
1인실 내부	2인실 내부	3인실 내부
		
4층 거실 (1)	4층 거실 (2)	5층 거실 겸 주방
		
4층 식당 및 주방	4층 식당 및 세탁실	5층 주방
		
4층 화장실 및 샤워실 (1)	4층 화장실 및 샤워실 (2)	5층 화장실 및 세탁실

자료 : 2018 마을과집(동송동), 따뜻한 사회주택기금 홈페이지(<http://warmfund.net/>)

3. 마을과집(고척동)

마을과집(고척동)은 마을과집 협동조합에서 공급한 리모델링형 사회주택이다. 서울특별시 구로구 고척동에 위치하고 있으며, 2018년부터 2024년까지 사업추진 예정이다. 사업목적은 임대료를 기반으로 주거취약계층의 주거지원이다. 주요 입주자는 대학생, 여성 직장인, 취업준비생 등 여성 1인가구를 대상으로 하고 있으며 전체 1인실로 구성된 주택형 셰어하우스 공급과 저렴한 임대료에 기반한 장기 안정적 주거환경을 제공할 수 있을 것으로 기대하고 있다. 지자체 및 공공기관 협력사항으로 한국지역난방공사 공사비 후원금을 활용하고, 서울시 및 기금대출기관인 나눔과 미래에서 업무협조를 지원한다. 입주후에는 입주자 커뮤니티 활동 지원을 통한 자치 관리체제를 구축하고 지역주민들과의 공동 커뮤니티 프로그램을 운영한다.

〈표 2-11〉 건축개요(마을과집(고척동))

위치	서울특별시 구로구 고척동 193-4			
시공유형	<input type="checkbox"/> 신축 <input checked="" type="checkbox"/> 리모델링 <input type="checkbox"/> 기타			
주요일정	착공일(2018. 11. 15), 준공일 (2018. 12. 27)			
건물구분	<input type="checkbox"/> 다가주택 <input type="checkbox"/> 다세대주택 <input type="checkbox"/> 도시형생활주택(원룸형 주택) <input type="checkbox"/> 준주택() <input checked="" type="checkbox"/> 기타(단독주택)			
건축면적	117.4㎡	연면적	164.4㎡	
건물규모	지상 2층, 지하 1층			
층	바닥면적(㎡)	용도	세대수	기타
지하 1층	82.2	근린생활시설	-	지역주민 커뮤니티 공간
지상 1층	82.2	단독주택	1	카페, 세탁소
지상 2층	82.2	근린생활시설	2	1인실 4호
소계	246.6			

〈그림 2-8〉 마을과집(고척동) 사업관련 사진(계속)



자료 : 2018 마을과집(고척), 따뜻한 사회주택기금 홈페이지(<http://warmfund.net/>)

〈그림 2-8〉 마을과집(고척동) 사업관련 사진

		
(준공후 거실1)	(준공후 거실2)	(준공후 거실3)
		
(준공후 방1)	(준공후 방2)	(준공후 방3)
		
(준공후 방4)	(준공후 현관)	

자료 : 2018 마을과집(고척), 따뜻한 사회주택기금 홈페이지(<http://warmfund.net/>)

제3장 충청남도 주택 및 ‘더 행복한 주택’ 정책 현황

제1절 우리나라 주택·주거 실태¹⁰⁾

1. 주택공급 및 주거실태

주택의 양적 공급 확대 및 주거의 질 향상의 노력에도 불구하고, 무주택자와 주택 실수요자들의 내 집 마련은 여전히 어렵고, 공적 규제가 없는 사적 전월세 주택에 거주하는 사람의 비율은 여전히 높아 주거안정성이 취약하다. 꾸준한 주택의 양적 공급 확대로 우리나라의 주택보급률은 이미 100%를 상회하여 주택의 양적 문제는 예전과 같이 심각하지 않아 국민의 양적 주거수준은 많이 향상되었다.

〈표 3-1〉 과거와 현재의 주거수준 비교

구 분	'80년	'90년	'00년	'10년	'16년
주택 재고(만호)	532	716	1,096	1,769	1,988
주택보급률(%)	71.2	80.8	81.7	100.5	102.6
가구당 평균면적(㎡)	45.8	46.4	62.4	67.4	70.1
1인당 주거면적(㎡)	10.1	13.8	19.8	25.0	33.2

자료 : 통계청, 주거실태조사, 각년도

지난 10년간 주택 재고는 368만호가 증가하였으나, 주택 매매가격은 24.9% 상승하여 실수요자의 내 집 마련은 여전히 열악한 상황이다.

- 주택재고량 변화 : ('07년) 1,630만호 → ('16년) 1,988만호

10) 국토교통부, 2017.11.29, 사회통합형 주거사다리 구축을 위한 주거복지 로드맵, 참조 재정리

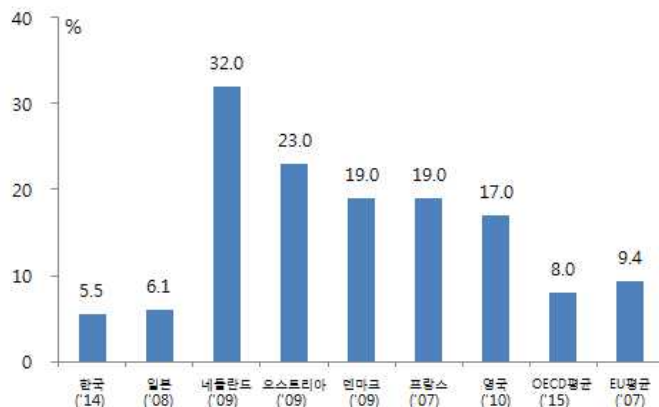
연소득 대비 주택가격(PIR)은 5.6배(전국) 수준이며, 저소득층의 PIR은 9.8배에 달하여 현실적으로 내 집 마련이 더욱 어렵다. 특히, 다주택자의 주택 구매 등으로 주택보급률이 100%를 상회함에도 불구하고 자가 점유율은 50~60% 수준에서 정체되어 있고, 저소득층(1~4분위)의 자가 점유율은 오히려 3.5%p 하락하였다.

- 자가 점유율('06→'16, %) : 저소득(49.7→46.2), 중소득(55.3→59.4), 고소득(67.0→73.6)

2. 임차가구의 주거안정성

우리나라는 공공임대주택 공급을 지속적으로 확대해 왔으나, 장기공공임대주택 재고율은 6.3%에 불과하여 OECD 평균(8%) 이하이며, 청년·신혼부부·고령자 등에 대한 맞춤형 임대주택 공급 등이 부족하고, 임대주택 공급을 위한 공공과 민간의 협력이 미흡하여 주거 복지체계 구축에 한계가 있다. 임차가구는 증가('06년 715만→'16년 826만)했으나, 저렴한 임대료 부담으로 장기간 거주할 수 있는 장기임대주택(126만호)은 부족하고, OECD(평균 8%) 및 주요 선진국에 비해 재고율도 낮은 실정이다.

〈그림 3-1〉 주요 선진국의 장기임대주택 재고 비율



자료 : 국토교통부, 2012, 주택업무편람 참조 재정리

특히, 민간 임대차시장은 공적규제를 적용받는 등록 임대주택이 적고, 거주기간이 짧으며 임차인 권리보호 장치도 미흡하다. 개인 다주택자가 임대하는 주택 중 임대기간(4년 이상)·임대료 인상(연 5% 이내) 규제가 적용되는 등록임대는 15%에 불과하여, 최대 513만 가구가 임대기간·임대료에 아무런 제한 없이 주거 안정이 보장되지 않는 사적 전월세 주택에 거주하는 것으로 추정된다. 전세가격 상승과 주거비 부담이 상대적으로 큰 월세 확대 등으로 임차가구의 소득 대비 임대료 부담(RIR)은 10% 후반을 유지하고 있다.

- RIR 추이(%) : ('06)18.7 ('08)17.5 ('10)19.2 ('12)19.8 ('14)20.3 ('16)18.1
(주거실태조사)

특히, 저소득층의 월세비중이 73.2%로 중소득(51.4%), 고소득층(34.5%)보다 높다.

- 월세비중('06→'16) : (저소득층) 59.4% → 73.2%, (고소득층) 24.8% → 34.5%
- 5분위 이하 무주택 임차가구 중 주거비 부담이 매우 큰(RIR 30% 이상) 가구가 32.8%이다.

- RIR 30% 이상 : ('10년) 35.9%→('12년) 32.9%→('14년) 41.3%→('16년) 32.8%

또한, 전·월세의 평균 거주기간은 약 3.5년으로서 자가(10.6년)보다 짧아, 임차가구는 거주 안정성도 낮은 수준이며, 보증금 반환 관련 분쟁 등 임대인과 임차인의 갈등도 심화되고 있다.

제2절 충청남도 주택 공급 현황 및 수요

1. 충청남도 주택 공급 현황

충남의 주택보급률은 113.8%로 전국대비 높은편이며, 시군별 104.2% ~ 140.3% 분포하고 있다. 전체 주택에서 공공임대주택이 차지하는 비중은 4.1%로 낮은 편이며. 시군별 임대주택 비중은 1.3% ~ 11.4% 분포하는 등 격차를 보이고 있다. 임대주택 비율이 높지 않음에도 불구하고 충남 전체적으로 임대주택 공가율은 5%를 나타내고 있으며, 특히 계룡시의 경우 임대주택 공가율이 19.2%로 상당히 높게 나타나고 있다. 반면 충청남도의 임대주택 대기자수는 3,226명으로 임대주택 공급과 수요의 지역적 불일치 문제를 해소할 필요가 있다.

〈표 3-2〉 충남 주택현황(2015)

(단위 : 호, 명, %)

시 군	일반 가구수	주택현황		공공임대주택 현황(민간임대 제외)					
		주택수	주택 보급률	세대수	임대 주택률	입주자수	대기자수	공가	공가율
충 남	840,226	956,286	113.8	38,796	4.1	36,838	3,226	1,958	5.0
천안시	246,936	257,420	104.2	9,900	3.8	9,447	1,429	453	4.6
공주시	46,129	53,680	116.4	1,983	3.7	1,849	17	134	6.8
보령시	43,009	47,557	110.6	2,753	5.8	2,731	222	22	0.8
아산시	124,572	137,393	110.3	6,157	4.5	5,857	266	300	4.9
서산시	67,350	77,737	115.4	2,713	3.5	2,664	192	49	1.8
논산시	47,797	56,474	118.2	2,718	4.8	2,645	168	73	2.7
계룡시	14,344	19,795	138.0	938	4.7	758	0	180	19.2
당진시	72,900	80,579	110.5	2,073	2.6	2,005	171	68	3.3
금산군	22,630	26,172	115.7	745	2.8	713	43	32	4.3
부여군	27,421	34,961	127.5	786	2.2	782	126	4	0.5
서천군	23,810	30,303	127.3	876	2.9	869	114	7	0.8

시 군	일반 가구수	주택현황		공공임대주택 현황(민간임대 제외)					
		주택수	주택 보급률	세대수	임대 주택률	입주자수	대기자수	공가	공가율
청양군	13,008	15,127	116.3	305	2.0	305	35	0	0.0
홍성군	35,616	49,972	140.3	5,720	11.4	5,106	250	614	10.7
예산군	31,348	38,411	122.5	516	1.3	514	65	2	0.4
태안군	23,356	30,705	131.5	613	2.0	593	128	20	3.3

자료 : 통계청, 주택현황, 2015

충남 임대주택의 유형별 현황은 30년 임대의 국민임대주택단지가 가장 많으며, 5년/10년 후 분양주택단지도 20개로 많은 것으로 나타났다. 주체별 현황은 대부분 LH에 의해 이루어지고, 시군의 역할은 많지 않은 것으로 나타났다.

〈표 3-3〉 충남 임대주택현황 : 유형별-주체별(2017)

시 군	유형별				주체별				
	총계	영구	국민(30)	공공 (5,10)	총계	LH	민간	시군	공단
충 남	73	17	36	20	73	52	15	4	2
천안시	17	4	4	9	17	8	9	-	-
공주시	7	1	1	5	7	2	4	-	1
보령시	6	2	4	-	6	5	-	1	-
아산시	8	1	6	1	8	8	-	-	-
서산시	5	2	3	-	5	4	-	1	-
논산시	6	1	4	1	6	5	-	1	-
계룡시	1	-	-	1	1	-	1	-	-
당진시	4	-	4	-	4	4	-	-	-
금산군	2	2	-	-	2	2	-	-	-
부여군	2	1	1	-	2	2	-	-	-
서천군	3	-	3	-	3	3	-	-	-
청양군	1	-	1	-	1	1	-	-	-
홍성군	8	3	3	2	8	5	1	1	1
예산군	1	-	-	1	1	1	-	-	-
태안군	2	-	2	-	2	2	-	-	-

자료 : 충청남도 내부자료(2017.9)

2. 충청남도 주택수요¹¹⁾

1) 충남 임대주택수요

임대주택의 수요추정에 대한 연구결과는 많지 않아, 선행연구의 임대주택 수요추정 방법 등을 참조하여, 수요추정의 계량적 접근과 주거급여 수급 대상자를 중심으로 한 정책적 판단 측면에서 적정 수요를 제시한다.

(1) 계량적 임대주택 수요 추정

임대주택 수요추정을 위해 선행연구를 검토하여 아래의 3가지 기준을 설정하고, 데이터는 통계청의 「인구주택총조사 2015」 20% 표본(가구부문과 주택부문)을 활용하여 규모를 추정한다.

- 무주택자 : 현재 주택점유형태가 자가아닐 뿐만 아니라 타 지역에도 소유하고 있는 주택이 없을 것
- 85㎡ 이하의 주거용 연면적 주택에 거주
- 월임대료와 임대보증금 규모 : 지역의 도시화 정도에 따라 공공임대주택의 임대료가 상이하기 때문에 충남을 세 권역-즉, 북부권(천안시, 아산시, 서산시, 당진시), 북부권 이외 시지역, 군지역-으로 구분하고 권역별 주택시장의 여건에 부합하도록 임대료를 설정

〈표 3-4〉 권역별 적용 임대료

구분	시지역		군지역
	북부권	북부권 이외	
보증금이 없는 경우, 월임대료	30만 원 미만	20만 원 미만	20만 원 미만
보증금만 있는 경우, 보증금	1억 원 미만	1억 원 미만	5천만 원 미만
보증금과 월임대료 모두 있는 경우, 월임대료/보증금	20만 원 미만/ 5천만 원 미만	15만 원 미만/ 4천만 원 미만	15만 원 미만/ 3천만 원 미만

11) 임준홍 외, 2019, 충남 주택·주거정책방향 설정을 위한 기초연구, 충남연구원 참조 재정리

추정결과 충남 전체적으로 53,696호의 수요가 예측되며, 현재의 공급량인 38,796호(2017년 6월말 기준, 도청 내부자료)를 제외하면 신규 공공임대주택 수요량은 1만5천호(149,00)정도로 예측되었다.

〈표 3-5〉 공공임대주택 수요 추정 결과

시 군		공공임대주택 수요 추정치	가구수
충 남		53,696	815,459
천안시	동남구	6,776	105,345
	서북구	8,587	134,501
공주시		2,347	43,027
보령시		2,994	41,328
아산시		13,193	115,266
서산시		5,385	64,886
논산시		3,790	49,160
계룡시		1,011	13,614
당진시		2,923	64,346
금산군		1,013	23,252
부여군		523	28,158
서천군		1,067	23,453
청양군		420	13,157
홍성군		1,374	37,499
예산군		1,455	33,205
태안군		838	25,262

수요추정 결과는 선행연구 결과보다 다소 높은 것처럼 보이지만, 국민임대주택에 한정된 수요추정으로 국민임대주택이 전체 공공임대주택에서 차지하는 비중이 49.3%인 것을 감안하면, 적정한 추정치인 것으로 판단된다. 주택보급률이 지속적으로 상승함에도 불구하고 주택의 자가비율 상승이 따라가지 못하는 여건을 고려하여 안정된 주거 환경을 제공하는 주거복지 강화 측면에서 선제적인 임대주택 공급정책 추진이 필요하다.

〈표 3-6〉 선행연구를 통한 국민임대주택 유효수요량 추진 경과

(단위 : %)

구분	주택종합계획(2003) 국민임대주택 수요량	국민임대주택100만호건설 실행방안 연구(2005) 수요량	국민임대주택 수요추정 연구(2007) 수요량
충남	1.5	4.4	2.9
전국	149.0	163.6	89.5

선행연구에서 제시한 국민임대주택은 19,167호로 전체 임대주택 38,796세대의 49.4%에 불과하므로 총 필요한 임대주택 세대는 더욱 많을 것으로 예상된다.

〈표 3-7〉 충남 공공임대주택 유형별 공급현황

구분	세대수	세대수(%)	단지수	단지수(%)
공공	10,886	28.1	20	27.4
국민	19,167	49.4	36	49.3
영구	8,743	22.5	17	23.3
총합계	38,796	100.0	73	100.0

(2) 정책적 임대주택 수요 추정(고려사항)

우리나라 임대주택의 총공급량이 선진국에 비해 턱없이 부족한 상황이며, 이에따라 계량적 접근을 통해 객관적 근거를 바탕으로 수요를 추정하는 것도 필요하지만, 현재 여건과 공급실태분석을 바탕으로 정책방향을 검토하는 것도 필요하다고 판단된다.

충남은 전체 주택에서 임대주택의 비중(5.5%)이 우리나라 평균보다 낮기 때문에 중장기적으로는 OECD 평균(8%)보다 높은 9% 정도를 목표로 하는 것도 좋을 것으로 판단된다. 이러한 기준에 의하면 총 8만6천호 정도가 필요하며, 이 가운데 이미 공급된 3만9천호를 제외하면 4만7천호 정도가 추가로 필요하다고 해석될 수 있을 것이다.

〈표 3-8〉 충남 지역(시군)별 주택보급률, 임대주택 현황

구분	주택보급률(%)	임대주택	
		전체주택 대비 임대주택(%)	공가율(%)
군급 도시	125.9	4.2	2.9
시급 도시	115.5	5.9	4.9
충남 전체	113.8	5.5	6.1

다른 측면에서는 충남에는 2017년 8월 기준 35,968가구가 주거급여 수급대상자에 해당하므로, 해당 가구에 임대주택공급을 공급할 경우 주거급여 수급대상 세대를 점진적으로 줄일 수 있으며, 안정적 주거여건을 제공할 수 있기 때문에 의미있는 것으로 판단된다.

〈표 3-9〉 충남도 주거급여사업 수급자 현황(2017.8 기준)

시 군	전체	임차 가구	자가 가구	시설수급자
충 남	35,968	27,526	5,401	2,584
천안시	7,333	6,415	461	-
공주시	2,977	2,104	402	471
보령시	3,056	2,206	504	346
아산시	4,603	3,867	357	379
서산시	2,105	1,669	240	196
논산시	4,276	2,933	703	640
계룡시	244	211	31	2
당진시	1,570	1,283	287	-
금산군	1,278	884	321	73
부여군	1,816	1,073	557	186
서천군	1,399	872	420	107
청양군	624	403	202	19
홍성군	1,914	1,401	351	162
예산군	1,601	1,228	372	1
태안군	1,172	977	193	2

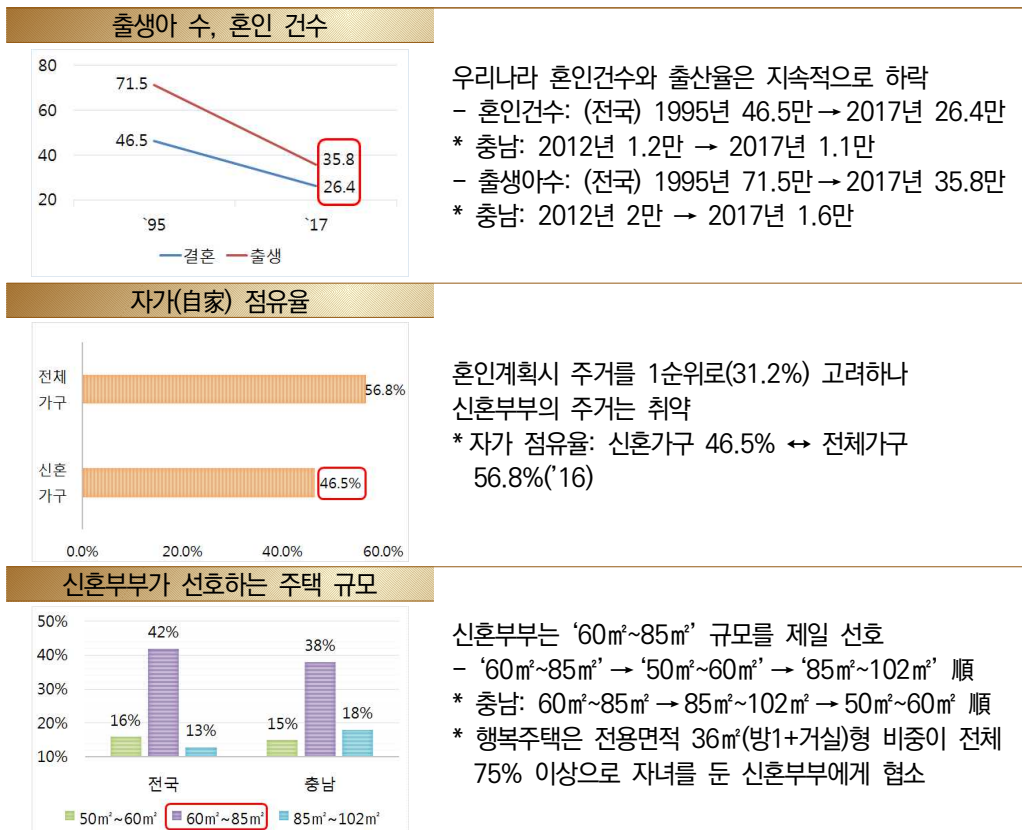
자료 : 충청남도 내부자료(2017)

제3절 충청남도 '더 행복한 주택' 정책 현황

1. 추진 배경

신혼부부 및 청년가구의 주거비 부담은 혼인기피, 출산포기 등 출산률 저하의 주요 원인이 되고 있다. 정부의 신혼부부·청년 주거정책은 수도권에 집중되어, 수요 충족에도 한계가 있다. 따라서 주거비 부담이 적은 주택공급, 육아 맞춤형 설계로 결혼·출산 환경을 조성할 필요가 있다.

〈그림 3-2〉 충청남도 '더 행복한 주택' 정책 추진배경



자료 : 충청남도 내부자료(2019)

2. 충청남도 ‘더 행복한 주택’ 특징

기존의 행복주택 보다 3가지! 혜택을 더한 ‘더 행복한 주택’의 주요 특징은 다음과 같다.

- ❶ (1+) 신혼부부의 주거비 부담을 ‘더’ 낮춰, 저출산 극복에 기여
- ❷ (2+) 아이가 마음 놓고 뛰어놀 수 있는 ‘더’ 넓은 주거 공간 제공
- ❸ (3+) 육아 맞춤 설계로 ‘더’ 안전한 육아 환경조성

〈표 3-10〉 주요 임대주택사업 비교

구 분	LH 행복주택(평균)	경기도형(평균)	충남형(59㎡형)
임대료 (보증금/월세)	6,940만원/34.7만원	4,164만원/34.7만원 (보증금 이자지원 별도)	5,000만원/15만원 (2자녀 출산시 임대료 면제)
주거 공간	16㎡/26㎡/36㎡	26㎡/36㎡/44㎡	36㎡/44㎡/59㎡
환경 조성	육아특화 (국공립보육시설, 공동육아)	공동체 활성화 (육아용품 공유, 공동육아, 공동체지원센터)	LH, 경기도+@ (@: 소음예방, 친환경자재, 신재생에너지 사용)

자료 : 충청남도 내부자료(2019)

1) 더 적은 주거비

(1) 기본 방향

청년·신혼부부의 주거비 부담을 낮춰 주거 안정을 도모하고, 주거문제에 대한 고민 해결을 위해 예비 신혼부부를 우선 지원하며, 출생 자녀수에 따라 거주기간 연장, 임대료 부담을 축소한다.

(2) 지원 계획

- (임대조건) 보증금 5,000만원 월임대료 최대 15만원
 - 보증금: 전용면적 59㎡형(공급계약 85㎡)에 5천만원 설정
 - 임대료: (59㎡형)15만원, (44㎡형)11만원, (36㎡형) 9만원
- ※ 입주자 자녀수 따른 임대료 차등 부담 (1자녀) 50%, (2자녀) 무료
- (거주기간) 기본 6년, 자녀 출생에 따라 10년까지 연장
- (입주자격) 예비신혼부부, 신혼부부(7년 이내), 청년, 저소득층 등
 - 입주비율: (예비)신혼부부·청년 90%, 저소득층 10% / 수요에 따라 비율 조정
- ※ 자격요건, 소득기준, 우선순위 등은 행복주택 기준 참고(공공주택 특별법 시행규칙)

2) 더 넓은 공간

(1) 기본 방향

아이가 마음 놓고 뛰어놀 수 있도록 전용면적을 확대하고 세대간 소음 저감 설계를 통해 층간소음 방지를 강화한다. ‘1인→2인→多인가구’ 등 주거선호 변화를 고려한 가변형 평면을 제공한다.

(2) 지원 계획

- 1인 가구는 전용면적 36㎡형, 2인 가구는 전용면적 44㎡형 이상 제공
 - 청년·저소득층 36㎡(30%), (예비)신혼부부 44㎡(30%), 59㎡(40%)
- 층간, 세대 간 소음 저감 구조를 강화하여 입주민간 분쟁 예방
 - 신자재, 신공법 등 검증된 바닥충격음 차단구조로 시공
- (디자인 특화) 가구 구성원 변화 등에 맞는 가변형 구조 설계
 - ‘방 ↔ 거실 ↔ 육아공간’을 자유롭게 변형
 - 빌트인·접이식 가구를 활용한 공간 효율성 증대, 수납공간 확보
- ※ 수준 높은 디자인 설계 ➡ 서민주택 이미지 탈피

〈그림 3-3〉 ‘더 행복한 주택’ 평면(예시)

무자녀 부부	유아 자녀	취학 자녀
서재 및 취미공간으로 설계	방의 크기를 줄이고 거실에 아이가 노는 공간 확보	독립된 자녀 침실 겸 공부방
		

자료 : 충청남도 내부자료(2019)

3) 더 안전한 육아환경

(1) 기본 방향

친환경 자재, 신재생에너지를 이용하여 안심 보육환경을 조성하고, 다양한 육아시설과 프로그램 도입으로 육아에 편리한 환경을 제공한다.

(2) 지원 계획

- 친환경 자재 사용 등 쾌적하고 안전한 환경 조성
 - 각종 건설 마감재는 친환경 자재를 사용, 실내 환기 시스템 도입
 - 라돈, 이산화탄소, 포름알린, 미세먼지 등 인체 유해물질 발생 방지
- 신재생에너지 시설을 설치하여 에너지 자립, 관리효율성 증대
 - 세대 내 및 공용시설 등에 태양광·풍력 등 신재생에너지 사용
- 냉난방, 전기 설비 등은 신자재(특허제품) 고효율 설비 적용, 에너지 절약 실천
- 단지 내에는 충분한 여가 활동이 가능한 시설 설치
 - 물놀이 시설, 모래 놀이터, 실내 놀이방, 작은도서관 등

* 예시) 서천 국립생태원 어린이 놀이터, 순천 기적의 놀이터, 충남도서관 물놀이 시설 등

- 육아지원 프로그램 운영(부부교육 → 출산지원 → 안심육아)
 - (부부교육) 임신 중인 신혼가구에 부부교육, 사전검진 등 지원
 - (출산지원) 육아용품 나눔, 산모·신생아 건강관리 서비스 등
 - (안심육아) 국공립 어린이집, 장난감·도서대여, 시간제보육실, 통학차량 대기장소 설치 등
- * 지역육아종합지원센터와 연계

〈그림 3-4〉 ‘더 행복한 주택’과 저출산 프로그램(예시)



자료 : 충청남도 내부자료(2019)

3. 기본방향과 공급계획 그리고 소요예산

1) 기본 방향

LH 행복주택 유형을 기반으로 우리 도에 적합한 공급 모델을 개발한다. 건설형 임대주택(행복주택)과 매입임대주택 공급사업을 병행한다. 수요 집중지역부터 선도사업으로 우선 공급 후, 다른 지역으로 확대한다.

2) 공급 계획: 2022년까지 5,000호 공급 목표(선도사업 1,000호)

선도사업 1,000호 추진계획(건설형 900호, 매입형 100호)은 다음과 같으며, 추가사업 4,000호는 수요조사와 선도사업 미비점을 보완하여 임기 내 추진 예정이다.

〈표 3-11〉 ‘더 행복한 주택’ 공급계획(안)

(단위: 호)

구 분		2020년	2021년	2021년	2022년	비 고
계	5,000	600	400	1,500	2,500	
선도사업	1,000	600	400	-	-	
추가사업	(4,000)	-	-	(1,500)	(2,500)	

공급기준 : 사업승인 기준

3) 선도사업 1,000호 추진 계획

건설형 임대주택은 900호, 매입형 임대주택은 100호 정도 공급할 계획이다.

- (첫 사업) 아산 월천지구 (600호)

· ('19년 하반기) 설계착수 → ('20년) 사업승인 및 착공 → ('22. 하반기) 입주

- (2차 사업) 첫 사업 추진과 병행하여 세부추진계획 수립 (300호)
 - 천안·아산 인근 지역부터 전 시군으로 확대하여 부지 확보 검토
 - (공급계획) 미분양 아파트·단독주택 등 교통이 편리한 곳에 임대
 - ('20년 상반기) 매입대상 확보, 리모델링 → ('20년 하반기) 20호 정도 시범 입주
- ※ 미분양 아파트의 경우 수요지역 내 전용면적 60㎡ 미만 우선 매입 임대추진

(4) 사업비 확보 방안

행복주택으로 사업을 진행하여 국고보조금과 주택도시기금을 확보(호당 약 8,100만원)하여 안정적인 사업 추진이 필요하다. 국고보조금을 제외한 잔여 사업비는 도와 충남개발공사가 적정하게 부담한다. 충남도는 부지매입비 및 건축비 평형확대에 따른 추가건축비 부담, 공사는 기금 및 임대보증금 분 공사비를 부담한다. 향후, 수선유지 등 관리운영비 부담 경감을 위한 자체수익시설(단지내 상가 등)을 확대 적용한다.

4. 시범사업 추진 현황¹²⁾

1) '충남형 더 행복한 주택'(이하 충남행복주택) 5000호 공급사업 첫 추진 (아산 배방)

충남도는 신혼부부와 청년에게 넓은 공간의 아파트를 초저가 임대료로 공급하는 '더 행복한 주택'을 공급한다. 입주한 신혼부부와 청년이 자녀 1명을 출산하면 임대료가 절반 줄고, 두 자녀를 낳으면 최장 10년간 무료로 거주할 수 있다. 공급 면적은 36㎡형(18평)에서 59㎡형(25평)까지로, 기존 행복주택(16~36㎡형) 보다 넓지만 월 임대료는 59㎡형이 15만 원, 44㎡형이 11만 원, 36㎡형은 9만 원으로 책정한다. 표준임대료가 59㎡형 32만 원, 44㎡형 24만 원, 36㎡형이 20만 원인 점을 감안하면, 절반에도 못 미치는 수준이다. 보증금은 3000만 원에서 5000만 원 선으로 표준임대보증과 동일하다.

특히 충남행복주택에 입주한 후 자녀 1명을 출산하면 임대료의 50%를 감면해 주고 두 자녀를 출산할 경우에는 100% 감면 혜택을 줘 무료로 거주할 수 있다. 입주 대상은 예비 신혼부부, 결혼 7년 이내 신혼부부, 청년, 저소득층 등이며 거주 기간은 기본 6년에 자녀 출생에 따라 10년까지 연장할 수 있다.

아파트는 친환경 자재 사용과 바닥 충격음 차단 신공법 시공, '방↔거실↔욕아 공간' 등으로 변형 가능한 가변형 구조로 설계되며 단지 내에는 물놀이 시설과 모래 놀이터 등을 설치한다. 건설형 임대주택 900호와 미분양 아파트나 단독주택을 활용한 매입형 임대주택 100호로 추진된다. 건설형 임대주택 중 600호는 1369억 원을 투입해 아산 배방월천 도시개발사업지구 2만 5582㎡의 부지에 25층 정도로 건설될 계획이다.

12) 금강일보(2019.5.8.) '[충남행복주택 사업 시작] 두 자녀 출산하면 아파트 무료 제공(<http://www.ggilbo.com>)
참조 재정리

제4장 충청남도 ‘더 행복한 주택’ 정책 확대 방안

제1절 공공주택과 사회주택에 대한 인식과 요구

1. 청년주택에 대한 정책적 수요

새정부 주거복지 로드맵에서 강조하는 ‘사회통합형 주거사다리 구축’에 따라 충남도 역시 생애단계별 주거약자를 위한 맞춤형 정책을 강조할 필요가 있다. 충남의 도농 통합적 성격을 반영하고, 천안-아산의 많은 대학과 근로자들에게 매력적인 ‘충남형 커뮤니티 임대주택 모델 개발 등이 필요하다. 실제, 천안시는 청년들의 주거안정을 위해 약 1천9백억원을 투입해 700여호의 청년주택 공급사업을 추진하고 있다.¹³⁾ 민간 도시재생사업 1호사업인 천안 동남구청사 복합개발을 통해 300호의 기숙사 공급과 천안역세권 청년임대주택사업 150호, 신부동 노후공공청사 복합개발사업을 통해 240호의 청년주택공급을 추진 중에 있다.

〈표 4-1〉 생애단계별 임대주택 정책 추진 전략

지원 대상	지원내용	우리 나라	충남도
청년	• 청년주택 : 소형일자리 연계형 임대주택(공공임대 13만호, 공공지원 12만실) 25만실 및 기숙사 5만명 입주	30만실	3,000실
신혼부부	• 임대주택 : 혼인기간 7년 이내 신혼부부 및 예비 신혼부부에게 육아 특화형 임대주택 공급	20만호	2,000호
	• 신혼희망타운 : 신혼부부가 저렴하게 구입할 수 있는 분양형 공공주택 7만호(수도권 4.7만호)를 공급	7만호	500호

13) 공공정책, 2019.08, 다양한 청년 정책으로 살기좋은 천안, 공공정책연구원 참조 재작성

지원 대상	지원내용	우리 나라	충남도
고령층	• 임대주택 : 무장애 설계 적용복지서비스 연계·홀몸 어르신을 위한 안심센서 설치 등 맞춤형으로 공급	5만호	500호
저소득 취약계층	• 임대주택 : 공공임대 27만호, 공공지원 14만호 • 非주택 거주자 지원 : NGO가 노숙인 등 수요자를 발굴해 LH의 임대주택과 자활서비스 제공하는 주거지원사업 활성화 • 그룹홈 활성화 •재난 피해주민 지원 • 긴급지원주택 도입	41만호	4,000호

자료 : 충청남도 내부자료(2019), 임준홍 외, 2019, 충남 주택·주거정책방향 설정을 위한 기초연구원 참조 재정리

2. 공적임대주택에 대한 인식과 요구사항

1) 공적임대주택에 대한 인지와 입주의향

LH 등 공공기관을 포함한 중앙정부 중심으로 추진되고 있는 다양한 임대주택 유형에 대해 많은 분들이 입주자격 등 자세한 내용을 모르고 있으며, 특히 최근 많은 관심을 끌고 있는 사회주택에 대해서는 전체 응답자의 5.6%정도만이 알고 있는 것으로 나타났다.

〈표 4-2〉 공적임대주택 유형별 인지도

구분		빈도	유효 퍼센트
임대주택 (LH)	구체적으로 알고 있다	50	21.5
	사업명칭정도 들어본 적이 있다	163	70.0
	전혀 모른다	20	8.6
더 행복한 주택	구체적으로 알고 있다	27	11.6
	사업명칭정도 들어본 적이 있다	107	45.9
	전혀 모른다	99	42.5
사회주택	구체적으로 알고 있다	13	5.6
	사업명칭정도 들어본 적이 있다	111	47.6
	전혀 모른다	109	46.8

다양한 임대주택 유형에 대해 간단히 설명 후 입주의향을 파악한 결과 입주를 희망하는 사람이 전체 응답자의 60%를 상회하고 있으며, 특히 잘 모른다고 응답한 사회주택에 대해서는 69.5%로 공적 임대주택 유형 중 가장 높은 것으로 분석되었다.

특히 입주자격의 완화 등이 이루어질 경우 전체 응답자의 3/4 이상이 공적 임대주택 입주를 희망하는 것으로 나타났다.

〈표 4-3〉 공적임대주택 유형별 입주의향

구분		빈도	유효 퍼센트
임대주택 (LH)	입주할 것이다	153	65.7
	입주하지 않을 것이다	36	15.5
	입주하고자 하나 자격요건을 충족 못할 것 같다	44	18.9
더 행복한 주택	입주할 것이다	153	65.7
	입주하지 않을 것이다	67	28.8
	입주하고자 하나 자격요건을 충족 못할 것 같다	13	5.6
사회주택	입주할 것이다	162	69.5
	입주하지 않을 것이다	59	25.3
	입주하고자 하나 자격요건을 충족 못할 것 같다	12	5.2

기존 국가(LH)가 공급하는 공공 임대주택과 최근 충남도가 공급하려 하는 ‘더 행복한 주택’, 그리고 본 연구에서 제안하는 공유형 사회주택 간 수요 계층이 어떻게 상이한지를 분석함으로써 공유형 사회주택 공급관련 정책에서의 함의를 도출하고자 한다. 실증 분석을 위한 회귀식은 다음과 같다.

$$y_j = \beta_0 + X_j \gamma + \beta_1 recog_j + \epsilon_j$$

여기서, y_j 는 공급주체별 공공 임대주택에 대한 응답자 j 의 입주의향 여부-즉, 의향이 있으면 1, 그렇지 않으면 0-를 나타내고, X_j 는 남성 여부, 연령, 직업, 공주시 거

주년수, 혼인상태, 소득수준을 포함하며, $recog_j$ 는 해당 공공 임대주택에 대해 알고 있지 못함의 여부-즉, 알고 있지 못하면 1, 그렇지 않으면 0-를 나타낸다.

〈표 4-4〉 공공 임대주택 입주의향과 응답자 특성

	국가/LH	충남	사회주택
남성	0.6878 (1.53)	0.8580* (2.46)	1.3943** (3.22)
연령	-0.0060 (-0.05)	-0.2021+ (-1.71)	-0.4975** (-3.90)
직업_임금근로자/자영업자	15.3382** (9.69)	31.7208** (23.25)	37.0127** (25.62)
직업_주부/무직	2.8819* (1.97)		4.0645** (3.37)
공주시에서 거주년수	-0.0180 (-0.78)	0.0093 (0.41)	-0.0405 (-1.51)
혼인상태_미혼/결혼계획 있음	2.9984** (3.00)	1.0211 (1.18)	2.2409** (2.63)
혼인상태_미혼/결혼계획 없음	2.3794* (2.38)	0.8683 (1.00)	1.9245* (2.21)
소득_1~2천만원	-2.2070+ (-1.67)	-16.3053** (-19.14)	-19.6855** (-20.92)
소득_2~3천만원	-12.1306** (-6.15)	-27.7862** (-17.28)	-31.2410** (-22.04)
소득_3~4천만원	-14.3039** (-7.45)	-28.6754** (-17.75)	-31.2518** (-19.75)
소득_4천만원 초과	-14.0411** (-6.72)	-29.5315** (-16.64)	-29.6754** (-15.60)
해당 공공 임대주택에 대해 전혀 모름	-1.3450* (-2.46)	-1.4759** (-3.89)	-1.2880** (-3.08)
상수항	-0.9921 (-0.32)	4.3809 (1.48)	10.3697** (3.40)
관측수	233	222	233
Pseudo R-squared	0.158	0.211	0.341
Log-L	-84.44	-107.3	-86.87

주 : 괄호 안의 수치는 강건한(robust) t-값이며, **, *, 그리고 +는 각각 1%, 5%, 그리고 10%의 유의수준에서 통계적으로 유의함을 나타냄. 직업, 혼인상태, 소득에 대한 기준더미는 각각 대학생(대학원생), 기혼, 1천만원 미만에 해당함

이항로짓모형을 이용한 회귀분석의 결과에 의하면, 남성의 경우 공공 임대주택에 대한 입주의향이 LH의 임대주택에 비해 충청남도의 '더 행복한 주택'과 사회주택에서 보다 높게 나타났다. 연령이 높을수록, 충청남도 임대주택과 사회주택의 경우 입주의향이 보다 낮게 나타났다. 특히, 사회주택의 경우 젊은 층에서의 입주의향이 상대적으로 높다. 직업에 의한 집단 간 차이를 보면, 대학생 혹은 대학원생에 비해 임금근로자나 자영업자 혹은 전업주부나 무직인 경우에 공급주체에 대한 구분없이 모든 공공 임대주택에서 입주의향이 높다. 공주시 거주기간은 입주의향에 영향이 없는 것으로 분석된다.

국가 공공 임대주택과 사회주택에 대해서는 기혼에 비해 미혼의 경우에 입주의향이 높게 나타나지만, 충청남도 공공 임대주택에서는 집단 간 유의한 차이가 존재하지 않는다. 소득수준이 높아질수록, 공공 임대주택에 대한 입주의향이 전반적으로 낮아진다.

해당 공공 임대주택에 대해 알지 못하는 경우가 그렇지 않은 경우-즉, 구체적 내용을 알고 있거나 사업명칭에 대해 들어본 적이 있는 경우-에 비해 입주의향이 통계적으로 유의하게 낮아 공공 임대주택 공급정책의 성공을 위해서는 해당 정책에 대한 적극적인 홍보가 필요함을 알 수 있다.

2) 공적임대주택에 대한 요구(선호)

사회주택 모델 개발의 기초자료로 활용하기 위해 사회주택에 대한 청년들의 요구를 조사한 결과 공간에 대한 다양한 요구가 가장 많았으며, 이어 주택과 주거 관련 서비스에 대한 요구, 생활 관련 다양한 프로그램에 대한 요구 순인 것으로 분석된다.

〈표 4-5〉 사회주택에 대한 요구

구분	빈도	유효 퍼센트	
공간 : 질 좋은 공유 주거공간 조성	132	56.7	
서비스 : 함께하는 다양한 주택/주거서비스 강화	80	34.3	
프로그램 : 함께할 수 있는 다양한 공동체 프로그램 강화	21	9.0	

질 좋은 사회주택 조성을 위한 공간에 대한 중요도를 조사한 결과 북카페, 작은도서관 등 소모임 공간 제공에 대한 요구가 가장 높았으며, 이어 공동 쓰레기처리, 공동주방에 대한 요구가 높았다.

〈표 4-6〉 공간 : 질 좋은 공유 주거공간 조성에 대한 요구

구분	빈도	유효 퍼센트
공동주방	27	11.6
공동거실	16	6.9
공동세탁실	23	9.9
각종 물품보관 등을 위한 공유창고	23	9.9
공동 쓰레기처리	28	12.0
피트니스시설	38	16.3
북카페, 작은도서관 등 소모임 공간 제공	63	27.0
공동텃밭 등 주민공동 야외 공간	6	2.6
게스트룸	9	3.9
합계	233	100.0

함께하는 다양한 주택/주거서비스에 대한 요구로는 24시간 보안시스템에 대한 요구와 주거서비스 관련 인터넷 지원서비스에 대한 요구가 가장 많았다.

〈표 4-7〉 서비스 : 함께하는 다양한 주택/주거서비스에 대한 요구

구분	빈도	유효 퍼센트
공구/가전 대여, 공동구매	19	8.2
불용품 회수 및 재생용품 나누기	14	6.0
주거서비스 관련 인터넷 지원서비스	35	15.0
주택유지관리 서비스	24	10.3
난방 에너지 절감 시스템	33	14.2
에너지 모니터링 시스템	18	7.7
무인경비시스템	16	6.9
원격제어시스템	9	3.9
24시간 보안시스템	36	15.5
조식제공	18	7.7
카세어링 서비스	3	1.3
반려동물 서비스 지원	8	3.4
합계	233	100.0

함께할 수 있는 다양한 공동체 프로그램에 대한 요구로는 입주민을 위한 문화강좌 프로그램에 대한 요구가 가장 높았으며, 공동체 강화 프로그램, 공동식사/육아 등 공동 주거 서비스에 대한 요구가 높은 것으로 분석된다.

〈표 4-8〉 프로그램 : 함께할 수 있는 다양한 공동체 프로그램에 대한 요구

구분	빈도	유효 퍼센트
공동식사/육아 등 공동주거 서비스	54	23.2
입주민과 지역민 공동체 강화 프로그램	57	24.5
입주민을 위한 문화강좌(프로그램)	93	39.9
주민 동호회 활동	16	6.9
주민기반의 소규모 창업	13	5.6
합계	233	100.0

사회주택의 공간 및 기능 구성방식에 대해서는 주거 중심의 아파트 단지형 사회주택의 선호도가 가장 높아, 대단위 아파트 편리성을 여전히 원하고 있는 것을 알 수 있는 반면, 최근 많은 소개되고 있는 셰어하우스(공유주택)에 대한 요구도 많은 것으로 나타났다.

〈표 4-9〉 사회주택의 공간 및 기능 구성방식에 대한 요구

구분	빈도	유효 퍼센트
단독주택 형 사회주택	21	9.0
여러 명이 함께 하는 공유주택(셰어하우스)	42	18.0
연립/다세대형/원룸형 사회주택	17	7.3
아파트(단지)형 사회주택	153	65.7
합계	233	100.0

사회주택이 공급되기를 원하는 지역으로는 신 주거개발지를 가장 원하고 있지만, 선호하는 주거지와 큰 차이를 나타내고 있다.

즉, 선호하는 지역에서 원도심을 선택한 사람은 6.9%로 많지 않았지만 사회주택 공급지로는 30.5%의 응답자가 선택하여 많은 차이를 나타낸다.

〈표 4-10〉 사회주택 공급이 필요한 지역(선호하는 주거지역과 비교)

구분	선호하는 주거지역		사회주택 공급지역	
	빈도	유효 퍼센트	빈도	유효 퍼센트
공주원도심(강남)	16	6.9	71	30.5
공주신시가지(강북)	79	33.9	104	44.6
공주 교외지역(읍·면)	2	0.9	7	3.0
대전, 세종	67	28.8	38	16.3
기타	69	29.6	13	5.6
합계	233	100	233	100.0

3. 가상조사를 통해 본 ‘(가칭)소소한 더 행복주택’ 본 입주의향

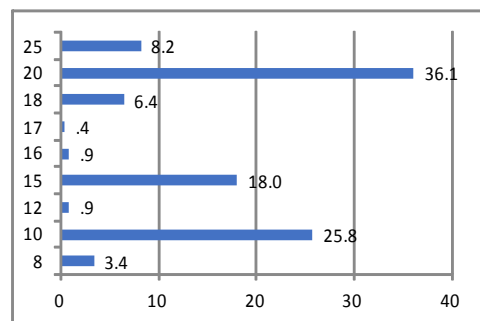
직장 근처에 ‘(가칭)소소한 더 행복한 주택(사회주택)’이 공급될 경우 공주에서 생활하는 청년들을 대상으로 입주의향을 조사한 결과 전체 응답자의 66.1%가 입주의향이 있는 것으로 분석되었으며, 학생의 경우가 학생 외 일반 청년보다 높게 나타났다.

〈표 4-11〉 사회주택 입주의향

구분			입주의향		카이제곱
			있음	없음	
학생 여부	학생	빈도(인)	116	34	23.735 (.000)
		비중(%)	75.3	43.0	
	학생 외 일반인	빈도(인)	38	45	
		비중(%)	24.7	57.0	
공주시 거주 기간	10년 미만	빈도(인)	122	45	12.742 (.000)
		비중(%)	79.2	57.0	
	10년 이상	빈도(인)	32	34	
		비중(%)	20.8	43.0	
결혼여부와 향후 결혼계획	기혼	빈도(인)	0	24	52.178 (.000)
		비중(%)	.0%	30.4	
	미혼(결혼계획있음)	빈도(인)	99	36	
		비중(%)	64.3	45.6	
	미혼(결혼계획없음)	빈도(인)	55	19	
		비중(%)	35.7	24.1	

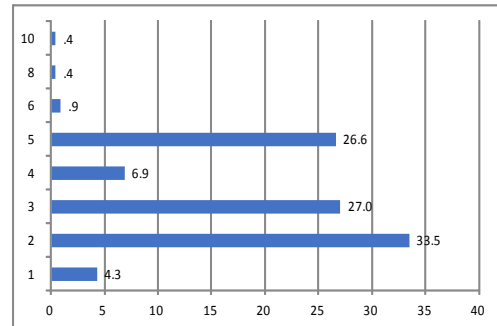
월 임대료 지불의향은 평균 16.3만원(표준편차 : 4.945)이며 20만원을 선택한 사람이 가장 많은 것으로 조사되었다.

구분	빈도	유효 퍼센트
----	----	--------



희망하는 임대기간은 평균 3.26년(표준편차 : 1.406)이며, 2년과 3년을 가장 선호하는 것으로 나타났다.

구분	빈도	유효 퍼센트
----	----	--------



주거와
타기능
복합
41.2%

주거중심
58.8%

제2절 충청남도 ‘더 행복한 주택 정책’ 확대 모델 제안

1. 타 지자체 사례의 시사점과 충청남도 사회주택 사업 추진 시 고려사항

지자체별 사회주택 도입 취지, 계층, 참여 주체 등이 차별화 되어있다. 주거취약계층 주거비절감 및 보육, 공동체 활성화에 초점을 두고 있다. 부산, 진주 등 지방도시는 원도심 공동화 해결을 위해 빈집·유휴자원 활용과 연계한 사회주택 사업을 추진하고 있다.

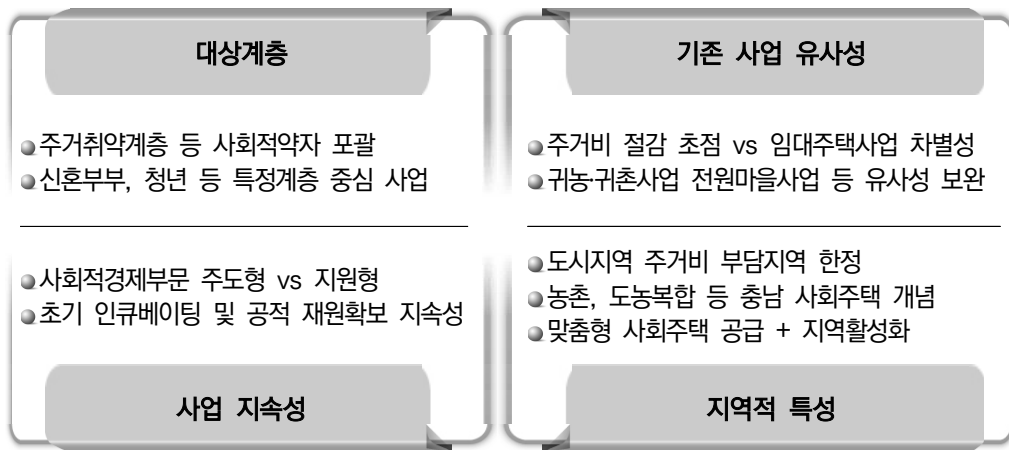
지자체별 주거취약계층을 한정하는 경우도 다양하다. 서울, 부산, 고양은 청년을 대상으로, 시흥, 부산은 신혼부부를 대상으로, 전주는 주거취약계층을 별도로 한정하고 있다. 사회적경제주체로 한정하여 임대관리에 특화된 모델과 민간단체, 중소기업 등 다양한 주체가 참여할 수 있는 방안도 고려가 필요하다. 서울시는 사회적경제주체 육성, 참여를 독려하기 위해 지자체가 주택을 매입, 건설~관리 참여하는 맞춤형 사회주택(공공임대) 사업도 포괄하여 추진하고 있다. 시흥시, 부산시는 공공임대가 아닌 사회주택을 별도로 규정하여, 사회적경제주체가 참여하는 민관협력방식으로 한정하고 있다. 충남은 수도권과 달리 사회주택 사업에 참여할 수 있는 사회적경제주체가 제한적이고, 임대관리를 통한 수익보장도 한계가 예상됨에 따라 “사회주택” 개념의 포괄적 해석이 필요하다.

- 주거부문 사회적경제부문 약 832개 등록업체 중 사회주택 건설경험 24개 불과
- 사회주택 공급자 참여지역 선호도: 서울 27.7% > 지방광역시 2.7% > 경기도 20.8%

자료: 최상희 외(2018), 사회주택 모델구상 및 주체별 협력방안, 토지주택연구원

부산 청년주거문제 해결하기 위한 햇살동지, 부산청년 우리집 사업도 공공지원을 통해 공가를 해소하고, 어른신과 청년이 함께 어울릴 수 있는 사업으로, 조례상 사회주택 사업은 아니지만, 유휴자원을 활용하면서 공동체를 활성화한다는 취지를 고려할 때 충청남도에서 포괄적 개념의 사회주택으로 활용이 가능하다.

더행복한 주택정책의 목적을 주거취약계층 주거비절감과 사회적경제주체 육성에 한정할 것인지, 충남도 지역현안 해결 “수단”으로 사회주택 도입인지 범위 확정이 필요하다. 지역 활성화를 위해 “특정 계층”(대상) 주거 및 주거서비스 양적·질적 문제 해소를 고려해야 한다. 예로 청년, 대학생 등 주거비절감 모델 및 신혼부부 등 보육안심 공동체 육성 등이 있다.



충청남도 조례로 운영이 가능하지만, 사회주택 관련 민간임대주택 법체계가 미흡하다. 타 지자체 사례를 보면 토지임대부 주택공급 등 물량확보를 위한 재원마련의 어려움이 예상되며, 기존 임대주택 매입사업과 연계한 관리운영 특화모델은 지방도시에서 경쟁력이 낮다.

공급방식은 기존 주택 재활용, 매입, 용도변경 등 유희자원을 활용하여 주거취약계층의 주거 및 공동체 공간을 확보하며, 지방으로 이전하는 주거이동 수요 기반으로 한 공유주택 사업 등을 포괄한다.

공급전략은 지역의 사회적경제주체 인적자원이 풍부하지 못하기 때문에 초기에는 충남도시개발공사 등 공공부문 주도의 시범사업을 추진하고, 사회적경제주체인 협동조합이 귀농귀촌사업 등 전원마을사업에 참여하는 투트랙 방식으로 추진하는 것도 좋은 방법일 것이다.

2. 충남의 ‘더 행복한 주택’ 정책 개선과제

개선과제는 크게 세 가지 부문으로 구분할 수 있다. 첫째, 공급방식 다양화이다. 지금의 중·대규모 아파트 건설방식에서 지역수요 대응형 소규모 아파트 건설방식으로 확대한다. 일자리가 많은 구도심 또는 대학가 등에 소규모 커뮤니티 중심의 사회주택을 공급한다. 사회적경제조직 등 민간에 의한 건설공급과 관리방식 전환을 지원한다.

둘째, 임대보증금 이자 지원이다. 현재 ‘충남형 더 행복한 주택’에 대해서는 자녀출산에 따른 월임대료 면제만 있을 뿐 보증금 알선 및 이자 일부 보전에 대한 지원은 포함되지 않았다. 신혼부부를 위한 관련 보증금 대출 상품이 있다 하더라도 행복주택에 입주하는 신혼부부(‘충남형 더 행복한 주택’의 80% 입주자가 신혼부부)들의 안정성 및 편리성을 위해 신혼부부를 위한 보증금 대출상품과 함께 보증금 이자지원을 지원하는 방안이 필요하다.

셋째, 임대보증금 이자 및 월임대료 지원에 대한 보전 방안이다. ‘충남 더 행복한 주택’의 임대보증금 이자 지원 및 자녀 출산에 따른 월임대료 감면 부분에 대해서는 충남도가 지원해야 하므로 지방재정에 부담에 될 수 있다. 여가부 정책 중 성인지 예산이 있으며, 이를 활용하여 자녀 출산 가구에 대해 보증금 이자 및 월임대료 부분에 지원하는 방안이 있으므로 여성의 저출산 극복 제고를 위한 임대료 감면 및 보증금 이자 감면을 성인지 예산과 적극적으로 연계시키는 방안이 필요하다.

3. 충청남도 ‘(가칭)소소한 더 행복한 주택’ 운영방향 및 사업모델

주거비 절감 목적 등의 사회주택 공급은 타 지자체와 차별화가 부족하다. 충청남도 사회주택 수요를 파악하여 주거취약계층을 대상으로 한 사회주택사업을 복지차원에서 별도로 추진한다. 지역공동화 문제를 해결하기 위한 참여주체로 활동이 가능한 계층을 발굴하여 지역 자산으로 활용한다. 충남도가 지향하는 사회적가치와 연계된 사회주택

모델을 발굴하고, 지역 사회적자산과 연계 및 지역문제 해소를 위한 수단으로 사회주택을 운영한다.

충남도 ‘(가칭)소소한 더 행복한 주택(사회주택)’ 개념은 주거권 강화를 위한 공공 영역과 사회경제적 주체가 토지확보-기획-건설-관리 과정에 참여하여 공급하는 공적 주택이다. 범위는 주거자립을 위한 사회임대주택 및 입주수요를 고려한 입주자 주도형 사회주택을 포함한다. 지역사회가 참여하는 안정적-양질의 ‘(가칭)소소한 더 행복한 주택(사회주택)’ 공급을 위한 인증제도를 도입한다. 그리고 공적 주택 공급방식, 임대료 수준, 임대기간, 입주대상 등을 규정하고, 공급 확대를 위한 다양한 인센티브 발굴·제공한다. 주요 공급전략으로 기존 자원 매입, 용도변경, 지역활성화 거점으로 육성하는 전략을 추진한다.

단기적으로는 청년·신혼부부를 위한 “주거자립 사회임대주택”을 공급한다. 이를 통해 지방도시 유희자원 연계, 사회적 참여 주체로서 핵심계층의 주거문제를 해소한다. 목표는 공공지원을 바탕으로 주거자립 지원계층 주거문제를 해소하고, 지역안착을 지원한다. 대상은 청년형, 신혼부부형, 학령기 일반가구 대상으로 추진 가능하며, 신혼부부 및 학령기 일반가구는 인구 유입을 통해 지역에 안착하고 보육, 교육에 특화된 사회주택 개념을 도입한다. 추진주체는 충개공 또는 지자체가 공가 및 신축을 위한 자원을 매입하고 사회적경제주체가 건설 또는 리모델링하는 방식 등으로 추진한다. 사회적경제 주체 역량 및 투자한계를 고려하여, 토지매입 등 충개공이 주도하고, 사경주체 건축비 보조 또는 임대관리 특화 시범사업 우선 추진이 필요하다. 임대료는 주변 시세 대비 50% 이하 또는 무상공급할 수 있는 방안도 고려가 필요하다.

농촌형은 충남개발공사 등 농촌 읍면단위 빈집을 매입(시범사업)하여 사회적경제주체가 리모델링 및 입주자를 모집하고 귀농 청년, 학령기 가구를 위한 공유주택 사업 등을 추진한다. 도시형은 충남개발공사 등이 소규모 필지(빈집, 신규택지) 및 공가(장기방치건축물 등)를 매입하여 신혼부부(청년) 등 모집 후 수요자 맞춤형 공간설계를 반영한 주택을 신축하여 청년 및 육아공동체에 적합한 주택을 공급한다. 쉼어형 주택보다는 공유공간(주방, 세탁실 등), 지역 민원 등을 고려한 생활 SOC 시설을 연계하여 복합 개발 방식으로 추진한다.

중장기적 차원에서 귀촌 및 지방 이주수요를 고려한 협동조합형 사회주택을 공급한다. 지방도시 이주 수요 및 중단기 체류를 위한 임대주택 수요를 고려한다. 협동조합 등 사회적경제주체를 중심으로 한 주택공급 참여 등을 목표로 한다. 대상은 농촌 및 지방으로 단기, 장기 체류를 목적으로 한 개인 또는 협동조합이며, 추진주체는 협동조합 등 사회적경제주체가 주도하고 수요자 중심의 제안사업으로 추진한다.

지자체(충남개발공사)는 기반시설 설치지원, 임대차 계약 보증하는 방식 등으로 지원한다. 빈집·유희자원 활용형은 충개공(군)등에서 지역내 유희자원(공사, 장기방치건축물) 토지·건물 소유자 임대차계약을 체결하고 농촌이주를 희망하는 수요자 중심 임대관리 협동조합을 구성하여 수요자 중심으로 건축물 일부 리모델링 및 공동체를 운영한다. 신축형은 귀촌귀농 협동조합을 중심으로 입주자를 모집하고 토지매수 후 지자체에서 기반시설 설치를 지원하고 협동조합의 지역안착계획서 제출 후 단지조성 및 입주를 진행한다.

〈표 4-15〉 충남의 ‘소소한 더 행복한 주택’ 사업모델 제안

구분	개념	입주대상	사업목표	운영방식		비고
단기	주거자립을 위한 사회 임대주택	청년	청년층 자립지원 및 주거비절감 초점	도시	충남개발공사 소규모 토지(빈집 등 유희토지, 노후공공시설, 신규택지 등) 및 공사(장기방치건축물 등) 매입 ⇒ 사회적경제주체 중심 입주자 모집 ⇒ 쉼어형 주택 또는 원룸형 공동체 주택으로 리모델링 또는 신축 *시군 유희토지(국공유지) 제공 시 우선추진	전주 토지임대부 사회주택
				농촌	충개공 농촌 읍면단위 빈집 매입(시범사업) ⇒ 사회적경제주체 리모델링 및 입주자 모집 ⇒ 귀농 청년가구를 위한 공유주택 사업 *시군 유희토지(기 추진된 농촌정비사업 유희시설물) 제공 시 우선추진	부산 햇살동지와 같이 기존 어르신 주택에 함께 거주하는 방식도 고려 가능

구분	개념	입주대상	사업목표	운영방식	비고
단기	주거자립을 위한 사회 임대주택	신혼부부	신혼부부 안정적 보육환경 마련	충남도시개발공사 10가구 내외 소규모 필지 매입 ⇒ 사회적경제주체 입주자모집 ⇒ 공동체주택 신축 ⇒ 공동보육 등 육아공동체 특화	서울시 공동체주택 유사
중장기	입주자 주도형 사회주택	학령기 일반가구	초등학교 학령기 가구의 주거이전 및 안정적 주택마련	학교 폐교 등 대상지역 마을회와 총개공 (또는 지자체) 보조금 마련 ⇒ 총개공 또는 사회적경제주체 사회주택 신축 ⇒ 사회적경제주체 중심 임대관리	제주도 학교살리기 임대주택 ¹⁴⁾ 사업
		임대관리 협동조합	귀농·귀촌 자가소유 이전에 지역정착을 위한 주택재고 확보	지자체 지역내 유휴자원(공가, 장기방치건 축물) 토지·건축 소유자 임대차계약 체결 ⇒ 농촌이주 희망하는 수요자 중심 임대 관리 협동조합 입차 ⇒ 수요자 중심으로 건축물 일부 리모델링 및 공동체 운영	일본 정주촉진 빈집활용사업
		계획 공동체 협동조합	협동조합 주도로 귀촌, 귀농인의 지역안착과 지역상생 도모	귀촌, 귀농인 대상 협동조합 구성 ⇒ 주거 단지 조성 *기존 농어촌정비사업과의 차별성 필요 *입주자 선정후 계획참여, 지자체 기반시설 설치비용 지원+협동조합의 지역 상생 계획 등 평가 반영	제주도 가시리요름 협동조합

14) 제주도 마을 주민들 자발적으로 학교 통폐합을 막기 위해 학생 수를 증가시키고자 학생 자녀가 있는 이주민들을 위한 거주 공간을 제공함으로써 외부로부터 학생들을 유입함. 2011년부터 매년 3월 1일을 기준으로 학생 수 60명이하의 농촌지역 소규모학교의 소재지 마을을 대상으로 공동주택 건립사업 지원 등을 통하여 통·폐합 위기에 있는 학교에 대한 학생유입을 지원. 제주도는 이러한 공동주택 건립 사업비 지원을 통해 2011년부터 2013년까지 5개 마을을 대상으로 공동주택 82세대를 건립하는데 35억 원을 지원하였으며, 소규모학교 학구지역 5개 마을 학교의 학생수가 당초 232명에서 374명으로 61% 증가하는 효과를 거두었다. 2011년부터는 제주도에서 보조율 50%에 최대 5억 원까지 사업비의 일부를 지원하고 있기는 하지만 제주도는 사업비의 일부만 지원할 뿐 실질적으로 건축 규모, 부지선정, 사업자 선정 등 사업의 모든 부분은 마을의 주도하에 이루어지고 있으며, 완공 후 임대주택의 소유권 역시 마을에 있고, 입주자 선정, 임대료 산정 및 건물 유지·보수 등의 관리 역시 마을의 주도로 이루어짐
참고: 최상희 외(2015), 농촌주택 수요 및 유형연구, 토지주택연구원

4. 추가 검토사항

충남도 사회주택 사업추진을 위한 세밀한(잠재적) 수요의 파악이 필요하다. 홍성 등 귀농 청년층 공유주택 시범사업 중심으로 “입주자”연대의식과 공동체 중심 사회주택의 수요 파악이 필요하다. 신혼부부, 학령기 지방 이전 가구 등 보육, 교육 맞춤형 사회주택 사업을 위해서는 충남형 사회주택 사업의 임대료, 입주기간 등 근거 마련이 필요하다.

충남개발공사, 지자체의 협력 및 안정적 재원마련, 사업 다각화, 재원 및 의사결정 구조의 유연화가 필요하다. 시범사업 추진을 위한 토지, 건축물(기존자원 등) 매입의 어려움이 예상된다. 지자체, 충개공의 협업을 통해 사회주택으로 활용가능한 자원을 확보해야 한다. 사회적경제주체 자체 자금조달 한계가 예상됨에 따라 민간사회공헌 기금, 마을회 등 지역과 연계한 재원 다각화도 고려해야 한다.

임대관리 및 건축과정에 참여하는 사회적경제주체 수익구조 분석이 필요하다. 지자체, 충개공을 통해 토지매입 등 지원이 이루어져도, 임대관리 과정에서 발생하는 추가적인 지출과 공동체관리를 위한 전문 인력 채용을 위해 적정수익이 필요하다. LH 사회적 주택 사업은 운영수익을 시세 20%내외로 보장해주어도, 실제 임대관리에 소요되는 별도 인력 채용에 어려움을 호소한다. 농촌 청년 공유주택 사업 등은 건축 임대관리에 특화된 사경주체보다는 지역협동조합, 입주민인 청년이 스스로 참여할 수 있는 방안도 대안으로 검토가 가능하다.

사회주택 플랫폼 운영도 필요하다. 충남도 사회주택 운영을 위해 “도”차원의 조례와 지원의 범위 등이 구체화되어야 한다. 초기 충개공 시범사업으로 사회주택의 성공사례를 만들고, 지역 특성에 맞는 사회주택 수요를 파악하고, 기존사업을 평가하고 새로운 사업을 발굴할 수 있는 환류체계도 마련되어야 한다. 또한 빈집, 유휴자원 등 사회주택 용으로 활용 가능한 재원을 파악하고, 수요자와 연계할 수 있는 정보의 통합관리도 고려해야 한다. 특히 충남도 사회주택사업은 청년, 신혼부부, 학령기 가구, 임대주택 입주협동조합 등 다양한 수요층을 대상으로 하고 있는데, 개별사업과 사회적경제주체, 수요자를 연계하고 정보를 공유할 수 있는 창구가 마련되어야 한다.

제3절 정부정책과 연계한 ‘(가칭)소소한 더 행복한 주택’ 사업 추진방안

1. 연계 가능한 중앙정부 정책

새정부의 주택·주거복지 정책은 서울·수도권, 대도시에 보다 적합한 정책으로, 지방 중소도시는 소외될 가능성이 높으며, 이로 인해 실현가능성도 담보하기 힘들 수 있다. 이에, 충청도는 수도권과 인접하고, 근로자와 대학생이 많은 천안, 아산, 서산, 당진 등과 그 외 지역의 특성을 반영한 지역특성을 살린 지역·지역민 중심의 임대주택 공급 정책 추진이 요구된다. 이를 위해서는 이미 정책화되어 추진되고 있거나 새정부의 지역중심·장소중심 임대주택을 통합적으로 기획하고, 체계적으로 추진하는 것이 요구된다. 그 과정에서 충남의 모델 개발이 요구된다.

〈그림 4-1〉 생애단계와 연계한 충남형 커뮤니티 주택모델 개발(예시)

위치	사업유형	활용 가능한 사업(예시)
도심	1. 도심 내 유휴자원을 활용한 공급	1-1. 노후 공공건축물 복합개발 1-2. 도심 내 유휴 국공유지 활용 1-3. 장기 미집행 공공시설 용지 1-4. 공공건축물 리뉴얼 사업*
	2. 도시재생뉴딜 등과 연계한 공급	2-1. 도시재생사업 연계 * 2-2. 정비사업 연계 2-3. 가로주택정비사업 연계 * 2-4. 장기방치건축물 정비 사업
주변 & 농촌	3. 기존마을과 연계한 공급	3-1. 마을정비형 공공주택사업 3-2. 소규모 공공주택건설사업

자료 : 임준홍 외, 2017, 새정부 주거복지 로드맵과 연계한 충청남도 임대주택 정책방향(“*”는 주거복지 로드맵에서 제시된 사업들)

2. 도시재생과 연계한 ‘(가칭) 소소한 더 행복한 주택’ 공급

새정부의 국토·도시 분야의 최대 화두는 도시재생뉴딜이다. 또한, 도시재생뉴딜에서도 임대주택공급을 강조하고 있고 특히, 충남 시군의 많은 도시재생뉴딜사업은 도심 또는 기성시가지지를 중심으로 대상으로 추진되고 있기 때문에 그 필요성은 더욱 높다. 실행력을 위해 임대주택 수요분석과 주요 타겟 설정, 입지적 적절성, 주택디자인의 차별성 등이 고려되어야 한다. 실제, 주거기능이 약화되어 재생이 필요한 재생사업지역에 주택을 다시 공급하는 것은 보다 신중성이 필요하다. 도시재생뉴딜사업 공모에도 많은 임대주택 공급 사업이 있지만 단순 임대주택 건설 사업이 우려된다.

〈표 4-16〉 충남 도시재생뉴딜사업 중 임대주택 공급 관련 사업개요

(단위 : 억원, m²)





사업명	주요 내용	주 타겟	계획 세대	사업비	위치	신청 면적	총사 업비
[보령/동네] 함께 가꾸는 궁촌마을 녹색 행복 공간	•공동홈(실버하우스)운영 - 건물신축(3층)	고령자	14 (10 : 거주민)	33.9	궁촌동 일원	53,134	85
	•행복GREEN 임대주택(LH연계) - 공동주택신축(4층)	주민 + α	36	10.6	궁촌동 일원		
[홍성/동네] 꿈을 찾는 새봄동지, 남문동 마을	•기능복합형 공공임대주택 - 코워킹하우스, 청년상가 혼합(창업10호) - 청년,소외계층(1인가구) 대상 - 일부 순환이주자용 임대주택 부지 : 1,927m ² - 매입 후 진행	청년 + 소외 계층	12	49.7 (매입 금액 : 11.2)	오관리 620-1	45,785	285
	•공공리모델링 임대 - 일부 순환이주자용 임대주택		12	6.6 (기매입)	오관리 620-1 북쪽 위치		
	•소규모 재건축사업(연계사업) - 도시주택기금 활용		55 (현재)	42.2			



사업명	주요 내용	주 타겟	계획 세대	사업비	위치	신청 면적	총사 업비
[공주/주거지] 역사를 나누고 삶을 누리는 옥룡동 마을 르네상스	•실버임대주택사업(LH연계) - 대지규모 1,002㎡ - 3층 - 저렴 공공임대주택공급	고령자	34	32.0	옥룡동 11-11	93,421	294
[천안/근린] 천안 남산지구 도시재생 사업	•순환형 임대주택 건설(* 641㎡) - 1층 : 주민공용공간 - 2-5층 : 주택	주민	20 (전용 29㎡)	11.0	사직동 252-4번 지 일원	150,000	217
	•주택개량지원 - 해비타트 연계 * 대상지내 20개 공가 40여개 폐가 존재		60 (최대)	10.0			
전체	충남 도시재생뉴딜 현장심사 대상 지역 6곳 중 4곳 임대주택공급 계획		243	196 *22.3% (총사업 비%)	-	-	881

총 6곳 현장심사 대상지 중 당진(근린형), 천안(주거지형) 임대주택 관련 내용 없음

자료 : 임준홍 외, 2017, 새정부 주거복지 로드맵과 연계한 충청남도 임대주택 정책방향("**는 주거복지 로드맵에서
제시된 사업들)

〈그림 4-2〉 충남 도시재생뉴딜 사업 중 임대주택 사업 대상지 사례

공동주택공급 대상지 및 주변 관련 현장사진			
[보령/동네] 함께 가꾸는 공촌마을 녹색 행복공간		[홍성/동네] 꿈을 찾는 새봄동지, 남문동 마을	
보령 공동홈	행복GREEN 임대주택 (LH연계)	공공리모델링 임대	기능복합형 공공임대주택
			

[공주/주거지] 역사를 나누고 삶을 누리는 옥룡동 마을 르네상스		[천안/근린] 천안 남산지구 도시재생사업	
실버임대주택사업 (LH연계)	사업지 인접 신축 다가구주택	순환형 임대주택 건설	순환형 임대주택 건설
			

자료 : 해당 시군 도시재생활성화계획과 현장조사 결과 정리

3. 충남 빈집정비 사업과 연계

1) 충남 빈집현황

충남의 빈집은 2018년 기준 9.8%로 전국 5.4%(2015년 6.5%)에 비해 다소 높으며, 폐가의 경우 전체 5.5%정도이다. 빈집 발생원인은 2010년 인구주택총조사 자료에 의하면 매매·임대·이사가 전체의 26.6%를 차지하여 주요 요인으로 파악된다.

〈표 4-17〉 충남 시군별·빈집유형별 현황과 집주인 인식

구분	철거형		활용형		매매 의향 有	임대 의향 有	공개 의향 有	슬레이트 지붕 必	합계 (호)
	유형: 철거형	철거 동의 유	유형: 활용형	활용동 의 유					
계룡시	45	6			29	1		23	45
공주시	263	73	96	3		2		239	359
금산군	180	122	47	6	5			140	227
논산시	268	88	58	9	10		5	192	326
당진시	415	152	22	2		2	2	302	437

구분	철거형		활용형		매매 의향 有	임대 의향 有	공개 의향 有	슬레이트 지붕 必	합계 (호)
	유형: 철거형	철거 동의 유	유형: 활용형	활용동 의 유					
보령시	368	141	261	14	6	6		432	629
부여군	746	690						653	746
서산시	99	67	28	8	1	1	4	95	127
서천군	471	278	228	20	18	2	10	464	699
아산시	128	15	3	2		3	2	102	131
예산군	279	55	78		10			112	357
천안시	72	24	28	8	6	5		62	100
청양군	103	13	95	8	7	9		98	198
태안군	176	24	24					96	200
홍성군	266	106	58	5	33			136	324
총합계	3,879	1,854	1,026	85	125	31	23	3,143	4,905

충청남도 내부자료(2018.12) 분석결과

2018년 12월 충남도 조사¹⁵⁾에 의하면, 충남 15개 시군에 4,905호의 빈집이 있으며, 이중 철거형이 3,879호에 해당하고 활용형이 1,026호로 분류될 수 있다. 이 가운데 철거동의는 47.8%, 활용 동의는 8.3%에 머물고 있다.

시군별 빈집 분포는 부여, 서천 등 인구가 감소하는 충남 서남부 지역이 상대적으로 높지만 그 특징이 뚜렷하게 구분되지는 않는다.

도시지역보다는 농촌지역에 많은 빈집들이 있지만 읍지역과 동지역에도 상당수 있다. 빈집의 공간적 분포는 시군 골고루 위치하고 있는 반면, 활용형은 도시적 성격이 강한 충남 북부지역보다 내륙과 해안지역에 많이 분포하고 있다.

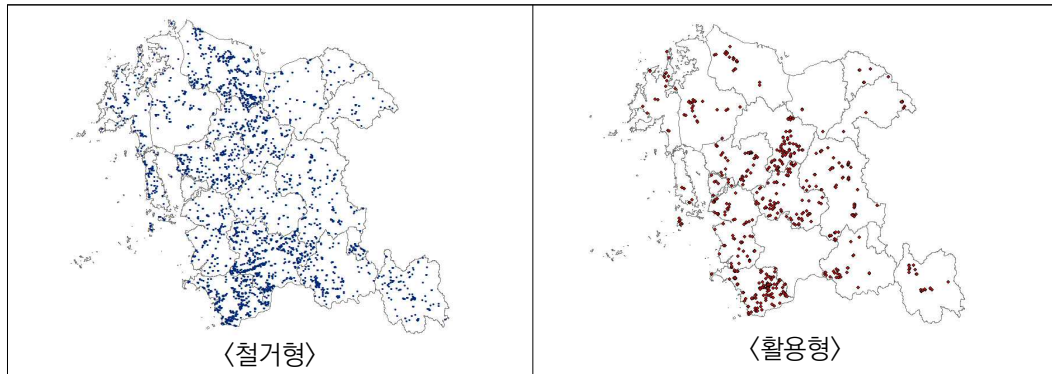
15) 충청남도 내부자료(2018. 12)

〈표 4-18〉 충남 지역별·빈집유형별 현황과 집주인 의식

구분	철거형		활용형		매매 의향 有	임대 의향 有	공개 의향 有	슬레이트 지붕 必	합계 (호)
	유형: 철거형	철거 동의 유	유형: 활용형	활용동 의 유					
동지역	111	14	29	2	2	7	2	99	140
읍지역	757	292	160	16	24	4	4	520	917
면지역	3,011	1,548	837	67	99	20	17	2,524	3,848
총합계	3,879	1,854	1,026	85	125	31	23	3,143	4,905

충청남도 내부자료(2018.12) 분석결과

〈그림 4-3〉 충남 빈집의 공간별 분포



충청남도 내부자료(2018.12) 분석결과

2) ‘소소한 더 행복한 주택’ 빈집 활용 공유주택 시범사업

(1) 빈집 정비 소요예산 추계

희망자에 한해 빈집 철거와 활용 시범사업을 추진하여, 충남의 대표사업으로 홍보 및 공적자금 투입이 이루어지는 만큼 수혜자에게 의무를 부가한다. 예를 들어 철거 후 주차장, 소공원, 임대주택으로 활용시 5년 간 공공 이용과 매매 시 시군에게 우선 협의 매수권을 부여하는 방법 등을 도입한다(충청남도 ‘빈집 등록제’시범사업 등과

연계 추진). 시범사업비는 희망자만을 대상으로 할 경우(100%로 정부가 부담) 413억 정도가 필요하다(충남도와 시군 50:50일 경우 도비 200억 정도).

실제 사업추진은 ①도시재생 뉴딜사업, ②더행복한 공공주택사업(확대형, 2019년 충남연구원 전략과제), ③한국해비타트와 연계할 경우 더 적은 예산을 활용하여, 정비 효과는 더욱 높일 수 있을 것으로 기대된다. 충남도 선정 도시재생뉴딜사업에서 위와 같은 빈집 정비 및 활용사업이 포함될 경우 평가시 가산점을 부여하고, 사업비, 설계비, 세제혜택 등 다양한 지원책을 개발해야 할 것이다.

〈표 4-19〉 충남 빈집 철거 및 리모델링 비용(예상)

구 분	사업비(100% 정부부담)	사업비(50% 자부담)
사업비(전체)	128,880	64,440
사업비(희망자)	41,330	20,665

철거비(20,000,000원), 리모델링비(50,000,000원)

자료 : 충청남도 내부자료(2018.12) 분석결과

(2) 빈집 연계 ‘더 행복한 공유주택’ 시범사업

15개 도시 및 농어촌 지역의 빈집(2등급)을 대상으로 리모델링하여 주거, 문화 공간으로 활용하고, 공익성 확보를 위해 주택소유자에게 의무임대기간(예, 4년)과 일정기간(예, 4년) 재산권행사 제한 등의 안전조치를 확보한다. 구체적인 내용을 예시적으로 제시하면 다음과 같다.

- 대상지역 : 도시 및 농어촌 지역(2등급)
- 예산액 : 30동 600백만원(도 30%, 시군 70%)/동당 20백만원
* [수선범위] 보일러교체, 지붕·부엌, 화장실 개량, 내·외부 마감공사 등
- 지원조건 : 빈집을 리모델링하여 의무 임대기간(4년 / 무상)
 - 전세 임대계약기간(2년/ 1회 연장) 등을 고려하여 임대기간 4년으로 결정
 - 의무임대기간은 최초 임대계약일로부터 임대인과 임차인간 협약
- 주거형태
 - 단순주거형 : 주거취약계층, 귀촌자 등에게 무상임대로 실 주거공간 조성
 - 문화주거형 : 지역 활동가 등에게 무상임대로 공방, 화방 등 전시공간 조성
- 공익성 확보 : 주택소유자에게 의무 임대기간(예, 4년)과 재산권 행사 일정기간 제한(예, 4년) 등의 조치 마련

〈그림 4-4〉 빈집 활용 사회주택 공급 유사사례



4. 실행력 강화를 위한 주체간 역할

‘(가칭)소소한 더 행복한 주택’ 공급사업과 정책의 지속성 강화를 위해서는 관련 주체간 역할이 중요하다. 설문조사 결과 정부와 공공기관의 역할이 무엇보다 중요한 동시에 공동체를 기반으로 한 입주민의 자발적 노력도 중요하다고 생각하고 있다.

〈표 4-20〉 ‘(가칭)소소한 더 행복한 주택’ 공급과 정책 지속성 강화를 위한 핵심 주체

구분	빈도	유효 퍼센트
정부 (행정역량 및 조례 등 지원체계 강화)	85	36.5
토지주택공사, 충남개발공사 (공급 및 공급지원)	79	33.9
중간지원조직 (전문인력 및 조직 설립 및 운영)	19	8.2
사회적경제조직 (사회주택 공급/유지관리)	17	7.3
입주민 (자발적 프로그램 지원, 커뮤니티 프로그램 제공)	33	14.2
합계	233	100.0

‘(가칭)소소한 더 행복한 주택’ 공급사업의 성공적 추진을 위해 가장 우선적으로 지원해야 하는 것에 대해서는 수요자인 입주자에게 직접적인 지원이 가장 요구되며, 이에 기반한 안정적인 사회주택 공급이라는 것을 시민의식 속에서 알 수 있다.

〈표 4-21〉 ‘(가칭)소소한 더 행복한 주택’ 정책을 위해 우선적 지원이 필요한 주체

구분	빈도	유효 퍼센트
사회주택 공급 : 사회주택 건설에 참여하는 사회적경제 기업, 중소기업체 등 공급업체 지원	71	30.5
입주자 지원 : 입주자 임대료, 전세이자, 연말정산 소득공제 등	109	46.8
재원 및 기금 확보 : 세제혜택 등을 위한 사회주택기금 조성 및 주택도시기금, 주택연금기금 활용 확대	53	22.7
합계	233	100.0

특히, 자치단체의 조례나 많은 사례에서 알 수 있듯이 사회주택의 성공과 지속성을 강화하기 위해서는 사회적경제 주체의 역할이 중요하다. 이에, 충청남도 역시 사회주택의 공급 또는 관리 주체로서 사회적경제 조직의 육성에 보다 많은 투자가 요구된다. 이는 서울을 포함한 수도권을 중심으로 이루어지는 사회주택 운영기관 사례를 보면 그 중요성을 다시 한 번 확인할 수 있다.

〈표 4-22〉 사회주택 운영기관 사례(서울, 경기안산, 인천)

지역	주택주소	운영기관
인천광역시	남동구 간석동/주안동	(사)인천주거복지센터
	부평구 십정동·부평동	『인천부평남부지역자활센터』
경기도 안산시	단원구 고잔동	『경기시흥작은자리지역자활센터』
	상록구 본오동, 월피동	『경기안산지역자활센터』
	상록구 사동, 월피동	『(사)가치있는누림』
서울특별시	강동구 천호동	『마을과집』
	구로구 고척동·개봉동	『녹색친구들』
	구로구 궁동	『(사)길가온복지회』
	동대문구 답십리동	『민달팽이주택협동조합』
	성북구 상월곡동	『마을과집』
	성북구 석관동	『(사)나눔과미래』
	송파구 가락동	『협동조합큰바위얼굴』
	양천구 목동	『(사)마을과사람』
	용산구 청파동1가	『민달팽이주택협동조합』

자료: <https://www.myhome.go.kr/hws/portal/bbs/selectBoardNoticeDetailView.do?bbsId=BBST01&nttlId=103>

〈표 4-23〉 국토교통부형 사회적기업 지정현황(충청남도)

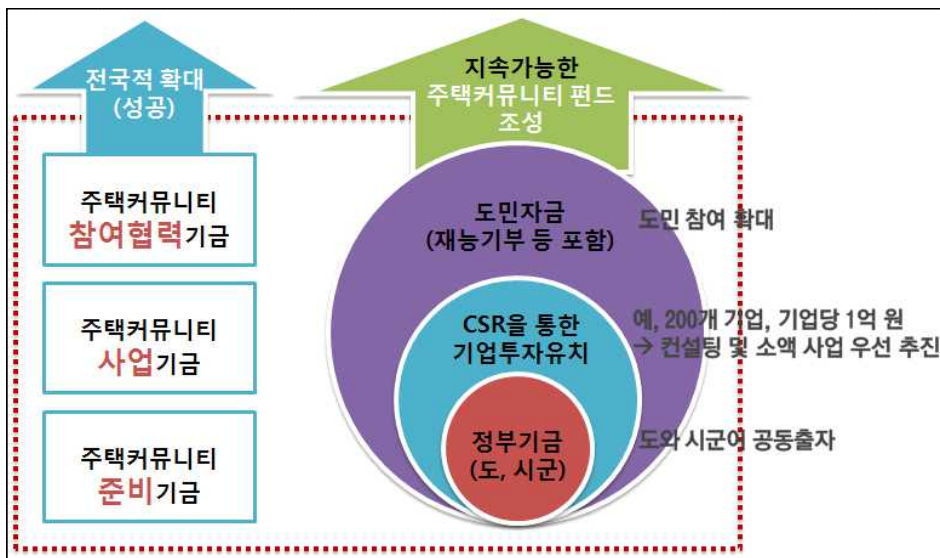
지역	기업명	
충남 (4개)	2019년 지정	사회적협동조합 공동체세움
		주식회사 논산주거복지센터
		충남주거복지 사회협동조합 가원
	2018년 지정	주식회사 청양주거복지센터
		(주)공주주거복지센터
		민들레역사문화연구소협동조합

5. 충남 ‘소소한 더 행복한 주택’ 펀드 조성

도민과 밀착되고, 지속적인 임대주택공급을 위해서는 재원확보를 위한 ‘(가칭)주거 커뮤니티펀드’ 조성과 이에 기초한 ‘소소한 더 행복주택’ 사업의 지속적 추진이 필요하다. 충청남도, 시군, 충남개발공사 등 공적영역과 지역 건설회사와 지역기업, 지역민이 함께 구성한 펀드 조성이 요구된다. 펀드조성에 참여한 공적영역과 민간영역이 함께 기획하고, 실제 사업추진 또는 실수요자가 될 수도 있고, 후원자가 될 수도 있어 보다 큰 의미를 부여할 수 있다.

펀드 조성을 통해 안정적으로 ‘(가칭)소소한 더 행복한 주택’ 공급사업은 물론 더 넓게 장기적으로는 충청남도 주거정책 전반에 활용되도록 확대하여야 할 것이다.

〈그림 4-5〉 충남 ‘소소한 더 행복한 주택’ 확대를 위한 펀드 조성방법 및 개념도



자료 : 임준홍 외, 2017, 새정부 주거복지 로드맵과 연계한 충청남도 임대주택 정책방향 참조 재정리

제5장 결론 및 정책제안

문재인 정부 출범과 더불어 양적 주택정책에서 주거복지로의 전환을 강조하고 있으며, 주택공급 방식과 주체에 있어서도 많은 변화를 가져오고 있다. 주택공급방식에서는 과거 아파트 위주의 대량공급에서 지역특성과 수요자 요구에 대응한 소규모 주택공급 방식이 강조되고 있으며, 그 대표적인 변화가 사회주택이다.

충청남도 역시 민선 7기 공약으로 사회주택이 제시되었고, 실천을 위해 ‘더 행복한 주택’으로 네이밍을 하여 사업을 추진하고 있다. 충남도의 ‘더 행복한 주택’은 충남 개발공사가 중심이 된 아파트 단지 조성 방식이지만 기존의 공공임대주택과 차별된 평형, 편의시설 구성, 임대료 지원책 등이 제시되고 있으며, 그 1호로 현재 아산시 배방읍에 건설이 진행되고 있다.

공급주체 측면에서는 과거 LH를 통한 중앙정부 중심의 공급에서 소규모이지만 자치 단체는 사회적경제 조직이 중심이 되어 공급 또는 관리되고 있다. 하지만 아직까지 사회주택에 대한 개념과 유형 그리고 주체 간 역할에 대해서도 명확히 제시되지 못하고 있다.

최근, 현장을 중심으로 사회주택에 대한 다양한 실험이 전개되고 있으며, 충남도 역시 ‘더 행복한 주택’ 사업의 지속성 강화 및 정책화 측면에서도 당초 공약사항에 담겨있는 사회주택의 개념을 재정립하여, 공급확대를 모색하는 것이 요구된다.

본 연구를 통해 충남의 ‘더 행복한 주택’ 정책의 확대를 위해 충남개발공사와 사회적경제 조직이 주도하는 지역밀착형 소단위 ‘(가칭)소소한 더 행복한 주택’ 공급 모델 제안하였다.

개념은 주거권 강화를 위한 공공영역과 사회경제적 주체가 토지확보-기획-건설-관리 과정에 참여하여 공급하는 공적 주택으로 조작적 정의를 하였다.

범위는 주거자립을 위한 사회임대주택과 입주수요를 고려한 입주자 주도형 사회주택을 포함한다. 지역사회가 참여하는 안정적-양질의 ‘(가칭)소소한 더 행복한 주택(사회주택)’ 공급을 위한 인증제도를 제안한다. 또한 공적 주택 공급방식, 임대료수준, 임대기간, 입주대상 등을 규정하고, 공급 확대를 위한 다양한 인센티브를 발굴하여야 할 것이다.

주요 타겟은 ‘더 행복한 주택’이 저출산 대책의 하나로 신혼부부에 초점을 둔다면, ‘(가칭)소소한 더 행복한 주택’은 청년층과 예비 신혼부부에 우선적으로 초점을 둔다. 아직 도민의 사회주택에 대한 인지도는 낮지만, 도입 필요성과 공급에 대한 요구는 높으므로, 이를 토대로 보다 적극적인 ‘(가칭)소소한 더 행복한 주택’ 공급이 요구된다.

‘(가칭)소소한 더 행복한 주택’ 공급에 있어서는 수요자의 요구에 따라 공유공간을 중심으로 한 공간구성의 차별화·다양화를 기초로 주택·주거에 대한 다양한 서비스 개발과 삶의 질 및 공동체 강화를 위한 다양한 프로그램의 개발이 요구된다. 예를 들어 공간적으로는 북카페와 작은도서관 등 소규모 모임공간의 조성이 요구되며, 안전에 기반한 다양한 정보서비스의 제공과 입주민을 위한 문화강좌 프로그램의 개발 및 공급이 요구된다.

‘(가칭)소소한 더 행복한 주택’공급 사업의 성공적 추진과 정책으로서의 지속성 강화를 위해서는 정부의 임대주택 공급사업과 연계를 강화하는 것이 요구된다. 특히 문재인 정부의 핵심 공약인 도시재생뉴딜과 사회적 문제로 이슈화되고 있는 빈집정비 사업과 연계하는 것이 요구된다.

사업과 정책의 지속성 강화를 위해서는 안정된 재원확보가 요구되므로, ‘(가칭)소소한 더 행복한 주택’ 정책 추진을 위한 ‘(가칭)소소한 더 행복한 주택 펀드’ 조성도 요구된다. 또한, 지속적인 공급 및 운영관리를 위해서는 지역사회 중심의 사회적경제 조직의 육성과 지원이 요구된다.

참고문헌

- 통계청, 주거실태조사, 각년도
- 통계청, 주택현황, 2015
- 국토교통부, 2012, 주택업무편람 참조 재정리
- 국토교통부 보도자료, 2017.11. 29, 사회통합형 주거사다리 구축을 위한 주거복지 로드맵
- 국토교통부 보도자료, 2019. 02.19, “올해부터 22년까지 매년 사회주택 2,000호 이상 공급”
- 공공정책, 2019, 다양한 청년 정책으로 살기좋은 천안, 공공정책연구원
- 금속노조 노동안전보건 실태조사 보고서(2007)
- 임준홍 외, 2019, 충남 주택·주거정책방향 설정을 위한 기초연구원
- 임준홍 외, 2017, 새정부 주거복지 로드맵과 연계한 충청남도 임대주택 정책방향
- 고정희·서용적, 2018, 한국 사회주택의 잔여적 성격의 원인에 관한 연구, 주택연구
- 임병권·강민정·장한익·김병국, 2018, 유럽국가의 사회주택 현황과 지원정책에 대한 연구, 주택금융리서치
- 주택금융리서치, 〈홈런즈〉 사회주택 먼나라 이웃나라, 유럽편(socialhousing.site)
- 최상희, 2019, 사회주택 모델구상 및 주체별 협력방안 연구,
- 세계도시정보, 2018, 영국의 사회주택 관련 정책 변화와 시사점,
- 박은철·김수정·오근상, 2017, 사회주택 활성화 쟁점과 정책과제
- 진남영 외, 사회주택의 제도화 - 조례 제정의 배경과 과제, 「2019 HUG 사회주택 아카데미」
- 손경환·김혜승, 2003, 주택종합계획(2003-2012), 국토연구원
- 진미윤·최지웅, 2013, 중장기(2013-2030) 주택수요 전망 연구
- 진정수·정희남 외, 2005, 국민임대주택 100만호 건설 실현방안 연구, 국토연구원
- 강미나 외, 2007, 국민임대주택 수요추정 연구

- 한국사회주택협회, 2017 한국사회주택협회 백서
- 최상희 외, 2018, 사회주택 모델구상 및 주체별 협력방안 연구, 토지주택연구원
- 최상희 외, 2015, 농촌주택 수요 및 유형연구, 토지주택연구원
- 충청남도 주택관련 내부자료(2017, 2018, 2019)
- 충남 시군 도시재생 활성화계획(보령, 홍성, 천안 등)과 현장조사 결과 정리(2017, 2018, 2019)
- OECD, 「New OECD Affordable Housing Database」
(<http://www.oecd.org/social/affordable-housing-database/>)
- Scanlon et al, 2014, Social Housing in Europe
- Scanlon et al, 2015, Article(Published version “Social Housing in Europe”
- Pittini and Laino, 2011, Housing Europe Review 2012, CECODHAS
Housing Europe Observatory, Brussels
- Whitehead, 2015, From social housing to subsidised housing?
accomodating low income households in europe
- Scanion & Whitehead, 2007, Social Housing in Europe
- <http://warmfund.net/>(사회주택기금 사회주택 관련 자료)
- <http://www.socialhousing.kr/>(사단법인 한국사회주택협회)
- <https://www.myhome.go.kr=103>(주거복지 홈페이지)

[붙임자료] 충청남도 ‘더 행복한 주택(충남형 사회주택)’

모델개발 및 공급확대를 위한 공주시민(청년과 (예비)신혼부부) 설문조사

안녕하십니까?

본 설문조사는 충남연구원에서 수행하는 ‘더 행복한 주택공급 사업 확대 방안’ 설정을 위해 실시하는
의식조사입니다.

본 조사결과는 연구 목적으로만 사용할 것을 약속드리며, 귀하의 소중한 의견을 듣고자 합니다.

2019년 10월

충남연구원 지역도시문화연구실
선임연구위원 임준홍 / 연락처 : 042-840-1121

Ⅰ. 설문조사 분류를 위한 질문

1. 귀하의 **성별**은? ① 남성 ② 여성
2. 귀하의 **연령**은? (만 _____세)
3. 귀하의 **직업**은?
① 대학생(____학년) ②대학원생(____학년) ③ 임금근로자 ④ 자영업자 ⑤ 주부 ⑥ 무직
4. 귀하의 **주거지**는 어디입니까? (_____동, 읍, 면)
5. 귀하의 **대학 / 직장**이 있는 곳은 어디입니까? (_____동, 읍, 면)
6. 귀하는 **공주에서** 몇 년 정도 **생활** 하였습니다습니까? 약 (_____년 전부터 생활)
7. 귀하는 **현재 주택**에서 어느 정도 계속 살고 계십니까? 약 (_____년 전부터 거주)

8. 귀하가 주로 활동(식사, 물품 구입 등 일상생활) 하는 지역은 어디 입니까?
 ① 공주원도심(강남) ② 공주신시가지(강북) ③ 공주 교외지역(읍·면) ④ 대전, 세종 ⑤ 기타()
9. 귀하의 **혼인여부와 향후 결혼 계획 여부**는?
 ① 기혼 ② 미혼이지만 계획 있음 → (약 _____년 후) ③ 미혼이고 계획 없음
10. 귀하의 향후(현재와 결혼 후) 출산 계획은? ① 없다 ② 있다
 → 기혼자의 경우 자녀가 있으면 받음
 → 있으면 _____명 (현재 자녀포함)
11. 귀하의 **1년간 총 소득**은 어느 정도입니까?
 ① 1,000만원 미만 ② 1,000~2,000만원 ③ 2,000~3,000만원 ④ 3,000~4,000만원 ⑤ 4,000만원 초과

II. 현재 주택 / 주거의식에 관한 질문들입니다.

1. 현재 거주하는 주택의 형식은?
 ① 아파트 ② 단독주택 ③ 다가구(연립)주택 ④ 기숙사 ⑤ 원룸 ⑥ 기타()
2. 현재 거주하는 주택의 점유형태는?
 ① 자가 ② 전세 ③ 보증금 있는 월세 ④ 보증금 없는 월세 ⑤ 하숙 ⑥ 기타()
3. 귀하의 주택 거주형태와 주거비용은?
 ① 기숙사 (월 _____만원) ② 월세 (월 _____만원, 보증금 _____만원)
 ③ 전 세 (전세금 : b3_3만원) ④ 본인 소유 주택
 ⑤ 부모 혹은 친척 소유 주택
4. 주택임대료를 제외한 귀하의 **한달** 생활비(쇼핑, 외식, 문화여가 등)는? 약 (_____만원 정도)
5. 임대료 등 주거비용 조달 방법은?
 ① 부모나 친척 보조 ② 적금 ③ 은행대출 ④ 본인 저축금 + 다른 방식 혼합
6. 결혼을 위한 준비를 **전체 100%라고 한다면 주택이 차지하는 비중**은? _____%정도 차지

Ⅲ. 장래 주택/주거환경/주거의식에 대한 질문들입니다.

1. 귀하는 여건이 허락한다면, 어떤 주택 형태에 살고 싶습니까? **c1**
 ① 아파트 ② 단독주택 ③ 다가구(연립)주택 ④ 기숙사 ⑤ 원룸 ⑥ 기타()
2. 귀하는 다음 항목 중 주택 주거지(주거환경)를 선택 시 중요도는? (5점 만점)

항목	중요하지 않음 ← → 중요함				
	1점	2점	3점	4점	5점
1) 거주주택 상태	①	②	③	④	⑤
2) 시장 등 쇼핑시설 이용	①	②	③	④	⑤
3) 병원, 의료시설 이용	①	②	③	④	⑤
4) 시청, 주민센터 등 공공시설 이용	①	②	③	④	⑤
5) 공원, 놀이터 등 휴식공간 이용	①	②	③	④	⑤
6) 학교 및 학원 등 교육환경	①	②	③	④	⑤
7) 도둑 및 청소년 비행 등 치안안전	①	②	③	④	⑤
8) 대기(먼지, 악취, 매연 등)	①	②	③	④	⑤
9) 수질(하천, 지하수, 식수 등)	①	②	③	④	⑤
10) 토양(기름, 농약 등 화학물) 오염	①	②	③	④	⑤
11) 소음, 진동(자동차, 건설소음 등)	①	②	③	④	⑤
12) 녹지환경(공원, 가로수 등)	①	②	③	④	⑤
13) 미세먼지 오염	①	②	③	④	⑤
14) 악취(축산, 산업)로 인한 오염	①	②	③	④	⑤
15) 폐기물로 인한 오염	①	②	③	④	⑤
16) 동네사람과의 친밀도(서로 아는 정도)	①	②	③	④	⑤

3. 귀하는 향후 어느 지역에서 생활하고 싶습니다?
 ① 공주원도심(강남) ② 공주신시가지(강북) ③ 공주 교외지역(읍·면) ④ 대전, 세종 ⑤ 기타()
4. 귀하는 결혼 후 주택구입이 반드시 필요하다고 생각하십니까?
 ① 꼭 구입 ② 가능하면 구입 ③ 가능해도 구입하지 않음 ④ 구입 불가능
5. 귀하가 만약 결혼 후 배우자와 자녀 1~2명이 아파트 33평(85㎡)에 생활한다면,
 5-1. 적절한 아파트 매매(구입) 가격은 ? (억 천 만원 정도)
 5-2. 적절한 아파트 전세 가격은 ? (억 천 만원 정도)

Ⅲ. 충남 ‘더 행복한 주택’/사회주택 등에 대한 인식과 입주의향

A. 공공임대주택에 대한 질문입니다.

1. 귀하는 국가/LH(한국토지주택공사)가 공급하는 공공임대주택에 대해 알고 계십니까?

- ① 구체적 내용을 알고 있다 ② 사업명칭 정도 들어본 적 있다 ③ 전혀 모른다

〈임대주택 종류〉 현재 국가(LH)가 공급하는 다양한 임대주택들

구분	영구임대	국민임대	전세임대	공공임대	행복주택
임대 기간	50년	30년	20년	5년 또는 10년	4~20년
규모	40㎡	85㎡이하 (통상 60㎡이하)	85㎡이하 (통상 60㎡이하)	85㎡이하	45㎡이하
임대료	보증금+임대료 (시세 30%수준)	보증금+임대료 (시세 60~80% 수준)	보증금+임대료 (시세 80%수준)	보증금+임대료 (시세 90%수준)	보증금+임대료 (시세 60~80% 수준)

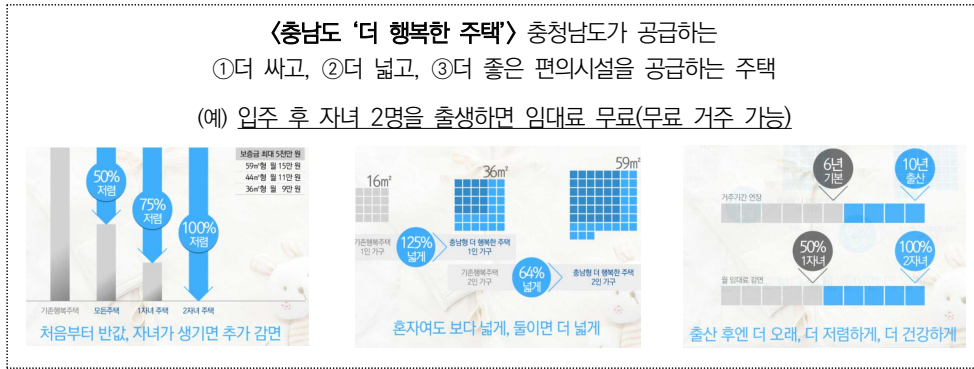
2. 귀하는 국가/LH(한국토지주택공사)가 공급하는 공공임대주택에 입주할 의향이 있습니까?

- ① 입주/거주할 것이다 ② 입주/거주하지 않을 것이다 ③ 입주하고자 하나 자격요건을 충족하지 못 한다

B. 충청남도 ‘더 행복한 주택’에 대한 질문입니다.

3. 귀하는 충청남도가 공급하는 ‘더 행복한 주택’에 대해 알고 계십니까?

- ① 구체적 내용을 알고 있다 ② 사업명칭 정도 들어본 적 있다 ③ 전혀 모른다



4. 귀하는 충청남도가 공급하는 ‘더 행복한 주택’에 입주할 의향이 있습니까?

- ① 입주할 것이다 ② 입주하지 않을 것이다 ③ 입주하고자 하나 자격요건을 충족하지 못 한다

5. 충남의 ‘더 행복한 주택’ 공급 정책을 성공적으로 추진하기 위해 가장 중요한 사항은 다음 중 어느 것이라고 생각하십니까? 2가지만 선택해 주세요. 1순위(), 2순위()

- ① 부정적 이미지(예를 들면, 빈곤층을 위한 아파트) 완화
 ② 주택품질의 향상
 ③ 적절한 입지선정을 통한 생활편의시설에 대한 접근성 개선
 ④ 입주자 선정시 유사한 계층(연령, 소득수준, 학력, 직업 등)으로 한정하여 입주자들 간 이질감 최소화
 ⑤ 정책에 대한 충분한 홍보
 ⑥ 입주자격의 완화
 ⑦ 임대료(보증금/월세)의 인하
 ⑧ 그 외()

C. 충청남도 ‘더 행복한 주택’ 유형 2 : 충남형 사회주택 대한 질문입니다.

6. 귀하는 최근 국가와 서울, 전주, 제주도 등에서 추진하는 사회주택에 대해 알고 계십니까?

- ① 구체적 내용을 알고 있다 ② 사업명칭 정도 들어본 적 있다 ③ 전혀 모른다

〈사회주택이란〉 청년, 고령자 등 사회계층을 위해 공급하는 작은 규모의 공동주택

- 개념 : 소규모, 지역사회 요구, 취약계층 및 주거약자에게 공급하는 주택
특히, 저소득층뿐만 아니라 주택구입이 어려운 일반가구에 공급하는 주택



■ 공급사례



공급개요	주소지	마포구 성산동 59-12	공급물량	1세대
	대지면적	232.70 m ²	연면적	440.41 m ²
입주정보	대상	사회초년생 및 주거 취약계층	입주(예정)일	2017.03.22
주택특징		- 에너지 절약을 위한 패시브 하우스, 전기차 배치 - 공용 커뮤니티실 및 공동체 프로그램 운영, 공용테라스 및 세탁기 설치 - 편리한 교통환경, 주변 문화·교육 편의시설, 우수한 교육환경과 다양한 복지시설		

7. 귀하는 위의 사회주택개념의 충남형 ‘더 행복한 주택’이 공급된다면 입주할 생각이 있습니까?

- ① 입주할 것이다 ② 입주하지 않을 것이다 ③ 입주하고자 하나 자격요건을 충족하지 못 한다

IV. 희망/선호하는 충남형 사회주택 형태, 입지 등에 대한 질문들입니다.

1. [공유 공간] 함께 사용하는 사회주택 설계에서 가장 중요한 주택공간은? 1순위(), 2순위()
- ① 공동주방 ② 공동거실 ③ 공동세탁실 ④ 각종 물품보관 등을 위한 공유창고
- ⑤ 공동 쓰레기처리 ⑥ 피트니스시설 ⑦ 북카페, 작은도서관 등 소모임 공간 제공
- ⑧ 공동텃밭 등 주민공동 야외 공간 ⑨ 게스트룸

- 1-1. [주택/주거 **서비스**] 사회주택 사례에서 가장 선호하는 주거서비스는? 1순위(), 2순위()
- | | |
|----------------------|---------------------|
| ① 공공/가전 대여, 공동구매 | ② 불용품 회수 및 재생용품 나누기 |
| ③ 주거서비스 관련 인터넷 지원서비스 | ④ 주택유지관리 서비스 |
| ⑤ 난방 에너지 절감 시스템 | ⑥ 에너지 모니터링 시스템 |
| ⑦ 무인경비시스템 | ⑧ 원격제어시스템 |
| ⑨ 24시간 보안시스템 | ⑩ 조식제공 |
| ⑪ 카셰어링 서비스 | ⑫ 반려동물 서비스 지원 |

- 1-2. [공동체 프로그램] 사회주택에서는 육아/공동체를 위한 주거프로그램이 중요하다고 합니다.
어떤 점에 가장 초점을 두어야 한다고 생각 하십니까? 1순위(), 2순위()
- ① 공동식사/육아 등 공동주거 서비스 ② 입주민과 지역민 공동체 강화 프로그램
③ 입주민을 위한 문화강좌(프로그램) ④ 주민 동호회 활동
⑤ 주민기반의 소규모 창업

2. [위 3가지 **공간 / 서비스 / 프로그램** 중 가장 중요한 대책 **사회주택 활성화**를 위해 가장 필요한 것은?
- ① **공간** : 질 좋은 공유 주거공간 조성 ② **서비스** : 함께하는 다양한 주택/주거서비스 강화
- ③ **프로그램** : 함께할 수 있는 다양한 공동체 프로그램 강화

3. [사회주택 활성화를 위한 **주체**] 사회주택 활성화를 주도적 역할을 해야하는 주체는 어디라고 생각하는지?
- ① 정부 (행정역량 및 조례 등 지원체계 강화) ② 토지주택공사, 충남개발공사 (공급 및 공급지원)
- ③ 중간지원조직 (전문인력 및 조직 설립 및 운영) ④ 사회적경제조직 (사회주택 공급/유지관리)
- ⑤ 임주민 (자발적 프로그램 지원, 커뮤니티 프로그램 제공)

4. [사회주택 **집중지원 대상**] 사회주택 활성화를 위해 중점적으로 지원해야 하는 주체는?
- ① 사회주택 공급 : 사회주택 건설에 참여하는 사회적경제 기업, 중소건설업체 등 공급업체 지원
- ② 입주자 지원 : 입주자 임대료, 전세이자, 연말정산 소득공제 등
- ③ 자원 및 자금 확보 : 세제혜택 등을 위한 사회주택기금 조성 및 주택도시기금, 주택연금기금 활용 확대
- ④ 기타()

5. [사회주택 디자인] 만약, 귀하가 입주해서 생활한다면, 어떤 사회주택이 좋겠습니까?

- ① 단독주택 형 사회주택 ② 여러 명이 함께 하는 공유주택(세어하우스)
③ 연립/다세대형/원룸형 사회주택 ④ 아파트(단지)형 사회주택
⑤ 기타 ()

6. [사회주택 최적 **위치/입지**] 사회주택이 어떤 지역에 건설 공급되면 좋겠습니까?

- ① 대중교통 편리 ② 통학 및 통근유리 ③ 생활편의시설 이용 편리
④ 주거비용 절감 ⑤ 쾌적한 주변환경 ⑥ 고품질 주거공간
⑦ 주민복지시설 이용 편리 ⑧ 교육환경 우수 ⑨ 가로등, CCTV 등 안전환경
⑩ 기타()

7. [사회주택 입주위치] 사회주택이 실제 어느 곳이 입주하면 좋겠습니까?

- ① 공주원도심(강남) ② 공주신시가지(강북) ③ 공주 교외지역(읍·면) ④ 대전, 세종 ⑤ 기타()

8. [사회주택 입주위치] 사회주택의 규모는 어느 정도였으면 좋겠습니까?

- ① 10세대 이하(1개 원룸건물 정도) ② 10~20세대 이상(1~2개 건물) ③ 20세~30세대
④ 30~50세대 이상 ⑤ 50~100세대 ⑥ 100세대 이상(작은 아파트 정도)

9. [사회주택 **적정임대료**] 귀하가 생각하는 ‘공유형 사회주택’의 가장 적절한 월 임대료는?

(공주시 구도심 8평〈원룸 정도〉 기준) 월임금 _____ 만원 정도

10. [사회주택 **입주의향**] 귀하는 위의 ‘공유형 사회주택’이 공급된다면 입주할 생각이 있습니까?

- ① 입주할 것이다 ② 입주하지 않을 것이다

〈실제 가상적 입주 의향 조사〉 충남형 사회주택 [쉐어하우스(공유주택특성) 예시]

(1) 개인공간 : 30평에 3인이 함께하는 쉼어하우스

① 개인방 : 10평 방과 욕실(다락방 있음)

② 공동공간 : 공동주방 + 공동거실

+

(2) 공동으로 이용하는 예쁘고 재미있는 특화공간

① 공동으로 이용할 수 있는 카페

② 대학생 / 청년 창업을 위한 공간

***[조사자 요청사항] 예시 그림은 별도로 제시 후 설문 실시**

1. 귀하는 **학교(직장) 근처(500m 이내 도보권)**에 위(↑)와 같은 예쁜 **충남형 사회주택**이 공급될 경우 입주할 생각이 있습니까? ① 입주할 것이다 ② 입주하지 않을 것이다

1-1. 귀하는 위(↑)와 같은 쉼어하우스에 입주한다면, 얼마의 **월세**를 지불할 생각이 있습니까?

- 최대 1개월에 _____만원까지 지불할 생각이다.

1-2. 귀하는 위(↑)와 같은 쉼어하우스에 얼마나 오래 거주하실 의향이 있습니까?

- _____년 단위로 계약, 최대 _____년 거주하면 좋겠다.

1-3. 귀하는 향후 위와 같은 충남형 사회주택이 공급된다면 어떤 형태를 원하십니까?

① 주거 중심 공간 (주택과 공유공간) ② 주거와 카페, 사무실 복합공간(주거와 카페, 창업공간 등)

③ 기타 (_____)가 있으면 좋겠다.

설문에 응답해주셔서 감사드립니다.

■ 집 필 자 ■

연구책임 · 임준홍 충남연구원 선임연구위원
최정현 충남연구원 연구원

〈외부 연구진〉

홍성효 교수(공주대학교)
최상희 박사(한국토지주택공사 토지주택연구원)

전략연구 2019-10 · 충청남도 ‘더 행복한 주택’ 정책의 효과적 추진방안

글쓴이 · 임준홍·최정현·홍성효·최상희

발행자 · 윤 황 / 발행처 · 충남연구원

인쇄 · 2019년 12월 31일 / 발행 · 2019년 12월 31일

주소 · 충청남도 공주시 연수원길 73-26 (32589)

전화 · 041-840-1121(지역도시문화연구실), 041-840-1114(대표)/팩스 · 041-840-1199(대표)

ISBN · 978-89-6124-508-1-03350

<http://www.cni.re.kr>

© 2019. 충남연구원

- 이 책에 실린 내용은 출처를 명기하면 자유로이 인용할 수 있습니다.
- 무단전재하거나 복사, 유통시키면 법에 저촉됩니다.
- 연구보고서의 내용은 본 연구원의 공식 견해와 반드시 일치하는 것은 아닙니다.