





# 수원시 중장기 주거복지 종합계획 수립 연구

A Study on Establishment of the Mid-Long Term Planning  
of Housing Welfare in Suwon

이성호

연구진

연구책임자 이성호 (수원시정연구원 연구위원)

참여연구원 한수정 (수원시정연구원 연구위원)

© 2019 수원시정연구원

**발행인** 최병대

**발행처** 수원시정연구원

경기도 수원시 권선구 수인로 126

(우편번호) 16429

전화 031-220-8001 팩스 031-220-8000

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

**인쇄** 2019년 11월 30일

**발행** 2019년 11월 30일

**ISBN** 979-11-89160-94-4 (93330)

---

이 보고서를 인용 및 활용 시 아래와 같이 출처 표시해 주십시오.

이성호. 2019. 「수원시 증장기 주거복지 종합계획 수립 연구」. 수원시정연구원

---

비매품

## 국문요약

우리나라는 지난 반세기 동안 이어져 온 급속한 경제성장과 도시화의 과정에서 절대적인 주택 부족 문제를 해결하기 위해 공급 주도의 주택정책을 지속적으로 추진하였다. 하지만 21세기 들어 주택보급률이 100%를 넘어 주택부족 문제가 어느 정도 해결되면서, 이제는 주거의 질(質)에 대한 사회적 요구가 증대하기 시작하였다. 이에 발맞춰 정부는 최저주거기준을 도입하고, 기존 「주택법」을 「주거기본법」으로 개정하는 등 주택정책에 있어 국민의 권리로서의 ‘주거권’과 그에 대한 공공의 역할을 강조하는 방향으로 주택정책을 바꾸고 있다.

최근 들어 저출산, 노령화, 1인 가구의 증가 등 인구구조의 변화가 지속되는 가운데 소득불평 등의 심화로 인한 세대간·계층간 갈등 양상이 전개되고 주거취약계층의 여건은 더욱 악화되고 있는 실정이다. 즉, 주거빈곤에 따른 사회적 갈등을 최소화하고 다양한 주택소요에 대응할 수 있는 새로운 주거복지 정책의 모색이 필요한 시점이다. 또한 문재인 정부는 2017년 발표한 <주거복지 로드맵>을 통해 생애주기별, 소득수준별 맞춤형 주거를 지원하는 사회통합형 주거사다리를 구축을 추진하고 있으며 여기에서 중요한 축으로 강조된 것이 바로 중앙과 지방, 민간이 참여하는 협력적 주거복지 거버넌스의 구축과 지자체의 역량 강화이다. 지방분권의 확대와 함께 가야흐로 본격적인 주거복지의 지방화 논의가 시작된 것이다.

수원시는 “사람 중심 더 큰 수원”이라는 시정기조 하에 이미 2018년 시민이 마땅히 누려야 할 4대 복지시민권의 하나로 주거복지권을 포함할 것을 선언하였다. 이는 이제 주거에 대한 문제가 중앙정부의 영역에만 그치는 것이 아니라 지방정부가 모색해야 할 적극적인 정책 영역임을 선언한 것이라고 할 수 있다. 또한 지방정부의 주거정책이 주거취약계층만을 대상으로 하는 소극적이고 협소한 개념이 아닌, 전 시민이 자신이 원하는 주거소요에 부합하는 적정수준의 주거 수준을 향유하도록 하는 적극적이고 포용적인 보편적 주거복지의 강화를 선언한 것이다. 수원시는 125만 대도시이자 정책 선도도시로서 시민의 주거안정과 수원시의 상생적인 발전을 함께 도모하기 위한 수원형 주거복지모델을 지속적으로 구축·강화해 왔다. 2019년 1월 전면 개정된 「수원시 주거복지 조례」에서는 지금까지의 주거복지 정책들을 향후 종합적, 체계적으로 추진하기 위해 5년 단위의 종합계획을 수립하도록 규정하였다. 수원 시민의 주거권 향상을 위한 주거복지 정책 추진을 시정의 의무로 규정하였으며, 이를 장기적이고 체계적인

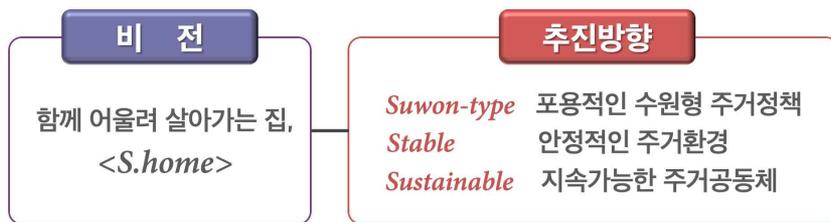
관점에서 추진하도록 한 것이다. 본 연구는 「수원시 주거복지 조례」에서 규정한 <수원시 주거복지 종합계획> 수립을 위한 기초연구인 동시에 실질적인 종합계획의 토대를 마련하기 위한 연구이다. 따라서 본 연구는 실천적인 <주거복지 종합계획>으로서의 완결된 체계를 갖춘 동시에 계획수립을 위해 종합적으로 고려되어야 할 이론적 배경 및 풍부한 관련 사례들을 추가적으로 포함하고 있다. 계획의 공간적 범위는 수원시 전역이며, 시간적 범위는 2019년을 기준년도로 하여 2020년부터 2024년까지의 5개년 간의 추진방향을 담고 있다.

5년간의 중장기 비전의 도출에 앞서 우선적으로 수원시의 현재 주거복지 여건을 진단하는 SWOT 분석을 실시하였으며, 이를 바탕으로 개선방향과 세부사업들을 정리하였다.



수원시의 여건에 대한 진단을 바탕으로 최종적으로는 2020년부터 2024년까지 5개년 동안 추진해야 할 수원시 주거복지 정책의 방향성을 제시하였다. 우선 5년간 중장기적인 정책의 비전은 ‘함께 어울려 살아가는 집, <S.home>’으로 설정하였다. 이것은 수원시의 주거복지 정책이 단순히 특정 계층, 즉 주거취약계층과 저소득계층에 대한 주거서비스를 제공하는 소극적이고 협의의 주거복지가 아니라, 모든 시민들의 주거여건과 주거환경, 주거만족도 향상을 꾀하는 적극적이고 보편적인 주거복지 정책을 의미하는 동시에, 주거의 사회적 의미를 강조하는 것이다. <S.home>은 전 계층이 어울려 살아가는 지역 단위의 주거공동체로 마치 하나의 집이 된 수원시를 의미하는 동시에, 이를 실현하기 위한 주거복지 정책의 방향을 내포한다는

점에서 비전을 구체화할 수 있는 3가지 방향을 제시하였다. ‘Suwon-type: 포용적인 수원형 주거정책’은 기존의 중앙정부 및 광역정부 중심의 획일적인 주거복지 정책에서 벗어나 수원시의 지역특성과 자원을 고려한 수원시 맞춤형 주거복지 정책을 추진함을 의미하며, ‘Stable: 안정적인 주거환경’은 주거여건 향상을 위한 물리적 토대를 구축하는 것을 통해 가시적이고 지속가능한 주거환경 개선을 추진함을 의미한다. 마지막으로 ‘Sustainable: 지속가능한 주거공동체’는 특정 계층에 대한 지원정책에서 벗어나 다양한 계층들이 함께 거주하는 공동체로서의 지역을 회복하기 위한 보다 폭넓은 주거정책을 추진함을 의미한다.



5년간 수원시가 추진해야 할 세부 실행방안으로는 5대 추진목표를 제시하고, 그에 따른 세부 추진과제를 제시하였다. 우선 추진목표로는 ‘주거취약계층 지원 강화(Supporting)’, ‘공공주택 공급 확대(Housing)’, ‘주거복지 추진기반 구축(Organizing)’, ‘노후주택 주거환경 개선(Modifying)’, ‘모두가 즐거운 주거문화 정착(Enhancing)’의 5가지 목표를 통해 하드웨어적인 측면과 소프트웨어적인 측면에 대한 종합적인 고려가 이루어질 수 있도록 하였으며, 지속가능하고 안정적인 정책 추진 기반을 조성하는 것에 대한 사항도 포함하였다.

5대 추진목표를 바탕으로 목표를 구체화할 수 있는 총 21가지의 세부 추진과제를 설정하였으며, 각 세부 추진과제를 성격과 추진시기를 고려하여 3가지의 유형으로 구분하였다. 우선 중점과제는 수원시 주거복지의 중장기 정책목표 달성을 위해 분야별로 꼭 필요한 핵심 추진과제를 포괄하고 있으며, 지속과제는 현재 수원시가 추진 중인 주거복지 관련 주요사업 중 향후 지속적으로 유지·확대가 필요한 과제로 설정하였다. 전략과제는 수원형 주거복지 실현을 위해 전략적으로 도입할 필요가 있거나 중장기적으로 요구되는 과제에 해당한다. 전체적으로는 중점과제 8개, 지속과제 9개, 전략과제 4개로 구성되었다. 세부 추진과제의 하위에는 부서 단위에서 실제 정책을 집행하는 단위사업을 설정하여 효율적이고 실질적인 성과달성이 가능하도록 하였다. 단위사업은 총 39개로 구성하였으며, 단위사업별 여건과 필요성을 고려하여 5년간의 정책 추진 로드맵 역시 제시하였다.



주제어: 주거복지, 주거권, 공공주택, 4대시민권, 휴먼주택

---

## 차례

---

<b>제1장 연구의 개요</b> .....	<b>3</b>
제1절 연구의 배경 및 목적 .....	3
제2절 연구의 범위 및 방법 .....	6
1. 연구의 범위 .....	6
2. 연구의 방법 .....	6
 <b>제2장 계획 여건 검토</b> .....	 <b>9</b>
제1절 주거복지 관련 대·내외적 여건 .....	9
1. 주거복지 패러다임의 전환 .....	9
2. 주거복지 정책의 다양화와 지방정부의 역할 확대 .....	9
3. 인구 구조의 변화와 소득 양극화에 따른 사회적 갈등 심화 .....	10
제2절 상위계획 및 관련계획 검토 .....	11
1. 중앙정부 .....	11
2. 경기도 .....	15
3. 수원시 .....	19
4. 주거복지 관련 지원조례 .....	22
5. 타 지자체 관련 계획 .....	25
제3절 주요계획 및 사업추진 실태 .....	35
1. 정부의 주거지원 사업 .....	35
2. LH 매입형 공공임대주택 사업 .....	37
제4절 지자체의 주거지원 사업 .....	44
1. 서울특별시 .....	44
2. 시흥시 .....	52
3. 전주시 .....	58
4. 성남시 .....	61
5. 기타 지자체 주거지원 사업 .....	62

<b>제3장 수원시 주거복지 현황과 이슈진단</b> .....	<b>67</b>
제1절 수원시 주거여건 .....	67
1. 가구분화에 따른 1,2인 가구 증가 .....	67
2. 점유형태의 양극화 심화 .....	68
3. 다양한 유형의 주거취약 가구 다수 존재 .....	69
4. 임차가구의 높은 주거비부담 .....	71
5. 낮은 공공임대주택 비율 .....	72
제2절 주요 시책 및 추진사업 .....	75
1. (다자녀가구) 수원휴먼주택 .....	75
2. 정자동 수원휴먼주택 운영 .....	76
3. 지속가능도시재단 마을사랑방 운영 .....	76
4. 녹색건축물조성 지원사업 .....	77
5. 주거환경개선 클린케어 서비스 .....	78
6. 가사 흡서비스: Yes! 생활민원처리반 .....	79
7. 공동주택관리 보조금지원 사업 .....	79
8. 기타 수원시 주거복지 관련사업 .....	80
<b>제4장 계획의 비전과 추진방향</b> .....	<b>85</b>
제1절 주거복지 관련 수원시 SWOT분석 .....	85
1. 강점 (Strength) .....	85
2. 약점 (Weakness) .....	85
3. 기회 (Opportunity) .....	86
4. 위협 (Threat) .....	86
제2절 비전 및 추진방향 .....	88
1. 수원시 주거복지정책의 방향 설정 .....	88
2. 수원시 주거복지정책의 비전과 방향 .....	89
<b>제5장 세부 추진과제</b> .....	<b>95</b>
제1절 분야별 세부 추진과제 .....	95
1. 주거취약계층 지원 강화 (Supporting) .....	95

2. 공공주택 공급 확대 (Housing) .....	106
3. 주거복지 추진기반 구축 (Organizing) .....	115
4. 노후주택 주거환경 개선 (Modifying) .....	126
5. 모두를 위한 주거공동체 조성 (Enhancing) .....	134
제2절 수원형 주거복지 실현을 위한 정책 로드맵 .....	141

<b>참고문헌</b> .....	<b>145</b>
-------------------	------------

---

## 표 차례

---

〈표 2-1〉 주거복지 패러다임의 전환 .....	10
〈표 2-2〉 2018년 주거종합계획 과제 .....	12
〈표 2-3〉 제2차 장기 주거종합계획(2013~2022) .....	14
〈표 2-4〉 경기도 2030주거종합계획 내용 .....	18
〈표 2-5〉 수원시 도시관리계획 내용 .....	21
〈표 2-6〉 지자체 주거복지 지원조례 .....	22
〈표 2-7〉 지자체 주거복지 지원대상자 .....	23
〈표 2-8〉 지자체 주거복지 조례별 주거복지사업 .....	25
〈표 2-9〉 지자체별 주거복지 기본계획 비전 및 정책방향 .....	32
〈표 2-10〉 지자체별 주거복지기본계획의 특징과 수원시 현황 비교 .....	33
〈표 2-11〉 정부의 주거 지원형태 .....	35
〈표 2-12〉 정부 주요 주거관련 사업 .....	36
〈표 2-13〉 청년·신혼부부 매입임대 리츠 개요 .....	38
〈표 2-14〉 청년·신혼부부 매입임대 리츠 개요 .....	40
〈표 2-15〉 신축다세대 매입임대사업 실적 .....	42
〈표 2-16〉 집주인 임대사업 매입방식 조건 .....	43
〈표 2-17〉 매입임대주택 유형별 공급현황 .....	44
〈표 2-18〉 매입임대주택 유형별 매입기준 .....	45
〈표 2-19〉 건설공정에 따른 매입주택 유형 .....	45
〈표 2-20〉 매입임대주택 유형별 입주대상자 선정기준 .....	46
〈표 2-21〉 사회주택 유형별 대상자 및 자격기준 .....	47
〈표 2-22〉 사회주택 및 공공임대주택 입주기준 비교 .....	48
〈표 2-23〉 사회주택리츠 사업 추진경위 .....	49
〈표 2-24〉 사회주택리츠 사업 투자자 구성 .....	49
〈표 2-25〉 ‘집은 희망입니다’ 사업대상 .....	53
〈표 2-26〉 ‘집은 희망입니다’ 세부사업 추진방법 .....	54
〈표 2-27〉 ‘씨앗터전’ 지원대상 .....	55
〈표 2-28〉 ‘신혼부부 전세대출금 이차지원 사업’ 지원대상 .....	56

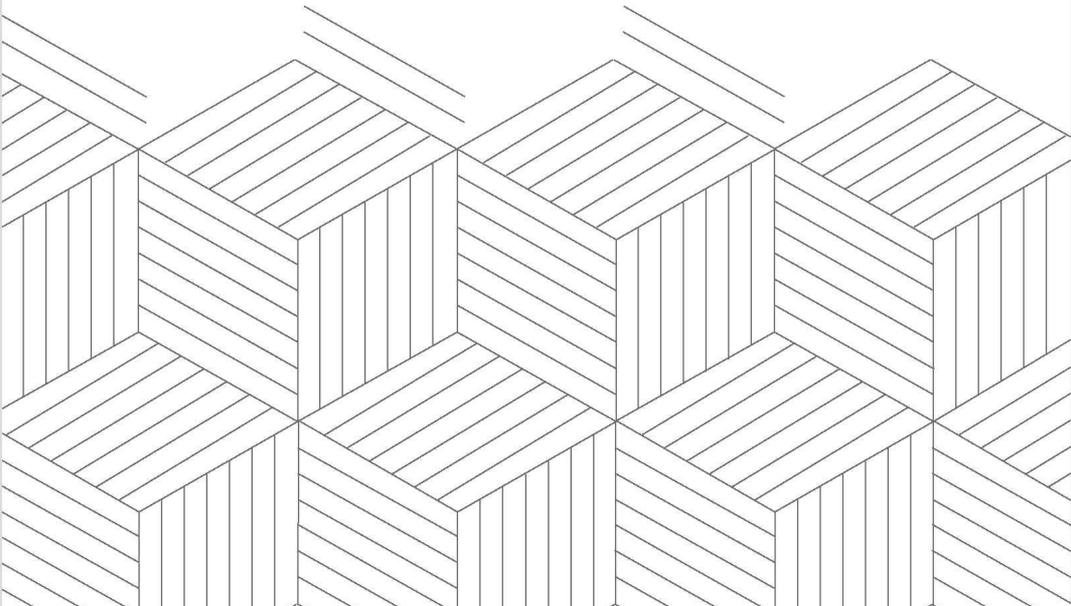
〈표 2-29〉 ‘재생터전’ 지원금액	57
〈표 2-30〉 ‘재생터전’ 지원대상	57
〈표 2-31〉 ‘알콩달콩 사회주택’ 신청자격 소득기준	58
〈표 2-32〉 ‘알콩달콩 사회주택’ 임대조건	58
〈표 2-33〉 전주시 사회주택 공급내용	59
〈표 2-34〉 전주시 빈집정비사업 연도별 예산	60
〈표 2-35〉 ‘해피하우스사업’ 지원내용	61
〈표 2-36〉 급여별 선정기준	62
〈표 2-37〉 입주대상자 선정방법	63
〈표 3-1〉 수원시 가구의 주택점유형태 변화	68
〈표 3-2〉 연령별 주택점유형태	69
〈표 3-3〉 수원시 주거취약 가구 규모 및 비율	70
〈표 3-4〉 수원시 주거취약 가구의 소득수준과 거주지역 분포	71
〈표 3-5〉 가구특성별 소득대비 임차료 비율	71
〈표 3-6〉 수원시 임대료 과부담 가구 현황	72
〈표 3-7〉 수원시 공공임대주택 현황	74
〈표 3-8〉 수원시 다자녀가구 현황	75
〈표 3-9〉 수원휴먼주택 연도별 추진계획	75
〈표 3-10〉 주거환경개선 클린케어 서비스 연도별 성과지표	78
〈표 3-11〉 기타 수원시 주거복지 관련사업 추진현황(2015~2019)	80
〈표 5-1〉 국토부 최저주거기준	95
〈표 5-2〉 2012 수원시 고시원 가이드라인 기준(안)	99
〈표 5-3〉 수원휴먼주택 연도별 추진계획	106
〈표 5-4〉 빈집 및 소규모주택정비사업의 주요 내용	127

## 그림 차례

〈그림 2-1〉 제 2차 장기 주거종합계획 .....	13
〈그림 2-2〉 경기도 2030 주거종합계획 방향과 전략 .....	17
〈그림 2-3〉 수원시 도시관리계획 .....	20
〈그림 2-4〉 부천시 주거종합계획의 비전과 정책목표 및 추진과제 .....	27
〈그림 2-5〉 성남시 주거복지 기본계획의 비전과 정책방향 .....	29
〈그림 2-6〉 성남시 주거복지 정책방향에 따른 추진과제 .....	29
〈그림 2-7〉 전주시 주거복지 정책방향에 따른 추진과제 .....	31
〈그림 2-8〉 매입임대리츠 사업구조 및 참여자 .....	38
〈그림 2-9〉 다가구 매입임대주택 지원절차 .....	41
〈그림 2-10〉 신축다세대주택 매입임대사업 절차 .....	42
〈그림 2-11〉 집주인 임대사업 매입방식 절차 .....	43
〈그림 2-12〉 서울시 사회주택 입주신청절차 .....	48
〈그림 2-13〉 공공부지 신축형 지원절차 .....	49
〈그림 2-14〉 리모델링형 지원절차 .....	50
〈그림 2-15〉 노후다가구 재건축형 .....	50
〈그림 2-16〉 노후고시원 주거안정 사업추진 방향 .....	51
〈그림 3-1〉 수원시 1인 가구 구성비 .....	67
〈그림 3-2〉 연령별 자가 및 전월세 거주가구 .....	69
〈그림 3-3〉 경기도 내 시군구 공공임대주택 비율 .....	73
〈그림 3-4〉 수원휴먼주택 신청절차 .....	76
〈그림 3-5〉 녹색건물조성지원사업 지원 리모델링 주택 .....	78
〈그림 3-6〉 주거환경개선 클린케어 서비스 활동사진 .....	79
〈그림 4-1〉 수원시 주거복지 여건 진단 .....	87
〈그림 4-2〉 수원시 주거복지정책의 추진전략과 세부 추진과제 .....	92
〈그림 5-1〉 수원도시공사 조직도 .....	113
〈그림 5-2〉 주거정책 전담부서 신설(안) .....	118
〈그림 5-3〉 국토교통부 마이홈포털 .....	124

# 제1장 연구의 개요

제1절 연구의 배경 및 목적  
제2절 연구의 범위 및 방법





## 제1장 연구의 개요

### 제1절 연구의 배경 및 목적

- 수원시는 ‘사람중심 더 큰 수원’의 시정기조에 따라 4대 시민권 중 하나로 ‘주거복지권’을 제시하고, 시민들의 주거권 강화를 위한 추진기반을 마련 중
  - 2018년 시민이 마땅히 누려야 할 4대 복지시민권의 하나로 주거복지권을 선언 (2018년 1월, 염태영 수원시장 신년사)
    - 주거 문제가 지방정부가 모색해야 할 적극적인 정책 영역이며, 전 시민을 대상으로 하는 포용적이고 보편적인 주거복지임을 선언
    - 민선 5기 이후 수원시가 지속적으로 추진해 온 사람 중심, 주민 중심 시정을 구체적인 정책 영역으로 구체화

오늘은 한 걸음 더 나아가 ‘수원 시민의 정부’가 수호해야 할 시민의 기본권인 ‘복지시민권’에 대해 말씀드리고자 합니다... (중략) (주거복지권) 시민은 쾌적한 주거공간에서 안정된 생활을 영위할 권리가 있습니다. 주거 취약층에 대한 지원도 박차를 가할 것입니다. 수원시는 지난 해 주거복지 우수사례로 대통령 표창을 받았습니다. ‘수원형 주거사다리 구축’을 통해 주거안정 지원망을 촘촘히 짜겠습니다.

- 염태영 수원시장, 2018년 신년사 중에서 -

- 중앙의 정책 사각지대를 최소화하는 ‘적극적인 보완자’로서 지역밀착형 주거복지 정책 추진
  - 125만 대도시이자 정책 선도도시로서 시민의 주거안정과 수원시의 상생적인 발전을 함께 도모하기 위한 수원형 주거복지모델 구축
- 수원시는 지속적으로 수원형 주거복지모델 구축을 위해 다양한 시도를 모색 중
  - 「주거복지 지원 조례」 제정을 통해 수원형 주거복지 추진 기반 마련
  - 2015년 「주거복지 지원 조례」 제정. 올해 「수원시 주거복지 조례」로 전면 개정하여 관련 내용 구체화

- 시민의 주거권 향상을 위한 주거복지 정책 추진을 시정의 의무로 규정. 현재 정책의 체계적인 추진을 위해 종합계획 수립 중
- 주거복지 정책의 체계적 추진을 위한 전담조직 구축
  - 도시정책실 도시재생과 내 주거복지 정책을 전담하는 주거복지팀 설치·운영
  - 2016년 수원시 지속가능도시재단에 공설공영 방식의 중간지원조직으로 주거복지지원센터 설립
- 중앙정부 정책 사각지대 해소를 위해 2018년부터 다자녀 가구의 주거안정을 위한 ‘수원휴먼주택’ 사업 추진 중
  - 시 예산 등을 통해 200호의 주택을 확보하여 4자녀 이상 다자녀 가구가 최대 20년간 안정적으로 거주하도록 제공
  - 지방정부가 중앙정부의 정책사각지대를 적극적으로 보완하는 지역밀착형 주거복지 정책을 추진한다는 점에서 작지만 큰 의미를 가짐
- 최근 들어 중앙정부 역시 주거복지에 대한 관심을 바탕으로 다양한 정책을 확대하고 있으며, 그 과정에서 지방정부의 역할이 강조되고 있는 추세
  - 우리나라의 주택정책은 기존의 공급 확대 정책에서 주거권 향상을 위한 주거복지정책으로 중심이 이동 중
    - 절대적 주택부족 문제가 해결되면서 주거의 질(質)에 대한 사회적 요구 증대
    - 2015년 기존 「주택법」을 「주거기본법」으로 개정하면서 국민의 권리로서의 ‘주거권’과 그에 대한 공공의 역할을 강조
  - 사회·경제적 여건의 변화에 따라 새로운 주거복지 정책의 모색이 필요한 시점에 직면
    - 저출산과 고령화, 1인 가구의 증가 등 인구구조의 변화에 따른 새로운 사회문제 부상
    - 2018년 합계출산율 OECD 국가 중 유일하게 1.0명 이하 (0.98명, 통계청 2018년 출생통계 발표자료)
    - 저성장, 소득불평등의 심화로 세대간·계층간 갈등 전개. 주택가격 상승, 임대료 부담으로 인한 주거취약계층 확대 추세
  - 변화하는 정책 환경에서 주거복지에서의 지방정부 역할 점차 강조
    - 현 정부의 정책기조인 지방분권 확대와 함께 본격적인 주거복지 지방화에 대한 논의 시작
    - 사회통합형 주거사다리 구축의 실현방안으로 중앙-지방-민간의 협력적 거버넌스 구축 강조 (2017년 11월, 국토부 <주거복지 로드맵>)
- 대내외 정책여건 변화와 주거복지에 대한 시민니즈의 증가에 따라 체계적이고 종합적

인 주거복지 정책 수립 필요성 증가

- 「수원시 주거복지 조례」(2019.1. 전면 개정) 제5조 1항에 따라 5년 단위의 주거복지 종합계획과 연도별 주거복지 시행계획 수립 필요
- 이에 '주거복지 종합계획' 수립을 위한 주거정책의 목표, 방향 및 실천과제 등 기본방향을 제시하기 위한 연구과제를 추진

## 제2절 연구의 범위 및 방법

### 1. 연구의 범위

- 본 연구는 수원시 주거복지 정책의 중장기적 추진방향과 목표, 실천전략을 제시하는 것을 목적으로 하고 있음
- 이에 따라 연구의 공간적 범위는 수원시 행정구역 전체를 대상으로 하며, 수원시 주거복지정책 수립의 참고자료로 삼기 위해 중앙정부 및 광역지자체, 타 기초지자체의 사례를 포함하고 있음
- 시간적 범위는 「수원시 주거복지 조례」에서 규정하고 있는 5년간의 기간을 바탕으로 2020~2024년의 5개년을 계획의 대상시기로 설정
  - 계획수립을 위한 기준년도는 현 시점인 2019년이며, 필요에 따라 5년 이상의 장기적인 고려가 필요한 경우에는 별도의 시기를 설정하기도 함
- 내용적 범위는 본 연구가 수원시의 주거복지 정책과 관련한 최상위의 종합적 계획임을 고려하여 시민들의 주거환경 개선 및 주거취약계층에 대한 지원서비스 등 주거복지 영역과 직접적으로 관련된 사업뿐만 아니라 시민들의 전반적인 주거여건 향상 및 공동체 생활과 관련된 간접적 사업까지 포함

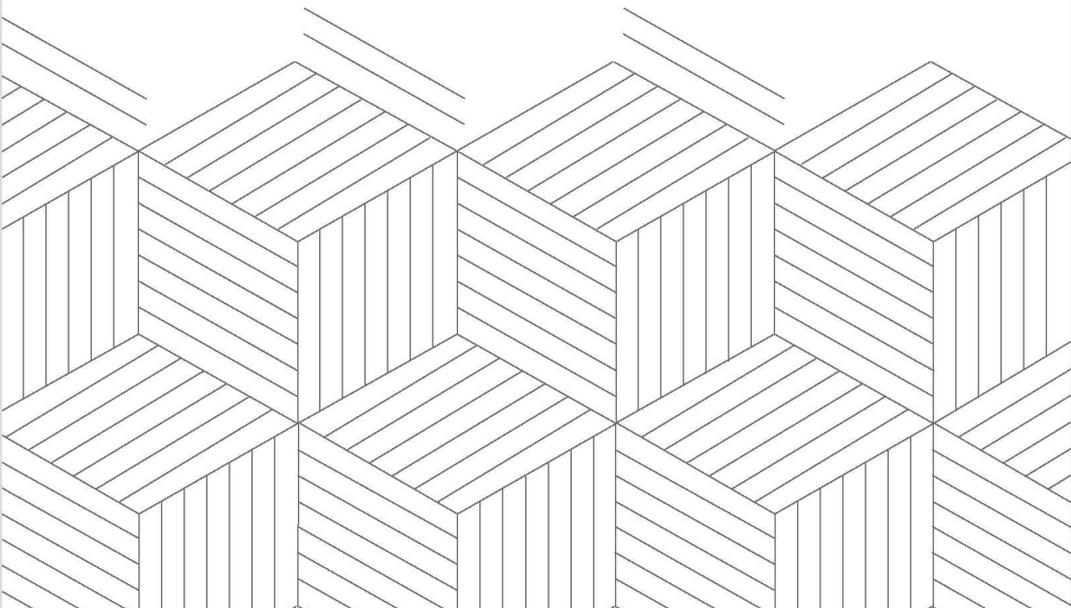
### 2. 연구의 방법

- 향후 5년간의 수원시의 중장기적인 주거복지 정책의 방향 설정을 위해 정책실태와 여건을 파악하고 중앙정부 정책 및 타 지역 및 기관의 사업 등을 참고하여 수원시 실정에 적합한 정책과제들을 도출
- 수원시의 주거여건에 대한 가장 기초적인 자료는 2017년에 시행된 <제1회 수원시 주거실태조사> 자료에 근거하고 있으며, 여기에 추가적으로 통계청의 인구주택총조사와 수원시 사회조사 등 타 통계자료를 보조적으로 활용
- 수원시의 시정기조와 정책방향, 현재의 여건을 고려하여 수원시 주거복지 정책의 중장기적인 비전과 추진방향, 세부사업 등을 도출하였으며, 이를 전문가 자문회의, 정책관계자 회의, 관계기관 면담 등을 통해 체계화

# 제2장

## 계획 여건 검토

- 제1절 주거복지 패러다임의 전환
- 제2절 상위계획 및 관련계획 검토
- 제3절 주요계획 및 사업추진 실태
- 제4절 지자체의 주거지원 사업





## 제2장 계획 여건 검토

### 제1절 주거복지 관련 대·내외적 여건

#### 1. 주거복지 패러다임의 전환

- 주택의 절대부족 해소를 위한 공급확대에서 주거복지 강화로 주택정책 패러다임 변화
  - 20세기 우리나라 주택정책은 주택 200만호 공급과 대규모 신도시 건설로 대표되는 주택공급 확대를 통한 주택시장의 안정과, 이에 기반한 필터링 효과로 주거수준 향상 모색
  - 21세기 들어 주택보급률이 100%를 넘어 주택부족 문제가 어느 정도 해결되면서, 대다수 국민이 적정한 주거환경에서 거주할 수 있도록 주거의 질(質)에 대한 사회적 요구가 증대
- 2015년 기존 「주택법」의 「주거기본법」으로 전면개정, 최저주거기준 설정 등 주택정책에 있어 국민의 권리로서의 '주거권'과 그에 대한 공공의 역할을 강조하는 방향으로 전환

#### 2. 주거복지 정책의 다양화와 지방정부의 역할 확대

- 문재인 정부는 2017년 11월 발표한 <주거복지 로드맵>을 통해 기존 공공임대주택을 다양한 주체들이 공급하는 공적 임대주택으로 재편하는 등 다양한 공공주택 모델 도입 추진
- 청년, 신혼부부, 고령자, 저소득층 등 생애주기별, 소득수준별 맞춤형 주거지원을 통해 사회통합형 주거사다리 구축
- 지방분권 확대 정책과 함께 주거복지로드맵에서는 중앙과 지방, 민간이 참여하는 협력적 주거복지 거버넌스의 구축과 지자체의 역량 강화를 통해 주거복지의 지방화를 강조

### 3. 인구 구조의 변화와 소득 양극화에 따른 사회적 갈등 심화

- 2018년 합계출산율이 OECD 국가 중 유일하게 1.0명 이하일 정도로 저출산이 심각한 사회문제로 부상하였으며, 이와 함께 급속한 노령화와 1인 가구의 증가에 따라 인구구조의 변화 지속
- 저성장 기조의 지속과 소득불평등의 심화로 인해 세대간·계층간 갈등 양상이 전개되고 있으며, 청년층의 취업과 주거문제가 사회갈등과 저출산 문제의 주요 요인으로 부상
- 주택가격의 상승과 이에 따른 과중한 주거비 부담 문제 등 주거빈곤에 따른 사회적 갈등을 최소화하고 다양한 주택소요에 대응할 수 있는 새로운 주거복지 정책의 모색 필요

〈표 2-1〉 주거복지 패러다임의 전환

과거(AS-IS)	향후(TO-BE)
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 지원대상별 단편적·분절적 지원</li> <li>- 임대주택, 주거급여, 금융지원 등 주거지원이 단계적·분절적으로 운영</li> <li>- 주거실태조사 등을 통한 취약계층의 주거실태 파악 미흡</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 생애단계·소득수준별 통합적 지원</li> <li>- 맞춤형 임대주택 공급과 금융지원 등을 연계하여 패키지로 지원</li> <li>- 개인의 생애단계에 따라 맞춤형으로 지원하는 주거사다리 구축</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 공급자 위주</li> <li>- 계층별 부담능력, 지역별 주거수요 등에 대한 고려 미흡</li> <li>- 물량 중심으로 공공임대, 분양주택 공급</li> <li>- 임대주택 유형별 칸막이 운영에 따른 수요자 접근성 부족</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 수요자 중심</li> <li>- 부담능력, 주거수요를 반영한 맞춤형 주택 공급</li> <li>- 공공임대, 공공지원, 등록임대, 분양주택 등 주택공급방식 다양화</li> <li>- 통합적인 임대주택 입주자 모집, 대기자 관리 등 접근성 제고</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 임차인의 권리보호 미흡, 임대차 시장 정보 부족</li> <li>- 정부 개입 최소화 등에 따라 임대인 우위의 임대차 시장 형성</li> <li>- 임대차 정책 수립을 지원할 수 있는 통계인프라, 정보망 미흡</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 임차인 권리보호 강화, 임대차시장 투명성 강화</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 중앙정부, LH 중심</li> <li>- 정부, LH 중심 임대주택 공급으로 민간 역량 활용 부족</li> <li>- LH·지자체·민간 간 주거복지 사업의 실행·전달체계 연계 부족</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 중앙-지방-민간의 협력적 거버넌스</li> <li>- 지자체·사회적 경제주체, 민간부문 등 다양한 주체의 역량 활용</li> <li>- 지자체 등의 주거복지역량 강화, 중앙-지자체-민간 협력 강화</li> </ul>

## 제2절 상위계획 및 관련계획 검토

### 1. 중앙정부

- 우리나라 주택정책은 주로 정부가 주도하여 수립하며 장기계획, 중기계획, 단기계획으로 구분됨
  - 장기계획: 「국토종합개발 10개년 계획」
  - 중기계획: 「경제개발 5개년 계획」
  - 단기계획: 매년 수립하는 「주택건설종합계획」, 특정계획인 「주택건설 10개년 계획」, 「공공주택건설 및 택지개발 기본계획」, 「주택 200만호 건설계획」 등이 있음
- 주거기본법 제5조(주거종합계획의 수립)에서 국가단위의 계획 수립에 대해 제시함

#### 「주거기본법」제5조(주거종합계획의 수립)

1. 주거정책의 기본목표 및 기본방향에 관한 사항
2. 주택·택지의 수요 및 공급에 관한 사항
3. 공공임대주택 등 공공주택의 공급에 관한 사항
4. 공동주택의 관리에 관한 사항
5. 주거정책 자금의 조달 및 운용에 관한 사항
6. 주거환경 정비 및 노후주택 개량 등에 관한 사항
7. 장애인·고령자·저소득층 등 주거지원이 필요한 계층에 대한 임대주택 우선공급 및 주거비 지원 등에 관한 사항
8. 제17조에 따른 최저주거기준 및 제19조에 따른 유도주거기준에 관한 사항
9. 제21조에 따른 주거복지 전달체계에 관한 사항
10. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

- (주거종합계획의 목적) “국민의 주거안정과 주거수준의 향상을 도모하기 위함”
- 총 173만 서민 가구에 대한 주거 지원을 실시
  - 공적임대주택 17.2만호(공공임대 13.2만호 준공입주, 공공지원 4만호 부지확보)
  - 주거급여 부양의무자 기준 폐지로 최대 136만 가구 지원(17년 82만 가구)
  - 저리의 주택도시기금 구입전세자금 대출 20만 가구 지원
- 주거종합계획은 주거지원 계획, 민간·공공주택 준공계획, 택지공급계획, 주택자금 지원계획으로 구분되며, 계획에 따른 중점 추진과제 및 세부 내용은 <표 2-2>과 같음

〈표 2-2〉 2018년 주거종합계획 과제

구분	증점 추진과제	세부내용
1	주거복지 로드맵 본격 실행	- 생애단계별·소득수준별 맞춤형 주거지원 (청년 주거지원, 신혼부부 주거지원, 고령층 주거지원, 저소득·취약계층 주거지원) - 공고한 주거복지 지원체계 구축
2	임대차 시장의 투명성 안정성 강화	- 등록사업자 지원을 위한 세법 개정 - 임대차시장 정보 인프라 구축 및 행정지원 강화 - 임차인 권리보호 강화
3	주택시장의 안정적 관리	- 투기수요 유입 차단 및 집값 과열 방지 - 주택 수급 관리 강화 - 주택시장의 체계적인 관리 강화
4	후분양제 활성화 추진	- 공공부문 후분양 도입 - 민간부문 후분양 활성화 - 소비자 지원 강화
5	살기 좋은 주거 환경 조성	- 미래형 주택 보급 - 공동주택 소비자 권익 제고 - 공동주택 관리 효율성·투명성 제고 - 주거환경 개선

출처: 국토교통부(2018), 2018년 주거종합계획

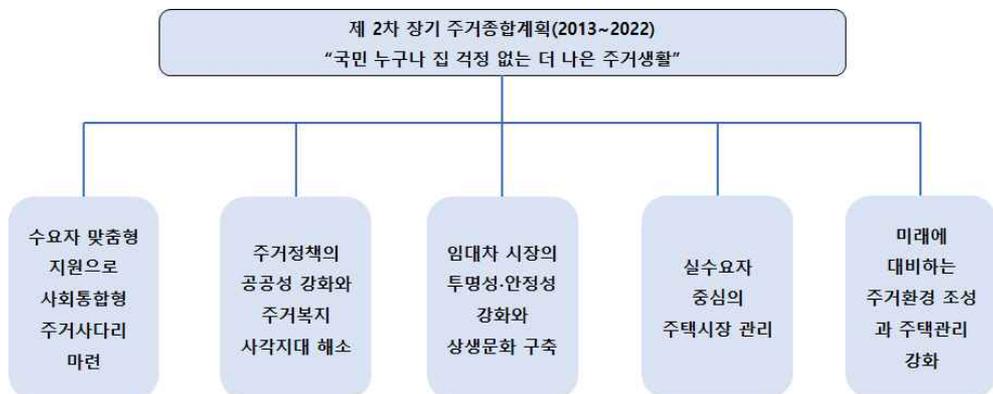
■ 주거복지 로드맵 기본방향

- 과거 공급자 중심의 단편적·획일적 지원에서 수요자 중심의 종합적인 지원과 사회통합형 주거정책으로 패러다임 전환
- 생애단계별·소득수준별 수요자 맞춤형 지원
  - 주거수요를 반영한 맞춤형 임대주택과 주거지원 프로그램을 개인의 생애단계에 맞춰 패키지로 지원
  - 특히 저출산·고령화에 적극적으로 대응하기 위해 청년·신혼·고령가구에 지원을 집중하여 주거사다리 마련
- 무주택 서민·실수요자를 위한 주택 공급 확대
  - 낮은 임대료로 장기간 거주 가능한 공공임대주택, 저렴한 가격으로 내집 마련이 가능한 공공분양주택 등의 공급을 확대
  - 초기 임대료 제한, 입주자격 규제 등 공공성을 강화한 민간임대주택(공공지원주택)도 공급
- 임대차시장의 투명성·안정성 강화
  - 그동안 정부 관리의 사각지대에 놓인 순수 민간 임대차(사적 전월세) 시장을 안정적이

고 투명하게 관리

- 임차인 권리보호 강화를 통해 임대인과 임차인의 균형 잡힌 권리관계 형성을 도모하고, 임대보증금 보호 수단도 강화
- 협력적 주거복지 거버넌스 구축 및 지원 역량 강화
- 지자체와 사회적 경제주체 등 민간의 역량을 최대한 활용할 수 있는 지원방안과 협력 체계를 구축
- 주거지원이 수요자에게 효과적으로 전달될 수 있도록 전달체계를 확충하고, LH 주거복지 공급주체의 역량을 서민 주거지원에 집중
- 국토교통부는 「제2차 장기 주거종합계획(2013~2022) 수정계획」<sup>1)</sup>을 제시
  - (비전) “국민 누구나 집 걱정 없는 더 나은 주거생활”
  - (정책목표) ‘주거비 부담완화와 주거권 보장’, ‘실수요자 중심의 주택시장 조성’, ‘안정하고 쾌적한 주거환경 조성’
  - (정책방향) 수요자 맞춤형 지원으로 사회통합형 주거사다리 마련, 주거정책의 공공성 강화와 주거복지 사각지대 해소, 임대차 시장의 투명성·안정성 강화와 상생문화 구축, 실수요자 중심의 주택시장 관리, 미래에 대비하는 주거환경 조성과 주택관리 강화

〈그림 2-1〉 제 2차 장기 주거종합계획



1) 국토교통부(장관 김현미)는 주거정책심의위원회 심의(2018.06.28.)을 거쳐 「제2차 장기 주거종합계획(2013~2022)수정계획」을 확정 발표함

〈표 2-3〉 제2차 장기 주거종합계획(2013~2022) 내용

정책방향	내 용
수요자 맞춤형 지원으로 사회통합형 주거사다리 마련	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 주거복지로드맵(17년11월)의 법정계획화로 공급자 중심의 단편적·획일적 지원에서 수요자 중심의 종합적인 지원과 사회통합형 주거정책으로의 패러다임 전환</li> <li>- 주거수요를 반영한 맞춤형 임대주택과 주거지원 프로그램을 개인의 생애단계(청년→신혼→중장년→고령)에 맞추어 패키지로 지원</li> <li>- 무주택 서민을 위한 공공임대주택 65만호, 공공지원임대 20만호, 공공분양주택 15만호 등 공공주택 100만호 공급</li> </ul>
주거정책의 공공성 강화와 주거복지 사각지대 해소	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 중앙정부(LH) 중심에서 벗어나 중앙-지방-민간의 협력적 주거복지 거버넌스 구축</li> <li>- 생활밀착형 주거복지 서비스를 제공하고, 복지수요 확대에 효과적으로 대응하기 위해 정부·지자체·민간 간 협력 강화</li> <li>- 지자체의 역할 권한을 확대하고, 주거복지 서비스를 제공하는 사회적 경제주체 NGO에 대한 정부의 지원 강화</li> <li>- 주거복지 서비스 접근성 제고 및 촘촘한 주거안정망 구축</li> <li>- 주거지원 프로그램이 수요자에게 효과적으로 전달될 수 있도록 주거복지센터 확충 및 취약계층에 대한 찾아가는 서비스 제공</li> <li>- 최저주거기준 개편, 적정주거기준 도입, 주거실태조사 개선 등 적절한 주거생활 실현을 위한 기반을 조성하고, 주거급여 지원 확대</li> </ul>
임대차 시장의 투명성·안정성 강화와 상생문화 구축	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 임대기간(4년 또는 8년) 및 임대료 인상을 제한을 받는 민간의 등록임대주택 제고를 2022년까지 200만호 확보</li> <li>- 공적 임대주택 200만호를 포함하여 2022년까지 임대기간 및 임대료 인상을 제한을 받는 임대주택을 총 400만호 확보</li> <li>- 2019년부터 임대소득 과세와 건보료 부과를 시행하되, 등록사업자에 대한 혜택을 강화하여 임대주택 등록 촉진</li> <li>- 자발적 임대주택 등록 성과시장상황 등을 보아 2020년 이후 임대주택 등록을 단계적으로 의무화하고, 이와 연계하여 계약갱신청구권 및 전월세상한제 도입</li> <li>- 임대 등록시스템 및 주택임대차 정보시스템 등 정보 인프라 구축을 통해 임대차 시장 현황을 파악하고 정보제공 강화</li> </ul>
실수요자 중심의 주택시장 관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2018~2022 신규주택 수요 추정을 토대로 안정적인 주택 공급 관리</li> <li>- 주택공급은 신규수요를 바탕으로 하되, 경기여건의 변화로 인한 변동성, 공공임대주택 공급, 미분양 등을 고려하여 단편적으로 공급</li> <li>- 선분양 위주에서 다양한 방식에 의한 주택공급을 통해 소비자의 선택권이 제고될 수 있도록 후분양 활성화</li> </ul>

정책방향	내 용
미래에 대비하는 주거환경 조성 주거관리 강화	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 주택 품질 향상, 미래형 주택 공급 등을 통해 주거환경 개선</li> <li>- 정비사업·도시재생사업 등을 통한 주거여건 개선</li> <li>- 도시재생 뉴딜사업을 통해 노후주택을 개량하고, 선진국 수준의 기초생활 인프라 공급 추진→저층주거지 주거만족도 향상</li> <li>- 정비사업에 대한 공공지원 강화 및 기존 주민의 재정착을 제고방안 마련 등을 통해 정비사업의 공공성 강화</li> <li>- 빈집 실태조사 및 정보시스템 구축을 통해 관리기반을 강화하고, 소규모 정비사업 활성화를 통해 지역여건에 맞는 정비사업 추진</li> <li>- 공동주택 리모델링 활성화를 위해 지자체 단위 공동주택 리모델링 기본계획 수립, 리모델링 기술개발 지원 및 공공역할 강화 추진</li> <li>- 커뮤니티 중심의 사회통합형 주거문화 구축</li> <li>- 지역주민이 함께 활용할 수 있는 커뮤니티 공간 확보 지원 등을 통해 지역주민간 소통의 장 마련</li> <li>- 다양한 계층이 어울릴 수 있는 단지 설계를 적용하여 장애 없는 마을, 담장 없는 마을을 조성하고 사회통합을 위한 공간 제공</li> <li>- 다문화가구, 고령가구 등의 소수자 및 사회취약계층이 배제되지 않도록 사회·경제·문화적 측면의 다양한 지원프로그램 제공</li> </ul>

## 2. 경기도

### 1) 배경과 목적

- 주거기본법 제6조(시·도 주거종합계획의 범위)와 동법 시행령 제3조에서는 연도별 시·도 주택종합계획 및 10년 단위의 시·도 주택종합계획 수립을 의무화하고 있음

#### 「주거기본법 시행령」제3조(시·도 주거종합계획의 범위)

- ① 법 제6조제1항에 따른 10년 단위의 특별시·광역시·특별자치시·도 또는 특별자치도(이하 “시·도”라 한다) 주거종합계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다
1. 기본목표 및 기본방향에 관한 사항
  2. 관할 지역에 대한 법 제5조 제1항 제2호부터 제7호까지 및 제9호에 관한 사항
  3. 관할 지역에 대한 법 제17조 및 제19조에 따른 최저주거기준 및 유도주거기준 미달가구 감소를 위한 노력에 관한 사항
  4. 그 밖에 관할 지역의 주거안정 및 주거복지 향상을 위하여 필요한 사항
- ② 법 제6조제1항에 따른 연도별 시·도 주거종합계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.
- 제1항에 따른 10년 단위의 시·도 주거종합계획에 따른 해당 연도 추진계획에 관한 사항  
제2조 제3항 제2호 및 제3호의 사항에 대한 시·도의 추진계획에 관한 사항

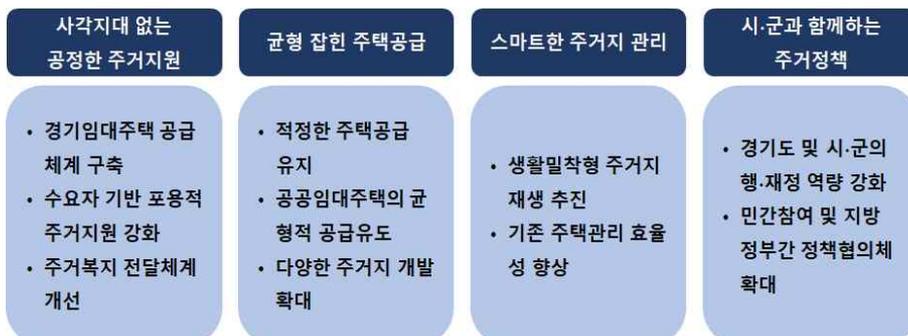
- 경기도는 양질의 주택공급, 저소득층 주거수준 향상, 기존주택의 질적 향상을 기본목표로 중장기 주택종합계획을 2006년 수립하여 추진 중

- 매년 12~14만호 정도의 주택을 공급하여 주택보급률 100%시대에 도달하였으며 전반적인 주거수준도 향상됨
- 그러나 인구가 크게 증가하지 않고 실질소득 증가 역시 둔화되며 1·2인 가구가 급증하는 등 시장상황은 변화함에도 불구하고 정책은 여전히 과거의 대량공급방식을 고수하여 공급의 불안정 현상을 유발함
- 또한 국민임대주택, 매입임대주택 등 공공임대주택 공급에도 불구하고 여전히 열악한 주택에 거주하는 계층이 존재하며 그 규모가 크게 줄지 않고 있음
- 노후화 되고 있는 기존 주택과 주거지에 대한 개선과 관련하여, 기존 계획에서 제시한 전면재개발 중심의 추진방식은 시장의 변화 등 외부요인에 의해 한계를 보이고 있어 새로운 방향의 모색이 필요함
- 따라서 최근 변화된 주택시장 여건과 주거복지소요를 적절하게 반영하기 위해 2006년 수립된 장기 주택종합계획을 수정·보완
- 2013년 1월 「2020 경기도 주택종합계획」 수립
  - (기본방향) 주거지원 방식 전환, 주택 공급 방식 전환, 노후주거비 관리방식 전환, 정책추진 방식 전환
  - (목표) 다층적 주거안전망 구축, 맞춤형 주거지원 강화, 주거복지 전달체계 개선, 수요지향적 친환경 주택공급, 생활 밀착형 주거지 관리, 지방정부 중심의 정책 체계로의 전환 및 주민참여기반 조성 등
  - (핵심과제) 수요자 맞춤형 공공임대주택 공급, 저소득층 임대료 보조사업, 권역별 주거돌봄센터 설치, 고층아파트 없는 스마트 하우징 단지 개발, 생활 중심형 주거환경개선, 제1기 신도시 리노베이션 사업 등
  - 이 계획을 기초로 경기도는 주택보급률 향상, 최저주거기준 미달가구 해소, 1인당 평균주거면적의 확대, 전용 주거시설의 현대화 등 일부 정책목표를 달성함
    - 특히 경기도내 공공임대주택 건설 실적은 2013년 대비 2배 정도 증가함
    - 경기도 자체적으로 청년·신혼부부 등을 위한 임대주택 공급, 임대보증금 지원 등을 추진하고, 주거지원 관련 예산액을 증가시키는 등 주거지원정책 확대와 다양화를 위한 노력을 기울임
  - 그럼에도 불구하고, 주거수준이 매우 열악하거나 높은 주거비 부담 수준을 보이는 가구가 적지 않으며, 아파트 위주의 주택 공급으로 인한 주거공간 획일화, 공공임대주택의 공급 불균형 등 주거 부문에서 해결해야 할 문제가 여전히 상존하고 있음
  - 특히 기존 계획에서 포함되지 않았던 청년, 신혼·출산가구, 고령가구, 아동 빈곤가구 등

- 잔여적 계층의 주거문제가 부각됨에 따라 이들 계층을 위한 주거지원 대책 보완이 필요함
- 2015년 6월 「주거기본법」제정에 따라 주택시장과 공급물량에 중심을 둔 「주택종합계획」이 주거권의 개념을 명시한 「주거종합계획」으로 변경됨
    - 이에 일반적인 주택 수급보다 주거지원이 필요한 사회적 수요 추정과 이들에 대한 지원에 초점을 맞춘 새로운 계획이 필요함
    - 따라서 최근 변화된 주택시장 여건을 반영하고 주거지원 수요에 대한 새로운 방향과 과제 제시를 위해 2013년 수립된 중장기 경기도 주택종합계획의 수정·보완하여 「2030 경기도 주거종합계획」 수립
  - 「2030 경기도 주거종합계획」
    - 「주거기본법」제6조와 「경기도 주거 기본조례」제5조에 따라 수립하는 법정계획
    - (목적) 경기도 주거정책의 중장기 기본방향과 전략을 재설정하고 분야별 추진과제를 새롭게 제시하여 변화하고 있는 수요에 대응하는 주택시장을 유도하며, 도민의 주거비 부담을 낮추고 주거수준을 향상
    - 2018년부터 2030년까지 경기도의 주거정책에 대한 중장기적 비전, 목표 및 방향을 도출하고, 이와 관련된 추진과제 제시와 실행방안 제안
    - 이를 통해 경기도 및 시·군의 주택관련 다양한 계획에서 일관된 정책이 추진될 수 있도록 유도
      - 「2030 경기도 주거종합계획」은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 「경기도 종합계획」과 연계되며 경기도 31개 시·군의 「도시기본계획」 주거부문 가이드라인으로 활용
      - 「2030 경기도 주거종합계획」은 시·군의 「도시 및 주거환경정비 기본계획」, 「도시재생 전략계획」, 「도시재생 활성화 계획」과도 연계하여 경기도 주거정책에 대한 방향과 목표 제시

## 2) 추진과제

〈그림 2-2〉 경기도 2030 주거종합계획 방향과 전략



〈표 2-4〉 경기도 2030주거종합계획 내용

정책방향	내 용
<p>사각지대 없는 공정한 주거지원</p>	<p>① 경기 임대주택 공급체계 구축</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 공공임대주택 62만호 공급</li> <li>- 경기도 주도 공공임대주택 공급률 40%까지 확대</li> <li>- 민관협력 공공지원형 임대주택 3만호 공급</li> <li>- 서민층을 위한 임대주택 개념 재정립 및 제도화</li> </ul> <p>② 수요자 기반 포용적 주거지원 강화</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 아동 주거빈곤가구 지원</li> <li>- 대학생, 사회초년생 등 청년 1인 가구를 위한 임대주택 공급 확대</li> <li>- 신혼부부, 출산가구를 위한 주거지원 확대</li> <li>- 고령가구 맞춤형 임대주택 공급 및 주택개량 지원</li> <li>- 노숙인, 시설퇴소자 등을 위한 지원주택 공급</li> <li>- 장애인 가구를 위한 임대주택 공급 및 주택 공급</li> <li>- 외국인 노동자를 위한 기숙사 공급</li> <li>- 저소득층 임대보증금 지원사업</li> <li>- 주거급여 지원확대</li> <li>- 금융 사각지대 서민층을 위한 임대보증금 대출보증 등 지원</li> </ul> <p>③ 주거복지 전달체계 개선</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 경기도 주거복지센터 설치</li> <li>- 주거지원 관련 온라인 지원 체계 구축</li> </ul>
<p>균형잡힌 주택공급</p>	<p>④ 적절한 주택공급 유지</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2030년까지 140만호 주택 공급</li> <li>- 용적률 이전제도를 통한 신·구시가지 연계 주택공급</li> <li>- 택지관리 모니터링 체계 구축</li> </ul> <p>⑤ 공공임대주택의 균형적 공급 유도</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 공공임대주택 공급의 지역균형 유도</li> <li>- 기존 주거지내 저렴한 임대주택 공급 확대</li> </ul> <p>⑥ 다양한 주거지 개발 확대</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 에너지 절약형 친환경 스마트 주택단지 시범조성 및 확산</li> <li>- 중저층·중저밀 주거지 개발</li> </ul>
<p>스마트한 주거지 관리</p>	<p>⑦ 생활밀착형 주거지 재생 추진</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 리모델링 등 노후 공동주택 환경개선사업 추진</li> <li>- 빈집 및 소규모 주택 정비사업을 통한 저층 주거지 환경개선</li> <li>- 노후 저층 주거지 도시재생사업 추진</li> </ul> <p>⑧ 기존 주택관리 효율성 향상</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 소규모 공동주택 환경개선사업 추진</li> <li>- 공동주택관리 효율화 및 입주민 지원 강화</li> <li>- 저층주거지를 위한 동네관리소 설립 및 운영지원</li> <li>- 저층주거지 '안전마을 만들기' 프로그램 지원</li> </ul>
<p>시·군과 함께하는 주거정책</p>	<p>⑨ 경기도 및 시·군의 행·재정 역량 강화</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 경기도, 시·군 역량 강화 및 정책지표 모니터링</li> <li>- 주거복지기금 등 재정지원 확대</li> </ul> <p>⑩ 민간참여 및 지방정부간 정책 협의제 확대</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 민간참여 확대와 비영리 시행주체 육성</li> <li>- 시·군과 협의체 구성 등 협력 강화</li> </ul>

### 3. 수원시

#### 1) 2030년 수원도시기본계획

- 상위계획의 정책방향을 반영하며, 저탄소 녹색성장 정책에 부응하는 친환경 계획 수립으로 수원시의 지속가능한 도시의 성장·관리를 위한 비전 및 정책 수립
- 기 수립된 수원도시기본계획을 기반으로 변화된 지역여건 반영, 도시주요지표, 도시기반시설, 도시관리전략 등을 제시하는 지침적 계획 수립
  - 수도권 남부 중심도시로서 도시기능 강화를 위한 도시공간구조(생활권) 개편 및 도시기능 재배치
  - 서수원권 장기발전방향 모색을 통한 지역균형발전 및 생활권별 특성화 방안 강구
  - 수원시의 주요 현황(농수산물유통센터 이전부지, 수원비행장/공공기관 종전부지 등) 및 문제검토, 도시제반여건 변화에 대응하여 지역특성에 맞는 효율적 도시정비 유도
  - 공공기관 종전부지와 주변지역의 합리적 개발과 관리를 위한 방안모색
  - 다양한 의견수렴 및 지역사회 구성원 간 이해관계의 적극적 증재·조정 등을 통한 전국 최초 시민참여형 도시계획 수립
- 친환경교통수단 도입 등을 통한 지속가능한 도시발전 유도
- 환경 친화적인 도시계획 수립으로 주민 여가·휴식 공간 및 정서함양 도모
  - 저탄소 녹색성장을 위한 합리적 도시계획 및 온실가스저감 목표 설정
- 이를 통해 '사람과 자연이 행복한 휴먼시티 수원'을 만들고자 함
- (정책목표) '사람과 환경의 가치를 실현하는 도시', '거버넌스를 통한 균형발전도시', '역사문화관광과 첨단산업이 상생하는 도시'

#### 2) 2030년 수원시 도시·주거환경정비 기본계획

- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 인구 50만명 이상의 도시에 의무적으로 수립하는 법정계획
  - 10년 단위로 수립하여야 하며, 5년마다 그 타당성 여부를 검토하여 결과를 반영
  - 주거환경개선사업, 주택재건축사업, 주택재개발사업, 도시환경정비사업, 가로주택정비사업, 주거환경관리 사업에 대한 기본방향, 유형별 정비예정구역 지정대상, 토지이용계획, 정비기반시설계획, 건축물 밀도계획, 단계별 정비사업 추진계획 등을 포함
  - 도시기본계획의 하위계획이며, 도시관리계획 및 개별정비계획의 상위계획으로

정비계획의 원칙과 방향 설정 등 기본방향을 제시하는 지침계획

■ 계획의 목적

- 노후된 기성시가지의 합리적인 정비방안 마련
  - 기성시가지의 보존·회복·정비차원에서 정비구역별 정비사업의 방향과 지침을 정하여 무분별한 정비사업을 방지하고 효율적인 토지이용방안을 마련, 개발수요에 효과적으로 대처하여 정비사업의 합리성·효율성을 기함
- 쾌적한 주거환경 조성
  - 종합적이고 체계적인 도시·주거환경정비기본계획 수립으로 기 시행된 정비사업의 문제점인 사업성 위주의 개발로 인한 도시기반시설부족, 도시경관훼손, 주변지역과의 부조화 등 도시문제를 미연에 방지
- 선계획-후개발 정비사업 추진
  - 주거환경정비와 도시기능 활성화에 필요한 사항에 대하여 가이드라인을 제시하여 도시의 지속가능한 발전유도와 기성시가지지를 계획적으로 정비 및 관리

3) 수원시 도시관리계획

- 상위계획인 도시기본계획의 내용을 수용하고, 하위계획인 시행계획에 방향을 제시
  - 「2030년 수원도시기본계획」에서 제시한 개발지침의 구체적 실천방안 제시
  - 개발전략 및 각 부문별 계획 수용을 위한 실천적 계획 수립

〈그림 2-3〉 수원시 도시관리계획

시대적 여건변화에 대응하는 다양한 주거환경 창출	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Life-Cycle, 주택선호도 및 규모 등을 종합적으로 고려한 지속 가능한 주거환경 조성</li> <li>- 주거양식 변화에 대응하는 임대주택의 지속적 확대</li> </ul>
삶의 질 향상을 위한 양호한 품질의 주거환경 제공	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 노후주택의 리모델링 사업 지원</li> <li>- 저소득층을 위한 최저주거수준의 확보</li> <li>- 품격 있는 고급주거지 개발</li> </ul>
생활권 단위의 주거환경 정비 활성화	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 주거지별 특성을 고려한 정비방향 설정 및 커뮤니티 형성을 위한 주거환경 정비 유도</li> <li>- 기성시가지 재개발·재건축 및 주변지역과 연계한 공공 및 기반시설 확보체계 구축</li> <li>- 주민이 함께 참여하는 주거환경 정비</li> </ul>

〈표 2-5〉 수원시 도시관리계획 내용

정책방향	내 용
시대적 여건변화에 대응하는 주거환경 창출	① Life-Cycle, 주택선호도 및 규모 등을 종합적으로 고려한 지속가능한 주거환경 조성 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 주택시장에서 양호한 주택의 확보가 곤란한 노인, 장애인을 대상으로 최소주거 수준을 보장하기 위해서 사회적 약자를 위한 주택공급 확대</li> <li>- 노인/장애인을 위한 아파트 공급 및 실버타운 개발 추진</li> <li>- 신혼부부에 적합한 주택, 자녀를 양육하기 적합한 주택, 1인 가구, 고령자에 적합한 주택 공급</li> <li>- 교통 및 상권이 발달한 지역을 중심으로 원룸아파트, 주상복합 등 다양한 형태의 주택수요에 대응</li> </ul> ② 주거양식변화에 대응하는 임대주택의 지속적 확대 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 접근성, 교육환경이 좋은 곳으로 쉽게 옮길 수 있는 임대주택에 대한 선호가 증가할 것으로 예상</li> <li>- 주택구입비에 대한 큰 부담 없이 안정적인 주거생활이 가능하도록 양질의 임대주택을 공급하며, 공공의 임대주택 건설과 함께 민간의 임대주택 공급 장려</li> <li>- 일정규모 이상 재개발, 재건축사업에 대해서는 심의기준을 강화하여 세대수 규모에 적합한 기반시설이 확보되도록 유도</li> <li>- 민간의 자력으로 주택을 정비하기 어려운 지역은 주거환경개선사업을 통해 노후주택을 개선하고, 공공이 기반시설의 일부를 공급</li> </ul>
삶의 질 향상을 위한 양호한 품질의 주거환경 제공	③ 노후주택의 리모델링 사업 지원 ④ 저소득층을 위한 최저주거수준의 확보 ⑤ 품격 있는 고급주거지 개발
생활권 단위의 주거환경 정비 활성화	⑥ 주거지별 특성을 고려한 정비방향 설정 및 커뮤니티 형성을 위한 주거환경 정비 유도 ⑦ 기성시가지 재개발·재건축 및 주변지역과 연계한 공공 및 기반시설 확보체계 구축 ⑧ 주민이 함께 참여하는 주거환경 정비 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 주거환경 정비를 추진함에 있어 주민참여의 활성화를 유도</li> <li>- 지역주민 또는 지역에서 활동하는 단체의 의견을 수렴하여 정비사업을 추진하도록 함</li> <li>- 주민의 입장에서 지역의 주거환경을 평가하는 등 주민과 행정이 협력하는 기반을 구축</li> </ul>

#### 4. 주거복지 관련 지원조례

- 주거복지 기본조례가 제정된 지자체는 총 22곳임(2019.4.25. 기준)

〈표 2-6〉 지자체 주거복지 지원조례

자치단체	법규명	제정일	개정일	소관부서
서울	서울특별시 주거기본조례	2017.01.05	2019.03.28	주택건축본부 주택정책과
경기	경기도 주거기본 조례	2016.07.19	2018.05.02	도시주택실 주택정책화
광주	광주광역시 주거기본 조례	2017.11.15	-	도시재생국 건축주택과
대구	대구광역시 주거기본 조례	2017.03.02	2018.08.10	도시재창조국 건축주택과
대전	대전광역시 주거기본 조례	2016.08.12	-	도시재생주택본부 주택정책과
부산	부산광역시 주거기본 조례	2016.03.30	-	도시균형재생국 주택정책과
세종	세종특별자치시 주거약자 등에 대한 주거복지 지원 조례	2014.02.17	2016.10.31	건설교통국 주택과
충남	충청남도 주거기본 조례	2018.07.30	2018.12.31	국도교통부 건축도시과
인천	인천광역시 주거기본 조례	2018.11.05	-	도시균형계획국 건축주택과
제주	제주특별자치도 주거기본 조례	2016.09.28	-	도시건설국 디자인건축지적과
경기 수원	수원시 주거복지 조례	2016.08.12	2019.01.10	도시정책실 도시재생과
경기 성남	성남시 주거복지 지원 조례	2016.03.12	2015.12.18	복지보건국 복지지원과
경기 시흥	시흥시 주거복지 기본 조례	2013.11.08	2018.12.18	도시교통국 주택과
경기 여주	여주시 주거복지 기본 조례	2017.09.27	-	경제개발국 허가지원과
경기 이천	이천시 주거복지 지원 조례	2016.12.30	-	도시주택국 주택과
경기 안산	안산시 주거복지 지원 조례	2018.12.27	-	문화복지국 복지정책과
전북 고창	고창군 주거복지 지원에 관한 조례	2015.07.14	2016.01.08	종합민원과
전북 군산	군산시 주거복지 지원 조례	2017.11.01	-	안전건설국 주택행정과
충남 당진	당진시 주거복지 지원 조례	2016.12.30	2018.12.28	건설도시국 건축과
충북 청주	청주시 주거복지 지원 조례	2018.12.21	-	복지국 복지정책과
전북 전주	전주시 주거복지 지원 조례	2011.08.16	2018.12.28	생태도시국 주거복지과
충남 천안	천안시 주거복지 지원 조례	2015.09.11	-	안전건설도시국 건축과

- 주거약자와 주거지원 대상의 정의
  - 수원시는 주거복지 지원대상자를 주거급여에서 정하는 수급권자 이외 임차로 거주하는 가구 중 소득인정액이 기준 중위소득의 50% 이하의 사람, 긴급지원대상자, 이외

지원이 필요하다고 시장이 인정하는 사람으로 정의하고 있음

- 타 지자체 조례에 정한 주거권, 주거약자 등 규정
  - 주거권 명시: 서울, 경기도, 대구 등
  - 주거약자: 경기도, 광주광역시, 세종 등
  - 주거복지 지원대상자(주거약자)
    - 중위소득 50% 이하 등: 수원, 천안, 군산, 당진, 청주
    - 중위소득 60% 이하 등: 시흥, 전주, 안산
    - 주거급여 수급자 및 차상위계층 등: 성남, 여주, 이천

〈표 2-7〉 지자체 주거복지 지원대상자

구분	주거복지 지원대상자	비고
경기 수원	<p>제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.</p> <p>3. “주거복지 대상자”란 수원시에 거주하는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하여 주거복지 지원이 필요한 사람을 말한다.</p> <p>가. 「주거급여법」에서 정하는 수급권자 외에 본인소유 또는 임차거주자 중 「국민기초생활보장법」 제2조에 따른 소득인정액이 기준 중위소득의 100분의 50 이하에 해당하는 사람</p> <p>나. 「긴급복지지원법」 제5조에 따른 긴급지원대상자</p> <p>다. 「민법」 제4조에서 정하고 있는 미성년자가 2인 이상인 가구 중에서 시장이 주거지원이 필요하다고 인정한 사람</p> <p>라. 「청년고용촉진특별법」 제2조에 따른 청년, 혼인 5년 이내의 신혼부부로 시장이 주거지원이 필요하다고 인정한 사람</p> <p>마. 그 밖에 주거복지 지원이 필요하다고 시장이 인정하는 사람</p> <p>4. “주거취약계층”이란 주거기본법 제5조제1항제7호의 장애인·고령자·저소득층 등 주거지원이 필요한 계층을 말한다.</p>	<p>수원시 주거복지 조례 (제2조 제3호 및 제4호)</p>
경기 시흥	<p>제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.</p> <p>2. “주거약자 등”이란 시흥시에 거주하는 자로서, 주거복지 지원이 필요한 다음 각 목의 주민을 말한다.</p> <p>가. 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」 제2조제1호의 주거약자</p> <p>나. 「공공주택 특별법」에 따른 공공주택 거주자</p> <p>다. 무주택 세대주로서 다른 법률 또는 조례로 정하는 바에 따라 공공이 소유하는 임대주택에 입주할 자격이 있는 자</p> <p>라. 자가 및 임차인 중 소득인정액이 중위소득 60퍼센트 이하인 자</p> <p>마. 긴급복지지원법 제5조에 따른 긴급지원 대상자</p> <p>바. 「시흥시 청년 기본 조례」 제3조에 따른 “청년” 및 혼인 7년 이내의 신혼부부로 시장이 주거지원이 필요하다고 인정한 자</p> <p>아. 그 밖에 시흥시장이 특별히 필요하다고 인정하는 자</p>	<p>시흥시 주거복지 기본조례 (제2조 제2호)</p>

구분	주거복지 지원대상자	비고
경기 성남	<p>제3조(지원대상자) 주거복지 지원대상자는 성남시에 거주하는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자로 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 국민기초생활 보장법에 따른 생계급여·의료급여·주거급여 수급자 및 차상위계층인 자(일부개정 2015.12.18)</li> <li>2. 긴급복지지원법 제5조에 따른 긴급지원 대상자</li> <li>3. 기타 그 밖에 지원이 필요하다고 시장이 인정하는 자</li> </ol>	<p>성남시 주거복지 지원조례 (제3조)</p>
전북 전주	<p>제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. “주거복지 지원대상자”란 전주시에 거주하며, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하여 주거복지 지원이 필요한 사람을 말한다.             <ul style="list-style-type: none"> <li>가. 자가 또는 임차거주자 중 「국민기초생활 보장법」제2조에 따른 소득인정액 이 기준 중위소득의 100분의 60 이하에 해당하는 사람                 <ul style="list-style-type: none"> <li>나. 「긴급복지지원법」제5조에 따른 긴급지원대상자</li> <li>다. 「주거기본법」제18조에 따른 최저주거기준에 미달하는 주택에 거주하는 사람</li> <li>라. 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」제2조제1호의 주거약자</li> <li>마. 무주택세대구성원으로서 다른 법률 또는 조례로 정하는 바에 따라 공공이 소유하는 임대주택 및 공공지원민간임대주택에 거주자 또는 입주할 자격이 있는 사람</li> <li>바. 그 밖에 시장이 특별히 필요하다고 인정하는 사람</li> </ul> </li> </ul> </li> </ol>	<p>전주시 주거복지 지원조례 (제2조 제2호)</p>

- 기초자치단체의 주거복지사업(조례기준)
  - 상담 및 정보제공, 주거비 지원, 홍보 및 네트워크 구축이 주된 주거복지사업임

〈표 2-8〉 지자체 주거복지 조례별 주거복지사업

구 분	수원	시흥	성남	전주
주택 임대보증금, 임차료(주거비) 보조 및 대출	●	●		
주거복지 관련 민간 단체, 기관 지원	●	●		●
긴급구조가구에 대한 공공임대주택 공급	●			●
주거복지 향상 위한 연구·조사사업	●	●	●	●
주거복지지원 대상자의 접수리(주택개조자금)지원 사업	●	●		●
공동체 증진사업 및 입주민 선정 등 관리	●	●		
주거복지 상담·정보제공 및 사례관리	●	●	●	●
주거복지 홍보 및 네트워크 구축 운영	●	●	●	
주거복지 전문가 양성 및 주민교육		●	●	●
사회적 경제 주체 육성을 위한 지원				●
공공임대주택 공급 확대 및 주거환경 개선 지원	●			●
공공임대주택 알선 및 입주대상자 선정	●			
공공임대주택 거주자에 대한 사회복지서비스 제공 및 자립지원 사업				●
주거복지 지원대상자 발굴 위한 연구·조사 및 부정수급 방지를 위한 홍보물 제작 사업 등	●			
각종 주거복지 지원 서비스 제공	●	●	●	●
주거복지사업과 관련한 주민의 권리구제 지원			●	
주거약자 등의 주택 및 주거환경에 대한 실태조사	●		●	
수원 휴먼주택의 확보, 운영 및 관리	●			
그 밖에 주거복지향상을 위하여 필요한 사업	●	●	●	●

## 5. 타지자체 관련 계획

### 1) 부천시 주거종합계획

#### ■ 추진배경 및 경과

- 인구변화 및 주거문제
  - 부천시는 주거지가 과밀하고 인구밀도가 전국 최고 수준이며, 고령화와 1인 가구 증가 등 인구·사회구조의 변화를 겪고 있음
  - 원도심의 주택 노후화 및 열악한 주거환경 문제 및 공공의 주거지원이 필요한 계층의 다양화 등의 과제가 있음
- 그러나 주거실태 및 주거복지 소요 파악 미비한 실정
  - 따라서 부천시민의 주거안정과 주거복지 실현을 위해 주거종합계획의 수립 필요

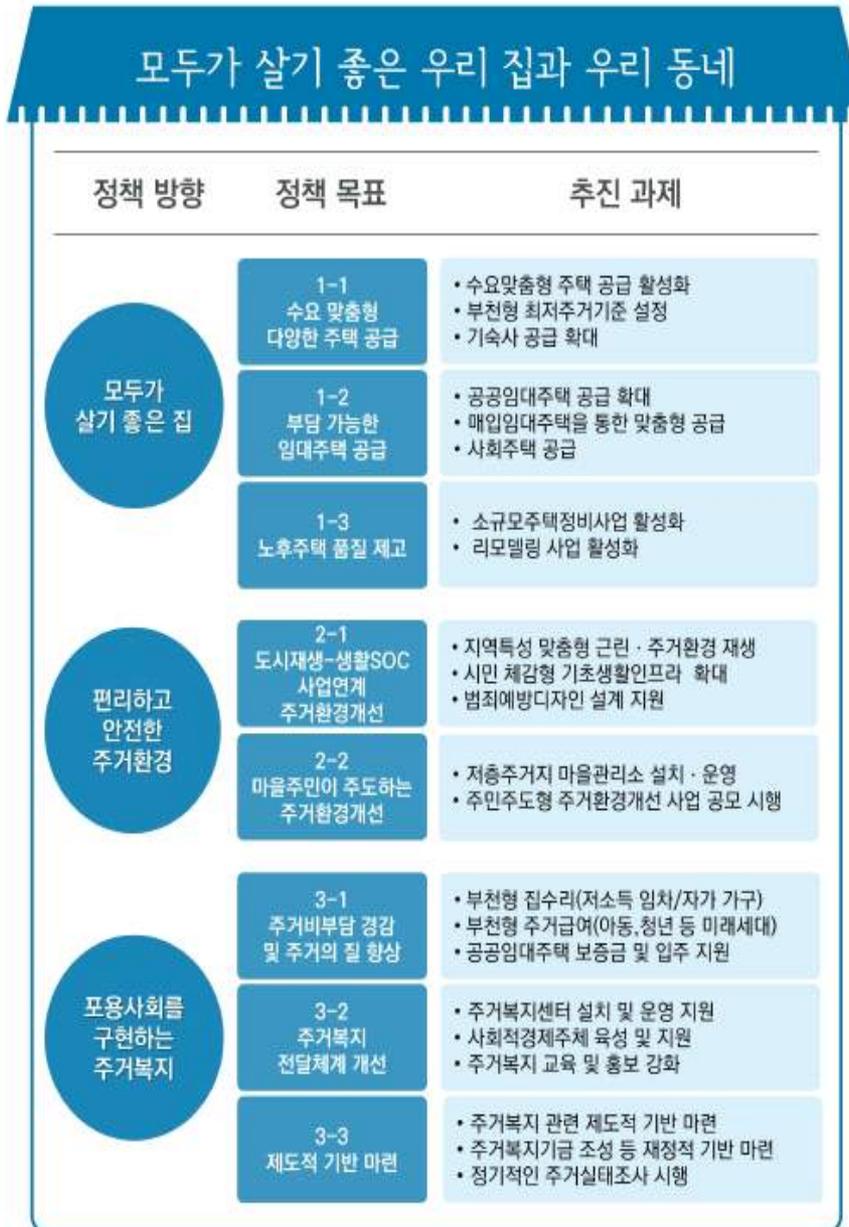
■ 주요 추진과제

- (비전) “모두가 살기 좋은 우리 집과 우리 동네”
- (정책 방향) ‘모두가 살기 좋은 집’, ‘편리하고 안전한 주거환경’, ‘포용사회를 구현하는 주거복지’
- (정책목표) 수요 맞춤형 다양한 주택 공급, 부담가능한 임대주택 공급, 노후주택 품질 제고, 도시재생-생활SOC 사업연계 주거환경개선, 마을주민이 주도하는 주거환경개선, 주거비부담 경감 및 주거의 질 향상, 주거복지 전달체계 개선, 제도적 기반 마련

■ 특징 및 장·단점

- 부천형 최저주거기준 설정
  - 1인 가구 최소면적 기준 17㎡, 고시원 거주 1인 가구 최소주거면적 기준 8㎡로 지정
- 다양한 임대주택 공급
  - 공공임대주택 공급확대, 신축 및 기존 주택 매입임대, 사회주택
- 기초생활 인프라 확대
  - 어린이집, 유치원 등 보육시설, 주차장 등 교통시설 및 기타 문화시설의 확충
- 마을관리소 설치
  - 저층주거지에 아파트 관리소과 유사한 역할 수행
    - 주거취약 가구에 공구대여, 간단한 집수리와 위생·청소 서비스, 주택관리 서비스
  - ‘마을관리플랫폼’ 역할: 주거상담 및 사례관리 기능
- 부천형 집수리 지원 사업
  - 경과연수 20년 이상의 단독·다가구주택과 연립·다세대주택에 거주하며, 중앙정부의 주거급여를 받지 않는 기준중위소득 60% 이하 임차가구
- 부천형 주거비 급여 신설
  - 무주택 임차 가구로 중앙정부의 주거급여를 받지 않는 기준중위소득 60% 이하의 민간임대주택 거주 가구
- 공공임대주택 보증금 및 입주 지원 사업
  - 보증금 마련이 어려워 공공임대주택에 입주하지 못하는 취약계층 지원
- 부천시 주거복지센터 설치 및 운영
- 1인 가구에 대한 적절한 주거정책 마련
  - 청년(19~39세), 노인(만 65세 이상), 이주민, 여자 가구주 가구별 주거복지정책 제시

〈그림 2-4〉 부천시 주거종합계획의 비전과 정책목표 및 추진과제



출처: 부천시 주거실태조사 및 주거종합계획 수립연구보고서(2019.03.)

## 2) 성남시 주거복지기본계획

### ■ 추진배경 및 경과

- 성남시는 ‘성남시주거복지 지원조례’(2012.0312) 제정, 2015.07. 주거복지팀 신설 등 주거복지에 대한 높은 관심을 가지고 있음
- 특히 수정구·중원구의 열악한 주거환경을 개선하기 위해 도시 및 주거환경정비 사업 추진에 노력
- 그러나 가구특성과 주거복지 소요에 부합하는 체계적인 주거지원 사업이 추진되지 않아 주거복지에 대한 시민의 체감도는 매우 낮은 실정
- 이에 성남시민이 체감할 수 있는 주거복지정책의 수립 및 실천을 위해 주거복지기본계획 수립 필요
- 2023년 도시탄생 50주년을 맞이하는 성남시 위상에 부합하는 주거복지 기본목표 제시를 통한 주거복지 수준 향상
- 2017년을 기해 주거복지의 방향과 목표, 연도별 추진과제를 제시하는 5년 단위 주거복지기본계획 수립

### ■ 주요 추진과제

- (비전) “안전하고 쾌적한 주거생활을 보장”
- (정책목표) ‘주거비 경감’, ‘주거의 질 향상’, ‘주거환경 개선’
- (정책방향) 주거비 보조, 다양한 임대주택 공급, 맞춤형 집수리, 생활밀착형 주거지 관리, 주거복지 인프라 정비

### ■ 특징 및 장·단점

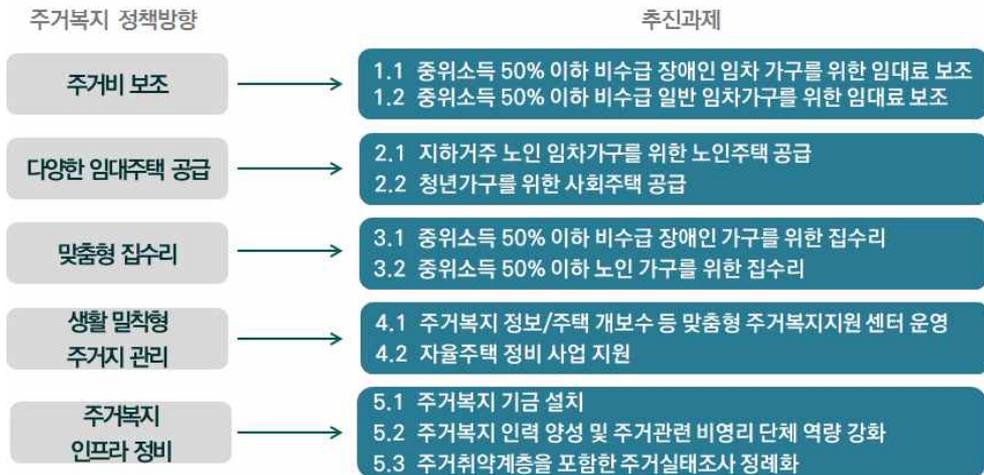
- 재정이 소요되는 정책은 중위소득 50% 이하 가구에 초점
  - 중위소득 50% 이하 비수급 장애인 임차 가구를 위한 임대료 보조 및 집수리
  - 중위소득 50% 이하 비수급 일반 임차가구를 위한 임대료 보조
  - 중위소득 50% 이하 노인 가구를 위한 집수리
- 가구 특성별 공공임대주택 공급
  - 지하거주 노인 임차가구를 위한 노인주택 공급
  - 청년가구를 위한 사회주택 공급: 다가구 매입임대주택 확보 필요
- 맞춤형 주거복지지원 센터 운영
- 주거복지 기금 설치, 주거복지 인력 양성 및 주거관련 비영리 단체 역량 강화

〈그림 2-5〉 성남시 주거복지 기본계획의 비전과 정책방향



출처: 성남시 주거복지기본계획 수립 연구보고서(2016.11.)

〈그림 2-6〉 성남시 주거복지 정책방향에 따른 추진과제



출처: 성남시 주거복지기본계획 수립 연구보고서(2016.11.)

### 3) 전주시 주거복지기본계획

#### ■ 추진배경 및 경과

- 지자체 최초로 '전주시 주거복지 지원 조례' 제정(2011.08.16.) 및 2017년 주거복지과 신설 등 주거복지 수행에서 선구자 역할

- 주거복지과는 주거복지 업무를 통합·총괄
- 그러나 다양한 계층의 주거특성과 주거복지 수요에 대한 조사·분석이 이루어지지 않고 있음
- 또한 도심쇠퇴에 따른 기성시가지 노후화, 주거복지 인력 부족, 전달체계 미흡 등의 문제가 있음
- 이에 향후 5년간 지향해야 할 주거복지정책의 목표와 방향을 설정하고 정책대상의 특성에 부합하는 맞춤형 주거복지정책이 실행될 수 있도록 주거복지기본계획 수립 필요
- 전주시 주거복지계획은 2011년 전국 최초로 제정된 「전주시 주거복지 지원 조례」에 근거하여 주거복지 실현방안 마련을 위해 5년마다 수립됨

■ 주요 추진과제

- (비전) “단 한사람도 소외되지 않는 집 걱정 없는 전주”
- (정책 방향) ‘모두가 살기 좋은 집’, ‘부담없는 주거비’, ‘찾아가는 주거복지’
- (정책목표) 공공임대주택 및 기숙사 확대, 빈집 및 노후 주거지 개선, 주거환경개선, 주거복지 대상 확대, 주거비 부담 완화, 주거복지 전달주체 역량 강화, 주거복지 향상을 위한 제도적 기반 강화

■ 특징 및 장·단점

- 정부정책(주거복지로드맵)과 연계한 수요 맞춤형 공공임대주택 공급
  - 매입임대주택을 활용한 맞춤형 공공임대주택, 8년 이상 장기 전세임대주택, 지원 주택(supportive housing), 순환형 긴급 임대주택 등
- 대학가 주변의 임대주택을 활용한 기숙사 확충 및 산업단지 내 근로자 기숙사 공급
- 도시재생 뉴딜사업 연계를 통한 저층주거 밀집지역에 공적임대주택 공급
- 빈집 및 소규모주택정비사업 연계를 통한 공공임대주택 공급 확대
- 해피하우스 서비스 범위 및 대상 확대
  - 기존 중위소득 50% 이하 가구에서 중위소득 60% 이하 가구로 확대
  - 단독주택 뿐 아니라 연립·다세대주택 등 소규모 공동주택으로 확대
  - 해피하우스센터를 노후 저층주거지 재생에서 집수리, 유지관리, 주거상담 및 사례관리 등을 담당하는 마을관리플랫폼으로 역할 변화
- 전주형 사회주택 확대 및 집수리 사업으로 주거복지 대상 확대
- 전주형 주거급여로 주거비 부담완화 노력
  - 무주택 임차 가구를 대상으로 정부의 주거급여와 별도의 주거비 보조 사업 신설(가구 소득 중위소득의 60% 이하, 전세 전환가액 8,000만원 이하 가구)

- 공적임대주택 보증금 및 이사 지원 제도 확대(장기공공임대주택, 사회주택 등 공적임대주택에 입주하려는 중위소득의 60% 이하, 자산 기준 5,000만원 이하 가구)
- 주거복지센터 설치 및 운영지원
- 주거복지 관련 사회적경제주체 육성 및 지원
- 해피하우스 사업, 전주형 집수리 사업 등 주거복지와 사업 추진 시 서비스 공급 주체로서 사회적경제주체를 우선 배정

〈그림 2-7〉 전주시 주거복지 정책방향에 따른 추진과제



출처: 전주시 주거복지기본계획 수립 연구보고서(2017.12.)

〈표 2-9〉 지자체별 주거복지 기본계획 비전 및 정책방향

	부천시	성남시	전주시
비전	모두가 살기 좋은 우리 집과 우리 동네	안전하고 쾌적한 주거생활을 보장	단 한사람도 소외되지 않는 집 걱정 없는 전주
정책 방향	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 모두가 살기 좋은 집</li> <li>- 편리하고 안전한 주거환경</li> <li>- 포용사회를 구현하는 주거 복지</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 주거비 보조</li> <li>- 다양한 임대주택 공급</li> <li>- 맞춤형 집수리</li> <li>- 생활밀착형 주거지관리</li> <li>- 주거복지 인프라 정비</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 모두가 살기 좋은 집</li> <li>- 부담 없는 주거비</li> <li>- 찾아가는 주거복지</li> </ul>
정책 목표 및 추진 과제	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 수요 맞춤형 다양한 주택공급</li> <li>- 부담 가능한 임대주택공급</li> <li>- 노후주택 품질 제고</li> <li>- 도시재생-생활SOC사업 연계 주거환경개선</li> <li>- 마을주인이 주도하는 주거환경개선</li> <li>- 주거비부담 경감 및 주거의 질 향상</li> <li>- 주거복지 전달체계 개선</li> <li>- 제도적 기반 마련</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 중위소득 50% 이하 비수급 장애인 임차 가구를 위한 임대료 보조</li> <li>- 중위소득 50% 이하 비수급 일반 임차가구를 위한 임대료 보조</li> <li>- 지하거주 노인 임차가구를 위한 노인주택 공급</li> <li>- 청년가구를 위한 사회주택 공급</li> <li>- 중위소득 50% 이하 비수급 장애인 가구를 위한 집수리</li> <li>- 주거복지 정보/주택 개보수 등 맞춤형 주거복지지원 센터 운영</li> <li>- 자율주택 정비 사업 지원</li> <li>- 주거복지 기금 설치</li> <li>- 주거복지 인력 양성 및 주거관련 비영리 단체 역량 강화</li> <li>- 주거취약계층을 포함한 주거실태조사 정례화</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 공공임대주택 및 기숙사 확대</li> <li>- 빈집 및 노후 주거지 개선</li> <li>- 주거환경개선</li> <li>- 주거복지 대상 확대</li> <li>- 주거비 부담 완화</li> <li>- 주거복지 전달주체 역량 강화</li> <li>- 주거복지 향상을 위한 제도적 기반 강화</li> </ul>

〈표 2-10〉 지자체별 주거복지기본계획의 특징과 수원시 현황 비교

	부천시	성남시	전주시	수원시
명칭	주거종합계획	주거복지기본계획	주거복지기본계획	
기준연도	2018년	2015년	2017년	
계획연도	2019~2023(5년)	2017~2021(5년)	2018~2022(5년)	
기관	한국도시연구소	한국도시연구소	한국도시연구소	
특징 및 핵심사업	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1인 가구 최소 주거면적 기준: 17㎡ 설정</li> <li>- 고시원 거주 1인 가구 개별호실 최소주거면적 기준: 8㎡</li> <li>- 소규모 공동주택(연립·다세대주택) 보조금 지원 사업</li> <li>- 저층주거지에 아파트 관리소와 유사한 역할을 하는 '마을관리소' 설치</li> <li>- 가구특성별 주거복지 정책(1인 가구 비중이 높은 청년·노인·이주민·여성 가구주)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 지하거주 노인 1인 가구를 위한 노인주택 공급</li> <li>- 청년 가구를 위한 사회주택 공급</li> <li>- 빈집 리모델링 추진</li> <li>- 재정이 소요되는 정책은 중위소득 50% 이하에 초점</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 지자체 최초로 주거복지 지원 조례 제정(2011.8.16.)</li> <li>- 5년마다 주거복지기본계획 수립</li> <li>- 대학가 주변의 매입임대주택과 전세임대주택을 활용한 기숙사 확충</li> <li>- 산업단지 내 근로자 기숙사 공급</li> <li>- 빈집 및 소규모주택정비사업 연계를 통한 공공임대주택 공급</li> <li>- 전주시 빈집 활용 빈집임대주택 공급 추진</li> <li>- 기존 추진해오던 '해피하우스' 서비스 대상 확대: 중위소득 50%→60%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 수원형주거기준설정</li> <li>- 다자녀가정 매입임대주택 공급(수원휴먼주택)</li> <li>- '마을사랑방' 운영: LH매입임대주택 중 빈집활용</li> <li>- 거리 노숙인 특화 자활사업: 고시원, 여관 등 임시주거지 월세지원, 임대주택 등 제공</li> <li>- 쪽방촌 가구에 주택용 소방시설 설치</li> </ul>
주거비 부담 경감	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 집수리 지원 사업</li> <li>- 부천형 주거급여</li> <li>- 공공임대주택 보증금 및 입주지원</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 집수리 지원 사업</li> <li>- 중위소득 50% 비수급 장애인 임차가구 임대료 보조</li> <li>- 중위소득50% 이하 월세 가구 임대료 보조</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 집수리 지원 사업</li> <li>- 전주형 주거급여</li> <li>- 공공임대주택의 임대료 및 관리 문제 대응</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 집수리 지원 사업(주택수선유지급여사업)</li> </ul>
임대주택 공급유형	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 매입임대주택</li> <li>- 사회주택 공급(자체 모델계획)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 매입임대주택(고령자용)</li> <li>- 사회주택 공급</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 사회주택 공급</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 매입임대주택</li> </ul>

	부천시	성남시	전주시	수원시
주거환경 개선	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 도시재생사업</li> <li>- 빈집 및 소규모주택 정비사업</li> <li>- 노후주택 리모델링 기본계획 수립</li> <li>- 범죄예방디자인 (CPTED) 적용</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 단독·다세대 주택 밀집지역 자율주택정비사업 지원</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 에너지 효율화 및 집수리 지원 확대</li> <li>- 유니버설디자인 및 범 죄 예 방 디 자 인 (CPTED) 적용</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 도시재생사업</li> <li>- 주택개보수지원사업</li> <li>- 에너지 효율화 및 집수리 지원</li> <li>- 안전마을 만들기: (CPTED)적용</li> <li>- 공동주택관리 보조금 지원 사업</li> </ul>
전달체계	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 주거복지센터 설치 및 운영지원</li> <li>- 사회적경제주체 육성 및 지원</li> <li>- 주거복지 교육 및 홍보 강화</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 주거복지센터 설치 및 운영지원</li> <li>- 주거복지 인력 양성 및 주거관련 비영리 단체 역량 강화·지원</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 주거복지센터 설치 및 운영지원</li> <li>- 사회적경제주체 육성 및 지원</li> <li>- 주거복지 전달주체의 전문성 및 홍보 강화</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 주거복지센터 설치 및 운영지원(수원시 지속가능도시재단 내 주거복지센터 운영)</li> <li>- 주거복지 담당자 역량강화 학습</li> </ul>
제도정비	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 주거복지 관련 조례 제·개정 추진</li> <li>- 안정적인 재정보호를 위해 일반회계로 사업비를 조성하거나 별도의 주거복지 기금 설치 추진</li> <li>- 정기적인 주거실태 조사 시행</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 정기적인 주거실태 조사 시행</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 주거복지 관련 제도 정비 및 조례 제·개정 추진</li> <li>- 주거복지 분야의 별도 기금 조성 필요</li> <li>- 정기적인 주거실태 조사 시행</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 주거복지 관련 제도 정비 및 조례 제·개정</li> <li>- 주거실태조사 시행</li> </ul>
재정계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2019년부터 2023년(5년)까지 197억원 산정</li> <li>- 중기 사업이 시작되는 2021년의 연간 사업비는 51.8억원</li> <li>- 5년 주기 주거실태조사에 있는 2023년에는 62.6억원</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2017년부터 2022년(5년)까지 119.5억원 산정</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2018년부터 2022년 ( 5 년 ) 까 지 204.18억원 산정</li> <li>- 사업이 정착되는 2021년 이후의 연간 사업비는 55억원 규모</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-수원휴먼주택('18~22): 12,267백만원</li> </ul>
조례제정	-	2012.03.12. (2015.12.18.개정)	2011.08.16. (2018.12.28.개정)	2016.08.12. (2019.01.10.개정)

### 제3절 주요계획 및 사업추진 실태

#### 1. 정부의 주거지원 사업

- 주거문제 지원형태는 공급측면의 지원과 수요측면의 지원으로 구분할 수 있음

〈표 2-11〉 정부의 주거 지원형태

구분	대상	정책수단	기대효과
공급측면의 지원 (supply side support)	공공 및 민간 부문의 생산자	보조금, 금융, 세제지원 등	주택의 공급가격을 낮추는 효과
수요측면의 지원 (demand side support)	소비자	주거비보조 등	주거서비스의 구매력을 높이는 효과

- 국토교통부
  - 우리나라의 주거복지정책 및 사업은 국토교통부에서 시행
  - 크게 공공임대주택 프로그램과 주거비 지원 프로그램으로 이원화하여 시행
    - 공공임대주택 프로그램: 영구, 국민, 공공임대 10년 등 다양한 유형의 공공임대주택 건설 및 공급
    - 주거비 지원: 저소득취약계층의 주거비 지원사업인 주거급여 사업 실시
- 보건복지부
  - 보건복지부에서도 주거복지 관련 정책을 실시하고 있으며, 농어촌 장애인주택개조사업, 독거노인응급안전돌보미사업 등을 시행하고 있음
- 기타
  - 농림축산식품부, 산업통상자원부 등에서도 주택개량이나 보수, 개조 등의 수요자 지원방식 주거복지정책을 시행하고 있음
    - 농림축산식품부: 농어촌주택 개량자금지원, 농어촌 취약지역 생활여건 개조사업(새뜰마을사업)
    - 산업통상자원부: 서민층가스시설개선, 에너지취약계층 고효율조명기기 무상교체지원, 저소득층 에너지 효율개선, 에너지 바우처
    - 환경부: 저소득층 옥내급수관 개량 및 교체 지원, 노후 슬레이트 처리 지원사업
    - 여성가족부: 미혼한부모 주거지원사업

■ 경기도

- 안정된 주거복지를 위하여 햇살하우징, 따복전세지원사업 등을 실시하고 있음

〈표 2-12〉 정부 주요 주거관련 사업

구분	사업명	내 용
국토교통부	공공임대주택	다양한 유형의 공공임대주택 건설개발
	대학생 보금자리주택	기존주택 매입임대를 통한 대학생 보금자리주택
	버팀목전세자금대출	대출신청일 현재 대출대상주택을 임차하고자 주택임대차 계약을 체결하고 임차보증금의 5% 이상을 지불한 다음 각호의 요건을 모두 충족하는 자
	주거환경개선자금	노후주택 개량을 위한 주거환경개선자금 지원
	주거급여	기초생활보장제도 내 주거급여를 개편, 소득주거형태주거비 부담수준 등을 종합적으로 고려하여 저소득층의 주거비 지원 제도
	노후 공공임대주택 시설개선 사업	그린홈 사업
	취약지 생활여건개선사업 (새뜰마을사업)	취약지역 주민의 기본적인 생활수준 보장을 위해 안전위생 등 생활 인프라 확충 및 주거환경 개선, 주민역량 강화 등 지원
	공공 실버주택 사업	고령자 주거안정을 위한 공공 실버주택 사업
	마을정비형 공공임대주택 (시범사업 中)	변화하고 있는 공공임대주택의 정책환경에 대응하고 지방 중소도시 등의 임대주택 수급불균형을 해소하기 위해 작년에 첫 도입된 새로운 공공임대주택 공급모델
기업형 임대주택 (New Stay)	자가 구매 여력이 없는 중산층 주거혁신을 위한 분양주택과 비슷한 품질의 주택에서 차별화된 주거서비스 제공	
보건복지부	농어촌장애인주택개조사업	농어촌 거주 장애인들에게 문턱낮추기, 화장실 개조 등 주택환경개선 사업 실시
	독거노인 응급안전돌봄사업	독거노인의 안전 확보 및 응급상황에 신속하게 대처하기 위한 사업
경기도	햇살하우징	저소득층의 난방비 및 전기료 등 주거비 절감을 위한 주택에너지 효율화 사업
	따복전세지원사업	무주택 저소득층이 현 생활권에서 계속 거주할 수 있도록 지원하는 사업

## 2. LH 매입형 공공임대주택 사업

### 1) 아파트형 매입임대주택

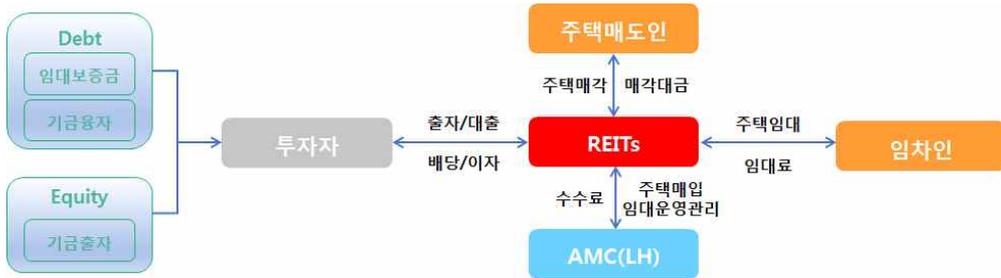
#### (1) 청년·신혼부부 매입임대 리츠 사업

- 2016년 정부에서 생애주기상 소득대비 주거비 부담이 큰 신혼부부 등을 위해 즉시 입주 가능한 매입방식으로서 청년·신혼부부 매입임대리츠 도입
  - 2016.4.28. 신혼부부 매입임대리츠 시범사업(1,000호) 추진 발표
  - 2016.12. ‘공공주택 업무처리지침’ 개정을 통해 “청년·신혼부부 등을 위한 기존주택” 매입관련 규정 신설
- 무주택세대 구성원으로서 만 40세 미만의 청년·신혼부부에게 시세의 90% 수준의 임대주택 공급
  - 소득기준: 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 100% 이하로 배우자 소득이 있는 경우에는 120% 이하 가능
  - 자산요건: 토지·건축물 부동산(21,550만원) 및 자동차(2,825만원) 이하 기준
  - 임대조건: 임대보증금은 1억~1.5억원(주택가격의 50% 수준), 월 임대료는 25~30만원 수준(시세의 90% 수준)이며, 향후 10년간 주변지역 전월세 가격이나 금리의 변동과 관계없이 고정적인 임대료를 유지함
  - 거주기간: 2년 단위로 임대차 계약 갱신(최장 10년)
- 2017년 5월 신정부 공약으로 매입임대물량이 3만호로 증가함에 따라 매입임대리츠 물량이 4천호로 2배 증가
  - 공공임대주택의 30% 신혼부부 우선공급원칙
- 기금이 리츠를 설립, 임차인 보증금과 기금을 통해 기존주택을 매입한 후 LH에 위탁하여 임대주택(최장 10년, 이후 일반매각)으로 운영할 방침을 수립
  - LH는 AMC로서 임대주택의 매입, 운영·관리
    - 자금은 기금출자 10%, 용자 40%, 입주자의 임대보증금 50%로 LH의 직접적인 자금 부담은 없음
    - 매입자금 중 50%를 보증금으로 즉시상환하고, 임대료는 기금용자에 대한 이자 + 수수료를 통해 산정
    - 이에 공급당시에는 시세의 90%로 다소 비싼 가격으로 임대료가 책정되나 10년간 임대료 상승 없이 안정적으로 거주가능
  - 10년 후 매입확약 등은 리츠 설립조건에 포함되어 있지 않음

〈표 2-13〉 청년·신혼부부 매입임대 리츠 개요

구 분	내 용
대상주택	지역: 수도권, 광역시 및 인구 10만 이상 도시에 위치한 150세대 이상 단지 3억원 이하의 60㎡ 이하 아파트
자금조달	기금출자 10% + 기금융자 40% + 임대보증금 50%

〈그림 2-8〉 매입임대리츠 사업구조 및 참여자



출처: 조승연 외(2017)

- 현재 매입임대리츠의 매입대상주택은 다음의 요건을 모두 충족하는 주택으로 제한하고 있음
  - 아파트(「건축법 시행령」별표1 제2호 가목의 아파트를 말함)
  - 전용면적 60㎡ 이하
  - 감정평가가격 3억 원 이하
  - 단지규모 150세대 이상
- 그러나 매입대상인 전용 60㎡ 이하 소형아파트는 시장거래가 활발하고, 매입임대리츠의 수요가 높은 지역에서는 감정평가가격 3억원 이하의 대상 물량 자체가 부족한 실정으로 매입신청이 저조
  - 지속적인 가격 상승 후의 정부대책(2016.11.3.) 및 금리 변화 등 대외 경제 여건 등으로 인한 관망적인 부동산 시장 동향이 주요인으로 판단됨
  - 사업 활성화 할 수 있는 제도개선 등을 통해 매입 주택의 대상범위를 넓혀 장기 공공 임대주택 공급을 확대하고, 경제 상황 변화에 따라 예상되는 부동산 수요 위축 시 적극 매입하여 시장불안 요인을 완충할 수 있는 역할로 발전 필요

## (2) 도시정비 매입임대(재건축, 재개발 임대주택 매입임대)

- 재건축, 재개발, 재정비촉진사업지구에서 일정비율의 소형 또는 임대주택을 의무 건설토록 하고, 건설되는 주택을 공공(지자체, LH등)에서 매입
  - 시·도지사가 예산 부족 등으로 인수할 수 없는 경우, LH가 매입하여 임대주택으로 공급
- \* 근거법령: 「도시 및 주거환경정비법」 제30조의3, 제50조「도시재정비촉진을 위한 특별법」 제31조
  - (재건축) 10년 공임, (재개발) 원주민 세입자 등 관할지자체장이 통보한 자
  - 임대기간 10년
- (매입가격) 주택규모 85㎡ 이하의 주택으로 시세의 70% 수준에서 매입
  - (재건축 및 재정비촉진지구) 표준건축비
  - (재개발임대주택) 표준건축비 + 토지비(감정가격)
  - (60㎡ 이하) 기금5,500만원, (60~85㎡) 기금7,500만원
- 2016년 기준 재건축 2,592호, 재개발 1,248호를 매입하여 임대주택으로 운영

## (3) 부도주택/미분양주택 매입임대

- 경제위기 당시 민간임대 사업자의 부도 발생으로 임차인의 보증금 손실, 강제퇴거 등 사회적 문제가 발생함에 따라 부도 등이 발생한 임대주택을 경매 매입하고, 임차인의 임대보증금을 보전
  - 부도/미분양주택을 매입하여 60㎡ 이하는 국민임대로, 60㎡ 초과는 10년 공공임대로 공급
  - 60㎡ 초과의 공공임대주택은 100% 기금으로, 60㎡ 이하는 규모에 따라 일부 재정 지원을 받아 매입
- 2006년부터 매입하여 2016년 12월말 기준 18,321호를 매입하여 국민임대 및 공공임대로 공급

〈표 2-14〉 청년·신혼부부 매입임대 리츠 개요

유형	평형	재정		기금		계
		비율	금액(천원)	비율	금액(천원)	
국민 임대	I형(13평)	50%	46,826	37%	34,651	81,477
	II형(17평)	32%	39,190	39%	47,762	86,952
	III형(22평)	20%	31,698	42%	66,565	98,263
공공임대	60㎡ 초과			100%	75,000	75,000

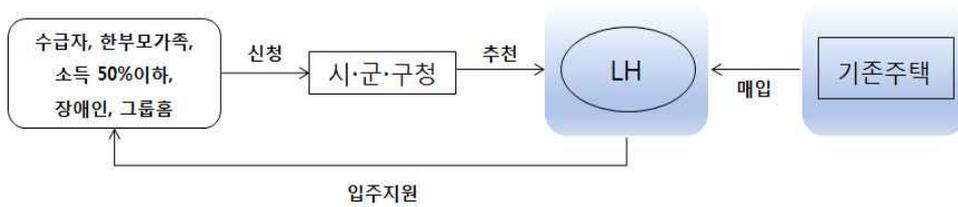
출처: 조승연 외(2017)

## 2) 다가구 등 아파트 외 매입임대주택

### (1) 다가구 등 기존주택 매입임대사업

- 도심내 최저소득계층을 현생활권에서 살 수 있도록 다가구 주택 등을 매입하여, 개·보수 후 시세보다 저렴하게 임대주택 공급
  - 임대기간 20년
  - 주택규모는 85㎡ 이하의 다세대, 다가구, 연립, 원룸(도시형생활주택)
  - 기초생활수급자, 한부모가족 대상으로 공급
  - 재원은 재정 45%, 기금 50%(이율1%), 입주자 부담 5%로, 2016년 기준 호당 9,800만원의 정부지원을 받고 있음
- 당초 임대수요가 많은 수도권 및 광역시로 대상지역을 한정하였으나, '16년 이후 인구 8만 이상 지방도시까지 매입대상 도시의 범위 확대
  - 2016년말 기준 73,461호로(도시정비사업 포함 주택 등 55호 제외)로 LH 전체 공공임대 재고 744,414호의 8.8%에 해당
  - 2004년 도입 당시에 비해 연간 매입목표 및 물량이 2배 가량 증가
    - 지역별 재고량은 수도권이 36,827호(50%), 지방광역시 20,509호(28%), 기타 지역은 16,125호(22%)로 최근 지방도시 비중 증가

〈그림 2-9〉 다가구 매입임대주택 지원절차



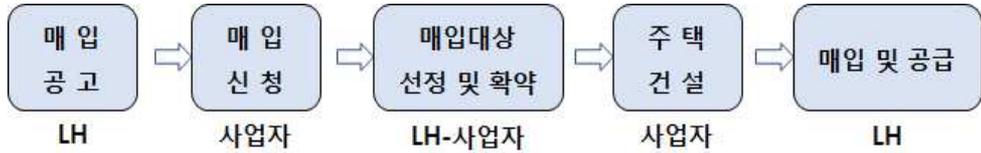
출처: LH연구보고서(2017)

- 개발가능지 부족, 지역 반대 등으로 대규모 개발을 통한 공공임대주택 공급이 한계에 달하면서, 매입방식을 통한 공공임대주택을 연간 30,000호로 확대
  - 다가구 매입임대주택 공급도 연간 15,000~20,000호로 확대될 예정
- 다만, 사업자 측면에서 매입임대주택의 재고 및 공급지역이 확대되면서 2016년 12월 말 기준 전체 재고의 15%인 10,768호가 미임대 상태
  - 장기 미임대주택은 임대료가 회수되지 않아 잠재적 손실이 발생함에 따라 대책 필요
    - 전체 미임대 물량의 71%인 7,658호는 입주자 선정, 개보수 등으로 입주진행 과정에서 발생하는 일시적 미임대임
    - 상습침수, 지속적 하자 발생 등으로 폐쇄 조치된 주택을 포함하여 미임대기간 6개월 초과 장기미임대 주택은 3,110호(미임대물량의 29%, 전체 재고의 4%)
  - 매입임대주택이 분산·공급되면서 건설 임대와 비해 관리가 어려움
    - 다가구 매입임대주택 관리업무는 민간 위탁방식을 도입하였으나 권역이 넓어 하자보수, 청소 지연 등에 대한 민원이 다수 발생

## (2) 신축다세대 매입임대사업

- '11년 8·18전월세 대책에 따른 것으로, 민간 사업자가 LH와 사전계약을 맺고 전용면적 60㎡ 이하의 다세대 또는 연립주택을 신축하면 LH가 이를 매입해 장기전세주택(10년 전세형)으로 공급하는 사업
  - \* 근거법령 : 공공주택 건설 등에 관한 특별법 제43조(시행자의 기존주택 매입)
- (매입가격) 건축비와 토지비로 구성되며, 건축비는 3.3㎡당 350만원, 토지비는 감정평가가격
- (임대공급) 장기전세(10년)로 공급(시중전세가의 80%)
  - \* 소득요건 : 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득 100% 이하인 자

〈그림 2-10〉 신축다세대주택 매입임대사업 절차



〈표 2-15〉 신축다세대 매입임대사업 실적

(단위: 호, 억 원)

구분	매매확약	확약취소	공급물량	매매계약	매입비	매입단가 (백만원)
계	5,494	1,061	4,433	4,433	4,833	109
'11년	2,843	597	2,246	2,246	2,382	106
'12년	2,651	464	2,187	2,187	2,451	112

출처: 조승연 외(2017)

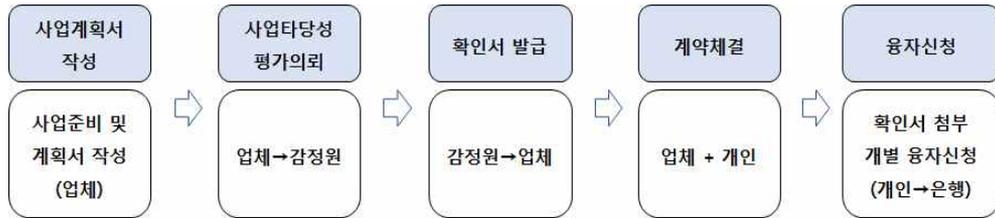
### (3) 집주인 임대주택 사업

- 기존주택을 저렴한 임대주택으로 전환하고, 집주인에게는 확정 수입을 제공하는 방식
  - 소유·관리주체와 관계없이 자금지원, 세제감면 등 공공지원을 통해 시세보다 저렴한 가격에 공급하는 8년 이상 장기임대주택
  - 이 중 매입방식은 LH추천형과 개별신청형으로 구분
    - LH 추천형: LH가 공인중개사 또는 분양사업자와의 협업을 통해 임대사업용다가구, 공동주택을 확보하고 기금융자 가능액, 자기부담액 및 수익률을 제시하면 임대사업을 원하는 개인이 매입신청을 하고, 제시된 자기부담금을 납부한 후 매월 확정수익을 지급받는 집주인이 되는 양식
    - 개별신청형: 매수대상 주택을 사업신청자가 직접 선정해오는 방식으로 매수 대상 선정 후 매매절차는 LH 추천형과 같음
- (재원) 집주인에 대한 낮은 금리의 기금융자(연1.5%)를 통해 기존 주택의 신축, 경수선 또는 매입을 지원하고 이를 시세보다 저렴한 임대주택으로 공급
  - 집주인은 신축, 경수선, 매입 후 임대료를 시세의 85% 수준으로 한다는 것을 전제로 한국토지주택공사(LH)에 임대관리를 맡겨야 하는 대신, 공실과 상관없이 임대주택 만실을 기준으로 확정수익을 제공
- (운영현황) '16년도에 수익성 부족으로 공급수가 64가구에 그치면서, '17년도에는 사업

유형 다양화, 임대사업자 지원을 강화

- 임대료 수준 상향(80%→85%), 투룸 건축허용, 자금용자한도 상향(다가구 2억 원→3억 원) 등 지원방안 마련

〈그림 2-11〉 집주인 임대사업 매입방식 절차



〈표 2-16〉 집주인 임대사업 매입방식 조건

유형		사업대상	용자조건	임대료
매입	LH 추천	20년 내 다가구, 공동주택	다가구 4억 공동 8천만 (연 1.5%)	시세 85% (LH)
	개별 신청			
LH 외 민간업체				시세 90%

출처: 조승연 외(2017)

## 제4절 지자체의 주거지원 사업

### 1. 서울특별시

#### 1) 서울시 매입임대주택

- 기존주택, 건설 중에 있는 주택, 건축예정인 주택 및 주거용 오피스텔을 매입하여 저소득 서울시민에게 저렴하게 임대 공급함으로써 시민들의 주거안정 및 주거수준향상을 도모하고 쾌적한 주거생활 조성에 기여하고자 함
  - 매입가격 수준 : 다가구주택 매입가격 수준은 호당 2억 4천만원(2017년도 기준)이며, 원룸주택 매입가격 수준은 호당 1억 8천만원(2017년도 기준)
  - 다가구·원룸·매입가격 기준: 국토부「공공주택업무처리지침」제47조 제3항에 따라 공사에서 선정한 감정평가법인과 매도자가 추천한 감정 평가법인 총 2개 법인에서 평가한 산술평균 가격을 기초로 매입임대주택 매입가격 결정

〈표 2-17〉 매입임대주택 유형별 공급현황

(‘13~’18. 3월 기준)

계	다가구	원룸	재개발	재건축
23,837호	9,751호	3,222호	7,734호	3,130호

출처: 서울시 매입임대주택 및 사회주택 자료(2018.05)

- 역세권 청년주택
  - 매입가격 수준 : 1호 매입단가는 전용 19㎡ 약 43백만원, 전용 30㎡ 약 68백만원
  - 매입가격 기준 : 「주택법」제20조3항 및 「공공주택특별법 시행규칙」별표7에 따라 주택은 표준건축비 매입, 부속토지는 기부채납
- 재개발 임대주택
  - 매입가격 수준 : 1호 평균 매입단가 184,353천원
  - 매입가격 기준 : 도시정비법시행령 제68조제2항, 서울특별시 도시정비조례 제29조
- 재건축 임대주택
  - 매입가격 수준 : 1호 평균 매입단가 105,361천원
  - 매입가격 기준 : 「도시 및 주거환경정비법」제55조 제2항: 공공건설임대주택의 표준건축비, 부속토지는 기부채납

〈표 2-18〉 매입임대주택 유형별 매입기준

구분	내용
다가구주택, 원룸주택	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 동별 일괄매입 신청한 주택</li> <li>- 지하철역 500m이내, 버스정류장 300m이내 있는 주택</li> <li>- 일정면적 이하 주택(다가구는 호별 전용면적이 30~85㎡미만인 주택, 원룸은 호별 전용면적이 50㎡ 이하인 주택)</li> <li>- 주거밀집지역, 편의시설 및 복리시설 인근 지역 등 입지여건이 우수한 지역의 주택</li> <li>- 양호한 건물상태, 낮은 노후도의 주택으로 매입기준(설계기준)에 부합한 주택</li> <li>- 해당 평균 매입액 및 단위면적당 매입액이 저렴한 주택</li> <li>- 채광이 양호한 주택</li> <li>- 대지형상이 양호하고 진출입이 용이하며 대지지분이 비교적 많은 주택</li> </ul>
역세권 청년주택	- 역세권 청년주택 중 부지면적의 10~30%에 해당하는 주택을 공공임대주택으로 매입하여 대학생, 사회초년생, 신혼부부에게 공급
재개발임대주택	- 정비사업 임대주택 건설비용에 대한 국토교통부 고시에 따라 건설된 임대주택 중 서울특별시 도시정비조례 제35조에 의해 무주택 철거세입자 등에게 공급하는 임대주택
재건축임대주택	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 「도시 및 주거환경정비법」제54조 제4항, 제55조 제4항, 서울시 도시 및 주거환경정비조례 제20조 제1항</li> <li>- 법적상한 용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률(초과용적률)의 100분의 50을 전용면적 60㎡ 이하의 소형주택으로 건립하여 이 주택을 서울시에서 매입한 후 임대주택 또는 장기전세주택으로 공급</li> </ul>

〈표 2-19〉 건설공정에 따른 매입주택 유형

매입대상	구분	대상선정	매입절차진행
건축예정 주택	건축허가 또는 주택건설사업 승인 전의 건축예정인 주택	매입심의회위원회에서 매입대상 주택으로 확정되는 경우 매입절차 진행	사업시행자와 서울주택도시공사 간 이행협약서 또는 매매이행 약정서 체결
건축중인 주택	건축허가 또는 주택건설사업 승인을 받고 건축 중인 주택		사업시행자와 서울주택도시공사 간 매매계약서 체결
건축완료 주택	사용승인(또는 사용검사) 및 소유권보존등기 완료된 주택		

출처: 서울시 매입주택사업안내(2018.06)

〈표 2-20〉 매입임대주택 유형별 입주대상자 선정기준

구분	내 용	
다가구, 원룸 주택	2인 이하 가구 (50㎡ 미만) 3인 이상 가구 (85㎡ 미만)	서울시 거주 무주택 세대구성원으로서 아래 기준 해당자 - 1순위 <ul style="list-style-type: none"> <li>• 국민기초생활보장법에 의한 수급자</li> <li>• 한부모가족지원법 시행규칙에 의한 한부모가족</li> <li>• 국민기초생활보장법에 의한 수급권자 및 차상위계층 중 최저주거기준에 미달하거나 소득대비 임차료의 비율이 30%이상인자</li> <li>• 장애인복지법에 의한 장애인가구 중 도시근로자 월평균 70% 이하인자</li> <li>• 아동복지시설 5년 이내 퇴소자 중 월평균소득 70% 이하인자</li> <li>• 수급권자 또는 차상위계층에 해당하는 자 중 65세 이상인자</li> </ul> - 2순위 <ul style="list-style-type: none"> <li>• 도시근로자 가구당 월평균 소득의 50% 이하인자</li> <li>• 장애인복지법에 의한 장애인가구 중 도시근로자 가구당 월평균소득 100%</li> </ul> ※공공주택업무처리지침 제51조(입주자선정)
역세권 청년주택	행복주택 입주자격 기준과 동일하게 대학생, 청년, 신혼부부에게 공급 ※공공주택특별법 시행규칙 별표5(행복주택의 입주자 자격 및 거주기간)	
재개발 임대주택	서울시 도시정비조례 제35조에 의한 재개발정비구역 거주 세입자 등	
재건축 임대주택	「서울특별시 도시정비조례」제20조제2항, 「서울특별시 공공주택 건설 및 공급 등에 관한 조례 시행규칙」제3조	
대학생 및 취업준비생		서울시 이외의 시·군지역 출신으로 서울시 소재 대학에 재학 중이거나 다음 학기 입학 또는 복학예정자인 대학생 또는 대학 또는 「초·중등교육법」제2조제3호에 따른 고등·고등기술학교를 졸업하거나 중퇴한 후 2년 이내인 사람으로서 직장에 재직중이지 않은 취업준비생 - 1순위 <ul style="list-style-type: none"> <li>• 공공주택업무처리지침 제51조제1항제1호 각 목의 어느 하나에 해당된 가구의 대학생 및 취업준비생</li> </ul> - 2순위 <ul style="list-style-type: none"> <li>• 공공주택업무처리지침 제51조제1항제2호 각 목의 어느 하나에 해당된 가구의 대학생 및 취업준비생</li> </ul> ※공공주택업무처리지침 제51조(입주자선정)

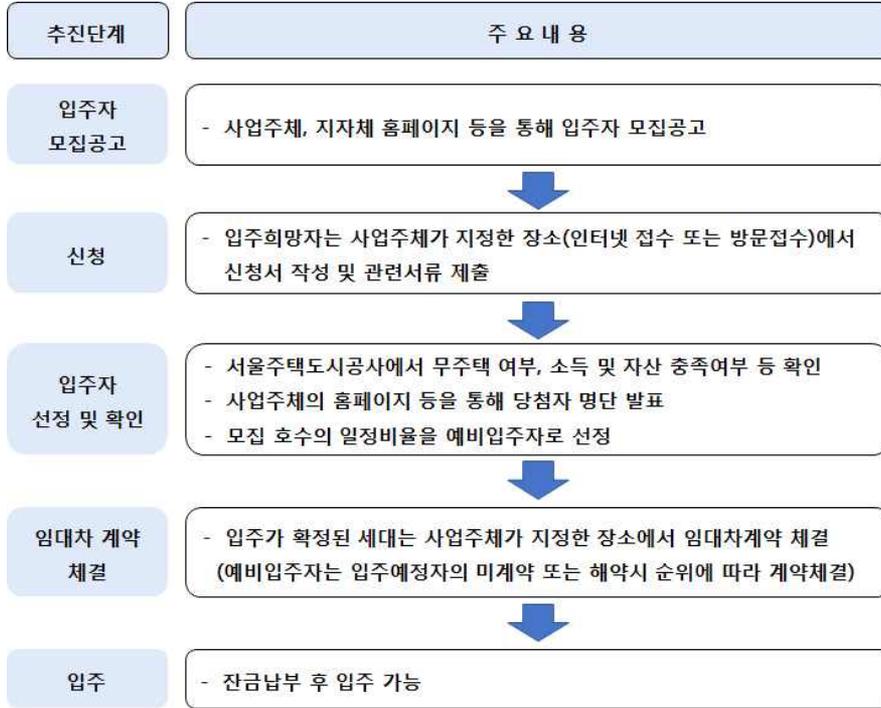
## 2) 서울시 사회주택

- 사회경제적 약자를 대상으로 주거관련 사회적경제주체에 의해 공급되는 임대주택
    - 서울시와 주거관련 사회적 경제주체가 공동으로 자본을 출자
    - 청년층을 포함한 중산층 이하 계층에게 장기간 공급하는 임대주택
- \* 근거법령: 서울시 사회주택 활성화 지원 등에 관한 조례 제2조

〈표 2-21〉 사회주택 유형별 대상자 및 자격기준

사회주택 유형	내용
빈집리모델링 사회주택	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 대상물건: 다세대, 다가구, 단독주택(방 3개 이상)</li> <li>- 시세 80% 이하, 거주기간(6년)보장 (지원금액 30백만 월 초과시 의무임대기간 8년)</li> <li>- 도시근로자 월평균소득 70% 이하(무주택 1인 가구)               <ul style="list-style-type: none"> <li>· 대학생: 도시근로자 월평균소득 100% 이하(본인, 부모합계)</li> <li>· 맞벌이 부부: 도시근로자 월평균소득 120% 이하</li> </ul> </li> <li>- 거주방식: 공동주택으로 운영 (서울시 리모델링 사회주택 건축 가이드라인 적용)</li> </ul>
리모델링 사회주택	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 대상물건: 연면적 300㎡(100평) 이상의 고시원, 숙박시설, 업무시설 등(준공 후 15년 이상 경과)</li> <li>- 시세 80% 이하, 거주기간(6~10년) 보장</li> <li>- 도시근로자 월평균소득 70% 이하(무주택 1인 가구)               <ul style="list-style-type: none"> <li>· 대학생: 부모소득 합계가 100% 이하(부모 주택 소유여부 무관)</li> </ul> </li> <li>- 거주방식: 공동주택으로 운영(커뮤니티 공간 세어, 서울시 리모델링형 사회주택 건축 가이드라인 적용)</li> </ul>
토지임대부 사회주택	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 대상물건: 서울 시내 100평 기준 감정평가액 16억 이하 토지(역세권은 19.3% 추가 적용하여 상한액 재설정)</li> <li>- 시세 80% 이하, 거주기간(10년)보장</li> <li>- 도시근로자 월평균소득 70~100%(무주택자)</li> <li>- 거주방식: 공동주택으로 운영 (커뮤니티 공간 세어, 서울시에서 제시하는 품질기준 의무 적용)</li> </ul>

〈그림 2-12〉 서울시 사회주택 입주신청절차



〈표 2-22〉 사회주택 및 공공임대주택 입주기준 비교

구분	사회주택	공공임대주택	
		행복주택	공공임대(10년)
공급목적	청년 주거빈곤, 서민 주거난 해소	젊은 세대의 주거 안정 및 주거복지 향상	내집마련 계층 지원
공급주체	사회적 경제주체	국가, 지자체, 공사	국가, 지자체, 공사
공급대상	대학생, 신혼부부, 사회초년생 등	대학생, 신혼부부, 사회초년생 등	청약저축 가입자
입주자격	1인 가구: 도시근로자 월평균 소득 70% 이하 多人 가구: 도시근로자 월평균 소득 100% 이하	사회초년생, 고령자: 도시근로자 월평균소득 100% 이하 신혼부부: 도시근로자 월평균소득 120% 이하	입주자모집 공고일 현재 서울특별시에 거주하는 무세대 세대구성원
임대료수준	시세 80%, 최장 6~10년	시세 60~80%, 최장 30년	시세 30~80%, 10~20년
주택규모	85㎡ 이하	45㎡ 이하	85㎡ 이하

■ 사회주택리츠 사업 추진

- 사회주택사업자의 영세성으로 금융기관의 대출과 투자에 어려움을 겪는 사회주택 사업의 한계를 극복하기 위해 민관협력형 투자모델 마련

〈표 2-23〉 사회주택리츠 사업 추진경위

구 분	내 용
2017.08.	사회주택리츠 설립계획 수립
2017.12.	서울시의회 출자동의안 의결
2018.01	국토부 영업인가, 1차 민간출자자 선정 완료
2018.04	1차 사업대상지 확정

〈표 2-24〉 사회주택리츠 사업 투자자 구성

구 분	구 성
공공출자	SH공사, 주택도시보증기금
민간출자	사회적 경제주체
대출·용자	민간금융기관 및 주택도시보증기금 용자
민간자원	기업사회공헌

■ 주요 사업내용

- 공공부지 신축형
  - 서울시, 자치구, SH공사 보유 소규모 부지를 리츠가 임대
  - 리츠는 사회주택 신축 후 사회주택 사업자에 임대
  - 저이용 되고 있는 공공부지를 활용하여 사회주택 공급 확대

〈그림 2-13〉 공공부지 신축형 지원절차



출처: 서울시 매입임대주택 및 사회주택 자료('18.05)

○ 고시원 등 리모델링형

- 리츠가 고시원 등을 매입하여 리모델링, 서울시는 시설개선에 필요한 자금 지원
- 비주택 거주 청년세대의 열악한 주거환경 개선

〈그림 2-14〉 리모델링형 지원절차



출처: 서울시 매입임대주택 및 사회주택 자료('18.05)

○ 노후다가구 재건축형

- SH공사가 국비지원 없이 매입한 다가구 주택 중 노후화가 심해 폐쇄공가가 증가하고 임차인이 입주를 기피하는 시설 대상
- 리츠가 SH공사로부터 다가구 주택을 임차하여 재건축

〈그림 2-15〉 노후다가구 재건축형



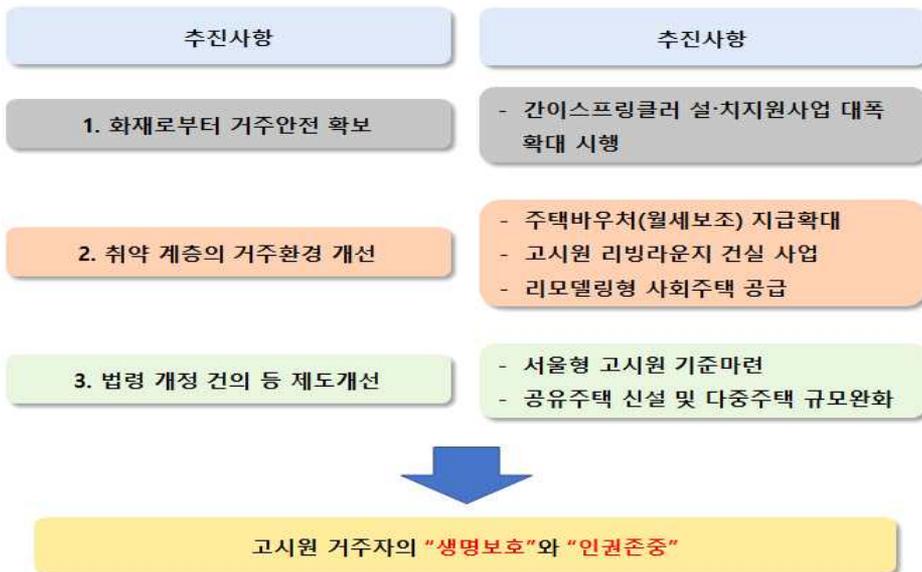
출처: 서울시 매입임대주택 및 사회주택 자료('18.05)

3) 노후고시원 거주자 주거안정 종합대책

- 종로 국일고시원 화재사고를 계기로 지원 사각지대에 놓인 고시원 거주 주거취약계층을 위한 주거안정 종합대책 마련 및 시행
  - 노후 고시원 화재로부터 거주안전을 확보하고자 스프링클러 설치·지원 사업 대폭 확대 시행(18년도 사업예산(6.3억) → '19년도 사업예산 15억 향상)

- '09.7.8. 이전 고시원의 간이 SP설치 소급적용 및 지원근거 마련
- 고시원 거주자 주거비 지원 등을 통한 거주환경 개선 및 법령 개정 건의 등 제도개선을 위한 노력
  - 고시원 리빙라운지(앵커시설) 건립 시범사업: 고시원에 부족한 공유공간을 통합하여 고시원 밀집지역에 설치, 거주자의 소통 및 교류 거점시설로 활용
  - 리모델링형 사회주택 공급 활성화: 노후고시원을 매입 또는 보조금 지원하여 리모델링 후 임대사업 활성화(SH협업)
- 시민단체 등은 쪽방, 여인숙 등 고시원 이외의 비주택 대책은 빠진 '반쪽짜리' 라고 비난
  - 고시원 뿐 아닌 비주택 전체를 포괄하는 '비주택 최저기준' 마련 필요
  - 적절한 공공주택 선별을 위한 서울시 주거취약계층 매입임대주택 정책의 차별적 운영 및 물량 부족 해결 필요
  - 비주택 시설을 개선하면서도 비주택 거주자들이 주택으로 거처를 옮길 수 있도록 지원하는 선순환 구도 필요

〈그림 2-16〉 노후고시원 주거안정 사업추진 방향



출처: 서울시 노후고시원 주거안정 종합대책('19.3.)

## 2. 시흥시

### 1) 취약계층 발굴 및 지원을 위한 거주자 일제조사

- 고시원, 비닐하우스, 여관·모텔·찜질방 거주자 일제 조사 실시('17.4월~6월)
- 주거취약계층 중 위기가정을 선제적으로 발굴해 신속한 맞춤형 복지서비스 지원하기 위함
  - 고시원 거주자 중 월세체납자, 은둔형 알콜중독 등으로 정상적인 사회생활이 어려운 자, 미성년자와 함께 동반 거주하는 자 등 발굴
  - 숙박업(여관, 모텔) 및 찜질방 거주자 중 장기투숙객, 은둔형 알콜중독 등으로 정상적인 사회생활이 어려운자, 자녀와 관계가 단절된 독거노인, 지적 판단 능력이 미흡한 지적장애인 등 발굴
- 발굴된 위기가정에는 신속한 개인별 맞춤형 복지급여 제공
- 향후 발생 가능한 위기상황에 대비하여 고시원, 숙박업 및 찜질방 측과 상시 유기적인 연락체계 구축

### 2) 주거취약계층 주택개선사업 '집은 희망입니다'

- 기존 지원체계에서 제외되는 사각지대의 주거취약계층을 지원함으로써 지역사회의 사회적 책임을 다하고 주거복지 실현하기 위함
  - 자가를 소유한 수급자나 차상위 계층에게 지원되는 사업은 상대적으로 다양하여 최소한의 주거생활 유지가 가능함
  - 그러나 공공에서 지원받지 못하는 저소득 세입자들에게 지원되는 사업은 극히 제한적
  - 따라서 이들은 매우 불량한 위생 상태와 열악한 환경에 처해있는 경우가 많음
  - 실제 이와 같은 가구들의 지원요청이 동 행정복지센터, 무한돌봄센터, 복지관, 지역자활센터 등을 통해 들어옴
  - 시흥지역의 주거문제에 있어 극한 상황에 놓인 가구들에 대한 다양한 지원활동 필요
  - 이에 시흥시 주거복지센터가 사업을 제안하고 시행
- 주거취약계층의 경우 최저생계비로 생활하다보니 기본적으로 취약한 환경에 놓임
  - 주택에 문제가 발생해도 즉시 수리를 하거나, 더 나은 주거환경으로 이주하는 것은 현실적으로 불가능한 상황임
  - 따라서 현재의 주택을 개량 및 보완해서 살 수 있도록 생활편의시설, 청소방역서비스

등을 지원

- 도배, 장판 등 주거편의시설 개보수 지원
  - 청소방역, 정리 수납 등 지원
  - 저소득층의 에너지 빈곤을 해소하기 위해 단열, 창호교체, 고효율 기기 지원, 난방 물품 설치 등 진행
  - 여성한부모, 여성독거노인가구에 방법창 지원 등 맞춤형 지원
- 기대효과
- 대상자 측면
    - 주거지원을 통해 불편한 공간을 편리하고, 비위생적인 주거공간을 쾌적하고 건강한 공간으로 바꾸어 삶의 질 향상
    - 교육사업을 통해 주택관리능력을 키워 자립생활에 도움을 주고 주거정보제공으로 주거생활 향상
  - 계층적 측면: 저소득 계층, 독거노인이나 장애인, 소년소녀가장들에게 희망을 주며, 사각지대에 놓인 주거취약계층에 대한 지원의 필요성이 확대
  - 지역적 측면
    - 지자체로서는 세밀하게 닿지 못하는 문제영역을 해결하는 하나의 방법
    - 또한 지역사회 내에 사회적 환원을 원하는 다른 기업들에게는 주거라는 부분이 지원 사업의 한 분야로 제시될 것
- (보조금 신청 내역) 총사업자:17,880천원(100%), 보조금:14,300천원(80.0%), 자체부담:3,580천원(20.0%, 자부담 내역: 회비수입)

〈표 2-25〉 '집은 희망입니다'사업대상

구분	사업명	신청대상
지원사업	간단수선지원사업	공공에서 지원받지 못하는 사각지대의 전월세 수급자 차상위, 최저생계비 200% 미만의 가구
	주거환경개선지원사업	
	청소방역지원사업	
	현물지원사업	근로소득이 없는 가구
교육사업	참살이 교육사업	단신계층, 저소득 및 복지관현 실무 종사자

출처: 시흥시 2013년도 '집은 희망입니다' 단위사업 계획서

〈표 2-26〉 ‘집은 희망입니다’ 세부사업 추진방법

세부사업명	사업추진방법	
간단수선 지원사업	방충망, 전등, 수도교체 등 간단하나 노인이나 약자들이 하기 힘든 수선을 지원하며 사회적 기업과 연계하여 실시	
주거환경개선 지원사업	기존 체계에서 지원받지 못하는 저소득 및 수급자, 차상위, 한부모, 소년소녀가장 등을 위해 도배, 장판 등 주거편의시설 개보수를 지원하며 사회적 기업과 연계하여 실시	
청소방역 지원사업	몸이 불편하여 몇 년씩 대청소를 하지 못하고 살아서 위생에 심각한 문제가 있는 가정들을 위해 청소와 방역 실시. 자활기업과 연계하여 실행함	
현물지원사업	시흥 주거지원센터의 상담내역을 볼 때 세탁기와 같은 고비용 지출은 수요에 비해 공급이 거의 없기 때문에 지역 네트워크 활동을 통해 대상자를 발굴하여 세탁기 지원	
참살이 교육사업	정왕, 신천권으로 구분하여 1일*연4회 실시	
	교육항목	교육내용
	집수리 기초 실무	간단한 부품교체와 수선으로 생활의 불편함을 스스로 해결 가능하도록 교육
주거정책차원의 주거복지 프로그램	주거임대정책과 주택자금 이용 등에 대한 정보를 제공하여 주거비 부담을 개선하도록 함	

### 3) 주거취약계층 임대보증금 무이자 지원 사업 ‘함께 살아요’

- 일정기간 임대보증금을 지원하여 입주 후 저축을 통해 보증금을 모아서 상환할 수 있도록 지원하는 주거복지서비스
- (지원대상) 소액 보증금이 없어서 고시원이나 찜질방에 거주하는 가구, 월세체납으로 퇴거위기에 놓인 가구
  - 주거취약가구 중 자활의지가 있는 가구 우선 지원
    - 소액의 저축을 통해서라도 보증금을 마련하는 과정 속에서 삶의 의지를 키워 스스로의 힘으로 주거안정을 찾도록 하기 위함
- ‘13년 후원금으로 사업 시작되었으며,’16년부터 확대운영
- 입주 주택은 시흥시주거복지센터(사업주체) 명의로 계약

### 4) 정왕지역 아동주거권 보장을 위한 정책개발 연대활동

- 2010년 인구주택총조사 결과 시흥시 정왕동 지역 아동가구의 주거빈곤 비율은 69.4%로 전국에서 가장 높은 것으로 나타남
- 정왕동 지역은 시화공단 노동자들이 많은 지역으로 원룸이나 옥탑방, 지하방 등이 주류

를 이루는 지역이며, 대부분 노후하여 위생과 안전에도 문제

- 이 지역은 불법적으로 내부구조를 변경한 다가구 원룸 주택이 밀집하여 있으며, 대부분 보증금이 없는 무보증 월세 주택임
  - 불법적으로 쪼개진 작은 방 한 칸에서 여러 명의 가족들과 함께 사는 경우가 많은 것으로 파악됨
  - 따라서 불법적인 주거환경을 정책·행정적으로 개선하기 위한 계획 수립 노력 필요
- 아동가구의 주거빈곤에 대한 구체적인 주거실태와 주거복지 소요 파악 필요
  - 아동 주거빈곤 비율이 높은 정왕지역의 구체적인 문제해결을 위해 정왕지역 아동가구 주거실태조사 착수(시흥시, 한국도시연구소, 정왕지역 아동주거환경개선 네트워크)
- 이를 통해, 시흥시 아동주거실태를 다양한 측면에서 제시하고 아동의 주거권 확보를 위한 사회적 관심을 환기시켜 중앙정부와 지자체 차원의 아동주거빈곤 가구에 대한 현행 지원 제도 분석 및 향후 개선방안 제시하고자 함

## 5) 시흥형 주거비 지원사업(씨앗터전)

- 저소득 가구의 주거비부담을 최소화하고 주거취약계층 주거안정 도모하기 위한
- (지원대상)신청일 기준 시흥시 관내 1개월 이상 거주한 무주택 가구
  - 제외대상: 기초생계, 의료, 주거급여대상, 공공임대(국민, 매입, 영구임대 등)거주
- 지원금액: 기초주거급여 기준임대료의 50%<sup>2)</sup>

〈표 2-27〉 ‘씨앗터전’ 지원대상

구 분	내 용
소득기준	- 기준 중위소득 60% 이하 가구
재산기준	- 일반재산: 8,600만원 이하(임대보증금 포함 금액) - 금융재산: 2,000만원 이하 - 자동차: 비영업용 차량으로 차량가액 2,200만원 이하
주택기준	- 전세전환가액 8,600만원 이하 민간 월세주택(보증부 월세 포함) <sup>3)</sup> - 자가, 전세, 공공임대주택(국민임대, 매입임대, 전세임대 등) 거주자는 제외(단, 전세임대주택 거주자 중 임대인(집주인)에게 별도로 지불하는 임대료(월세)가 계약서상에 명기된 경우는 지원가능

### 2) 기초주거급여 기준임대료의 50%

1인	2인	3인	4인	5인	6인 이상
93,500원	105,000원	127,000원	148,500원	154,000원	182,000원

### 6) 신혼부부 전세대출금 이자지원 사업(씨앗터전)

- 상대적 주거취약계층인 신혼부부 가정에 대출금 이자지원을 통해 결혼이 두렵지 않은 신혼부부, 개인의 삶이 업그레이드 되는 시흥을 추구
- (지원대상) 신청일 기준 부부 중 1명 이상이 시흥시 관내 1월 이상 거주한 무주택 가구
  - 제외대상: 기초생계·의료·주거급여대상, 공공임대 거주자, 시흥형 주거비 및 공공기관 대출 이자지원 대상
- 지원금액: 주택전세자금 대출 잔액의 1.5%(최대 70만원) 지원(천원미만 절사)
  - 가구유형별 가산지원(최대 100만원)
    - 유자녀 가구: 자녀 1인당 0.5%가산
    - 장애인(1~3등급만 해당) 포함 가구, 다문화가구: 0.5%가산

〈표 2-28〉 ‘신혼부부 전세대출금 이자지원 사업’ 지원대상

구 분	내 용
소득기준	- 기준 중위소득 180% 이하(2인 512만원)
주택기준	- 공급면적 86㎡ 이하, 전세 전환가액 2억원 이하인 임차주택 - 전세자금대출 용도에 주택, 임차, 전세 등으로 명기된 경우(신용대출 제외)

### 7) 시흥형 집수리 지원사업(재생터전)

- 노후건물에 거주하는 주거취약계층의 주거환경개선을 통해 쾌적한 보금자리 마련과 삶의 질 향상 및 주거복지 사각지대 해소를 위함
  - 도배, 장판, 창호, 단열, 난방공사, 편의시설 등 지원
- (지원대상)신청일 기준, 시흥시 관내 1개월 이상 거주한 자가 및 임차가구
  - 제외대상: 기초주거급여 수선유지급여 대상자 및 사용대차(무료임대) 거주자
- 임대주택의 경우에도 집주인이 4년 이상 임대업에 동의하면 집수리 지원이 가능한 것이 시흥형 집수리 사업이 여타의 집수리 사업과 차별점
- 지원금액: 가구당 400~600만원 내외

3) 전세전환가액=월세\*75+보증금

〈표 2-29〉 '재생터전' 지원금액

구분	대상	지원항목	지원금액
일반 집수리	아동 미포함 일반가구	도배, 장판, 난방 등	400만원 내외
개보수확장형 집수리	아동포함 가구	일반 집수리+ $\alpha^4$ )	600만원 내외

〈표 2-30〉 '재생터전' 지원대상

구분	내용
소득기준	- 기준 중위소득 60% 이하 가구
재산기준	- 일반재산: 1억 6,700만원 이하(부동산, 자동차, 금융재산 등을 포함한 총자산) - 자동차: 비영업용 차량으로 차량가액 2,500만원 이하
주택기준	- 자가가구: 주택 경과년수 15년 이상, 전용면적 60㎡ 이하, 주택가격 1억원 이하 - 임차가구: 주택 경과년수 15년 이상, 전용면적 60㎡ 이하, 전세전환가액 8,600만원 이하 (단, 임차인의 4년 이상 거주보장과 임대료 5%이내 인상 규정을 준수하는 것에 대한 임대인의 사전 동의 필요)

## 8) 알콩달콩 사회주택

- 주거공동체 활성화와 사회경제적 약자인 신혼부부의 주거부담 경감 및 주거안정 기여
  - 민간협력 사회주택: 시흥시 공공의 토지를 활용, 시흥시와 한국해비타트가 공동출자하여 짓는 새로운 형식의 임대주택
- 사회주택은 함께 어울려 살아가는 삶을 지향
  - 입주자들이 자발적으로 공동체를 형성하고 돕고 의지하는 삶을 살아가는 것을 목적으로 함
  - 입주자들은 주택 내 공유공간을 활용하여 공동체 유지 및 지역사회 활성화에 필요한 활동 수행
  - 신혼부부의 주거공동체 활동을 지원하기 위해 개별 주거 공간 이외에 별도 커뮤니티 공간 운영 예정
- 신청자격
  - (신혼부부지원형)시흥시 거주자 또는 시흥시 관내 업체에 1년 이상 근무자 중 무주택

4) 아동중심 불박이방, 책상 등

혼인 7년 이내 신혼부부

- 소득기준은 입주자 모집공고일(2019.06.13.) 현재 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득 120% 및 130%를 넘지 않아야 함

〈표 2-31〉 ‘알콩달콩 사회주택’ 신청자격 소득기준

구분	3인 이하 가구	4인 가구	5인 가구
120%(홀별이)	6,482,177원	7,398,242원	8,039,838원
130%(맞별이)	7,022,358원	8,014,762원	8,709,825원

■ 임대조건

〈표 2-32〉 ‘알콩달콩 사회주택’ 임대조건

구분	내용
임대기간	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 최초 2년(2년 단위 계약 갱신) 계약</li> <li>- 계속 거주 희망시 4회에 한하여 재계약 가능(최장 10년 거주 가능)</li> <li>- 사회주택 최초 입주요건(소득 등)은 갱신 시와 동일하게 적용함</li> </ul>
임대조건	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 인근시세 대비 약 60% 이하의 전세, 반전세로 계약가능(월세 전환율 6.6%)</li> <li>- 전세형: 보증금 77,270,000원</li> <li>- 반전세형: 보증금 50,000,000원에 월 임대료 15만원</li> <li>- 반전세형: 보증금 30,000,000원에 월 임대료 26만원</li> </ul>

3. 전주시

1) 전주형 사회주택

- 전주시와 비영리 민간단체가 협력해 주거약자 등의 주거비 부담을 줄여주기 위해 추진
  - 토지임대부: 시에서 토지(건물)매입 → 민간에서 신축 및 리모델링
  - 건물임대부: 민간에서 토지(건물)제공 → 시에서 신축 및 리모델링
  - 맞춤형 신축 사회주택 활성화 및 다양한 공급을 위하여 수도권에 비해 상대적으로 지역의 토지가격이 비교적 저렴한 건물임대부 사회주택 공급 도입
- 시세 80% 이하 임대료, 최대 20년 임대, 단독·다가구형 사회주택 공급
- 사업규모: 매년1개소 이상 사회주택 공급
  - 2017년부터 사회주택 공급사업을 통해 새뜰마을 계층혼합형 10가구, 청년쉐어하우스 5가구, 청춘101 15가구 총 30가구

- 2019년에도 청년과 노인을 대상으로 총 24가구 공급 예정

〈표 2-33〉 전주시 사회주택 공급내용

구분	전주달팽이집-청년	추천마을-소셜믹스	청춘101-청년 여성
목적	주거거점으로 청년의 사회적 활동 지원	노후 주거지 순환 임대주택	여성 안심주택
방식	시 소유 주택활용 토지임대부	민간주택 매입 토지임대부 -새뜰마을사업지 연립주택	민간주택 매입 토지임대부 -근생시설, 대학가 다가구
운영	전주달팽이집 (민달팽이주택협동조합)	한국주거복지 사회적협동조합	한국주거복지 사회적협동조합
특징	커뮤니티, 코워킹 공간	커뮤니티 공간	커뮤니티 공간, 공공건축가 자문을 통한 리모델링
	완산골 마을축제와 영화제 개최, 마을주민과 소통	입주자 반사회 등	여성 안심시스템 구축

출처: 2018년 전주시 주거복지기본계획 시행 결과

## 2) 주거복지센터 운영

- 주거문제 상담 및 정보제공 전문창구 역할을 수행하여, 주거리는 환경 속에서 일어날 수 있는 다양한 문제들에 대한 해결방안 제시
- 공공과 민관자원의 연계를 통해 주거사각지대를 해소하여 ‘단 한사람도 소외되지 않는 집 걱정 없는 전주’가 되도록 주거문제 해결의 동반자 역할 수행
- 주거복지센터의 역할
  - 주거상담 및 정보제공
  - 주거복지 서비스제공
  - 교육 및 홍보사업
  - 주거지재생 네트워크 사업
- 상담대상
  - 주거문제를 겪고 있는 저소득층 가구(수급자, 차상위, 일반 저소득 가구 등)
  - 공공임대주택 입주가구 중 연체 등에 따른 주거위기 가구
  - 비주택 거주 가구(노숙, 쪽방, 비닐하우스, 컨테이너 등)
  - 시설 퇴소(예정)자(아동, 청소년, 모자, 성폭력피해자, 노인, 장애인보호시설 등)
  - 청년 등 새로운 주거위기 가구

- 전·월세 등 임대차 관련 문제를 지닌 가구
- 화재 등 자연재해로 인한 긴급한 주거위기 가구

### 3) 빈집 및 소규모주택정비사업

- 빈집 및 소규모주택정비에 관한 특별법 제정(2018.2.9. 시행)
  - 빈집 증가로 인한 주거환경 악화. 이에 빈집정비를 통해 도시 노후주거지역의 재생을 도모하고 주거복지 향상을 위함
- 빈집정비사업
  - 빈집에 대하여 소유자 동의를 받아 정비 후 3년 이상 공공용지(주민쉼터, 문화여가시설, 운동시설, 공용텃밭, 녹지공간, 공용주차장 등)로 활용하거나 5년 이상 주거취약 가구에게 반값임대주택 공급
  - 2008~2016년: 사업비 9억 7천만원, 100동 정비
  - 2017년: 사업비 2억 4천만원, 12개소 정비

〈표 2-34〉 전주시 빈집정비사업 연도별 예산

(단위: 백만원)

재원 구분	총사업비	기투자액			'18년	'19년	'20년 이후
		계	'16년 이전	'17년			
계	1,930	1,210	970	240	240	240	240
도비	288	72	0	72	72	72	72
시비	1,642	1,138	970	168	168	168	168

출처: 전주시 주거복지기본계획(2017)

### 4) 해피하우스사업

- 정부가 추진하고 있는 “뉴하우징 운동”의 일환
  - 그동안 주택관리의 사각지대에 놓여 있던 단독주택을 공동주택과 같이 점검·보수하고 환경개선 등을 지원하여 수준 높은 주거문화 실현을 위한 ‘단독주택 관리사무소’라 말할 수 있음
  - 2010년 국토부 시범사업을 통해 전국 최초로 노후 단독주택에 점검보수 및 주거환경 개선 등의 주거복지서비스를 제공하는 해피하우스센터(2개소)설치
    - 2011년 국토부 시범사업이 종료된 후에도 전주시 자체 사업으로 서비스 제공 및 증설

- 전주시 자체 주거복지 사업 중 예산 규모가 가장 큰 사업으로 2017년 4개 센터에 12명이 근무
- (지원대상) 기초생활수급자, 차상위계층, 일반세대(「전주지 주거복지지원 조례」에 의거 “전국가구 평균소득 이하 가구”)
- 지원내용

〈표 2-35〉 ‘해피하우스사업’ 지원내용

구 분	내 용
주택유지관리 서비스	- 누전/누수, 동파, 배관막힘 등 긴급 하자보수(지원) - 창문 경첩 교체, 전기콘센트, 차단기, 도어폰 교체 등 무상지원 수리 24개 항목
주택 에너지 성능개선 서비스	- 단열, 창호 성능 및 난방기기 점검 및 상담 - 태양광, 태양열 등 신재생에너지 설비설치 지원 - 기초생활수급자에 대한 고효율 조명기기 교체 지원
주거복지 서비스	- 커뮤니티 활성화를 위한 공원·화단 조성, 담장허물기 등 주거환경개선 기획 및 상담 - 위생(방역)서비스, 골목길 벽화사업, 알림판 설치 등

## 4. 성남시

### 1) 아름다운 우리들의 보금자리

- 홀몸 노인을 위한 무상 주택 사업으로 홀몸 노인들이 공동체 생활을 영위할 수 있도록 시행
  - 노인일자리 창출사업으로 운영되는 베이커리와 카페, 경로당과 봉사실 등이 구비되어 있으며 원룸형 주거공간이 제공되어 홀몸 노인들이 주거 및 생활 안정을 누릴 수 있도록 함
- 성남시가 부지 575㎡, 한국지역난방공사가 기금 17억원, 금호아시아나가 건설비 6억원을 각각 제공하여 민관 공공개발 방식으로 건립
- 2009년 건립되어 2015년까지 매년 19명이 수혜를 받았으며, 2016년부터는 38명이 수혜를 받음

### 2) 다(多)해드림 하우스 사업

- 주거이전 또는 집수리에 어려움을 겪는 주거취약계층에게 민간이 주거환경 개선에 나서 이사 및 소독 등을 돕는 사업
- 민간 후원업체는 청소 및 소독, 도배, 장판, 보일러·전기·수도 수리, 이사, 재료비 지원,

봉사 인력, 태양광채광시스템 설치, 도배·장판 인력 및 재료비 등을 지원

### 3) 공동주택 보조금 지원사업

- 노후한 공동주택의 시설물을 보수 및 교체할 수 있도록 보조금 지원
  - 시설 보조금뿐만 아니라 공동시설물 유지관리비, 가로등 전기료, 공동전기료, 쓰레기 자동 집하시설 유지관리비 등을 함께 지원받을 수 있음
  - 신청자가 신청하면 현장조사, 공동주택 보조금 지원 심사위원회 등을 거쳐 수혜 대상자 최종 선정
- 2010년 71개 단지를 대상으로 시작

## 5. 기타 지자체 주거지원 사업

### 1) 광주시 취약계층 주거환경 개선사업

- 주거환경 개선이 시급한 복지 사각지대 소외자를 적극 발굴해 수혜자가 꼭 필요로 하는 맞춤형 수선 사업
- 사업내용
  - 단열시공, 부엌, 화장실, 도배·장판 등 주거환경개선이 시급한 부분
  - 장애인 및 고령자의 경우 편의시설 우선 실시(안전손잡이, 출입문 단차제거 등)
  - 해당 가구에서 필요로 하는 수요자 중심 주거환경 개선
  - 구조안전상 수리 가능한 범위 내에서 지원
- (지원대상)현재 광주시 시민으로서 중위소득 50% 이하이면서 자가 또는 임대주택에 거주하는 대상자
  - 임차가구의 경우 주택소유자 동의서(4년간 의무임대)제출시 선정

〈표 2-36〉 급여별 선정기준

1인 가구	2인 가구	3인 가구	4인 가구
85만 3000원 이하	145만 3000원 이하	188만원 이하	230만 3000원 이하

- 사업량: 4가구 내외
- 사업비: 호당 5백만원 내외

## 2) 오산시 1472살퍼드림 지원 사업

- 생활 속의 불편사항을 직접 찾아가 신속히 처리하는 「일사천리 살퍼드림」운영
  - 기초수급자, 독거노인 등 취약계층의 생활 속에서의 불편사항, 안전사고 예방활동, 각종 생활용품 고장 또는 파손시 자체 수리능력이 없어 불편을 겪고 있는 세대에 직접 방문
  - 이를 통해 주민들이 체감하는 실질적인 사랑운동을 실천하고자 함
- (신청대상) 기초수급자, 저소득 독거노인·장애인·한부모 가정, 경로당
- 처리 분야
  - 취약계층 생활불편 방문 해결: 전기, 수도, 난방, 창호 등 수리
  - 계절별, 계층별 찾아가는 맞춤형 순회 서비스 추진
  - 기타 민원상담 및 불편사항 관련 부서 연계
- (처리절차) 민원인(생활민원)→1472살퍼드림팀 민원접수 및 상담→가정방문 조사 현장 출동→처리

## 3) 창원시 빈집 리모델링 지원사업

- 방치된 빈집을 리모델링해 주변 시세 반값으로 3년 이상 임대
- 사용 불가능한 빈집은 철거하고 활용 가능한 빈집을 리모델링
  - 방치된 빈집으로 말미암은 각종 범죄나 안전사고 예방, 정주환경 개선 및 취약계층 주거 안정에 도움

〈표 2-37〉 입주대상자 선정방법

순위	입주대상자	증빙서류
1순위	- 창원시에 소재한 대학교의 학생 - 「장애인복지법」에 따라 등록된 장애인 - 65세 이상인 사람 - 「국민기초생활 보장법」에 따른 수급자 및 차상위계층	· 학생증 사본 또는 재학증명서 · 장애인등록증 사본 · 신분증 · 수급자증명서 또는 차상위계층 증명서
2순위	- 일반인	

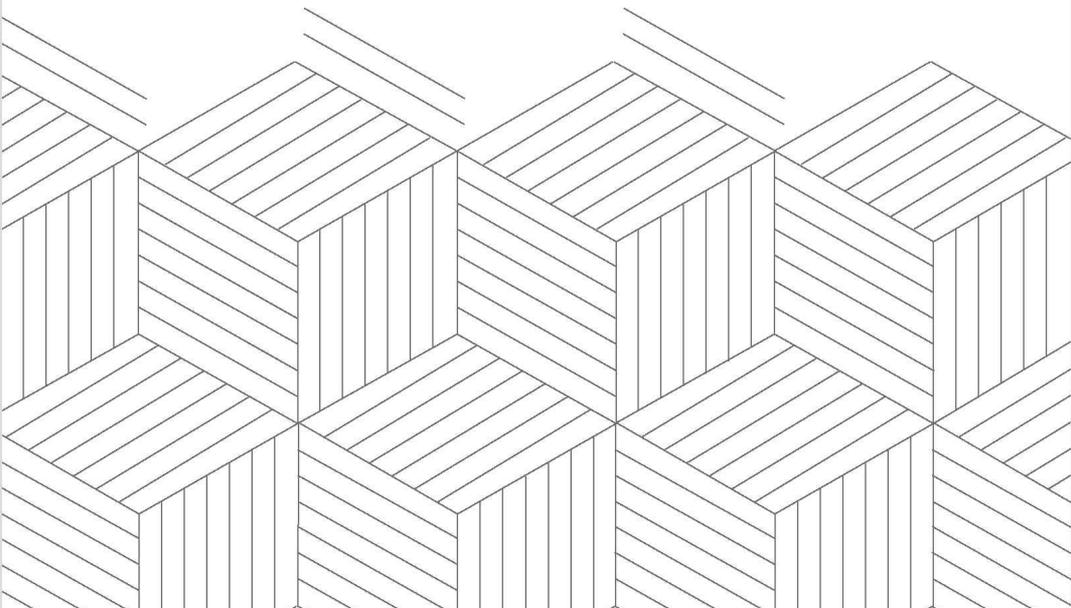
※ 공고일 현재 창원시 거주, 경남 시 상호협의 또는 추첨방식 결정

#### 4) 남양주 취약계층 주거복지사업 ‘희망빌리지’

- 남양주시와 한국토지주택공사(LH)와 함께 차상위계층의 자립과 긴급 위기가구의 안정적인 임시 거주지 지원을 위한
  - 주택1동, 8세대로 LH에서 매입하고 남양주시 희망케어센터가 보증금 지원
  - 입주자들은 월 임대료와 공과금 납부
- 일하는 차상위계층은 기본 2년, 위기가구는 3개월 단위로 계약·거주
- 자립에 성공시 다른 대상자가 입주하는 선순환 구조 사업

# 제3장 수원시 주거복지 현황과 이슈진단

제1절 수원시 주거여건  
제2절 주요시책 및 추진사업





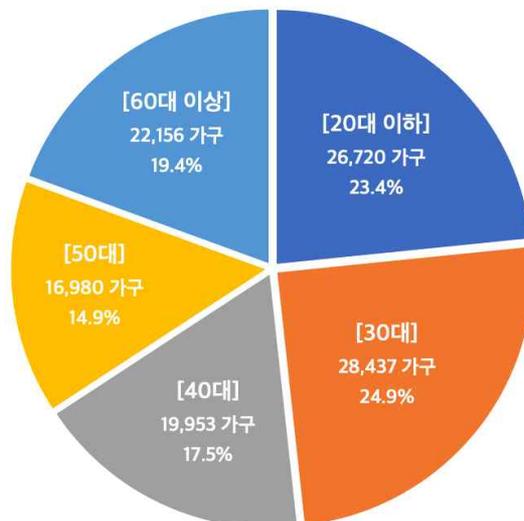
## 제3장 수원시 주거복지 현황과 이슈진단

### 제1절 수원시 주거여건

#### 1. 가구분화에 따른 1,2인 가구 증가

- 수원시 전체 가구 427,554가구(2015년 기준) 중 1인 가구는 26.7%인 114,246가구에 달하며 이 중 절반 가량이 청년 1인가구에 해당하는 2~30대임
  - 20~30대 청년 1인가구는 전체 1인 가구의 48.3%를 차지
- 저출산 기조의 지속 및 1·2인 가구의 증가에 따라 수원시의 세대당 인구수는 지속적으로 감소하여 2.5명 수준
  - 1992년 기준 수원시의 세대당 인구수는 3.2명이었으나 2017년에는 2.5명 수준으로 감소
  - 저출산과 가구분화로 인해 가장 표준적인 가구형태였던 4인 이상 가구는 줄어들고 1,2인 가구 증가가 두드러짐

〈그림 3-1〉 수원시 1인 가구 구성비



출처: 통계청

## 2. 점유형태의 양극화 심화

- 수원시의 가구 중 절대 다수가 아파트, 연립, 다세대주택 등 공동주택에 거주
  - 수원시의 가구별 거주형태는 단독주택 126,506가구, 아파트 233,256가구, 연립 7,017가구, 다세대 40,673가구, 비거주용건물 5,920가구임
  - 오피스텔, 숙박업소 등 주택 이외의 거처에 거주하는 가구는 14,182가구이며, 이 중 66.5%인 9,435가구가 1인 가구에 해당
- 수원시 가구 중 자가소유의 주택에 거주하는 비율은 절반에 못 미치는 49.3%에 불과하며, 임차로 거주가구가 47.3%를 차지
- 2010년~2015년 동안 점유형태에 있어서 자가와 월세는 증가한 반면 전세 거주 비율은 감소하는 양극화 현상 발생
  - 2010~2015년 기간 자가가구 비중은 소폭 증가(45%→49%)한 반면, 기존 전세가구의 월세전환 증가(전세 30.4%→21.3%, 월세 23.0%→26.0%)는 확대
  - 임차형태 중 상대적으로 안정적인 전세가구가 자가 소유로 주거상향이 일어나기도 하였지만 동시에 월세가구로 주거하향도 일어난 것으로 추정 가능

〈표 3-1〉 수원시 가구의 주택점유형태 변화

(단위: 가구, %)

구분	일반 가구	자가	임차	전세	보증부 월세	월세	사글세	무상	
가구 수	2010년	374,008	168,611	199,526	113,667	77,470	6,210	2,179	5,871
	2015년	427,582	210,927	202,275	91,060	100,309	9,607	1,229	14,380
	2015-2010	53,574	42,316	2,749	-22,607	22,829	3,397	-880	8,509
비율	2010년	100.0	45.1	53.3	30.4	20.7	1.7	0.6	1.6
	2015년	100.0	49.3	47.3	21.3	23.5	2.2	0.3	3.4
	2015-2010	0.0%p	4.2%p	-6.0%p	-9.1%p	2.7%p	0.6%p	-0.3%p	1.8%p

출처: 통계청, 2010-2015년 인구주택총조사

- 점유형태별로는 연령이 낮을수록 임차거주 비율이 높으며 연령이 높아질수록 자가거주 비율이 높아지는 경향
  - 연령이 높아짐에 따라 자가거주 비율이 높아지고 있으며 은퇴시점 이후의 연령(60세 이상)에서도 자가거주 비율은 줄어들지 않음

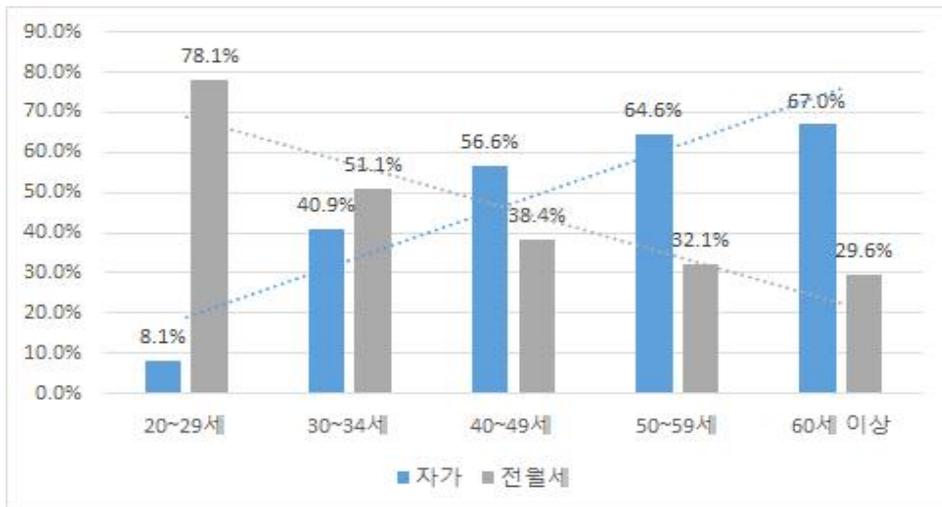
〈표 3-2〉 연령별 주택점유형태

(단위: %)

구분	자가	전월세	전세	보증부월세	월세	무상
20~29세	8.1	78.1	17.3	60.8	7.1	6.6
30~39세	40.9	51.1	29.8	21.3	1.3	6.7
40~49세	56.6	38.4	19.8	18.6	1.6	3.3
50~59세	64.6	32.1	15.6	16.5	1.3	1.9
60세 이상	67.0	29.6	13.5	16.1	1.5	1.9

출처: 2016년 수원시 사회조사

〈그림 3-2〉 연령별 자가 및 전월세 거주가구



출처: 2016년 수원시 사회조사 보고서

### 3. 다양한 유형의 주거취약 가구 다수 존재

- 2017년 〈수원시 주거실태조사〉 결과에 따르면 수원시 관내의 주거취약 가구는 전체 가구의 27.4%인 119,605가구에 달함
  - 내국인 주거취약 가구가 102,541가구로 전체 주거취약 가구의 대다수를 차지하고 있으며, 외국인 및 다문화가정이 17,064가구로 3.9%를 차지
  - 주거취약 가구 중 가장 많은 비중을 차지하는 것은 중위소득 50% 이하 가구로 수원시 전체 가구의 13.6%에 해당하는 59,321가구임

〈표 3-3〉 수원시 주거취약 가구 규모 및 비율

구 분		가구수	비율(%)	
전 체		436,304	100.0	
주거취약계층 전체 가구		119,605	27.4	
주 거 취 약 계 층	내국인 주거취약 가구	102,541	23.6	
	오피스텔을 제외한 주택 이외의 기타 거주 가구	2,651	0.6	
	만 65세 이상 1인 가구	26,425	6.1	
	가구원 중 장애인이 있는 가구	21,100	4.8	
	공공임대주택 거주 가구	30,455	7.0	
	조손, 소년소녀가장, 한부모 가구	5,440	1.2	
	국민기초생활보장 수급가구	17,274	4.0	
	중위소득 50% 이하 가구	59,321	13.6	
	외국인 다문화	외국인으로만 이루어진 가구와 가구원 중 외국인 또는 귀화 한국인이 있는 가구	17,064	3.9

주: 중복 가구로 인해 각각을 더한 합이 전체와 같지 않음  
출처: 수원시 2017년 주거실태조사

- 주거취약 가구의 대부분은 월소득 200만원 미만의 저소득 가구이며, 권선구, 팔달구 등 특정 지역에 집중된 경향이 나타남
  - 주거취약 가구의 소득 구간대는 100~200만원 미만이 31.5%로 가장 높게 나타나고 있으며, 200만원 미만 가구가 전체 주거취약 가구의 60% 이상을 차지
  - 주거취약 가구의 거주지역은 권선구가 30.2%로 가장 높으며 다음으로 팔달구 24.2%의 순임
  - 전체 가구수 대비 주거취약 가구의 비율을 보면 팔달구 지역이 전체 가구수는 수원시의 18.1%임에 반해 주거취약 가구의 비율은 이보다 6%p 이상 높은 24.2%를 차지
  - 반대로 영통구 지역은 전체 가구수 비율이 수원시 전체의 28.0%인 반면 주거취약 가구의 비율은 22.4%에 불과

〈표 3-4〉 수원시 주거취약 가구의 소득수준과 거주지역 분포

(단위: 가구, %)

소득수준	전체	100만원 미만	100~200만원 미만	200~300만원 미만	300~400만원 미만	400만원 이상
	119,605 (100.0)	34,203 (28.6)	37,558 (31.5)	20,489 (17.2)	12,478 (10.5)	14,663 (12.3)
거주지역	전체	장안구	권선구	팔달구	영통구	
	119,605 (100.0)	27,715 (23.2)	36,164 (30.2)	28,888 (24.2)	26,838 (22.4)	

출처: 수원시 2017년 주거실태조사

#### 4. 임차가구의 높은 주거비부담

- 주거취약계층을 중심으로 임차가구의 주거비 과부담 가구가 다수 존재하여 주거비로 인한 경제적 어려움 발생
  - 수원시 전체 임차가구의 소득 대비 임대료 비율(RIR, Rent to Income Ratio)은 18.9% 수준인 반면, 주거취약계층의 경우 25.3%에 달함
  - 특히 주거취약계층 중 가장 많은 수를 차지하는 중위소득 50% 이하 가구의 경우 RIR이 30%를 상회하고 있어 주거비로 인한 생활의 어려움 예상

〈표 3-5〉 가구특성별 소득대비 임대료 비율(RIR)

(단위: 가구, %)

구분	임차전체		전세		월세	
	가구수	RIR	가구수	RIR	가구수	RIR
일반가구	131,140	18.9	71,526	18.6	59,615	19.4
주거취약가구	71,585	25.3	13,343	33.0	58,242	23.6
중위소득 50% 이하 가구	31,166	34.6	8,379	41.5	22,787	32.1

주: 월세 가구에 보증금이 없는 월세 포함. 가중치 적용

출처: 수원시 2017년 주거실태조사

- 주거취약계층 중 임대료 과부담 가구를 구체적으로 살펴보면 청년 및 노인 1인가구의 주거비 부담이 상대적으로 크게 나타나고 있음
  - RIR 30% 이상의 주거비 과부담 가구를 연령별로 살펴보면 60세 이상의 노인가구가 37.3%로 가장 높게 나타나며, 30세 미만의 청년 가구가 35.9%로 다음으로 높음

- 가구원 수에 따른 분포는 1인 가구가 전체의 68.9%로 대부분을 차지
- 즉, 노인 1인 가구 및 청년 1인 가구가 다른 집단에 비해 상대적으로 주거비를 과도하게 부담하고 있는 주거빈곤가구의 다수를 차지한다고 볼 수 있음

〈표 3-6〉 수원시 임대료 과부담 가구 현황

(단위: 가구, %)

구분	RIR 25% 이상 중위소득 50% 이하		RIR 30% 이상 중위소득 50% 이하		
	가구수	비율	가구수	비율	
가구주 연령대	30세 미만	3,421	27.7	3,594	35.9
	30-40세 미만	618	4.8	513	5.1
	40-50세 미만	1,333	10.3	722	7.2
	50-60세 미만	2,494	19.2	1,445	14.4
	60세 이상	4,931	38.0	3,740	37.3
가구 평균 소득	100만원 미만	9,479	73.1	7,805	77.9
	100-200만원 미만	2,704	20.9	1,904	19.0
	200-300만원 미만	786	6.1	304	3.0
	300-400만원 미만	0	0.0	0	0.0
	400만원 이상	0	0.0	0	0.0
가구원수	1명	8,335	64.3	6,901	68.9
	2명	2,369	18.3	1,825	18.2
	3명	1,100	8.6	614	6.1
	4명	764	5.9	572	5.7
	5명	219	1.7	102	1.0
합계	12,797	100.0	10,014	100.0	

출처: 수원시 2017년 주거실태조사

## 5. 낮은 공공임대주택 비율

- 2017년 기준 수원시의 공공임대주택 재고는 2만 여 호 수준으로 전체 주택 대비 공공 임대주택의 비율은 경기도 평균보다 낮은 수준
  - 수원시의 전체 주택 대비 공공임대주택의 비율은 9.1%로 경기도 전체 평균인 9.7%보다 0.6%p 낮음

- 경기도 시·군 중 공공임대주택의 비율이 높은 곳은 김포시 20.8%, 파주시 19.6%, 오산시 19.6%, 하남시 17.9%, 화성시 15.2% 등으로 수원시 공공임대주택 비율의 2배에 달하기도 함

〈그림 3-3〉 경기도 내 시군구 공공임대주택 비율(2017년 기준)



출처: 국토교통부 통계누리

- 수원시의 공공임대주택 비율을 유형별로 살펴보면 건설임대 방식의 공공임대주택이 대다수를 차지하고 있으며, 매입임대 방식의 공급이 점차 확대되는 추세
  - 건설임대 방식의 공공임대주택 공급이 85.6%로 대다수를 차지하고 있으며 매입임대 방식은 전체의 13.7%를 차지
  - 단일 유형으로 가장 많은 비중을 차지하는 것은 주거취약계층에게 최장 30년까지 안정적으로 거주할 수 있도록 제공되는 국민임대주택으로 전체 공공임대주택의 38.3%를 차지
- 공급관리주체별로는 LH가 공급하는 주택이 전체 공공임대주택의 98.5%를 차지하고 있어 대부분의 공공임대주택이 LH를 통해 공급
  - LH는 건설임대 방식을 통해 다양한 공공임대주택을 공급할 뿐만 아니라 최근에는 매입다가구, 청년·신혼부부 매입임대, 공공리모델링 등 매입임대 방식도 다양화
  - 경기도시공사도 최근 다양한 공공임대주택을 공급하고 있지만 아직까지 공급규모면에서는 크기 않은 실정
- 수원시 관내에서의 공공임대주택 공급은 꾸준히 증가하고 있지만 주거취약계층을 위한 실질적인 임대주택 공급은 매우 부족한 실정
  - 호매실지구, 광고신도시 개발 등을 통해 대규모 공공임대주택의 공급이 이루어져 이

전에 비해 공공임대주택 재고는 증가하였지만 수원시의 주거취약계층 규모를 고려할 때 여전히 부족한 여건

- 전체 공공임대주택의 35% 가량에 해당하는 약 9천 가구가 일정 기간 이후 분양전환 되는 5년임대주택과 10년임대주택이라는 점에서 실질적인 공공임대주택의 규모는 훨씬 적은 실정

〈표 3-7〉 수원시 공공임대주택 현황

(2019.10월 기준 / 단위: 호)

구분		관리주체	세대수
건설임대	영구임대	LH	2,542 (9.2%)
	국민임대	LH	10,599 (38.3%)
	10년임대	LH	9,023 (32.6%)
	5년임대	LH	800 (2.9%)
	행복주택	LH	400 (1.4%)
	경기행복주택	경기도시공사	304 (1.1%)
	소 계		
매입임대	매입다가구	LH	3,802 (13.7%)
	청년·신혼부부 매입임대	LH	37 (0.1%)
	공공리모델링	LH	67 (0.2%)
	기존주택매입임대	경기도시공사	66 (0.2%)
	수원휴먼주택(정자동 포함)	수원시	23 (0.1%)
	소 계		
합 계			27,683 (100.0%)

출처: 각 기관별 자료 및 마이홈(<http://myhome.go.kr>)

\*전세임대 주택은 집계에서 제외

## 제2절 주요 시책 및 추진사업

### 1. (다자녀가구) 수원휴먼주택 공급

- 2018년부터 추진된 수원시의 대표적 주거복지 사업으로, 중앙정부의 주거지원 사각지대에 있는 다자녀가구 등을 우선 지원하는 수원시만의 공공임대주택
- 2018년부터 2022년까지 총 200호의 주택을 확보하여 4자녀 이상 무주택 다자녀가구에서 우선 공급

〈표 3-8〉 수원시 다자녀가구 현황

계	4자녀	5자녀	6자녀	8자녀
188가구	159가구	23가구	5가구	1가구

출처: 2020수원시(주거복지팀)주요업무 보고

- 우선 입주대상인 다자녀가구의 가구원수를 고려하여 전용면적 85㎡ 이하 규모(방 3개, 욕실 2개)의 공동주택 확보 및 공급
- 밀집형 임대주택이 아닌 시민 모두가 어울려 사는 복지공동체 구축, 소셜믹스(social mix) 방식의 수원형 주택 마련
  - 직장 및 자녀 진학 등의 문제를 고려하여 지원대상자가 희망하는 지역의 주택을 매입해서 지원
  - 층간 소음문제로 인한 민원을 사전에 예방하기 위하여 가급적 1층 지원
- 임대기간은 2년이지만 9회 재계약이 가능하여 최장 20년간 안정적으로 거주 가능
  - 복지사각지대의 주거취약계층임을 감안해서 임대보증금 및 임대료 부담 없이 무료지원(관리비만 부담)

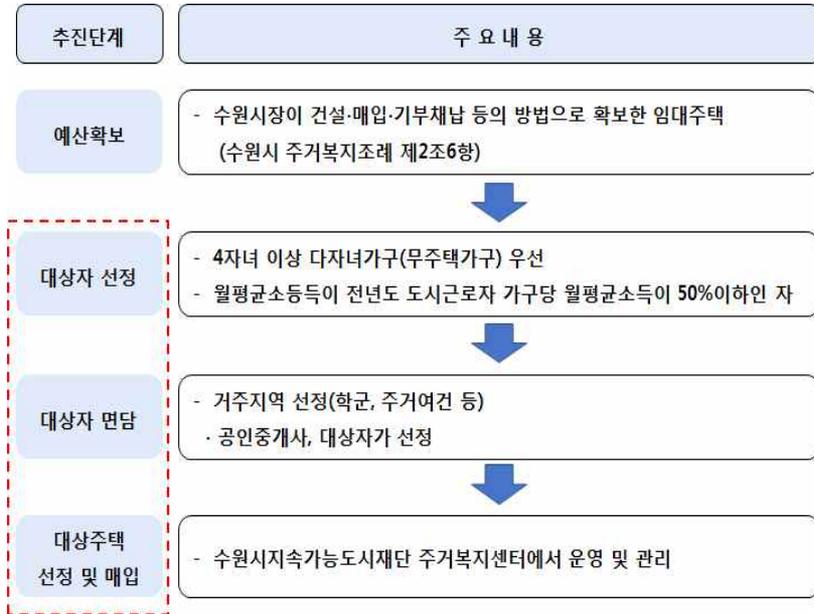
〈표 3-9〉 수원휴먼주택 연도별 추진계획

(단위: 호, 백만원)

단위사업 성과지표	단위	연도별 실행계획				
		2018	2019	2020	2021	2022
세대수	200	5	9	4	91	91
소요 예산	49,000	1,000	1,250	1,000	22,875	22,875

출처: 2020 수원시(주거복지팀)주요업무 보고

〈그림 3-4〉 수원휴먼주택 신청절차



## 2. 정자동 수원휴먼주택 운영

- LH의 기존주택 매입임대 자격기준에 미달되거나 수혜 대상자로 선정 받지 못한 무주택 저소득층을 위해 시가 다가구주택을 매입하여 리모델링 후 저렴하게 임대하는 사업
  - 2011년 <기존주택 매입임대사업 추진계획>을 통해 시작해 2013년 장안구 정자동에 10세대 규모의 원룸형 도시형생활주택 매입
  - 2014년까지 30세대 추진 예정이었으나, 10세대 매입 후 중단
- 현재는 <정자동 수원휴먼주택>으로 명칭을 변경하고 2019년부터 지속가능도시재단 주거복지센터에 위탁 운영·관리 중
  - 기초생활수급자, 한부모 가구 등 주거취약계층에게 월 10만원 내외의 임대료로 거처를 제공하여 주거안정을 도모
  - 주거공간 제공뿐만 아니라 주민모임 등 커뮤니티 활동 지원, 다양한 주거복지 서비스 연계지원 등을 종합적으로 제공

## 3. 지속가능도시재단 마을사랑방 운영

- 재난·재해 피해자들에게 안정적인 긴급임시거주공간 제공 및 청년과 사회적경제기업

활동공간 제공으로 맞춤형 주거복지 서비스 지원

- 재해를 입은 사람, 강제퇴거자, 개인 파산 등 갑작스럽게 주거를 잃은 사람 등에게 최대 3개월간의 긴급임시거주공간 제공
- 청년창업가와 사회경제적기업의 창업활동 공간으로 제공
- LH의 매입임대주택 중 임대료가 잘 되지 않는 빈집을 수원시 지속가능도시재단이 무상 임차하여 활용
- 2019년 현재 긴급임시주거공간 9개소, 청년창업 및 사회경제기업 창업공간 15개소 등 총 24개소 운영 중
- 전기요금과 같은 공과금만 내면 돼 임대료 부담 없이 창업 및 사업을 할 수 있음
- 입주한 청년창업가와 사회경제기업 주체들은 마을사랑방이 있는 지역의 공동체 활성화를 위한 프로그램 마련 예정

#### 4. 녹색건축물조성 지원사업

- 2013년 전국 최초로 '녹색건축물 조성 지원사업' 착수
  - 수원화성 문화재보호구역을 대상으로 진행하다가 2015년부터 수원시 전역으로 확대
- 노후 주택의 단열관련 공사비용 일부를 지원하고 에너지절약형 녹색건축물 조성으로 에너지효율 향상 및 주거환경 개선
  - 사용승인 후 15년 이상 경과된 건축물로 단독주택, 다가구주택, 상가주택(660㎡ 이하, 주거부분만 해당), 다세대주택 및 연립주택(19세대 이하) 대상
  - 건물 내·외부 단열공사, 외부창호를 단열 및 기밀창호로 교체, 15년 이상 된 노후 보일러를 고효율보일러로 교체, 온수난방패널 시공, LED등 기구 교체 등
- 수원화성 일대, 노후주거지역 등을 우선 지원대상으로 하여 순공사비(부가가치세 제외)의 50% 이내에서 공사비용 지원
  - 수원화성 역사문화 환경 보존지역과 주거환경 관리사업구역은 신축 4,000만원 이하(신·재생 에너지 설치에 한함), 증축·개축·재축·리모델링·대수선 2,000만원 이하의 금액 지원
  - 그 외 지역(신축제외)은 1,000만원 이하의 자금 지원
- 전문가로 구성된 심의위원회가 건물노후도, 우선지원 지역 여부, 거주 기간, 녹색건축물 조성 기여도 등을 평가하여 지원 대상 선정

〈그림 3-5〉 녹색건물조성지원사업 지원 리모델링 주택



출처: 네이버블로그('19.03.21. 검색)

## 5. 주거환경개선 클린케어 서비스

- '저장강박증'에 걸린 시민의 집을 청소 및 정신상담 지원 등을 통해 대상자의 삶의 질을 높이고 이웃 간의 문제 해결에 도움
  - 쓰레기 더미 등 열악한 환경에서 사는 심신미약가구를 발굴하여 청소·빨래·방역·소독·위생지도·정신상담 등을 제공
  - 최저생계비 200% 이하 가구 중 저장강박증 등 심신미약 상태에 있는 가정 지원
- 수원시와 경기도 사회복지 공동모금회, 수원·우만지역자활센터 및 수원시행복정신건강복지센터가 함께 주거취약계층에게 쾌적한 주거환경을 제공하고자 시행
  - 수원시지역자활센터: 청소·빨래 등 환경서비스 담당
  - 수원시행복정신건강복지센터: 위기가구에 정신상담 서비스 제공
- 사회복지공동모금회의 성금을 바탕으로 사업을 진행하며 2019년까지 누적 113 가구에 대해 청소, 방역, 집수리, 정신상담 등 지원

〈표 3-10〉 주거환경개선 클린케어 서비스 연도별 성과지표

1차 사업 (2015~2016)	2차 사업 (2016~2017)	3차 사업 (2017~2018)	4차 사업 (2018~2019. 진행중)
30가구	28가구	25가구	30가구

〈그림 3-6〉 주거환경개선 클린케어 서비스 활동사진



출처: 좌)기호일보. 2018.08.28. 우)우리동네뉴스. 2017.04.28

## 6. 가사 흡서비스: Yes! 생활민원처리반

- 기초생활수급자 등 사회취약계층의 가정 내 불편사항을 즉시 처리할 수 있도록 지원하여 취약계층 가정에 실질적인 도움을 제공
- 관련 전문기술자들로 구성된 'Yes!생활처리반'이 사회취약계층 가정을 찾아가 각종 불편사항 해결
  - 전기설비, 전자기기, 배관, 집수리, 도배, 보일러 등 각 분야 전문기술자 7명으로 이루어진 처리반이 가정을 방문
  - 전구·콘센트·노후전선 등 교체, 전자제품 점검 및 수리·배관설비 수리, 타일·부분도배 등 갖가지 생활민원 해결
  - 4자녀(만 20세 미만) 이상 가구, 기초생활수급권자, 차상위계층, 저소득 홀몸 어르신 등 사회취약계층을 대상으로 서비스 제공
- 2012년 도입한 이후 2017년까지 누적 3만 720건의 생활민원을 처리하였으며, 2018년에는 연간 5,593건의 가사 흡서비스 제공

## 7. 공동주택관리 보조금지원 사업

- 세대수가 적어 관리주체가 없고 상대적으로 단지 환경이 열악한 노후된 소규모 공동주택의 주거환경을 개선하고 공동체 생활터전을 제공
- 주택법에 의해 사업계획 승인을 받은 20세대 이상 공동주택을 대상으로 공동주택 내 노후 공용시설물 개선 지원

- 어린이놀이터·경로당 등 시설 유지·보수, 환경친화적 개방형 담장·녹지조성, 경비원·환경미화원 등 근무환경 개선을 위한 쉼터시설 설치·보수, CCTV·지하주차장 방송 공동 수신 설비 설치·보수, 노인·장애인 편의증진을 위한 공사 등
- 2006년부터 2018년까지 총 1,261개 시설에 대해 190여 억원을 지원하여 공동주택 내 노후시설물 개선
  - 사업의 적절성, 실현 가능성, 효과·지속성 등을 기준으로 지원대상을 선정하며, 선정된 공동주택에 대해 단지당 최대 5000만원까지 지원
  - 주거환경이 열악한 소규모 공동주택 단지, 입주민이 공동주택을 적극적으로 관리해 모범(우수)관리단지로 선정된 곳을 우선 지원

## 8. 기타 수원시 주거복지 관련사업

- 이외에도 수원시는 자체 추진사업 뿐만 아니라 중앙 및 광역의 주거복지 관련 사업과의 매칭, 공모 등을 통해 시민의 주거여건 향상을 도모

〈표 3-11〉 기타 수원시 주거복지 관련사업 추진현황(2015~2019)

사업명	유형	내용	지원대상	담당부서
주택수선유지 급여사업	중앙	- 국민기초생활보장제도에 따른 전국단위 사업 - 경보수, 중보수, 대보수로 구분하여 최대 950만원까지 지원	주거급여수급자 중 자가거주자	도시재생과 주거복지팀
슬레이트 지붕 철거·처리 비용 지원	중앙 (매칭)	- 슬레이트 지붕 처리비 지원 - 철거와 함께 친환경 지붕 설치 신청시 사회취약 계층에 최대 800만원까지 지원	슬레이트 지붕주택 소유가구	기후대기과 미세먼지대응팀
주거취약계층 집수리 지원사업	지자체	- 주거취약계층 주거개선을 통해 개인의 삶의 질 향상 도모 - 수원지역 건축사회와의 협업을 통해 집수리 모니터링, 쪽방 주거환경개선 등 진행	최저주거기준 미달가구, 중위소득 44% 이하 가구 등	도시재단 주거복지지원센터
수원형 안전마을 만들기 사업	중앙 (공모)	- 국민안전처에 공모한 '안전한 지역사회 만들기 모델 사업'에 선정 - '15~'18년(4년)까지 40억 지원 - CCTV설치, 안심지도제작, 범죄예방설계 공간개선 등 범죄예방 사업과 보행로 확보 및 확대, 통학차량 승강장설치, 안전지킴이집 지정 운영 등	송죽동, 매교동, 세류동, 매탄 3동, 지동, 영화동, 서둔동, 원천동	시민안전과 안전정책팀

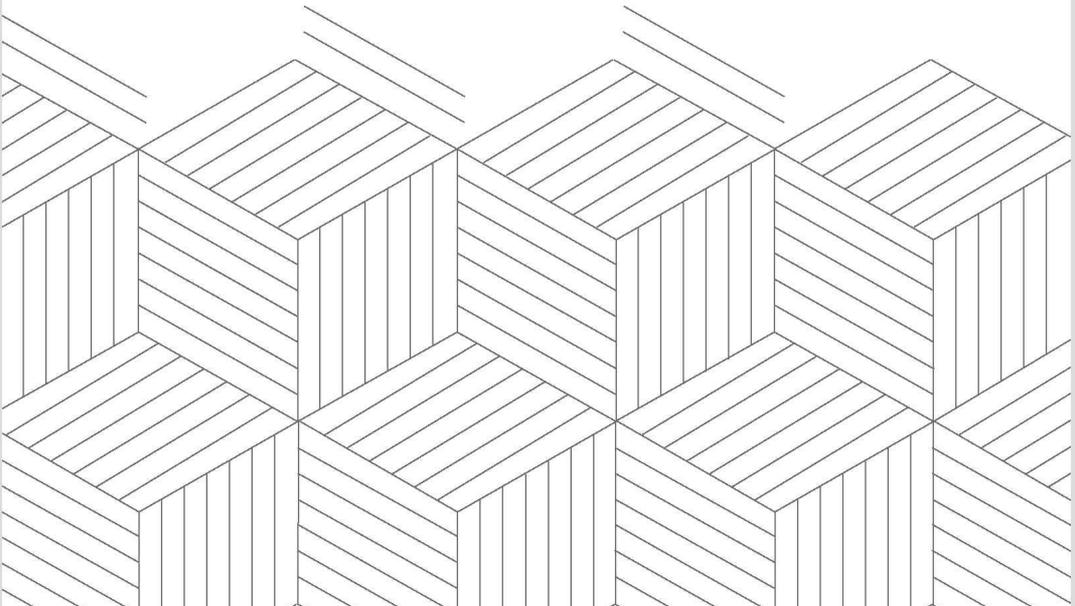
사업명	유형	내용	지원대상	담당부서
고령친화마을 '카네이션 마을' 조성	광역 (공모)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- '고령친화도시 조성'을 비전으로 모두가 살기 좋은 마을 조성</li> <li>- 노인우선 주차구역 설치, 전동휠체어 충전시설 설치, 횡단보도·도로 야간 LED 안내판 설치, 빨래방 등 노인 일자리 창출지원사업, 노년밴드 구성 및 지원, 노인건강프로그램 등 운영</li> </ul>	노인	노인복지과 노인정책팀
희망의 러브하우스	민간	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 차상위계층 이자지원(이사천사)</li> <li>- 주거취약계층의 주거환경 개선: 청소, 정리정돈, 도배 등</li> </ul>	중위소득 43% 이하면서 부양의무자 기준 충족 가구	새마을지도자협의회



# 제4장

## 계획의 비전과 추진방향

제1절 주거복지 관련 수원시 SWOT분석  
제2절 비전 및 추진방향





## 제4장      계획의 비전과 추진방향

### 제1절 주거복지 관련 수원시 SWOT분석

#### 1. 강 점 (Strength)

- 주거복지정책 추진을 위한 제도적 기반 구축 마련
  - 「수원시 주거복지 조례」 개정(2019.1. 기존 「수원시 주거복지 지원 조례」 전면 개정)
  - 주거복지 전담조직 구축 등 관련 추진체계 기반 마련: 수원시 도시재생과 내 주거복지 팀 설치, 지속가능도시재단 주거복지지원센터 설립(2017), 수원도시공사 설립(2018)
- 독자적인 공공주택 모형 개발 및 추진
  - 2018년 다자녀가구 주거안정 지원을 위해 매입임대주택인 ‘수원휴먼주택’ 도입
  - 2022년까지 200호 매입하여 4자녀 이상의 무주택 다자녀가구에게 제공(최대 거주기간 20년)
- 주거복지정책 추진에 대한 내·외부의 공감대 형성
  - 2018년 1월 신년사를 통해 4대 시민권 중 하나로 ‘주거복지권’을 명시
  - 시정계획 등에 지속적으로 주거복지 관련 사업 포함

#### 2. 약 점 (Weakness)

- 경기도 내 다른 지역에 비해 낮은 공공임대주택 비율
  - 수원시의 공공임대주택 비율은 9.1%로 경기도 평균보다 낮은 수준
  - 개발가능지가 부족하여 신규 개발을 위한 적절한 용지 공급이 어려움
- 지역 내 주거수준 편차 존재
  - 권선구, 팔달구 등 특정지역에 상대적으로 주거취약계층 및 노후주택 집중
  - 지역별로 주택사정 및 주거여건이 상이하여 지역별 특성에 맞는 여러 대응전략 도입 필요

- 주거복지 정책 추진을 위한 통합 조정기능 부재
  - 각 부서간의 관련 업무 조정과 협의 등 주거복지 정책을 통합 조정할 수 있는 정책 컨트롤 타워 부재
  - 전담조직인 주거복지팀의 인력규모와 위상을 고려할 때 이를 담당하기에는 역부족
- 민간주체들의 역량 미흡
  - 사회주택 등 준공공주택 공급 활성화를 위한 민간의 기반 부족

### 3. 기회 (Opportunity)

- 정부의 주거정책 패러다임 변화와 주거정책의 분권화 확대
  - 공급자 중심에서 수요자 중심, 생애단계별·소득수준별 주거지원 확대 등 주거권 강화
  - 중앙·지방·민간간 협력적 거버넌스 구축 확대 및 지방분권 확대
- 100만 특례시 추진에 따른 수원시의 위상 강화
  - 특례시 도입에 따른 광역지자체 권한의 수원시 이양사무 확대
  - 재정 및 조직 확충에 따른 다양한 신규사업 도입 가능
- 도시재생사업 등 다양한 관련사업 추진
  - 수원시 관내에서 행궁동, 경기도청 주변, 매산동, 세류동 등 구도심 지역을 중심으로 도시재생사업 추진 활성화
  - 소규모 주택정비사업 등 노후주택 개량을 위한 주거환경개선사업 모델 도입
- 주거복지 강화를 위한 새로운 정책 도입 및 주체 육성
  - 행복주택, 공공지원주택, 토지임대부 사회주택 등 다양한 유형의 주거복지 사업 지속적인 도입
  - 주거복지 전달체계 강화, 사회주택 지원 등 민간주체의 육성을 위한 제도적 기반 마련

### 4. 위협 (Threat)

- 국내·외 경제여건 불안에 따른 수원시 재정안정성 악화
  - 삼성전자 등 일부 기업에 의존적인 수원시 세입구조로 인해 경기변동에 취약
  - 재정건전성을 위협하는 다양한 변수의 존재로 인해 장기적이고 안정적인 사업계획 수립 어려움
- 주거안전망 미비로 인한 주거취약계층 증가
  - 주택가격 상승과 임대료 부담으로 인해 주거취약계층의 여건 악화

- 청년 1인가구, 노인 1인가구 등 정책의 상대적 소외계층 다수 존재
- 재정 투입에 따른 거부감 존재
  - 주거복지 재정 투입 증가에 따른 신규 사업 추진과정에서 다양한 협의절차 필요
  - 주거환경 개선 등은 공공지원을 통해 개인의 재산가치 향상으로 이어지는 이익의 사유화 문제로 인해 반대의견도 존재

〈그림 4-1〉 수원시 주거복지 여건 진단(SWOT)



## 제2절 비전 및 추진방향

### 1. 수원시 주거복지정책의 방향 설정

#### 1) 적극적이고 포용적인 보편적 주거복지의 강화

- 주거취약계층만을 대상으로 하는 소극적이고 협소한 개념이 아닌, 전 시민이 자신이 원하는 주거소요에 부합하는 적정수준의 주거 수준을 향유하도록 하는 ‘보편적 주거복지’ 정책 추진
- 물리적 시설과 건축물 뿐만 아니라, 시민들이 소통하고 공존하며 거주할 수 있도록 공동체 활성화 지원 등 보다 나은 주거여건 조성을 위한 소프트웨어 측면까지 포함

#### 2) 다양한 주체들과의 파트너십 구축과 적극적인 외부자원 활용

- 중앙정부, 경기도, LH 등 중앙 및 광역단위의 주거복지 추진주체들과의 긴밀한 협력과 적극적인 개입을 통해 주거복지 정책의 ‘공동시행자’로서의 역할과 기능 강화
- 공공주택 조성 등 외부기관 추진사업의 적극적인 유치와 지역맞춤형 모델과 기준 설정을 통해 직접적인 재정 투입을 최소화하면서도 주거수준의 직접적인 향상 도모
- 민간 주체의 역량 강화와 파트너십을 통해 시민들의 다양한 주택소요에 대응

#### 3) 맞춤형 사업을 통한 중앙정부 주거복지 정책의 사각지대 해소

- 중앙정부의 보편적이고 획일적인 주거복지 정책 적용에 따른 지역 내 정책 사각지대를 최소화하는 ‘적극적인 보완자’로서의 지역밀착형 주거복지 정책 추진
- 125만 대도시이자 정책 선도도시로서의 주거여건과 수원시의 장기적이고 전략적인 방향을 고려한 수원형 주거복지모델을 통해 시민의 주거안정과 수원시의 상생적인 발전을 함께 도모

#### 4) 주거복지 정책의 지속적 추진을 위한 기반 강화

- 1회성의 사업을 지양하고, 제도적 기반과 조직, 실행기준 등을 마련하여 지속적이고 안정적인 정책추진 시스템 체계화 도모
- 행정 및 담당부서가 일방적으로 끌여가는 것이 아니라 다양한 부서 및 민간주체들이 연계·협력할 수 있도록 하는 네트워크 및 정책조정체계 구축

## 2. 수원시 주거복지정책의 비전과 방향

### 1) 비 전

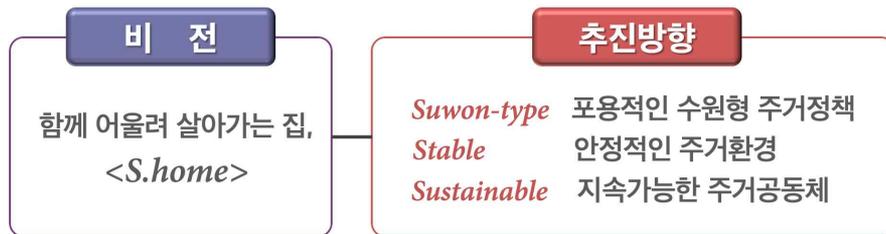
- <수원시 중장기 주거복지 종합계획(2020-2024)>의 비전을 ‘함께 어울려 살아가는 집, <S.home>’으로 설정



- ‘함께 어울려 살아가는 집’은 적극적이고 포용적인 주거복지정책을 통해 수원시민 모두가 걱정된 주거환경을 누리면서 살아가는 주거공동체로서의 지향점을 제시
  - 주거복지 정책이 주택을 매개로 사회적 격차와 갈등을 증폭시키는 방향이 아니라 화합과 공존을 지향하는 사회통합의 방향을 지향함을 의미
  - 주거복지 정책을 특정한 주거취약계층에 대한 선별적이고 특수한 지원정책이 아니라 전체 시민이 자신들이 필요로 하는 주거여건을 누릴 수 있도록 실현하는 정책으로 성격 설정
  - 이를 위해 주거복지 정책에 있어 공공주택 공급, 주거취약계층에 대한 지원 등 전형적인 주거복지 정책 영역 이외에 주거공동체 활성화 등과 같은 주거문화의 영역까지도 포함한 폭넓은 범위로 설정
- <S.home>은 전 계층이 어울려 살아가는 지역 단위의 주거공동체로 마치 하나의 집이 된 수원시를 의미하는 동시에, 이를 실현하기 위한 주거복지 정책의 방향을 내포
  - ‘S.home’의 S는 기본적으로 수원시를 상징
  - 동시에 S는 <수원시 중장기 주거복지 종합계획(2020-2014)>에서 비전을 실현하기 위한 3가지 추진방향인 ‘Suwon-type’, ‘Stable’, ‘Sustainable’을 의미
  - 또한 ‘S.home’의 5가지 철자는 <수원시 중장기 주거복지 종합계획(2020-2014)>의 5가지 추진목표에 각각 대응하면서 설정한 비전을 달성하기 위한 구체적인 방법과 사업들로 연결

## 2) 추진방향

- 비전을 실행하기 위한 추진방향으로 ‘Suwon-type: 포용적인 수원형 주거정책’, ‘Stable: 안정적인 주거환경’, ‘Sustainable: 지속가능한 주거공동체’의 세 가지를 설정



- ‘Suwon-type: 포용적인 수원형 주거정책’은 기존의 중앙정부 및 광역정부 중심의 획일적인 주거복지 정책에서 벗어나 수원시의 지역특성과 자원을 고려한 수원시 맞춤형의 주거복지 정책을 추진함을 의미
  - 수원시민의 인구·사회·경제적 특성과 시민들의 주거소요를 고려한 실현가능한 지역 맞춤형 주거복지 정책을 통해 시민들의 실질적인 주거여건 향상을 도모
  - 중앙정부의 주거복지 정책의 사각지대를 최소화하는 수원 특화형 주거복지 정책의 적극적인 도입을 통해 모든 시민을 위한 주거복지 실현
- ‘Stable: 안정적인 주거환경’은 주거여건 향상을 위한 물리적 토대를 구축하는 것을 통해 가시적이고 지속가능한 주거환경 개선을 추진함을 의미
  - 노후주거환경의 개선과 지원시설의 체계적인 확충을 통해 지속가능하고 안정적인 주거환경 기반을 구축
  - 단순히 물리적 시설물의 개선 뿐만 아니라 지속적이고 안정적인 주거환경을 형성하는데 기여하는 전반적인 시스템의 구축을 포함
- ‘Sustainable: 지속가능한 주거공동체’는 특정 계층에 대한 지원정책에서 벗어나 다양한 계층들이 함께 거주하는 공동체로서의 지역을 회복하기 위한 보다 폭넓은 주거정책을 추진함을 의미
  - 주거복지 정책의 목표와 대상을 소극적이고 협소한 개념이 아니라 집을 매개로 이루어지는 생활문화로까지 확대
  - 주거취약계층의 주거여건을 상승시키는 한편 비취약계층의 공동체 문화 형성을 지원하는 것을 통해 함께 어울려 살아가는 수원을 실현

### 3) 5대 추진목표와 세부 추진과제

- 비전과 추진방향을 실현하는 5대 추진목표로 ‘주거취약계층 지원 강화(Supporting)’, ‘공공주택 공급 확대(Housing)’, ‘주거복지 추진기반 구축(Organizing)’, ‘노후주택 주거환경 개선(Modifying)’, ‘모두가 즐거운 주거문화 정착(Enhancing)’을 도출
- 5대 추진목표를 바탕으로 목표를 구체화할 수 있는 총 21가지의 세부 추진과제를 설정하였으며, 각 세부 추진과제를 성격과 추진시기를 고려하여 3가지의 유형으로 구분
  - 중점과제는 수원시 주거복지의 중장기 정책목표 달성을 위해 분야별로 꼭 필요한 핵심 추진과제
  - 지속과제는 현재 수원시가 추진 중인 주거복지 관련 주요사업 중 향후 지속적으로 유지·확대가 필요한 과제
  - 전략과제는 수원형 주거복지 실현을 위해 필요한 경우 전략적으로 도입할 필요가 있거나 중장기적으로 요구되는 과제
- ‘주거취약계층 지원 강화(Supporting)’는 정책적으로 지원이 필요한 여러 주거취약계층을 지속적으로 발굴하고 이들에 대한 실질적인 지원을 확대함으로써 모든 시민들이 인간다운 주거생활을 영위할 수 있도록 하기 위한 정책영역
  - 세부 추진과제로는 ‘수원형 주거기준 설정’, ‘쪽방·고시원 주거환경개선 지원’, ‘주거급여 지원 강화’, ‘마을사랑방 긴급주택 운영’, ‘수원형 임대료 지원사업 도입’의 5개 과제를 포함
- ‘공공주택 공급 확대(Housing)’는 주거취약계층의 주거여건 향상에 직접적으로 기여하는 물적 토대이자 핵심자원인 공공주택 재고를 적극적으로 확보하기 위한 정책영역
  - 세부 추진과제로는 ‘수원휴먼주택의 안정적 공급·관리’, ‘외부·민간자원 연계형 공공주택 공급모델 다양화’, ‘수원도시공사 공공임대주택 공급 시행’의 3개 과제를 포함
- ‘주거복지 추진기반 구축(Organizing)’은 지속가능하고 안정적이면서도 효과적인 주거복지 정책 추진을 위한 제도적·조직적 체계 구축과 관련한 정책영역
  - 세부 추진과제로는 ‘주거실태조사 및 주거취약계층 모니터링 강화’, ‘주거복지 정책추진체계 고도화’, ‘주거복지 인력 및 민간주체 역량 강화’, ‘주거복지지원센터 기능 강화’, ‘온라인 기반 주거복지 통합정보 제공 플랫폼 구축’의 5개 과제를 포함
- ‘노후주택 주거환경 개선(Modifying)’은 물리적 환경의 개선을 통한 시민의 주거여건 향상과 지역사회의 활력 증진을 위한 정책영역
  - 세부 추진과제로는 ‘주민주도형 주거환경 개선 활성화’, ‘친환경 그린리모델링 활성화’, ‘수원형 집수리 지원사업 확대’, ‘저소득가구 주거환경 개선 서비스’의 4개 과제

를 포함

- ‘모두가 즐거운 주거문화 정착(Enhancing)’은 여러 사회집단과 계층이 함께 어울려 배려하며 살아가는 주거공동체의 형성을 지원하기 위한 정책영역
  - 세부 추진과제로는 ‘지역공동체 활성화 지원’, ‘공동주택 주거환경 개선’, ‘지속가능한 수원형 안전마을 구축’, ‘고령자·장애인 친화형 주거환경 개선’의 4개 과제를 포함

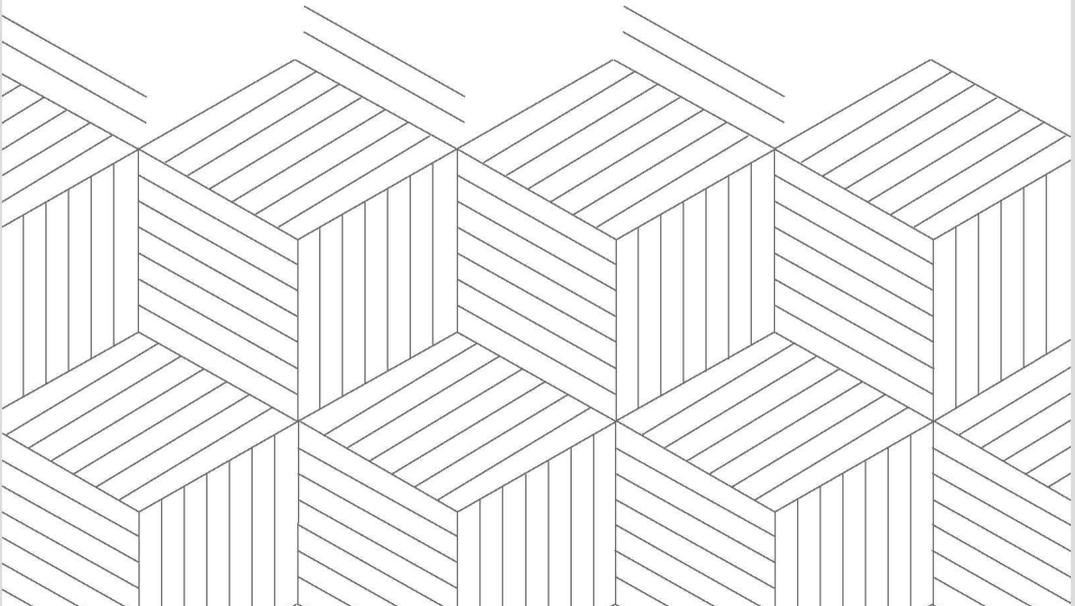
〈그림 4-2〉 수원시 주거복지정책의 추진전략과 세부 추진과제



# 제5장

## 세부 추진과제

제1절 분야별 세부 추진과제  
제2절 수원형 주거복지 실현을 위한 정책 로드맵





## 제5장 세부 추진과제

### 제1절 분야별 세부 추진과제

#### 1. 주거취약계층 지원 강화 (Supporting)

S-1	수원형 주거기준 설정	중점
-----	-------------	----

##### ▣ 사업 추진의 필요성

- 수원시는 수원휴먼주택 사업 등 타 지자체에 비해 적극적인 주거복지 사업을 추진 중이지만, 수원형 주거복지 정책의 대상이나 목표 등이 명확하게 제시되지 않는 실정
- 주거복지 대상의 유형과 범위, 목표 등에 대한 기준 설정은 수원시의 지역 실정과 시민들의 주거소요, 정책수요와 방향 등을 설정하는 가장 기초적인 작업이라는 점에서 이를 명확히 할 필요

##### ▣ 사업의 추진여건

- 정부에서는 국민이 쾌적하고 살기 좋은 생활을 영위하는데 필요한 최소한의 시설, 면적, 방수 등에 대한 최소조건으로 최저주거기준을 설정
  - 2006년 처음으로 최저주거기준을 도입한 이후 2011년 한 차례 수정을 거쳐 현재까지 동일한 조건 유지

〈표 5-1〉 국토부 최저주거기준

1인	부부	부부+자녀
1K 14㎡	1DK 26㎡	2DK 36㎡

\*숫자는 방(침실)의 수, K는 조리공간(kitchen), D는 식사실 겸 조리공간(dining, kitchen)을 의미

- 우리나라의 최저주거기준은 주요 선진국에 비해 낮은 수준이며, 면적, 방 수 등 정량적인 기준에 주로 한정되어 있어 실질적인 주거수준의 보장에는 미흡
- 상대적으로 낮고 단순한 기준에도 불구하고 최저주거기준 미달가구가 여전히 5%가 넘는 등(2018년도 기준 전국가구 5.7%) 최저주거기준 설정의 실효성도 낮은 수준
- 최저주거기준과 별도로 각 지자체는 지역의 주거소요와 정책역량을 고려하여 별도의 기준을 추가로 도입하는 추세
  - 부천시 1인 가구 최소면적 17㎡, 고시원 거주 1인 가구 최소주거면적 기준 8㎡으로 부천형 최저주거기준을 설정
  - 서울시는 2018년 청년·신혼부부 맞춤형 임대주택 공급 사업 ‘청신호’를 추진하면서 주거면적을 기존보다 3.3㎡씩 넓게 확장
- 현재 「수원시 주거복지 조례」에는 주거복지 정책의 우선적 대상자로 ‘주거복지 대상자’, ‘주거취약계층’ 등 여러 가지 용어들과 대상집단의 혼용이 나타나며, 이들의 선정 근거와 기준도 명확하지 않음
  - ‘주거복지 대상자’는 중위소득 50% 이하, 긴급지원대상자, 다자녀가구, 청년 및 신혼부부 등 수원시에서 별도로 규정한 정책 대상자이지만, 그 범위가 광범위하고 선정에 대한 구체적인 근거와 기준은 없음
  - ‘주거취약계층’은 주거복지 정책의 모법인 「주거기본법」을 근거로 장애인·고령자·저소득층 등을 제시하고 있지만, 「주거기본법」에서는 ‘주거지원필요계층’이라는 용어를 사용할 뿐만 아니라 대상자에 대한 명확한 규정도 없어 그 범위가 불명확
  - 이와는 별도로 <2017 수원시 주거실태조사>에서는 ‘주거취약계층’으로 비주택거주 가구, 노인 1인 가구, 장애인 가구, 중위소득 50% 이하 가구, 기초생활보장 수급가구 등을 주거취약계층으로 분류
- 2017년 수원시 주거실태조사 결과보고서에서는 ‘수원형 주거복지 기준’을 별도로 제안 하였으나 실제 정책에 반영되지는 않음
  - (1) 모든 가구가 ‘설비기준’ 충족, (2) 지하층 거주 가구 비율 단계적 축소, (3) 중위소득이 50% 이하이면서 RIR(월 소득 대비 주택 임대료 비율)이 30% 이상을 차지하는 가구 등에 임대료 보조를 제시

## ■ 세부 추진방안

- 수원형 주거기준 설정에 대한 조사·연구와 공론 절차 진행
  - 수원형 주거기준이 단순한 선언적 차원에 그치는 것이 아니라 시민들의 전반적인 주

거수준 향상에 기여할 수 있도록 면밀한 조사·연구 필요

- 시민들의 주거소요와 정책역량, 재정적 여건 등을 고려하여 민·관이 함께하는 인식 공유와 공론화 절차 필요
- 최저주거기준 상향 등 단순한 수치적 목표의 제시가 아닌, 수원시민의 최저주거 수준과 관련한 목표와 그를 달성하는 전략적 방향으로서의 ‘수원형 주거기준’ 설정 필요
  - 현재의 최저주거기준도 충족하지 못하는 여건에서 단순히 최저주거기준을 상향하는 것은 오히려 최저주거기준 미달가구의 비율만 높아지는 등 정책의 실효성 미비
  - 국토부의 최저주거기준과 별도로 수원시의 여건과 시정기조 등을 고려하여 달성 가능한 주거관련 정책 목표를 제시하는 방향으로 기준을 설정하는 방안도 고려
    - ex) RIR 25% 이상 가구 제로 실현, 비주택 거주(오피스텔) 비율 1% 감소, 법정 최저 기준 미달가구에 전체에 대한 맞춤형 주거지원 프로그램 도입 등
- 수원시 주거정책의 우선대상자에 대한 분류체계 일원화 및 재검토
  - 수원시가 향후 정책도입 과정에서 우선적으로 도입해야 하는 우선순위 대상자들을 의미하는 ‘수원형 주거취약계층’의 범위에 대한 설정
  - 조례 개정 등을 통해 ‘수원형 주거취약계층’을 명확히 하고, 차회 주거실태조사 실시 시 별도의 표본집단 설정 등을 통해 구체적인 실태파악 필요
  - 설정한 ‘수원형 주거취약계층’이 정책 사각지대에 놓이지 않도록 향후 정책 프로그램 도입시 우선적 대상집단으로 설정

### ■ 기대효과

- 수원시 주거복지 정책의 장기적인 방향성과 목표 설정으로 실질적인 정책 추진의 기반 마련

### ■ 단위사업 구성

추진과제	유형	담당부서		단위사업명
[S-1] 수원형 주거기준 설정	신규	도시재생과	주거복지팀	• 수원형 주거기준 설정을 위한 조사·연구
	신규	도시재생과	주거복지팀	• <수원형 주거기준> 도입·공표

<b>S-2</b>	<b>쪽방·고시원 주거환경개선 지원</b>	<b>중점</b>
------------	-------------------------	-----------

### ■ 사업 추진의 필요성

- 쪽방·고시원은 주거취약계층이 주로 거주하는 주거형태로 주거환경, 위생문제 등 물리적인 시설의 열악함 등을 고질적으로 안고 있음
  - 임차 보증금을 마련하기 어려운 저소득 1인 가구가 주로 거주
  - 주거면적은 최저주거기준에 미달하는 1~2평 정도로 좁으며, 창문이 없거나 공용 부엌·화장실·목욕시설 수준이 열악하며 냉난방 문제, 바퀴벌레 등 위생문제도 심각
- 쪽방·고시원은 구도심 지역 등 특정 지역에 공간적으로 집중하여 지역의 슬럼화를 가져올 수도 있는 등 단순한 개별 가구의 주거악화 뿐만 아니라 지역사회에도 영향을 미칠 수 있다는 점에서 이에 대한 선제적 지원 필요

### ■ 사업의 추진여건

- 수원시는 2012년 7월 <고시원 가이드라인 기준(안)>을 제정·시행하였으나, 2015년 규제 혁신 차원에서 폐지
  - 수원시는 2012년 전국 지자체 중 최초로 고시원 건축 가이드라인을 제정
  - 고시원 개별실의 최소면적을 15㎡ 이상으로 규정하고 면적 기준을 의무사항으로 제시. 2019년 서울시 기준이 7㎡라는 점을 고려할 때 상당히 상향된 주거기준을 적용
  - 화장실, 부엌, 욕실 등을 공유한다는 점을 고려하지 않는 등 실효성에 한계가 있어 시행 3년 만에 폐지
- 서울시는 2019년 3월 '노후 고시원 거주자 주거안정 종합대책'을 발표하며 고시원 주거기준을 마련
  - 2018년 발생한 종로구 고시원 화재사건을 계기로 관리 사각지대에 방치되어 있던 고시원에 대한 설치기준을 마련
  - 방 실효면적을 7㎡(화장실 포함 시 10㎡) 이상으로 하고 방마다 창문(채광창)을 의무적으로 설치하도록 규정

〈표 5-2〉 2012 수원시 고시원 가이드라인 기준(안)

연번	건축기준	적용범위
1	각 실 개별 발코니(칸막이벽 설치) 설치 불가 단, 각 실에서 출입이 되지 않는 구조로 된 다실 연결 발코니는 가능	●
2	각 실 취사를 위한 기구 및 시설(가스·수전 배관 등) 설치 불가	●
3	욕실 설치는 가능하나 욕조 설치는 불가	●
4	지하층에는 고시원 입지 불허 단, 건물 전체가 고시원인 경우 지하층에 공용시설 설치 가능	●
5	공동시설물 설치(공동취사시설 의무사항) - 20개실 미만: 휴게·세탁실(1개실 겸용 가능) - 20개실 이상: 관리실, 휴게실, 세탁실 분리설치	○
6	각 실 구획별 경계벽은 상부층 슬라브(층고)까지 하고 방화구역으로 계획	●
7	복도는 꺾임구조가 아니며 중실의 설치로 2개 이상의 복도를 설치하는 경우 막다른 구조가 아닌 순환구조로 계획 단, 복도 끝이 피난계단 또는 대피공간이 있는 경우는 제외	●
8	복도의 양단은 반드시 채광·환기를 위하여 외기에 면하도록 설치하고, 배연설비 설치 시 배연설비 제어판은 관리실 등에 별도 설치	●
9	각 실 출입문은 방화문으로 설치	●
10	복도에 사각지대가 발생하지 않도록 CCTV 설치(권고사항)	○
11	주차대수는 시설면적 80㎡당 1대 또는 실당 0.3대로 하며 이 중 강화된 것을 적용	●
12	실당 최소한 전용면적은 사용자의 편의를 고려하여 15㎡(안목치수) 이상으로 계획	●

주: ● 의무사항/ ○ 권고사항

## ▣ 세부 추진방안

- 쪽방·고시원 등 비주택 거주자에 대한 주거상향 지원
  - 대부분 최저주거기준을 만족하지 못하는 쪽방, 고시원 등을 물리적 환경을 고려하여 보다 나은 주거환경으로 거주지를 옮길 수 있는 종합적 지원대책 마련
  - 쪽방 및 비주택 거주자에 대한 실태조사 실시 및 주거지원 대상자 명부 작성
  - 쪽방, 고시원 거주자에 대한 주거지원 상담 등을 통해 지속적인 정보 전달
    - 상당수의 대상자들이 여러 지원사업 등에 대한 정보 부재로 대상자임에도 불구하고 지원을 받지 못하는 경우 다수 발생
    - 주거복지지원센터, 전문기관 등을 활용한 주거복지 전달체계 강화
- 중앙정부 지원사업과의 연계를 통한 적극적인 자원 확보
  - 국토부에서는 주거지원 강화대책의 일환으로 비주택 거주자에 대한 주거지원 상향사

업 등을 도입 검토 중

- 외부 지원사업과 적극적인 연계를 통해 재정지원 확보 뿐만 아니라 전문적이고 종합적인 지원방안 마련
- 기존 쪽방, 고시원의 주거환경 개선을 위한 시설개선 자금 지원 및 고시원 신규 건축에 대한 가이드라인 재제정 동시 추진
- 쪽방, 고시원 등이 최저주거기준을 만족하지 못한다는 점에서 기존의 고시원 가이드라인을 개선한 새로운 고시원 가이드라인 제정을 통해 최저주거기준 미달의 고시원 신규 발생 억제
- 기존 쪽방 및 고시원의 주거환경 개선을 위한 프로그램 도입과 정책자금 지원
  - 도배, 장판, 창문 등 주거편의시설 개보수 지원 등의 주거환경 개선 지원
  - 여름철 폭염, 겨울철 한파 등에 대비할 수 있도록 편의설비 지원 등의 실시로 거주자의 안전과 건강관리 지원

■ 기대효과

- 주거복지 사각지대의 해소와 주거취약계층의 주거환경개선 지원
- 인권적 차원에서 주거취약계층의 최소주거기준 충족 등 인간다운 삶의 최소조건 마련

■ 단위사업 구성

추진과제	유형	담당부서		단위사업명
[S-2] 쪽방·고시원 주거환경개선 지원	계속	도시재생과	주거복지팀 (주거복지지원센터)	• 비주택 거주자 상담 및 지원
	신규	건축과	건축기획팀	• <수원시 고시원 가이드라인> 재도입

S-3

주거급여 지원 강화

지속

### ■ 사업 추진의 필요성

- 저소득 가구의 주거여건 개선을 위해 지속적인 주거안정 자금 지원 필요

### ■ 사업의 추진여건

- 국가 차원에서 주거급여 수급대상을 지속적으로 확대 중
  - 2019년 기존 중위소득 43% 이하 가구에서 44% 이하로 상향되었으며, 2020년에는 중위소득 45% 이하 가구로 확대 예정
  - 4인가구 기준 월소득 인정액 2,029,956원 이하 가구에게 월 최대 31.7만원의 급여 지급
  - 자가소유 주거취약계층에게는 열악한 주거환경 개선을 위한 수선유지급여 지원
- 주거급여는 신청주의에 따라 대상자가 동 행정복지센터 등을 통해 신청을 해야만 수급 가능

### ■ 세부 추진방안

- 주거급여 수급대상 확대에 따라 누락자가 발생하지 않도록 관내 홍보 및 대상자 발굴 철저
  - 주거급여 대상자 확대에 따라 새롭게 추가되는 지원대상자들이 정보 부족 등으로 인해 누락되지 않도록 관련 제도의 홍보 확대
  - 동 행정복지센터 등 지역사회 주거복지 전달체계를 통해 상시적인 수급권자 발굴 및 관리 강화
- 주거급여 수급가구에 대한 주기적인 모니터링을 통해 추가적인 주거복지 지원 요소를 발굴

### ■ 기대효과

- 주거취약계층에 대한 실질적인 지원 확대를 통한 주거안전망 확충

### ■ 단위사업 구성

추진과제	유형	담당부서		단위사업명
[S-3] 주거급여 지급 강화	계속	도시재생과	주거복지팀	• 주거급여 지급

<b>S-4</b>	<b>마을사랑방 긴급주택 운영</b>	<b>지속</b>
------------	----------------------	-----------

■ 사업 추진의 필요성

- 재난·재해 피해자들에게 긴급임시주거공간 제공을 통해 유사시 주거안전망 구축

■ 사업의 추진여건

- 도시재단 주거복지지원센터는 LH와의 협약을 통해 장기 미활용 상태의 매입임대주택을 활용해 총 24개소의 마을사랑방을 조성·운영 중
  - 화재 및 재난·재해 피해자, 퇴거위기 가구에게 3개월(1회 연장가능) 동안 거주공간 제공하는 긴급임시주거공간을 9개소 운영(14곳은 청년·사회적경제기업 창업공간으로 운영)

■ 세부 추진방안

- 마을사랑방의 지속적이고 안정적인 운영·관리를 통한 주거안전망 확충
  - 지역 내의 긴급한 주거소요에 대응하기 위해 긴급임시주거공간을 지속적으로 확충
  - 대상자 범위의 단계적으로 확대하여 지역 내 긴급주거수요에 적극적으로 대응
- 중장기적으로 시 소유의 긴급주거공간을 확보하여 운영의 안정성 및 활용성 확대 모색
  - 현재의 방식은 LH 소유의 주택을 활용한다는 점에서 활용폭이 제한되며, 시설 측면에서도 반지하 등 거주 여건이 열악
  - 지역 내 빈집, 미분양 주택 등을 시 차원에서 저렴하게 매입하여 평상시 주민공동시설로 활용하고, 재난 발생시 긴급주택으로 전환
    - 도시재생사업 등을 통해 조성되는 마을 커뮤니티시설 등도 활용 가능

■ 기대효과

- 재난·재해 피해 등을 입은 피해자 등 긴급한 주거지원이 필요한 취약계층의 임시 주거공간으로 활용하여 사회적 안전망 확충에 기여

■ 단위사업 구성

추진과제	유형	담당부서		단위사업명
[S-4] 마을사랑방 긴급주택 운영	계속	도시재생과	주거복지팀 (주거복지지원센터)	• 도시재단 마을사랑방 운영

S-5

수원형 임대료 지원사업 도입

전략

### ■ 사업 추진의 필요성

- 공공임대주택 입주, 주거급여 수급 등 직접적인 지원을 받지 못하는 정책사각지대의 취약가구의 주거안정성 향상을 위한 추가적인 지원방안 모색 필요
  - 공공임대주택의 공급은 주거취약계층의 주거여건을 직접적이고 확실하게 향상시킬 수 있다는 장점을 가지지만 재정적 부담으로 인해 공급규모를 확대하기가 쉽지 않음
  - 재정적 부담을 최소화하면서도 폭넓은 대상계층, 특히 기존의 직접적 지원방식에서 제외된 정책사각지대의 대상자들에 대한 간접적 지원방식 도입 필요

### ■ 사업의 추진여건

- 여러 지역에서 지자체 차원에서 지역 내 저소득 가구 등 주거취약계층의 주거안정 지원을 위해 다양한 형태의 임대료 지원사업을 추진 중
  - 자체 예산을 활용하여 지원하거나 민간금융기관 등을 활용하여 노인, 청년, 신혼부부 등에게 전세자금 및 대출이자 지원사업을 시행하고 있는 지자체도 있음
  - 경기도, 제주도, 동작구, 창원시 등이 유사한 형태의 사업을 시행 중

#### 주요 지자체별 임대료 지원사업 추진 현황

##### ◆ 경기도 저소득층 전세금 대출 보증 및 이차지원

- 2019년 4월 한국주택금융공사, NH농협은행과 협약을 통해 주택도시기금 및 금융권의 전세자금 대출이 어려운 저소득 가구에 전세보증금 대출보증 및 이차지원
- 지원대상: 기초생활수급자, 차상위 계층, 중증장애인, 소년소녀가정, 자립아동, 다문화가정, 북한이탈주민, 비주택 거주민 등 저소득 및 낮은 신용으로 금융권 전세금 대출이 어려운 가구
- 가구당 최대 4,500만원의 전세금 대출 지원, 보증보험료와 대출이자(2%) 지원

##### ◆ 서울시 동작구 주거안정자금 지원

- 동작신협과 맞춤형 임대주택 보증금 융자 협약('18.2.27.)을 통해 계약금과 보증금 마련이 힘든 저소득계층의 주거안정자금 지원
- 지원대상: 홀몸 어르신 주택 입주자(추후 신혼부부·청년주택 입주 대상자까지 포함 예정)
- 보증금의 70~90%(최대 1000만원)까지 융자를 받고, 5년 거치 후 일시상환하거나 대출기간을 추가로 연장, 계약금 융자 가능

◆ **제주도 전세자금 대출이자 지원**

- 도내 주거약자의 경제적 부담을 완화하기 위함
- 사업근거: 제주특별자치도 주거종합계획
- 지원대상: 제주특별자치도에 거주하며 무주택의 신혼부부 및 자녀출산 가정, 금융권에서 주택전세 자금을 대출받은 도민
- 대상(임차)주택: 단독(다가구 포함), 다세대, 연립주택, 아파트, 오피스텔
- 임차금액: 제한없음
- 지원내용: 주택전세자금 대출잔액의 1.5%(최대 80만원지원). 단, 다자녀, 장애인, 다문화 가정인 경우 0.5%가산(최대 120만원 지원)

◆ **창원시 신혼부부 전세자금 대출이자 지원사업**

- 무주택 신혼부부의 주거비 부담을 완화하고 혼인·출산 장려정책에 기여
- 사업근거: 창원시 신혼부부 전세자금 대출이자 지원 조례
- 지원대상: 창원시에 주소를 둔 기준 중위소득 180% 이하 무주택 신혼부부
- 지원기준: 전세자금 대출 잔액의 1.2%지원, 연1회 최대 100만원
- 기타: 전국 지방자치단체 중 첫 번째로 지원

▣ **세부 추진방안**

- 시 금고(현재 IBK기업은행)와의 협약을 통해 지정된 계층을 대상으로 시중보다 저렴한 이자율로 대출하는 사업 시행
  - 수원시의 지급보증(신용보강)을 통해 시중 이자율보다 낮은 금액에 대출 지원
  - 기본적으로 임대주택의 보증금 대출 지원을 중심으로 하되, 대상계층의 설정, 협약 여건 등에 따라 생애최초 주택구입 등 주택구입 자금을 대해서도 지원 가능
- 소득기준 등 특정 조건을 만족하는 주거취약계층에 대해서는 수원시가 월 대출이자의 전액 또는 반액을 지원하여 저소득 계층의 임대료 부담 완화
  - 수원시 주거복지조례에서 주거복지대상자로 정의한 중위소득 50% 이하나 주거비 과부담가구(소득대비 임대료(RIR) 30% 이상 가구) 등 적용 가능
- 청년을 대상으로 시범프로그램으로 도입 후 추진성과를 검토하여 점차 다양한 대상계층으로 지원 확대
  - 수원시가 타지자체에 비해 청년 1인가구의 비율이 높고, RIR이 30%이상 가구의 비율이 청년층에서 가장 높게 나타난다는 점(2017년 수원시 주거실태조사)에서 청년지원 프로그램을 시범사업으로 도입
  - 전세 감소와 월세 증가로 임차 가구와 청년 가구의 주거빈곤이 심화됨에 따라 기존

주거복지정책에서 소외되어 있는 청년계층에 대한 지원 필요

### ▣ 기대효과

- 수원시의 재정적 지출을 최소화하면서도 저소득 가구의 주거비 부담완화 및 주거취약 계층의 주거안정 도모
- 주거복지 지원대상 범위의 확대를 통한 정책 사각지대 최소화
- 수원형 임대주택 등의 입주대기자에게 대기기간 동안 발생하는 지원 공백의 임시적 지원 방안으로 활용가능

### ▣ 단위사업 구성

추진과제	유형	담당부서		단위사업명
[S-5] 수원형 임대료 지원사업 도입	신규	도시재생과	주거복지팀	• 주거취약계층 임대보증금 대출보증 시범사업

## 2. 공공주택 공급 확대 (Housing)

<b>H-1</b>	<b>수원휴먼주택의 안정적 공급·관리</b>	<b>중점</b>
------------	--------------------------	-----------

### ▣ 사업 추진의 필요성

- 수원시의 주거복지 대표사업인 수원휴먼주택 사업의 안정적 공급·관리를 통해 주거취약계층의 주거안정 도모
- 공급규모 확대에 따라 더욱 필요성이 증가하는 운영 및 관리방안을 조기에 마련하여 향후 운영 과정에서 발생이 예상되는 문제들에 선제적으로 대응

### ▣ 사업의 추진여건

- 수원휴먼주택은 2018년 제도 도입 이후 무주택 다자녀가구를 중심으로 주거취약계층의 주거안정에 기여하는 수원시의 대표적인 주거복지 사업으로 자리매김
  - 공공이 기존 주택을 매입하여 소유하고 필요계층에게 장기적으로 임대하는 매입임대주택의 형태로, 2019년 10월 기준 시 예산 및 기부채납 등을 통해 13호의 주택 확보
  - 다자녀가구 중 무주택가구에 순차적으로 지원하며, 입주 가구는 최장 20년까지 관리비만 부담하고 무상으로 거주(임대기간 2년, 9회 재계약 가능)
- 4자녀 이상 가구까지를 대상으로 하여 200호 공급을 목표로 하고 있으나, 부동산 경기 변동 등으로 인해 사업추진 지연 및 소요예산 증가 등 발생
  - 최초 도입시에 매년 평균 50호씩, 2022년까지 총 200호의 주택을 매입하는 것을 목표로 시작하였으나 추진과정에서 여러 문제로 인해 지연 발생
  - 이에 따라 계획 후반년도에 공급량을 늘리는 방식으로 수차례 추진계획을 변경

〈표 5-3〉 수원휴먼주택 연도별 추진계획 (2019년 하반기 기준)

(단위: 호, 백만원)

단위사업 성과지표	단위	연도별 실행계획				
		2018	2019	2020	2021	2022
세대수	200	5	9	4	91	91
소요 예산	49,000	1,000	1,250	1,000	22,875	22,875

출처: 2020 수원시(주거복지팀)주요업무 보고

- 다자녀 휴먼주택과 별도로 2012년 시 예산으로 매입한 정자동 소재 공동주택 10호를 <정자동 수원휴먼주택>으로 운영 중
  - 정자동 수원휴먼주택은 매입임대사업을 통해 원룸형 도시형 생활주택 10호를 매입한 사업으로, 2019년부터는 지속가능도시재단 주거복지지원센터에서 위탁 운영 중
  - 기초생활수급자, 한부모 가구 등 주거취약계층에게 월 10만원 내외의 임대료로 거처를 제공하여 주거안정을 도모하는 사업

## ▣ 세부 추진방안

- 연도별 실행계획에 따른 수원휴먼주택의 지속적이고 안정적인 공급 추진
  - 연도별로 안정적인 공급목표 달성을 통해 수원 내 주거취약계층의 주거 안정 도모
  - 연도별 공급목표 달성을 위해 담당부서에서 대상주택 탐색·매입 전체를 담당하는 방식 일변도에서 벗어나 다양한 매입방식을 추가적으로 적용
- 효율적인 제도 운영을 위해 향후 발생가능한 유지·관리 업무에 대한 대응매뉴얼을 포함한 <수원휴먼주택 운영·관리방안> 수립
  - <수원휴먼주택 운영·관리방안>에는 운영주체 및 조직 정립방안, 입주(대기)자 관리 방안, 시설물 관리 및 예산 운용 방안 등을 포함
    - 전입·전출, 대상가구의 구성원 변화 등에 따른 입주대기자 우선순위 관리와 기존 거주자 퇴거에 따른 입주자 배정 등의 문제 발생에 대한 집행기준 수립
    - 추후 급속히 증가할 것으로 예상되는 주택 유지·보수 비용의 추정과 이에 따른 예산 및 관리비 부과 등에 대한 사전 예측과 대응 필요
  - LH, 경기도시공사 등 현재 매입임대주택을 운영 중인 타 기관 운영사례 검토하여 합리적인 운영방안 도출
- 중장기적으로는 수원휴먼주택의 공급·운영 모델을 다양화 하여 보다 폭넓은 수원 관내의 주거복지 수요에 대응하는 수원시 주거복지 브랜드로서 '수원휴먼주택'을 재정립
  - 수원휴먼주택을 특정 사업의 이름이 아니라, 주거복지 시민권을 실현하는 수원시 자체의 공공주택 브랜드로 성격 전환
  - '수원휴먼주택'이라는 통합 브랜드 하에 현재의 다자녀 지원형 뿐만 아니라 저소득층 지원형, 대학생·청년 지원형, 어르신 지원형 등 다양한 대상에 대한 하위사업으로 확대
  - 기존주택 매입 뿐만 아니라 신규 건설, 사회주택 공급, 외부기관과의 협업을 통한 매입·건설 등 추진방식도 다양화 ([추진과제 H-2 외부·민간자원 연계형 공공주택 공급 모델 다양화] 관련)

### ■ 기대효과

- 수원형 주거복지 모델 특화사업의 안정적 운영을 통해 지역 내 주거취약계층의 주거여건 향상에 기여
- 수원휴먼주택 운영·관리 방안 정립을 통해 사업 추진 및 운영의 효율성 향상

### ■ 단위사업 구성

추진과제	유형	담당부서		단위사업명
[H-1] 수원휴먼주택의 안정적 공급·관리	계속	도시재생과	주거복지팀	• 수원휴먼주택 확충
	신규	도시재생과	주거복지팀	• <수원휴먼주택 운영·관리방안> 수립

## H-2

## 외부·민간자원 연계형 공공주택 공급모델 다양화

## 중점

### ■ 사업 추진의 필요성

- 공공임대주택은 주거취약계층의 주거수준 향상에 직접적으로 기여할 수 있지만, 지자체 차원에서 공급규모를 확대하기 어려운 여건
- 수원 지역 내에 공급되는 공공주택의 계획시 수원시가 적극적으로 협력하여 지역특성과 수요자 니즈에 부합하는 공공주택 모델 재정립 필요
- 이와 동시에 민간 임대사업자들이 참여하는 공공지원주택 등과 사회주택 등 공급주체 및 공급방식을 다양화하여 여러 계층의 주거소요에 대응할 필요가 있음

### ■ 사업의 추진여건

- LH를 중심으로 공급되는 현행 공공임대주택의 공급 과정에서 일부 유형에 대해 지역여건에 맞는 주거복지 실현을 위해 지자체장에게 입주자 선정 재량을 부여
  - 행복주택의 경우 전체 입주물량의 50% 범위 이내에서 지자체장과 협의를 통해 별도 자격기준을 통한 우선공급대상자 선정 가능

#### 「공공주택 특별법 시행규칙」

[별표 5] 행복주택의 입주자 자격 및 거주기간(제17조제1항 및 제2항 관련)

##### 2. 입주자 선정 방법

나. 공공주택사업자는 가목에 따라 기존거주자에게 공급하고 남은 물량의 50퍼센트 이내의 범위에서 시장 등이 공공주택사업자와 협의를 거쳐 별도로 정하는 기준 및 절차에 따라 우선공급 대상자를 선정 할 수 있다. 다만, 시·도지사, 시장등 또는 지방공사가 행복주택의 공공주택사업자인 경우에는 해당 공공주택사업자가 100퍼센트 이내의 범위에서 별도로 정하는 기준 및 절차에 따라 우선공급 대상자를 선정할 수 있다. 이 경우 지방공사는 관할 시·도지사 또는 시장등의 의견을 들어야 한다.

- 특히 창업지원주택, 지역전략산업지원주택 등은 공모사업 선정시 지자체장에게 입주자 자격기준 및 대상자 선정을 100% 위임
- 지역전략산업지원주택 시범사업으로 진행된 부천 예술인주택은 부천시 특화산업인 애니메이션 산업 종사자에게 행복주택 입주자격 부여(850호 규모)
- 창업지원주택의 경우 2018년 지자체 공모사업 실시 후 현재 상시공모로 전환

### 〈부천 예술인주택〉 사업개요

■ 건축개요

- 위치 : 경기도 부천시 상동 (부천영 상문화산업단지 내)
- 규모 : 대지면적 9,539.8㎡, 연면적 : 81천㎡ (예술인주택 : 52천㎡, 웹툰융합센터 : 29천㎡)
- 예술인주택 : 지하3층, 지상24층 내외 (약 850호, 16㎡~44㎡)
- 웹툰융합센터 : 지하3층, 지상14층 내외
- 주요시설 : 예술인주택(청년 예술인을 위한 주거), 웹툰융합센터(만화도서관, 웹툰창작실, 기업 입주공간, 전시마켓 컨벤션 등)



■ 사업시행 : 부천시와 LH의 공동사업 시행

- LH (예술인주택) : 사업계획 수립, 인허가 및 예술인주택·웹툰융합센터 건설업무 총괄
- 부천시 (웹툰융합센터) : 웹툰융합센터 관리·운영, 설계지원 및 인허가 지원, 부지제공

- 국토부의 <주거복지로드맵>에서는 주택 공급방식의 다양화와 협력적 거버넌스 구축의 일환으로 공공지원주택, 사회주택 등의 공급 활성화를 추진 중
  - 기존의 공공임대주택 공급 확대와 함께 민간임대사업자에 대한 지원을 통해 공급되는 공공지원주택을 연 4만호씩 공급하도록 목표 설정
  - 사회주택 주체들의 역량강화 지원을 위해 사회주택지원센터를 설립하고 사회주택 허브리츠 설립, HUG 사업비 보증 등의 조치를 시행
  - 현재 LH에서 장안구 조원동 지역에 토지임대부 형태의 사회주택 시범사업을 추진 중

### ▣ 세부 추진방안

- 신규 공급되는 LH의 공공주택 유형(행복주택, 창업지원주택 등)의 사업시행 및 입주자 선정 과정을 적극 활용하여 수원시 여건에 적합한 특정계층 대상의 공공주택 공급
  - 행복주택 등의 입주자 선정에 대한 지자체장의 역할에 대한 규정이 있기는 하지만, 현재까지 실제로 적용되지 않고 있다는 점에서 사업시행 초기 단계부터 시행기관과의 적극적인 협력과 협의 필요

- 중앙정부 차원에서도 적극적으로 지원하고 있는 대상계층 중 청년·대학생, 다문화가정 등 타 지자체에 비해 수원시가 높은 비율을 가진 계층을 적극적으로 활용
- LH 등과 수원시 간의 MOU 체결 등을 통한 공공임대주택 사업 추진
  - 정부차원의 공공임대주택 공급에서 실질적 사업재원과 실행주체가 LH이기 때문에 사전 협약 등을 통해 안정적인 사업규모 및 추진체계 확보 필요
  - 기존 공공임대주택 사업 중 기존주택 매입임대, 공공리모델링 임대주택 등 소규모 단위로 이루어져 지자체 단위의 정보와 협력이 필요한 사업을 적극 활용하여 시 차원의 MOU 등을 통해 수원시 관내 지역으로 대상지 유치
  - 수원시의 시비 매칭 등을 통해 대상자 자격기준 및 시설기준 상향 등도 추진 고려(ex. 경기도 파복하우스)
- 국토부, LH, 경기도시공사 등에서 추진 중인 신규사업 공모의 적극적 지원·활용
  - 지역전략산업지원주택 시범사업에 수원시 전략사업 육성과 연계한 특정산업 종사자 대상사업으로 지원 가능(ex. 전통시장 소상공인 지원주택 등)
- 중앙정부의 사회주택 지원정책 등과 연계한 공공주택 공급방식 다양화
  - <주거복지로드맵>에서 사회주택 공급 활성화를 위한 제도 정비 및 지자체 지원 강화 방안 제시하고 있으며, 사회주택 허브리츠 등 지원조직도 구축 중
  - 서울시, 시흥시 등과 같이 사회주택 지원을 위한 별도의 조례 제정이나 시유지 등을 활용한 사회주택 시범사업 등의 추진 검토

## ■ 기대효과

- 수원시 공공주택 공급 확대 및 유형 다양화를 통한 주거취약계층의 주거안정화 도모
- 여러 형태의 공적주택 공급을 통해 관련 주체의 역량 증진과 다양한 사회적 가치 확산에 기여

## ■ 단위사업 구성

추진과제	유형	담당부서		단위사업명
[H-2] 외부·민간자원 연계형 공공주택 공급모델 다양화	신규	도시재생과	주거복지팀	• 공공임대주택 공모사업 선정 지속적 추진

<b>H-3</b>	<b>수원도시공사 공공임대주택 공급 시행</b>	<b>전략</b>
------------	----------------------------	-----------

### ■ 사업 추진의 필요성

- 중앙정부와 경기도가 공급하는 공공주택 공급 등이 확대되고 있지만, 수원시의 여건을 고려한 공공임대주택의 공급에는 한계가 있는 실정
  - LH와 경기도시공사를 중심으로 추진되는 다양한 공공임대주택의 공급이 이루어지고 있지만, 해당 사업의 추진과정에서 지자체와의 협의는 적극적이지 않음
  - 공공임대주택의 유형과 입주자 선정기준 등은 해당 지역보다는 중앙과 광역의 정책기조와 방향에 따라 일방적으로 결정되어 추진
- 수원시의 주거취약계층 실정을 고려한 원활하고 적절한 공공임대주택의 공급을 위해서는 수원시 자체적인 주택의 건설·매입을 통한 공급 필요
- 공공주택은 사업의 시행 뿐만 아니라 이후의 운영·관리까지 전문적이고 체계적인 관리가 필요하다는 점에서 개발사업 관련 노하우를 갖춘 전담기관이 담당 필요
  - 수원시 주거복지팀에서 수원휴먼주택을 매입·관리하고 있으나, 사업의 확대와 지속성을 위해서는 전문기관이 담당하여 발전시킬 필요

### ■ 사업의 추진여건

- 2018년 1월 기존의 수원시 시설관리공단이 수원도시공사로 전환
  - 수원시 시설관리공단은 2000년 5월 설립해 교통, 환경, 체육 분야 등 수원시 공공시설을 관리를 담당
  - 2018년 1월 체계적인 도시개발사업의 추진과 개발이익 재투자를 통해 일자리 창출과 지역경제 활성화를 도모하기 위해 도시공사로 전환
- 도시공사 전환 후 개발사업본부 신설하여 각종 도시개발사업의 추진체계 마련
  - 「수원도시공사 설립 및 운영 조례」에 공사의 설립목적은 효율적인 지역개발과 주민복지증진에 기여(제1조)로 명시하였으며, 주요사업으로 토지개발, 주택 및 건축물 건설 등을 포함(제20조)
  - 현재까지는 사업 추진 검토단계로 본격적인 개발사업의 진행 실적은 없으며, 기존 시설관리공단의 시설운영·관리 업무 지속

〈그림 5-1〉 수원도시공사 조직도(현)



출처: 수원도시공사 홈페이지

### ■ 세부 추진방안

- 수원도시공사 내에 공공주택 공급·관리 등 주거복지 관련 업무를 전담하는 조직으로 주거복지본부 신설
  - 개발사업본부 이외 매입임대 등 전문적으로 공공주택 사업을 추진, 운영, 관리(주택 및 입주자)하기 위한 지원부서의 신설과 인력확충
  - 현재 시가 매입하여 관리중인 다자녀 수원휴먼주택 및 정자동 수원휴먼주택 등 기존 수원시 공공임대주택 운영·관리
- 도시공사 개발사업 및 개발이익금을 활용한 수원시 자체 공공임대주택 공급 확대
  - 개발사업본부에서 추진하는 자체 도시개발사업 등 택지개발사업 진행시 도시공사에서 직접 공공임대주택 건설 및 기존주택 매입
    - 도시개발사업의 일부로 주택공급량의 일부를 지역에 필요한 공공임대주택으로 건설
    - 현재의 다자녀 중심 수원휴먼주택을 확대하여 여러 계층을 대상으로 하는 공공주택 공급모델 다양화 ((추진과제 H-1 수원휴먼주택의 안정적 공급·관리 관련))
  - 개발사업의 잉여이익금을 활용하여 기존주택 매입임대 공급, 소규모 공공임대주택 건설 등의 다양한 공급주택 공급 시도
    - 개발사업 이익금의 지역 내 재투자는 지방 도시공사 설립과 도시개발사업 추진의 가

장 큰 목적으로, 대규모 재원투입이 필요한 공공주택의 공급 등에 주요한 재원으로 활용되어야 함

- 필요한 경우 도시공사는 공사채의 발행을 통해 공공주택 공급 등 주거복지 사업의 선제적 운영이 가능
- 수원도시공사의 주거복지본부 운영 이후에는 현재의 지속가능도시재단 내 주거복지지원센터의 운영을 이관하여 하드웨어 및 소프트웨어 관련 업무 통합 운영
- 수원형 공공임대주택(수원휴먼주택)이라는 인프라를 바탕으로 주거취약계층 발굴 및 사례관리, 주거복지 네트워크 사업 등 관련 사업을 하나의 조직체계로 통합하여 운영의 효율성과 안정성 도모

### ■ 기대효과

- 수원시 주거취약계층의 여건을 고려한 수원형 공공주택의 공급·운영 관리를 통해 수원형 주거복지 실현에 기여
- 공공임대주택 공급을 통해 수원시 주거취약계층의 주거안정 도모 및 타 지역에 비해 낮은 수원시 공공임대주택 비율 향상에 기여

### ■ 단위사업 구성

추진과제	유형	담당부서		단위사업명
[H-3] 수원도시공사 공공임대주택 공급 시행	신규	도시재생과 (수원도시공사)	주거복지팀	• 수원도시공사 주거복지본부 신설

### 3. 주거복지 추진기반 구축 (Organizing)

O-1	주거실태조사 및 주거취약계층 모니터링 강화	중점
-----	-------------------------	----

#### ▣ 사업 추진의 필요성

- 수원시민의 주거소요를 반영한 적합한 주거복지 정책의 수립을 위해서는 주기적이고 지속적인 조사를 통해 사회계층별 주거소요와 주거취약계층의 주거실태 파악 필요

#### ▣ 사업의 추진여건

- 2017년 지속가능도시재단 주관 하에 제1차 수원시 주거실태조사 실시
  - 수원시내 거주하는 4,000가구의 일반가구 및 주거취약가구를 대상으로 조사 실시
  - 가구 특성 및 거주 주택유형, 가구의 주거실태, 지역의 주거환경 등 총 6개 부문 43개 항목을 바탕으로 가구별 주거실태를 파악
- 「수원시 주거복지 조례」는 정기조사를 매 2년 단위로 실시하도록 하고 있으나 제2차 조사가 시행되어야 하는 2019년에 조사 미실시
- 수원시 주거실태조사는 통계청 승인통계로 등록되어 있어 지속적인 관리 필요
  - 주거실태조사는 사회조사, 외국인 체류실태 및 고용조사, 전통시장 및 상점가 조사와 함께 통계청의 승인을 받은 4개 공식통계 중 하나

#### ▣ 세부 추진방안

- 2021년 2차 수원시 주거실태조사 실시 및 주기적 조사시행으로 수원시 주거복지 여건에 대한 구체적 실태자료 구축
  - 2021년에 제2차 실태조사를 실시할 경우 이전 조사와 4년 간격이라는 점에서 향후 매 2년 단위의 후속 조사 결과와 연계에 유리
  - 통계조사는 지속적으로 일정한 주기로 조사가 시행될 때 시계열적인 분석을 통해 활용성이 높아진다는 점에서 향후에는 동일한 주기로 조사 추진 필요
- 2차 실태조사부터는 수원시에서 직접 시행하되, 수원시정연구원에 지속적으로 업무를 위탁하여 조사의 체계화 및 노하우 축적 필요
  - 1차 조사의 경우 도시재단의 자체 재원을 통해 임시로 조사사업을 시행하였기 때문에

지속적인 추진과 자원 마련에 애로 발생

- 조례 제6조에서는 수원시정연구원 등 3개 기관에 관련 업무를 지정·위탁할 수 있는 근거가 마련되어 있으며 해당 기관에 시 예산 지원이 가능
- 3개 기관의 여건과 업무 성격을 고려할 때 조사·연구의 전문성이 있는 수원시정연구원을 위탁기관으로 지정, 대행사업 형태로 추진하는 방식으로 안정화 필요
- 차회 주거복지 종합계획 수립과의 유기적인 연계를 위해 4년 또는 5년 단위의 정기조사로 주기 변경 검토 필요
  - 주거복지조례 상에는 규정된 매 2년 단위의 정기조사와 추가적인 수시조사는 현재의 행정여건을 고려할 때 준수하기 쉽지 않은 현실
  - 실태조사가 주거복지 종합계획 수립시 가장 기초이자 핵심이 되는 자료이지만, 5년 주기로 수립하는 종합계획과 일치하지 않아 차회 종합계획 수립시 문제 발생 소지
  - 5년 주기 조사로 정기조사를 축소하는 문제를 보완하기 위해 정기조사 사이의 기간 동안 주거취약계층을 타겟으로 하는 수시조사를 실시
  - 시 조직의 변경주기를 고려하여 종합계획 수립주기를 4년 주기로 변경하고, 정기실태 조사를 4년 주기로 일치하는 방안도 검토 가능
  - 매 2년 단위로 정기조사와 수시조사를 교차로 시행

### ■ 기대효과

- 수원시민의 주거여건에 대한 상세 시계열 데이터 구축으로 적시적인 주거복지 정책의 수립과 신규 추진사업 도출의 근거자료로 활용

### ■ 단위사업 구성

추진과제	유형	담당부서		단위사업명
[O-1] 주거실태조사 및 주거취약계층 모니터링 강화	계속	도시재생과	주거복지팀	• <수원시 주거실태조사> 실시

## O-2

## 주거복지 정책추진체계 고도화

## 중점

## ■ 사업 추진의 필요성

- 증가하는 주거복지 관련 행정수요에 대응하고 변화하는 사회 여건에 선제적이고 적극적으로 대응하기 위해 현재의 주거복지 정책추진체계 강화 필요
- 수원형 주거복지정책 강화를 위해 관련 업무를 총괄하는 부서 단위의 조직 필요
  - 주거복지권을 4대 시민권의 하나로 제시하였지만, 현재까지 이에 대응하는 정책추진 체계 및 인력 확충은 부족한 실정
  - 수원형 주거복지 프로그램을 구축하고 주거취약가구의 삶을 실질적으로 개선하기 위해 주거복지를 넘어서 주거정책 전반에 대해 컨트롤타워 역할을 하는 전담부서 필요
- 행정조직 구축 이외에 수원시의 주거복지 정책 전반의 방향성을 설정과 주요 사항에 대한 의사결정을 위해 조례에 명시된 심의위원회의 구성 필요

## ■ 사업의 추진여건

- 현재 수원시의 주거복지 관련 업무는 도시재생과 내 주거복지팀이 담당
  - 팀장 외 4인의 주무관으로 구성되어 주거취약계층 발굴, 수원휴먼주택 매입·관리, 주거급여 지급 등의 업무를 담당
  - 기존에 주택관련 업무를 담당하던 <주택과>가 조직개편 과정에서 주거복지팀과 공동주택과로 분리
    - 주거급여 업무를 담당하던 주거복지팀이 수원휴먼주택 사업의 도입에 따라 지속가능과 소속으로 변경되고, 공동주택 관련 업무는 공동주택관리과로 재편
- 주거복지 정책의 중요성을 강조하는 시정기조에도 불구하고 주거복지 시책을 추진할 수 있는 행정체계는 갖춰지지 않은 상황
  - 주거복지팀은 팀원 2인이 구별 주거급여 지급 업무를 담당하는 등 관련 업무량에 비해 인력규모가 작아 적극적인 주거복지 시책의 발굴 여력이 없는 실정
  - 기존 지속가능과가 2019년 조직개편 과정에서 도시재생사업 관련 업무를 확대한 도시재생과로 재편됨에 따라 소속 과와의 업무연계성도 부족
- 「수원시 주거복지 조례」 제8조~제14조에 주거복지심의위원회 구성 및 운영에 관련하여 그 근거가 마련되어 있으나, 현재 시행되지 않고 있음

- 2019년 기존 「수원시 주거복지지원 조례」를 「수원시 주거복지 조례」로 개정하면서 주거복지심의위원회 구성 조항을 추가하였으나 현재까지 운영이 되지 않는 상태
- 주거복지심의위원회의 심의안건이 명확하지 않아 위원회 구성의 시급성이 높지 않다는 점에서, 위원회 구성과 함께 위원회의 기능 및 심의대상에 대한 재정립 필요
- 주거복지지원센터의 주관으로 매월 1회 수원시 주거복지정책 관계자들이 참여하는 ‘주거복지정책동아리’ 운영
  - 수원시 주거복지팀, 주거복지지원센터, 시정연구원, 지역사회보장협의체, LH 주거복지지사 등이 참여하는 관계자 정기모임 개최
  - 주거복지정책 지원 및 현안검토, 정책개발을 위한 학습 등 진행

### ▣ 세부 추진방안

- 주거복지 관련사업을 전담하는 부서로 도시정책실 내 ‘주거정책과’ 신설
  - 현재의 도시재생과 주거복지팀 조직을 대폭 확대하여 주거정책과 주거복지 관련 업무를 종합적으로 기획·관할하는 <주거정책과> 신설
  - <주거정책과>는 주거정책팀, 휴먼주택팀, 주거복지팀, 주거급여팀의 4팀 체제로 구성하여 주택 및 주거복지 관련 업무를 총괄

〈그림 5-2〉 주거정책 전담부서 신설(안)



- 주거복지 정책의 방향성 설정을 위한 심의기구로 <주거복지심의위원회> 구성 및 운영
  - 현재 조례 상에 규정되어 있는 주거복지심의위원회를 구성하여 주거복지 정책 전반에 관한 내용을 심의·자문

- 수원시의 주거관련 실행조직 및 관련 전문가, 시민사회단체 등이 위원으로 참여
- 주거복지 종합계획 이외에 향후 수원휴먼주택 입주자 선정 기준 및 입주대기자 명부 승인 및 보증금·관리비 납부액 책정, 공동주택 보조금 승인 등 심의
- 민·관·연이 참여하는 주거복지 관련 정책협의체로서의 ‘주거복지정책동아리’ 운영 강화
  - 주거복지 관련 민간주체 등 참여자 확대 및 정책협의 기능 강화
  - 주거복지심의위원회가 구성·운영될 경우 주거복지정책동아리를 심의위원회의 실무위원회 성격으로 전환 운영하는 방안도 가능

▣ 기대효과

- 효율적이고 체계적인 주거정책의 종합적 추진체계를 갖추어 시민의 전반적인 주거여건 향상에 기여
- 사회적 여건 변화에 맞추어 증대되는 주거복지 관련 정책소요에 선제적으로 대응

▣ 단위사업 구성

추진과제	유형	담당부서		단위사업명
[O-2] 주거복지 정책추진체계 고도화	신규	도시재생과	주거복지팀	• ‘주거정책과’ 신설
	신규	도시재생과	주거복지팀	• 수원시 주거복지심의위원회 운영
	계속	도시재생과	주거복지팀 (주거복지지원센터)	• 주거복지정책동아리 운영

## O-3

## 주거복지 인력 및 민간주체 역량 강화

지속

## ■ 사업 추진의 필요성

- 시민들이 주거복지정책의 효과를 체감할 수 있기 위해서는 정책을 실제 취약계층에게 전달하는 주거복지 전달체계가 중요
  - 주거취약 가구의 주거복지서비스에 대한 소요는 높으나 공공의 주거복지 프로그램에 대한 인지도가 낮아 정책의 사각지대 발생
- 주거복지 전달체계의 고도화를 위해 주거취약계층에 대한 상담과 사례관리 인력의 역량 강화 필요
- 행정의 부담을 줄이고 주민밀착형의 전달체계를 구축하기 위해서는 민간자원과의 연계 필요

## ■ 사업의 추진 여건

- 중앙정부는 <주거복지로드맵>을 통해 협력적 거버넌스 구축을 위한 주거복지 전달체계 개편 제시
  - 지자체 주거복지 역량 강화를 위해 시군구 내 주거복지 전담인력 및 조직 확대 지원
  - 주거빈곤가구 지원사업 공모 시 전담조직·센터가 설치된 지자체를 우대하고 지자체 주거복지정책 추진 노력을 지자체 평가지표에 반영하는 방안 추진
  - 읍·면·동 행정복지센터 주거복지 담당자에 대한 교육 제공
- 수원시는 주거복지지원센터를 중심으로 관련 주체들에게 다양한 학습프로그램과 네트워크 프로그램 제공
  - 수원형 주거복지 상담매뉴얼 및 우수사례집 제작 및 배포, 관내 주거복지 상담업무 담당자 워크숍 운영, 주거복지 포럼 및 토론회 운영 등

## ■ 세부 추진방안

- 주거복지지원센터를 중심으로 주거복지 전달주체의 역량 강화와 전달체계 구축을 위한 교육·지원체계 구축
  - 중앙 및 광역기관과의 연계를 통해 동 행정복지센터 주거복지 상담업무 담당자 등에 대한 전문적인 교육훈련 기회 제공
  - 지역 내 사례관리 공동학습 등 주기적인 워크숍 개최 및 정보전달 체계 구축, 관련

분야 실무자 네트워크 구축 등

- 수원시 주거복지 관련 현안에 대한 강의(학습) 및 종합토론으로 지속적인 주거복지 관심도 증대
- 주거복지사업 추진을 위한 지역사회 유관기관 연대·협력 강화
  - 주거복지 관련 기관 업무협약 체결 등 지역사회의 다양한 주거복지 욕구에 대응하고 해결방안 마련을 위한 인적·물적 자원 연계
  - 주거복지지원센터를 통해 지역사회 주체들의 전국 주거복지 관련 기관과의 교류·협력·네트워크 형성 지원
- 단순 자원 전달체계를 벗어나 민간의 자체 역량을 강화할 수 있도록 주거복지 분야 비영리기관, 사회적경제 주체 등 육성·지원
  - 주거 관련 사례관리 등 일부 기능을 주거복지 관련 비영리기관에 위탁
  - 주거 관련 협동조합, 사회적 기업 등 사회적경제 주체들이 지역사회 기반 주거복지 확충에 기여할 수 있도록 설립 지원과 일자리 창출 사업 연계
    - 수원형 집수리 지원 사업, 마을관리소 사업 등에서 집수리 물량을 사회적경제주체에 우선 배정, 외부기관 사업의 참여·연계 지원

## ▣ 기대효과

- 지역사회 내 주거복지 전달체계의 고도화를 통한 주거취약계층 지원 강화
- 다양한 사회복지단체 및 주거복지 전달주체와의 연계활동 강화를 통한 주거복지 네트워크 구축

## ▣ 단위사업 구성

추진과제	유형	담당부서		단위사업명
[O-3] 주거복지 인력 및 민간주체 역량 강화	계속	도시재생과	주거복지팀 (주거복지지원센터)	• 주거복지 상담업무 담당자 학습 및 워크숍
	계속	도시재생과	주거복지팀 (주거복지지원센터)	• 주거복지 사업 발굴 및 연계 지원
	계속	도시재생과	주거복지팀 (주거복지지원센터)	• 주거복지 네트워크 운영 및 지원

## O-4

## 주거복지지원센터 기능 강화

## 지속

### ■ 사업 추진의 필요성

- 다양한 주거복지 정책이 도입되고 지원주체가 다양해지면서 접근성 및 정보의 부재 등으로 인해 여전히 주거복지 정책의 사각지대에 놓여있는 주거취약계층 존재
- 정책 실행자와 정책 수혜자 간의 가교 역할을 할 수 있는 주거복지 전달체계 내의 핵심적인 중간지원조직으로 주거복지지원센터의 역할 확대 필요

### ■ 사업의 추진여건

- 2016년 수원시의 여러 중간지원조직을 결합한 융·복합 조직인 지속가능도시재단의 설립과 함께 주거복지지원센터를 개소
  - 주체발굴과 성장지원, 공유공간 조성 및 운영, 지역공동체 사업, 지역혁신가 양성, 지역 협치기반 구축 등의 사업을 수행
- 현재 주거복지지원센터는 다양한 사업범위에도 불구하고 인력 및 예산의 제약으로 인해 영역의 확장 및 고도화가 어려운 실정
  - 센터장 포함 3인으로 구성되어 있어 추가적인 사업 발굴 및 영역 확장이 어려운 실정
  - 주거복지지원센터의 자체 사업 역시 예산규모의 한계로 인해 소극적 유지·관리, 소규모 지원사업 등으로 한정

### ■ 세부 추진방안

- 125만 시민의 주거복지 전달체계의 중간역할을 원활하게 수행하기 위해 주거복지지원센터의 인적·물적·재정적 자원 확충 필요
  - 주거복지지원센터는 민·관의 원활한 협력적 네트워크를 지원하는 중간지원조직으로 현장지향의 업무 특성상 많은 인력 소요가 발생
  - 수원시의 인구 규모 및 지역별로 상이한 여건 등을 고려할 때 주거복지지원센터의 인력 및 관련 사업예산 규모의 확대 필요
- 주거복지 전달체계 구축과 주거취약계층 발굴·지원 등과 관련한 인적자원 관련 업무를 중심으로 업무역량 집중을 통한 기능 고도화
  - 주거복지 관련 인력 교육 및 네트워크 구축, 주거취약계층 사례 발굴을 통한 통합 관

리, 수원휴먼주택 입주대기자 관리 등 주거취약계층에 대한 소프트웨어적 지원 기능 강화

- 수원휴먼주택 관리 등 시설 관리는 주거복지지원센터에서 통합 관리체계 구축 후 사회적기업 등 관련 민간주체들을 활용하는 방식으로 전환하여 주거복지센터의 자원 효율화와 민간주체의 역량강화를 동시 추진
- 중장기적으로는 수원도시공사의 주거복지본부 신설과 함께 주거복지지원센터를 관련 조직과 통합·확대 운영([추진과제 H-4 수원도시공사 공공임대주택 공급 시행] 관련)
  - 도시공사의 공공임대주택 공급 등 인프라의 확충과 함께 관련 추진조직을 통합하여 수원시 전체 주거복지 자원을 통합적으로 관리
  - 주거관련 하드웨어와 소프트웨어, 휴먼웨어의 통합을 통해 체계적이고 효율적인 주거복지 추진체계 및 전달체계 구축

#### ■ 기대효과

- 중간지원조직으로서의 주거복지지원센터 강화를 통해 민·관 협력 네트워크 및 주거복지 전달체계 고도화
- 시민 맞춤형 주거복지 정책 수립·운영 지원

#### ■ 단위사업 구성

추진과제	유형	담당부서		단위사업명
[O-4] 주거복지지원센터 기능 강화	계속	도시재생과	주거복지팀	• 주거복지지원센터 운영

<b>O-5</b>	<b>온라인 기반 주거복지 통합정보 제공 플랫폼 구축</b>	<b>전략</b>
------------	-----------------------------------	-----------

▣ 사업 추진의 필요성

- 공공주택 공급 등 주거복지 관련 정보들이 관련 부처 및 사업기관 단위로 분산되어 있어, 시민들이 자신에게 해당되는 지원 사업에 대한 정보를 제대로 공급받지 못하는 실정
- 수원 관내에서 시행되거나 수원 시민이 지원 가능한 각종 주거복지사업 정보를 온라인 상에서 통합 제공함으로써, 수요자 맞춤형 주거복지 서비스 제공

▣ 사업의 추진여건

- 주거복지 사업 담당기관별로 별도의 정보제공 시스템 운영 중
  - 주거복지 주무부처인 국토교통부에서<마이홈>을 운영하고 있으나, 타 부처 및 지자체 추진 사업은 제외되며 전국 단위의 자료로 지역 정보 검색 어려움
  - 대표적인 공공주택 공급주체인 LH, 경기도시공사 등은 기관별로 별도의 홈페이지 운영
  - 수원시의 경우 도시재생과 주거복지팀(공공임대주택), 장애인복지과 장애인 복지팀(장애인특별공급) 등에서 시청 홈페이지 공지사항 게시판에 사안별로 일부 게시

〈그림 5-3〉 국토교통부 마이홈포털(<http://www.myhome.go.kr>)



- 현재 주거복지팀, 지속가능도시재단 등이 협업하여 오프라인 기반 현장상담을 실시하

고 있으나 횡수(월1회)나 접근성 측면에서 제약

## ▣ 세부 추진방안

- 수원시 관내에서 추진되는 주거복지 관련 사업 정보를 하나의 홈페이지 상에서 통합 제공할 수 있는 플랫폼 '수원方房'(가칭)<sup>5)</sup> 구축
  - 수원시에서 직접 시행하고 있는 사업 뿐 아니라 국토부, 경기도, LH, 민간단체 등 유관기관 사업 통합 제공
  - 공공주택 공급, 주거취약계층 지원, 주택자금 관련 금융지원 등의 정보 제공
- 복잡하고 다양한 사업과 지원자격 등을 시민들이 보다 직관적으로 이해하고 활용할 수 있는 one-stop 체계 구축
  - 시민들이 본인에게 해당하는 사업과 정보를 손쉽게 확인할 수 있도록 시뮬레이션 기능 등 제공(ex. 마이홈 <내게 맞는 주거복지>, 주택도시시기금 <내집마련마법사> 등)
  - 자격조건에 해당하는 사업을 홈페이지 상에서 신청까지 가능하도록 관련 시스템 구축
- 상담 대표전화 신설, 기 운영 중인 주거복지 현장상담 업무와의 연계 등을 통해 정보제공 채널 다양화, 정보 소외계층 최소화
  - 동 복지센터 등 기존 복지전달체계 및 시가 보유한 온·오프라인 자원을 적극적으로 활용한 홍보체계 구축
- 지속가능도시재단 주거복지지원센터에 관련 인원 채용 및 시스템 구축·운영비용 지원
  - 초기 홈페이지 구축 비용 1억원, 인건비 및 사업비 연간 8천만원 예상

## ▣ 기대효과

- 주거복지 전달체계의 개선을 통한 주거취약계층을 중심으로 한 시민들의 전반적 주거 수준 향상에 기여

## ▣ 단위사업 구성

추진과제	유형	담당부서		단위사업명
[O-5] 온라인 기반 주거복지 통합정보 제공 플랫폼 구축	신규	도시재생과	주거복지팀 (주거복지지원센터)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 온라인 주거복지 통합정보 플랫폼 구축 및 운영</li> </ul>

5) 수원방방은 수원 지역 내에 존재하는 주거(房)관련 정보를 여러 방향(方)에서 한곳에 모아 종합적으로 제공한다는 의미

#### 4. 노후주택 주거환경 개선 (Modifying)

M-1	주민주도형 주거환경 개선 활성화	중점
-----	-------------------	----

##### ▣ 사업 추진의 필요성

- 획일적인 대규모 정비사업 추진이 아닌 주민이 주도하는 소규모 주거환경 개선사업을 통해 지역공동체 유지 및 지역맞춤형 환경 정비 필요성 대두
- 도시재생사업, 소규모주택정비사업 등 소지역 단위의 주거환경개선을 추진을 위한 법적 기반과 관련 사업들이 마련되고 있어 이를 적극적으로 활용 필요
- 노후 주거지의 전면철거를 통한 신규주택 공급보다는 도시재생 뉴딜 사업과 빈집 및 소규모주택정비사업을 활용하여 주택 품질을 높이고, 양질의 부담가능한 주거지로서의 역할 유지·강화

##### ▣ 사업의 추진여건

- 도심의 노후화에 따른 공동화를 극복하고 전면적인 철거재개발 방식의 도시정비사업으로 인한 지역공동체 붕괴를 막기 위해 도시재생이 도시발전 전략의 핵심으로 부상
  - 문재인 정부는 국정 핵심과제로 도시재생 사업을 추진하고 있으며, 기존의 도시재생 사업에 일자리 창출을 더한 도시재생 뉴딜사업을 도입
  - 수원시는 2016년 행궁동을 시작으로 경기도청 주변과 매산동, 연무동, 세류2동 일원 등 원도심 5개 지역에서 도시재생사업을 진행 중
- 지역사회 단위의 소규모 환경정비사업의 추진을 원활하게 하기 위한 「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특례법」제정(2018.2.9. 시행)
  - 주민 동의에 따라 사업이 추진된다는 점에서 사업 추진 과정에서의 갈등 감소 등 대규모 개발사업의 문제점 완화 가능
  - 사업 규모와 공적임대주택 공급면적에 따라 총 사업비의 50~70%에 대해 HUG로부터 저리 대출 지원을 받을 수 있어 주택정비에 따른 부담 감소
  - 2019년 5월 장안구 연무동에서 주민 6명의 합의에 따라 '자율주택정비사업 주민합의체'를 최초 구성

〈표 5-4〉 빈집 및 소규모주택정비사업의 주요 내용

구 분	빈집정비사업	소규모주택정비사업		
		자율주택정비사업	가로주택정비사업	소규모재건축사업
개 요	빈집 개량 및 정비	단독, 다세대 자율적 개량 및 정비	가로구역 소규모 주거환경개선	기반시설 양호지역 공동주택 재건축
대 상	빈집	단독, 다세대 주택	단독, 공동주택	공동주택
규 모	1호 이상	기존주택 20세대(10호) 미만	기존주택 20세대 이상	기존주택 200세대 미만
		1만 제곱미터 미만		
사업 시행자	소유자 또는 시장군수 NH공사 등, 건설업자, 등록사업자, 사회적기업, 부동산투자회사 등	토지등 소유자(2인 이상 주민합의체 구성) 또는 조합 NH공사 등, 건설업자, 등록사업자, 신탁업자, 부동산투자회사		

## ▣ 세부 추진방안

- 도시재생 뉴딜 및 소규모주택정비사업에서 단독주택 지역에 공동주택의 관리사무소 역할을 하는 ‘동네관리사무소’ 설립 지원
  - 도시재생 사업지역을 중심으로 주거취약계층 집수리, 유지관리, 마을공동체 특화사업 등의 기능을 담당하는 ‘마을관리플랫폼’ 설치

### 시흥시 ‘마을관리기업’ 사업

- 주민공동체의 취약계층 간담 집수리, 마을공동체 특화 사업 등을 지원하여 주민에 의한 지속적이고, 자립가능한 마을관리 사업 모델 육성 및 마을 환경을 개선하고 마을 공동체를 형성하여 주민자치 역량을 강화하고자 함
- 주민 스스로 공동체를 형성하고 다양한 마을 관리 사업을 추진하기 위해 사회적 협동조합 등의 형태로 설립·운영하는 기업형태로 추진(2019년 현재 8개소가 사업을 운영 중)
- 주요 사업내용(공공사무 위탁)
  - 마을관리소사업: 가로청소, 공공시설물 관리, 각종 단속 행위 등
  - 주택관리사업: 집수리, 청소, 택배보관, 공구대여 등
  - 복지증진사업: 공동육아, 어린이·어르신돌봄, 의료·보건 서비스 등
- 대야동 ‘다다마을관리기업’, 목감동 ‘한마음이랑동네관리소’, 정왕본동 ‘맛손동네관리소’ 3개소에서 시범적으로 가로청소, 불법 광고물 정비, 생활 쓰레기 무단투기 등 6개 마을관리 공공사무 위탁하고 있으며, 이에 따라 11명의 마을일자리가 창출됨
- 2021년까지 시흥형 마을관리기업을 5개 이상 육성하고, 20개 마을 관리 공공사무 위탁을 통해 300명 이상의 마을 일자리 창출예정

- 마을만들기 공모사업 등을 통해 전문적인 기술 및 역량을 보유하고 지속적으로 집수리와 주거환경개선 서비스를 제공하는 사회적경제주체로 성장할 수 있도록 지원 강화
- 장기적으로는 주민이 주도하는 도시재생 적극적 주체로서 CRC(지역재생기업)로의 성장 유도
- 도시재생현장지원센터 등을 통해 주민 주도 사업추진에 따른 적극적인 지원체계 구축
  - 수원시의 도시재생지역이 대부분 노후 저층주거지가 밀집한 근린재생형 대상지역이라는 점에서 주거환경 개선이 지역활성화의 주요 이슈에 해당
  - 현장지원센터 등 도시재생 사업지역 내의 관련 지원기능을 활용하여 주민주도형 주거환경 개선모델을 구축하고 이를 타 지역으로 확대·적용
- 도시재생 및 소규모주택정비사업을 통해 공급되는 공적임대주택 재고를 활용한 주거취약계층 지원방안 모색
  - 관련 사업을 통해 신규 공급되는 공적임대주택을 수원시가 저렴한 가격에 매입하거나 운영 위탁·관리를 통해 주거취약계층 주거문제 해결에 적극적으로 활용
  - 수원휴먼주택 재고 확충 및 공급모델 다양화 방안과 접목([추진과제 H-1 수원휴먼주택의 안정적 공급·관리 관련])

### ▣ 기대효과

- 마을 특성에 맞는 주거환경 개선을 통해 노후 저층주거지의 주거환경 개선
- 주민 스스로 공동체를 형성하고 주민주도 마을관리를 통한 일자리 창출
- 주거 관련 사회적경제 주체 육성 및 주거취약계층을 위한 저렴한 주택의 공급 확대

### ▣ 단위사업 구성

추진과제	유형	담당부서		단위사업명
[M-1] 주민주도형 주거환경 개선 활성화	계속	도시재생과	도시재생사업팀	• 도시재생·도시재생뉴딜 사업 추진
	계속	도시재생과	도시재생사업팀 (도시재생지원센터)	• 도시재생현장지원센터 운영
	계속	도시정비과	정비사업조사팀	• 빈집 및 소규모주택정비사업 추진

M-2	친환경 그린리모델링 활성화	지속
-----	----------------	----

### ■ 사업 추진의 필요성

- 녹색건축 환경 조성을 위하여 건축물의 에너지 절감 및 온실가스 배출량 감축 등 궁극적으로 지구 온난화에 적극 대응
- 저소득가구의 주거환경 개선 및 에너지 효율 개선을 통한 주거비 경감 지원

### ■ 사업의 추진여건

- 수원시 건축과는 「녹색건축물 조성 지원법」 및 「수원시 녹색건축물 조성 지원 조례」에 따라 ‘녹색건축물 조성지원 사업’ 추진 중
  - 2013년 수원화성 문화재보호구역을 대상을 전국 최초로 진행 후 2015년부터 수원시 전역으로 확대
  - 15년 이상 경과된 단독·다가구, 다세대 주택의 단열공사, 창호 교체, 보일러 및 조명 기구 교체 등에 대해 순공사비의 50% 이내를 지원
- 수원시 기후대기과는 저소득층의 주택 슬레이트 처리 및 친환경지붕 개량 지원사업 진행
  - 석면 건축자재 철거 지원사업의 일환으로 노후 슬레이트 지붕 주택의 개량 지원
  - 가구당 3~400만원을 슬레이트 처리 및 지붕개량 비용으로 지원하며 기초수급자, 차상위계층 등 취약계층에 우선 지원

### ■ 세부 추진방안

- 녹색건축물 조성 확대 지속 추진 및 통합 관리시스템 운용
  - 노후주택에 거주하는 주거취약계층에 대한 자기부담금 비율 감면 등을 통해 적극적인 참여 유도
  - 녹색건축물 조성지원 사업 통합관리 프로그램 개발 및 운용을 통한 사업효과 분석 및 개선안 도출
  - 녹색건축 설계기준 전용관련 심의 가이드라인 운용 및 자율적용 대상 건축물에 대한 인센티브 확대를 통해 건축단계부터 친환경 건축 유도
- 주택 슬레이트 처리 및 친환경지붕 개량 지원사업 지속
  - 지속적인 사업 추진을 통한 노후주택 환경 개선 및 거주자 건강피해 최소화

- 주거복지 전달체계와 연계한 선제적인 대상주택 발굴을 통해 저소득 취약계층에 대한 적극적인 환경개선 지원
- 기후변화 대비 취약계층 주거환경 개선 지원
  - 주거취약계층에 대해 혹한 대비 단열개선 및 폭염 대비 시설 등 설치 지원 확대

■ 기대효과

- 에너지 효율 증대 및 온실가스 배출을 낮추어 기존 노후 건축물의 가치 향상
- 주거취약계층의 주거여건 향상 및 녹색건축물 활성화를 통한 사람이 살기 좋은 환경도시 조성 도모

■ 단위사업 구성

추진과제	유형	담당부서		단위사업명
[M-2] 친환경 그린리모델링 활성화	계속	건축과	녹색건축팀	• 녹색건축물 조성지원 사업 추진
	계속	기후대기과	미세먼지대응팀	• 슬레이트 철거 및 지붕개량 지원사업 추진

<b>M-3</b>	<b>수원형 집수리 지원사업 확대</b>	<b>지속</b>
------------	------------------------	-----------

#### ▣ 사업 추진의 필요성

- 열악한 주거환경에 거주하는 취약계층의 주거환경 개선을 통해 개인의 삶의 질 향상에 기여

#### ▣ 사업의 추진여건

- 도시재단 주거복지지원센터는 2018년부터 지역 내 주거취약계층의 주거환경을 개선하기 위해 '주거취약계층 집수리 지원사업' 추진 중
  - 2018년에는 10가구, 2019년 19가구 등 현재까지 총 29가구의 주거환경 개선 지원
  - 수원지역 건축사회와 협업체계를 구축하는 등 관련 네트워크를 적극 활용

#### ▣ 세부 추진방안

- 적극적인 홍보와 지원대상자의 지속적인 발굴을 통한 사업효과 증진
  - 지역 내 주거복지 전달체계와 연계한 지원대상자의 선제적 발굴
  - 타 주거환경 개선사업 및 주거복지 사업과 연계한 패키지식 지원을 통해 주거취약계층의 주거여건 향상을 위한 종합적 지원체계 구축
- 사업규모의 확대 및 타 유사사업과의 지원대상 및 방식 차별성 강화
  - 주거취약계층에 대한 상시적인 지원부문 신설 등 사업방식의 다양화와 규모 확대 모색
  - 국가 차원에서 시행되는 수선유지급여사업, 민간단체의 집수리 지원사업 등 유사사업과의 중복을 방지하기 위한 지원대상 차별화 및 사업간 상호연계·교류 확대
    - 수원형 주거기준 설정과 연계(추진과제 S-1)하여 우선 지원대상자 선정 등 검토 필요

#### ▣ 기대효과

- 최저주거기준 미달 가구 등 주거취약계층의 실질적인 주거여건 개선 지원

#### ▣ 단위사업 구성

추진과제	유형	담당부서		단위사업명
[M-3] 수원형 집수리 지원사업 확대	계속	도시재생과	주거복지팀 (주거복지지원센터)	• 주거취약계층 집수리 사업 추진

<b>M-4</b>	<b>저소득가구 주거환경 개선 서비스</b>	<b>지속</b>
------------	--------------------------	-----------

**■ 사업 추진의 필요성**

- 열악한 환경에서 거주하고 있는 사회적 취약계층 가구에 대해 즉각적이고 긴요한 주거환경 개선서비스를 지원하여 쾌적한 주거환경 제공 및 삶의 질 향상 도모

**■ 사업의 추진여건**

- 시민봉사과는 2012년부터 기초생활수급자 등 사회취약계층의 가정 내 불편사항을 즉시 처리할 수 있도록 지원하는 가사 홈서비스 ‘Yes생활민원처리반’을 운영
  - 기초생활수급자 등 사회취약계층을 대상으로 전기설비, 전자기기 점검, 소규모 집수리, 동·하절기 냉·난방 점검 등 생활민원 서비스 제공
  - 2018년 기준 연간 5,593건의 가사 홈서비스 제공
- 복지협력과는 쓰레기더미 집을 청소해주는 클린케어 사업으로 3년간 83가구 지원
  - 사회복지공동모금회의 성금을 바탕으로 수원·우만지역자활센터 등과 협업하여 최저생계비 200% 이하 가구 중 저장강박증 등 심신미약 상태에 있는 가정을 지원하는 ‘쓰레기더미 집’ 청소사업을 진행
  - 2015년부터 시작하여 2019년까지 4차에 걸쳐 113가구에 대해 청소, 방역, 간단한 집수리, 정신상담 등을 지원

**■ 세부 추진방안**

- Yes생활민원처리반, 클린케어 사업 등 저소득 주거취약계층에 대한 주거환경 개선 서비스의 지속적인 운영 및 고도화
  - 동 행정복지센터 등 지역사회 주거복지 전달체계와 연계하여 주거 취약계층에 대한 정기적인 생활안전점검과 개선 서비스 제공
  - 독거노인, 중증장애인, 다자녀가구 등 중점관리대상 구축을 통해 맞춤형 서비스 제공 확대
- 유사 사업간 연계체계 강화 및 종합적 서비스 제공
  - 기획·운영 단계에서 사업간 연계 강화를 통해 유사 서비스의 중복 지원 및 사업간 차

### 별성 강화

- 중점관리가 필요한 취약계층에 대한 정보 공유와 협력을 통해 중점 관리대상에 대한 적시적이고 종합적인 지원서비스 제공

### ■ 기대효과

- 감동의 행정서비스 제공으로 시민의 삶의 질을 높이고 사람이 반가운 휴먼시티 수원 건설

### ■ 단위사업 구성

추진과제	유형	담당부서		단위사업명
[M-4] 저소득가구 주거환경 개선 서비스	계속	시민봉사과	휴먼콜센터팀	• 가사홈서비스 Yes생활민원처리반 운영
	계속	복지협력과	복지자원팀	• 클린케어 사업 운영

## 5. 모두를 위한 주거공동체 조성 (Enhancing)

<b>E-1</b>	<b>지역공동체 활성화 지원</b>	<b>중점</b>
------------	---------------------	-----------

### ▣ 사업 추진의 필요성

- 대도시 지역에서 발생하는 소외현상을 극복하고 시민들의 지역 및 도시에 대한 주인 의식 고취를 위해 다양한 주민 참여 및 소통 기회 마련 필요
- 주민공동에 의한 실질적인 지역문제 해결을 지원함으로써 지역여건에 맞는 활성화 정책 수립 가능

### ▣ 사업의 추진여건

- 수원시는 수원형 마을만들기 사업을 ‘마을르네상스’로 명명하고 관련 정책을 적극적으로 추진 중
  - 주민 스스로가 문화·건축·환경이 모두 어우러지는 마을을 새롭게 ‘아름다운 삶의 공간’으로 디자인하고 가꾸어 나가는 시민공동체 운동
  - 주민참여를 통해 공동체를 형성하고 마을민주주의를 실현
- 수원형 마을만들기 지원을 위한 중간지원조직으로 지속가능도시재단 내 ‘마을르네상스 지원센터’ 설치·운영
  - 2016년 설립해 마을공동체 지원, 마을르네상스 모니터링 등 주민지원 및 공동체활성화를 위한 프로그램 운영

### ▣ 세부 추진방안

- 마을공동체 활동의 거점공간으로 ‘마을공유소’ 도입·운영
  - 주민들의 다양한 참여 및 소통을 통해 주민주도의 마을자치와 주민 아이디어를 바탕으로 한 주거환경개선 및 마을관리방안 마련
  - 동 자체 공간 및 유휴공간을 활용해 ‘마을공유소’를 조성하여 공동체 활성화를 위한 나눔의 장과 문화의 장 등으로 운영
- 주민 주도의 공동체 사업에 대한 지원 확대
  - 마을르네상스 사업, 주민제안 공모사업의 지속적 확대 및 중앙·광역사업과의 연계를

통한 주민주도형 마을만들기 활성화 지원

- 마을르네상스지원센터를 통한 주민 네트워크 구축 및 마을공동체 지원
  - 마을주체 발굴과 성장지원, 주민주도 마을계획 수립 지원
  - 마을만들기 협치플랫폼 구축·운영을 통한 지역 협치기반 구축

#### ■ 기대효과

- 공동체 현안에 대한 주민참여의 확대를 통해 주민 간의 소통과 마을공동체 활성화 도모

#### ■ 단위사업 구성

추진과제	유형	담당부서		단위사업명
[E-1] 지역공동체 활성화 지원	계속	자치행정과	마을자치팀	• '마을공유소' 도입·운영
	계속	자치행정과	마을자치팀	• 마을공동체 주민제안 공모사업 지원
	계속	자치행정과	마을자치팀	• 마을르네상스지원센터 운영

<b>E-2</b>	<b>공동주택 주거환경 개선</b>	<b>지속</b>
------------	---------------------	-----------

**■ 사업 추진의 필요성**

- 수원 주민의 60% 이상이 거주하고 있는 아파트, 연립주택 등의 공동주택의 주거환경 개선을 지원하여 수원시민의 전반적인 주거여건 개선 도모
- 공동주택의 공동체 활성화를 통해 주민간의 교류와 지역활성화를 유도하고 상대적으로 소외되고 열악한 소규모 공동주택에 대한 안전관리 등의 방안도 마련 필요

**■ 사업의 추진여건**

- 수원시는 기존 주택과 내 공동주택 관련 업무를 확대하여 공동주택과를 신설하고 공동주택 관리 및 지원에 관한 업무를 총괄
- <공동주택관리 보조금 지원사업>을 통해 공동주택 내 노후 공용시설물 개선 지원을 지속적으로 추진
  - 단지 내 도로, 경로당, 어린이놀이터 등의 공동시설을 비롯하여 개방형 담장 등 공동체 활성화 사업, 안전점검 결과에 따른 안전조치 등에 최대 5천만원을 지원
  - 2006년부터 2018년까지 총 1,261개 시설에 대해 190여 억원을 지원하여 공동주택 내 노후시설물 개선
- 공동주택 거주민간의 갈등 해소와 소통하는 공동체 문화 조성을 위해 <공동주택 공동체 활성화 지원사업>을 추진
  - 공동육아방·대화방 조성, 홈페이지 구축, 입주자 대표회의 생중계 시스템 등 공동체 문화를 조성하기 위한 공간 및 시스템 구축 지원
  - 20세대 이상의 공동주택에 대해 최대 900만원까지 공모를 통해 예산 지원
- 수원시 공동주택과와 각 구청은 2013년부터 20년 이상 소규모 공동주택 단지의 안전 점검을 실시하여 2018년까지 159개 단지의 점검을 완료

**■ 세부 추진방안**

- 공동주택관리 보조금 지원사업의 지속적 추진 및 운영 효율성 증진
  - 사업성과 모니터링 강화와 지원사업의 효과성 및 지속가능성 중점 평가를 통해 일회성의 시설 개선 사업에 그치지 않도록 지속적으로 관리

- 상대적으로 주거환경이 열악한 소규모 공동주택 지원을 강화하여 노후도 심각한 관내 공동주택 주민들의 삶의 질 향상
- 공동주택 관리에 대한 체계적이고 종합적인 지원을 위한 <공동주택관리 지원센터> 설치 및 운영
  - 공동주택관리 업무의 공적기능 확대에 따른 체계적인 지원서비스와 선제적 공동주택 관리 서비스를 통한 효율적인 공동주택관리와 주거만족도 제고
  - 공동주택관리 사전자문 및 지원사업 홍보, 동별 대표자 교육 등 교육프로그램 운영, 공동체 활성화 및 공유가치 확산 프로그램 개발 운영 등 공동주택 주거여건 개선을 위한 종합적 지원기능 수행
- 노후한 소규모 공동주택에 대한 안전점검 지속적인 실시
  - 준공 후 20년 이상 경과된 공동주택 중 상대적으로 관리가 취약한 비의무관리대상 공동주택과 20세대 미만 소규모 공동주택에 대해 지속적으로 안전점검 실시
  - 안전점검 결과를 바탕으로 건축물 유지·관리 방안 등 제시

## ■ 기대효과

- 공동주택 단지의 시설 개선과 공동체 문화 정착을 통해 시민의 주거환경 개선과 살기좋은 지속가능도시 수원의 위상 강화

## ■ 단위사업 구성

추진과제	유형	담당부서		단위사업명
[E-2] 공동주택 주거환경 개선	계속	공동주택과	공동주택지원팀	• 공동주택관리 보조금 지원사업 추진
	계속	공동주택과	공동주택지원팀	• 공동주택 공동체 활성화 지원사업 추진
	신규	공동주택과	공동주택관리팀	• 공동주택관리 지원센터 설치 및 운영
	계속	공동주택과	공동주택관리팀	• 소규모 공동주택 안전점검 실시

<b>E-3</b>	<b>지속가능한 수원형 안전마을 구축</b>	<b>지속</b>
------------	--------------------------	-----------

■ 사업 추진의 필요성

- 안전마을의 유지·관리와 성과 확산을 통한 도시 전반의 생활여건 및 시민만족도 개선

■ 사업의 추진여건

- 2014~2017년 동안 각종 범죄와 생활안전 취약지역을 개선하는 ‘수원안전마을’ 조성
  - 국민안전처의 <안전한 지역사회 만들기 모델 사업> 선정을 통해 송죽동, 매교동, 세류3동, 매산동 등 10개 지역을 시범 안전마을로 조성
  - 4년간 총 82억원(국비 13억원 포함)의 예산 지원 후 2018년부터는 유지·관리 진행

■ 세부 추진방안

- 기초성된 안전마을 시설물 유지보수로 낙후된 주변 환경개선
  - 노후·훼손된 안전시설물 및 안전 취약구간에 대한 개선·정비 등을 통해 주민 안전 확보 및 커뮤니티 공간 지속 유지
  - 지속적인 유지관리 예산 확보 및 지역 주민과의 소통·협력체계 강화
- 중앙과 광역 단위의 지원사업과 매칭한 지속적인 예산 확보를 통해 기 조성된 안전마을 10개소 이외에 추가적인 안전취약지역 발굴 및 사업 진행
  - 국비 및 도비지원사업과의 지속적인 연계를 통해 안전마을 도입 확대
  - 관할 경찰서와의 협업 확대, 신축 시설에 대한 범죄예방 환경디자인(CPTED) 적용 등 전반적인 안전도 증진 체계 구축

■ 기대효과

- 시민 밀착형의 안전환경 개선을 지원하여 안전하고 살기좋은 행복한 안심도시 실현

■ 단위사업 구성

추진과제	유형	담당부서		단위사업명
[E-3] 지속가능한 수원형 안전마을 구축	계속	시민안전과	안전정책팀	• 지속가능한 안전마을 관리

## E-4

## 고령자·장애인 친화형 주거환경 개선

## 전략

### ■ 사업 추진의 필요성

- 공공건축물·공공시설물 등은 이용자 편의를 고려한 디자인 설계가 미흡한 실정으로 이용자의 편의를 고려한 유니버설 디자인 적용 요구
- 열악한 주거환경에서 거주하는 고령자·장애인에 대한 주거환경 개선 지원 필요

### ■ 사업의 추진여건

- 국토교통부 <주거복지로드맵>에는 문턱제거·높낮이 조절 세면대 등을 적용한 고령 가구 맞춤형 임대주택 공급과 집수리와 연계한 고령자를 위한 편의시설 설치 지원 명시
  - 2022년까지 무장애(Barrier-free) 설계를 적용한 어르신 맞춤형 임대주택 3만호 및 고령자 복지주택 4천호 공급
  - 고령 주거급여 수급가구에 수선유지급여에 편의시설 지원금 추가 지원
- 현재 수원시에서도 고령친화도시 조성 등을 통해 고령자 친화의 도시환경 개선을 위한 계획을 수립 중
  - 2016~2018년 동안 <제1기 고령친화도시 기본계획>을 수립·운영하였으며, 현재 <제2기 고령친화도시 기본계획> 수립 중
  - ‘참여, 소통, 누림이 있는 활력 넘치는 사람중심 더 큰 수원’의 비전 하에 3대 목표 중 하나로 ‘건강하고 활동적인 생활환경 조성’을 설정하고, 공동주택 활성화 지원, 유니버설 디자인 가이드라인 적용, 교통약자 이동편의 증진 등을 세부과제로 제시
- 노인복지과는 경기도와 함께 2019년부터 장안구 울전동에 지역맞춤형 고령친화마을 ‘경기 카네이션마을’ 조성 진행 중
  - 청년부터 노인까지 모두가 살기 좋은 마을을 목표로 WHO 고령친화도시네트워크의 고령친화도시 조성 8대 영역을 적용
  - 노인우선 주차구역 설치, 전동휠체어 충전시설 설치, 노인일자리 창출지원사업, 노인 건강프로그램 운영 등을 전개
- 도시디자인과는 유니버설 디자인<sup>6)</sup> 의무화를 위한 법적·정책적 제도를 구축하고 설계시

6) 유니버설 디자인(universal design)이란 연령, 성별, 신체 크기, 장애 유무 등에 상관없이 모든 사람이 이용할 수 있는 디자인을 의미. 초기에는 공공시설에 대한 무장애(barrier-free) 시설과 동의어로 사용되었으나 이후 장애인, 고령자 전용의 공간 마련으로 개념이 확대되었으며, 최근에는 ‘모든 사람을 위한 디자인(Design for All)’으로 보다 확대

협의·지원

- 2018년 유니버설 디자인 장·단기계획 수립 및 실행방안 연구 수행
- 2018년 건축물 유니버설 디자인 적용 평가 매뉴얼 개발

■ 세부 추진방안

- 고령친화마을 조성의 안정적 추진 및 성과 확산
  - 장안구 율전동에 조성중인 지역맞춤형 고령친화마을 조성사업을 안정적으로 추진하고, 해당 성과를 관내 타 지역으로 확산
  - 고령친화도시 조성 8대 영역의 보편적 적용을 통한 수원 지역 전체의 노인친화형 거주환경 조성 확대
- 공동주택 지원시설, 지역 커뮤니티 시설 등에 유니버설 디자인 가이드라인 적용
  - 공공건축물 및 주거 관련 공동이용시설에 대해 건축단계에서 고령자·장애인 친화적인 유니버설 디자인 가이드라인 적용 확대
  - 신축 건물에 대한 유니버설 가이드라인 적용 유도 및 인센티브 제공
- 집수리 지원사업 등을 통해 고령자, 장애인이 거주하는 기존 주택에 대한 개·보수 지원 시 유니버설 디자인 가이드라인 적용

■ 기대효과

- 노인, 장애인 등 취약계층의 주거여건 향상 및 공동체 문화 조성

■ 단위사업 구성

추진과제	유형	담당부서		단위사업명
[E-1] 고령자·장애인 친화형 주거환경 개선	계속	노인복지과	노인정책팀	• 지역맞춤형 고령친화마을 조성
	계속	도시디자인단	디자인개발팀	• 유니버설 디자인 가이드라인 적용

## 제2절 수원형 주거복지 실현을 위한 정책 로드맵

### 1. 주거취약계층 지원 강화 [전략S]

추진과제	단위사업	주무부서	유형	2020년	2021년	2022년	2023년	2024년
[S-1] 수원형 주거기준 설정	수원형 주거기준 설정을 위한 조사·연구	도시재생과 (주거복지팀)	신규	시	행			
	〈수원형 주거기준〉 도입·공표	도시재생과 (주거복지팀)	신규			검	토	시 행
[S-2] 쪽방, 고시원 주거환경개선 지원	비주택 거주자 상담 및 지원	도시재생과 (주거복지팀)	계속			시	행	
	〈수원시 고시원 가이드라인〉 재도입	건축과 (건축기획팀)	신규			검	토	시 행
[S-3] 주거급여 지원 강화	주거급여 지급	도시재생과 (주거복지팀)	계속			시	행	
[S-4] 마을사랑방 긴급주택 운영	도시재단 마을사랑방 운영	도시재생과 (주거복지팀)	계속			시	행	
[S-5] 수원형 임대료 지원사업 도입	주거취약계층 임대보증금 대출보증 시범사업	도시재생과 (주거복지팀)	신규			검	토	시 행

### 2. 공공주택 공급 확대 [전략H]

추진과제	단위사업	주무부서	유형	2020년	2021년	2022년	2023년	2024년
[H-1] 수원휴먼주택의 안정적 공급·관리	수원휴먼주택 확충	도시재생과 (주거복지팀)	계속			시	행	
	〈수원휴먼주택 운영·관리방안〉 수립	도시재생과 (주거복지팀)	신규	검	토	시	행	
[H-2] 외부·민간자원 연계형 공공주택 공급모델 다양화	공공임대주택 공모사업 선정 지속적 추진	도시재생과 (주거복지팀)	계속			시	행	
[H-3] 수원도시공사 공공임대주택 공급 시행	수원도시공사 주거복지본부 신설	도시재생과 (주거복지팀)	신규			검	토	시 행

### 3. 주거복지 추진기반 구축 [전략I]

추진과제	단위사업	주무부서	유형	2020년	2021년	2022년	2023년	2024년
[O-1] 주거실태조사 및 주거취약계층 모니터링 강화	〈수원시 주거실태조사〉 실시	도시재생과 (주거복지팀)	계속			시행		
	주거정책과 신설	도시재생과 (주거복지팀)	신규		검 토		시 행	
[O-2] 주거복지 정책추진체계 고도화	수원시 주거복지심의위원회 운영	도시재생과 (주거복지팀)	신규			시행		
	주거복지정책동아리 운영	도시재생과 (주거복지팀)	계속			시행		
[O-3] 주거복지 인력 및 민간주체 역량 강화	주거복지 상담업무 담당자 학습 및 워크숍	도시재생과 (주거복지팀)	계속			시행		
	주거복지 사업 발굴 및 연계 지원	도시재생과 (주거복지팀)	계속			시행		
	주거복지 네트워크 운영 및 지원	도시재생과 (주거복지팀)	계속			시행		
[O-4] 주거복지지원센터 기능 강화	주거복지지원센터 운영	도시재생과 (주거복지팀)	계속			시행		
[O-5] 온라인 기반 주거복지 통합정보 제공 플랫폼 구축 및 운영	온라인 주거복지 통합정보 플랫폼 구축 및 운영	도시재생과 (주거복지팀)	신규		검토		시행	

## 4. 노후주택 주거환경 개선 [전략M]

추진과제	단위사업	주무부서	유형	2020년	2021년	2022년	2023년	2024년
[M-1] 주민주도형 주거환경 개선 활성화	도시재생·도시재생뉴딜 사업 추진	도시재생과 (도시재생사 업팀)	계속			시행		
	도시재생현장지원센터 운영	도시재생과 (도시재생사 업팀)	계속			시행		
	빈집 및 소규모주택정비사업 추진	도시정비과 (정비사업조 사팀)	계속			시행		
[M-2] 친환경 그린리모델링 활성화	녹색건축물 조성지원 사업 추진	건축과 (녹색건축팀)	계속			시행		
	슬레이트 철거 및 지붕개량 지원사업 추진	기후대기과 (미세먼지대 응팀)	계속			시행		
[M-3] 수원형 집수리 지원사업 확대	주거취약계층 집수리 사업 추진	도시재생과 (주거복지팀)	계속			시행		
[M-4] 저소득가구 주거환경 개선서비스	가사홈서비스 Yes생활민원처리반 운영	시민봉사과 (휴먼콜센터 팀)	계속			시행		
	클린케어 사업 운영	복지협력과 (복지지원팀)	계속			시행		

### 5. 모두를 위한 주거공동체 조성 [전략]

추진과제	단위사업	주무부서	유형	2020년	2021년	2022년	2023년	2024년
[E-1] 지역공동체 활성화 지원	'마을공유소' 도입·운영	자치행정과 (마을자치팀)	계속			시행		
	마을공동체 주민제안 공모사업 지원	자치행정과 (마을자치팀)	계속			시행		
	마을르네상스지원센터 운영	자치행정과 (마을자치팀)	계속			시행		
[E-2] 공동주택 주거환경 개선	공동주택관리 보조금 지원사업 추진	공동주택과 (공동주택지원팀)	계속			시행		
	공동주택 공동체 활성화 지원사업 추진	공동주택과 (공동주택지원팀)	계속			시행		
	공동주택관리 지원센터 설치 및 운영	공동주택과 (공동주택관리팀)	신규			시행		
	소규모 공동주택 안전점검 실시	공동주택과 (공동주택관리팀)	계속			시행		
[E-3] 지속가능한 수원형 안전마을 구축	지속가능한 안전마을 관리	시민안전과 (안전정책팀)	계속			시행		
[E-4] 고령자·장애인 친화형 주거환경 개선	지역맞춤형 고령친화마을 조성	노인복지과 (노인정책팀)	계속			시행		
	유니버설 디자인 가이드라인 적용	도시디자인단 (디자인개발팀)	계속			시행		

## | 참고문헌 |

## 〈국문 자료〉

- 경기도(2018), 2030 경기도 주거종합계획
- 관계부처 합동(2017), 사회통합형 주거사다리 구축을 위한 주거복지 로드맵
- 국가인권위원회(2018), 비주택 주거실태 파악 및 제도개선 방안
- 국토교통부(2018), 2018년 주거종합계획
- 김도영(2017), 수원시 주거복지정책방향 연구, 수원시정연구원
- 김리영(2018), 수원시 1인 청년가구 특성을 고려한 주거정책 방향 연구, 수원시정연구원
- \_\_\_\_\_(2019), 쪽방 지원정책 사례와 수원시 정책과제, SRI 정책리포트, 수원시정연구원
- 김리영·김주석(2018), 수원형 주거복지 실현을 위한 정책 연구: 매입임대 주택을 중심으로, 수원시정연구원
- 부천시(2019), 주거실태조사 및 주거종합계획 수립 연구보고서
- 서울시(2018a), 매입임대주택 및 사회주택
- \_\_\_\_\_(2018b), 매입임대주택사업안내
- \_\_\_\_\_(2019), 서울시 노후고시원 주거안정 종합대책
- 성남시(2016), 주거복지기본계획 수립 연구보고서, 한국도시연구소
- 수원시(2012), 2020년 수원시 도시·주거환경기본계획
- \_\_\_\_\_(2014), 2030년 수원 도시기본계획
- \_\_\_\_\_(2015), 2020년 수원도시관리계획 재정비
- \_\_\_\_\_(2016), 수원시 사회조사 보고서
- \_\_\_\_\_(2018), 수원시 도시재생전략계획(안)
- \_\_\_\_\_(2019), 2019년도 주요업무계획(실·국별)
- 수원시지속가능도시재단(2017), 수원시 주거실태조사 분석 및 통계보고서
- 시흥시(2013), '집은 희망입니다' 단위사업 계획서, 한국도시연구소
- 전주시(2017), 주거복지기본계획 수립 연구보고서, 한국도시연구소
- 조승연 외(4명)(2017), 청년·신혼부부 등을 위한 매입형 공공임대리츠 매입기준 및 운영방안, 한국토지주택공사 토지주택연구원

## 〈참고사이트〉

- 국가기록원 (<https://www.archives.go.kr>)
- 국토교통부 통계누리 (<http://stat.molit.go.kr>)

기호일보 (<http://www.kihoilbo.co.kr>)

서울특별시 (<https://www.seoul.go.kr>)

서울특별시 주택종합상담실 (<http://cb-counsel.seoul.go.kr>)

수원다시서기노숙인종합지원센터 (<http://www.swhomeless.co.kr>)

시흥시청 (<http://www.siheung.go.kr>)

이천시청 (<http://www.icheon.go.kr>)

인천광역시 마을공동체만들기 지원센터 (<http://www.incheonmaeul.org>)

자치법규정보시스템 (<http://www.elis.go.kr>)

서귀포시청 (<http://www.seogwipo.go.kr>)

통계청 (<http://kostat.go.kr>)



| 저자 약력 |

이성호

지리학박사

수원시정연구원 수원학연구센터 연구위원(현)

E-mail : 2sungho3@suwon.re.kr

주요 논문 및 보고서

「수원시 주거분화 특성 연구」 (2019, 수원시정연구원)

「수원 내 주거공간 계층화의 사회·공간적 특성 연구」 (2019, 수원시정연구원)

「수원 도시권의 공간적 범위와 변화 특성 연구」 (2018, 수원시정연구원)

한수정

행정학박사수료

수원시정연구원 수원학연구센터 연구원

E-mail : hansoojeong.han@gmail.com

주요 논문 및 보고서

「공공임대주택 거주에 따른 정신건강 변화에 관한 연구」 (2018, 한국정책학회보)

「공공임대아파트 거주자와 일반아파트 거주자의 정신건강 차이 및 영향요인에 관한 연구」 (2018, 행정  
논총)