

| SRI-기획-2018-27 |

수원형 주거복지 실현을 위한 정책연구

: 매입임대주택을 중심으로

Direction of Housing Welfare Policy Based on the Public Housing Supply in Suwon City

김리영 · 김주석

연구진

연구책임자 김리영 (수원시정연구원 전문연구위원)

참여연구원 김주석 (수원시정연구원 연구위원)

연구 자문위원

김성연 (감사원 감사연구원 감사관)

남원석 (서울연구원 연구위원)

박미선 (국토연구원 책임연구위원)

봉인식 (경기연구원 도시공감연구실장)

서종균 (SH공사 주거복지처장)

© 2018 수원시정연구원

발행인 이재은

발행처 수원시정연구원

경기도 수원시 권선구 수인로 126

(우편번호) 16429

전화 031-220-8001 팩스 031-220-8000

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

인쇄 2018년 7월 30일

발행 2018년 7월 30일

ISBN 979-11-89160-09-8 (93330)

이 보고서를 인용 및 활용 시 아래와 같이 출처 표시해 주십시오.

김리영, 김주석. 2018. 「수원형 주거복지 실현을 위한 정책 연구: 매입임대 주택을 중심으로」.

비매품

국문요약

주거정책과 관련하여 최상위법 및 기본법적 지위를 갖는 것이 「주거기본법」이다. 주거기본법은 불과 3년 전 2015년 5월 주거기본법이 법사위를 통과하고 시행에 들어갔다. 관련하여 수원시는 2016년 주거복지 지원조례를 제정하고 주거복지센터를 설립하는 등 수원시민의 주거향상을 위한 다양한 주거복지 지원수단을 모색해왔다.

주거지원 형태 중에서 대표적인 공공임대주택의 경우, 정부와 수원시의 꾸준한 노력으로 수원시내 공공임대주택은 약 2만호 수준을 보유하고 있다. 그러나 그동안 정부와 수원시가 주거복지 향상을 위한 노력에도 여전히 주거복지의 손길이 닿지 않는 사각이 존재하고 있다. 지난 2017년 수원시 주거실태조사 결과를 살펴보면, 저소득 가구 중에서 주거비 부담이 과중한 가구(소득에서 주거비가 차지하는 비중이 30%이상)는 1만 가구 이상으로 나타났다.

주거복지 실현을 위한 정책패러다임은 지역특성을 감안한 지자체별 주택, 주거 정책 수립필요성이 증가하여 중앙정부 중심에서 지방정부의 역할이 강조되고 있다. 즉, 이전까지는 중앙정부 중심의 정책에서 수원시가 주도적으로 주거복지 정책을 시행할 필요성이 높아지고 있다.

이에 수원시는 2018년 시민의 주거복지 수준을 한 단계 높이기 위한 복지시민권 정책기조를 설정하고 추진하고 있으며, 노동·주거·교육·육아 4대 기본권 중에서 주거권 실현을 위한 수원시 주거기준과 주거복지 정책을 추진하고 있다. 이에 이 연구는 그동안 수원시는 정부정책기조에 맞춰 주거복지의 전달자 역할에 충실했지만, 앞으로는 수원시의 특성을 고려하여 수원시가 주도하는 적극적 주거복지 정책을 수립하는데 기여할 수 있는 방안을 모색하고자 연구를 진행하였다. 특히, 공공주택 중에서 매입임대주택을 중심으로 정책대안을 모색하였다.

이 연구에서 제안한 주거복지 사각지대 해소를 위해 추진하는 핵심적인 방법은 다음과 같다. 첫째, 원룸, 다가구등 기존의 주택을 매입해 주거지원이 필요한 청년층, 신혼부부 등에게 공급하는 것, 둘째, 주택건설과정에서 절반가격으로 매입하는 민-관 협력 어울림 주택사업을 추진하는 것, 셋째, 정부가 공급하는 임대주택 중에서 수원시민의 주거여건을 감안해 입주자 선정 등 재량권이 높은 사업을 적극 활용하는 것이다.

제안한 핵심 사업 중에서 단기적으로는 원룸 등 소형주택 중심으로 매입하며, 소셜믹스 방식으로 추진하되 시범적으로 2022년까지 단계적으로 200호를 매입하는 방안을 제안하였다.

- 매입규모 : 2018년 5호, 2019년 45호, 2020~2022년 50호씩을 확보. 총 200호 확보하는 시범사업추진
- 대 상 : 내집 마련이 어려운 주거 취약계층, 다자녀 가정, 대학생, 사회초년생, 신혼부부, 경제적 변동 등으로 주거수준이 급격히 하락한 가구 등
- 단기운영 : 건물 1개 동 전체를 임대주택으로 확보가 어려운 현실을 고려 건물 내 한두채만 매입해 소셜믹스(Social Mix)를 통한 공동체 형성 유도
- 중기운영 : 제도적 정비와 임대주택에 대한 인식 제고를 병행해, 공동체 형성을 유도할 수 있는 다양한 유형으로 확대하여 매입

이외에도 민관 협력을 통해 확보할 수 있는 수원 복지어울림 주택의 유형을 제시하였다. 수원시가 주택건설사업 과정에서 용적률이나 용도변경 등 인센티브가 주어지는 경우, 해당 건설사와 협약을 체결하고 인센티브로 증가하는 건설사의 주택공급량의 50%한도 내에서 주택 가격의 절반으로 매입하는 방안이다. 현행 국토계획법에서는 인허가과정에서 인센티브가 주어지는 경우, 토지매입비를 제외하고 건축비만을 지불하여 매입할 수 있는 규정을 활용하여 건설사의 증가하는 이익 중 일부를 협약을 통해 저렴하게 확보하고 이를 정부정책의 사각지대에 있는 다자녀가구, 청년층, 신혼부부 등의 주거안정을 위한 주택으로 활용할 것을 제안하였다. 이 같은 사업을 원활히 추진하기 위해 수원시 조례 개정 등 관련 법령 개정 등 기반 조성이 필요함을 제안하였다.

수원시가 매입임대주택사업을 추진하는 과정에서 다양한 주체의 협업이 이루어지는 데, 수원시는 협의과정에서, 수원도시공사는 매입과 운영 단계, 그리고 지속가능도시재단은 입주자들의 불편함이 없도록 입주자 지원 업무를 수행하며, 지역주민과 social mix 공동체가 형성될 수 있도록 지원할 것을 제안하였다. 이와 함께 주거복지 향상을 위해 주거실태조사 등을 통해 시민의 주거니즈와 정책 니즈 등을 모니터링, 점검하고 이를 토대로 주거복지 종합계획을 수립하여 지원 할 것을 제안하였다.

주제어: 수원시민 어울림주택, 주거복지, 공공임대주택, 매입임대, 민-관 협력

차 례

제1장 서론	3
제1절 연구 배경 및 목적	3
제2절 연구 범위와 내용	4
제3절 연구 방법 및 기대효과	5
제2장 수원시 주거정책 여건과 정책대상 검토	9
제1절 수원시 주거정책 여건	9
1. 주택 및 주거복지 정책 변화	9
2. 수원시 인구 및 가구 현황	11
3. 수원시 주택 및 공공임대 현황	15
제2절 주거복지대상 및 주거니즈	21
1. 지자체별 조례에서 정한 주거복지 대상	21
2. 수원시 주거부담 여건 검토	25
3. 주거하향가구 특성	33
제3장 국내외 공공주택 확보 사례	41
제1절 국내 공공주택 공급	41
1. 정부 공공임대주택	41
2. 서울시 공공주택	43
3. 경기도 따복하우스	50
제2절 해외 공공주택(사회주택) 공급	54
1. 사회주택 및 공공임대 공급 특성	54
2. 민관협력(Public-private Partnership) 공공임대주택 확보 사례	60
3. 프랑스 사례	65
4. 미국 Inclusionary zoning 사례	68
5. 호주의 중앙-지방정부 협약	72

제3절 소 결	75
1. 여건 종합 및 추진 방향	75
2. 임대주택 확보 방향	76
제4장 수원형 임대주택 정책 방향과 전략	81
제1절 유형별 사업모델 검토	81
1. 제한적 재량권을 활용한 공공주택 확보	82
2. 수원시 매입 주택 활용	84
3. 종합	95
제2절 제도 개선 및 실행체계 구축	97
1. 관련 제도 개선 방안	97
2. 재정, 기금 조성 검토	99
3. 주체별 역할(매입, 운영, 관리)	100
4. 기타 보완 사항	105
부록 1. 지자체별 주거복지 및 주거복지대상자 정의	109
부록 2. 주거급여 상향 검토	114

표 차례

〈표 2-1〉 생활권별 인구배분계획	12
〈표 2-2〉 세대수 변화 추이(세대)	13
〈표 2-3〉 지역별 세대당 인구수	14
〈표 2-4〉 수원시 가구원수별 거처유형	15
〈표 2-5〉 가구원수별 주택이외 거처	16
〈표 2-6〉 수원시 점유형태 변화(2010-2015)	16
〈표 2-7〉 수원시내 공공임대주택 현황	17
〈표 2-8〉 수원시 매매 주택 건축물 현황	18
〈표 2-9〉 지자체 주거복지 지원조례	20
〈표 2-10〉 지자체 조례별 주거약자와 주거복지 대상자	22
〈표 2-11〉 해외 주요 국가별 입주대상층의 설정	24
〈표 2-12〉 수원시 주택규모별 비중 1	26
〈표 2-13〉 수원시 주택규모별 비중 2	26
〈표 2-14〉 수원시 점유형태 변화 (2010-2015)	27
〈표 2-15〉 수원시 임대료 과부담 가구 현황	29
〈표 2-16〉 구별 평균 주택가격/전세/보증부월세와 월세	29
〈표 2-17〉 자가 가구 중 주택 구입자금 대출가구 비율과 평균 대출금	30
〈표 2-18〉 전세 가구 중 보증금 대출가구 비율과 평균 대출금	30
〈표 2-19〉 월세 가구 중 대출가구 비율과 평균 대출금	31
〈표 2-20〉 수원시 가구특성별 소득 대비 임차료 비율(RIR)	31
〈표 2-21〉 행정구별 공공임대주택 거주가구 비율과 공공임대주택 입주 의사	32
〈표 2-22〉 주거상향/하향가구의 특성차이 분석 1	34
〈표 2-23〉 주거상향/하향가구의 특성차이 분석 2	34
〈표 2-24〉 전세가구의 주거상향/하향 선택확률 분석 결과	35
〈표 3-1〉 정부 공공임대주택 주요내용 및 대상자	40
〈표 3-2〉 서울시 공공주택 유형	41

〈표 3-3〉 서울시 공공임대주택 유형별 공급현황	42
〈표 3-4〉 서울시 공동체주택 유형별 사례	44
〈표 3-5〉 입주민 유형에 따른 프로그램 예시	45
〈표 3-6〉 서울시 사회주택 대상자 및 자격기준	45
〈표 3-7〉 사회주택과 공공임대주택 비교	46
〈표 3-8〉 서울시 사회주택 유형별 공급자 지원	47
〈표 3-9〉 따복하우스 공급계획	48
〈표 3-10〉 따복 하우스 입주자격 및 거주기간	51
〈표 3-11〉 금융조달 방식별 활용 가능한 사업	60
〈표 4-1〉 수원시 공공주택 확보 유형	79
〈표 4-2〉 중앙정부 공급물량의 제한적 활용 유형의 내용과 근거	81
〈표 4-3〉 주택유형별 고려사항	83
〈표 4-4〉 LH 장기 미이용 주택 활용시 고려사항	83
〈표 4-5〉 망포역 환승주차장 복합개발 사업 일반	90
〈표 4-6〉 화서역 환승주차장 복합개발사업 건축사업비 산정	90
〈표 4-7〉 화서역 환승주차장 복합개발사업 사업수지	91
〈표 4-8〉 화서역 환승주차장 복합개발사업 사업수지	91
〈표 4-9〉 서울 오류1동 사업 사례	93
〈표 4-10〉 유형별 장단점 비교	93
〈표 4-11〉 주택조례 개정(안)	95
〈표 4-12〉 매입임대, 공공임대 등 주거복지와 관련한 업무	99
〈표 4-13〉 수행주체별 역할 검토(안)	100

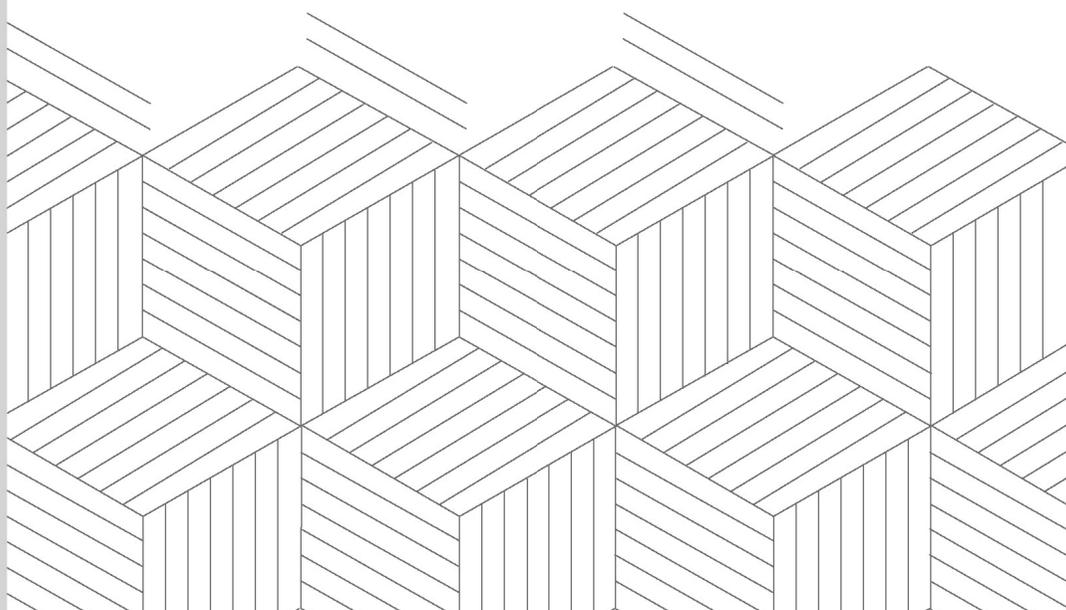
그림 차례

〈그림 1-1〉 연구 절차와 내용	6
〈그림 2-1〉 주요 도시별 인구변화 추이	11
〈그림 2-2〉 수원시 가구원수별 가구수(2015년)	12
〈그림 2-3〉 가구원수별 가구수변화(2010~2015년)	12
〈그림 2-4〉 수원시 세대수 변화 추이(세대)	13
〈그림 2-5〉 수원시 세대당 인구수 추이	14
〈그림 2-6〉 수원시 공공임대주택 분포	17
〈그림 2-7〉 경기도내 시군구 공공임대주택 비율(2015년 기준)	18
〈그림 2-8〉 외국의 사회주택 재고율 및 입주자격 범위	24
〈그림 2-9〉 경기도 시군구별 주택가격과 천명당 주택수의 관계(2016년말 기준)	25
〈그림 2-10〉 수원시 천명당 주택수 대비 타지자체 천명당 주택수	25
〈그림 2-11〉 수원시 주택규모별 비중과 공급 추이	26
〈그림 2-12〉 수원시 연령별 임차가구 비율 (2015년 기준)	28
〈그림 2-13〉 공공임대 입주의사	32
〈그림 3-1〉 임대주택 유형	39
〈그림 3-2〉 소득계층별 주요 지원사업	40
〈그림 3-3〉 서울시 공동체주택의 개념	43
〈그림 3-4〉 공동체주택 구성요소 중 소프트웨어 개념	43
〈그림 3-5〉 육아형 다복하우스 공급 계획	48
〈그림 3-6〉 후보지 선정절차	50
〈그림 3-7〉 해외 주요 국가 및 대도시의 사회주택 재고율	52
〈그림 3-8〉 해외 주요 국가별 공급주체 1	53
〈그림 3-9〉 해외 주요 국가별 공급주체 2	53
〈그림 3-10〉 해외 주요 국가별 공공자원 비교	54

〈그림 3-11〉 해외 주요 대도시별 공급 목표	54
〈그림 3-12〉 주요국의 공공임대주택 공급체계	55
〈그림 3-13〉 주요국의 민간임대 공공활용	56
〈그림 3-14〉 주요국 임대주택 체계	57
〈그림 3-15〉 해외 민간 참여 사례 요약 : 도시재생을 통한 공공임대 확보	58
〈그림 3-16〉 프로젝트 파이낸싱 기본구조	59
〈그림 3-17〉 리츠 기본구조	59
〈그림 3-18〉 자산유동화증권 기본구조	61
〈그림 3-19〉 민간자본 조달 유형의 특징 및 장·단점	62
〈그림 3-20〉 로비양법 관련 지역 구분	63
〈그림 3-21〉 파리지 사회주택 공급방식	65
〈그림 3-22〉 공급방식별 사회주택 분포	65
〈그림 3-23〉 소득별 할당 및 용적률 보너스	69
〈그림 3-24〉 수원시 여건 및 정책 방향	73
〈그림 3-25〉 정부의 주거정책 및 수원시 여건을 통한 민선 7기 정책방향 수립	74
〈그림 3-26〉 임대주택 확보를 위한 보완 방향	75
〈그림 4-1〉 중앙정부 공급물량의 제한적 활용 유형	80
〈그림 4-2〉 낙후지역 노후주택 & 공공시설 연계 복합개발	85
〈그림 4-3〉 화서역 복합개발 위치도	88
〈그림 4-4〉 화서역 환승주차장 복합개발 사업 개요	89
〈그림 4-5〉 노후청사 복합개발 선도사업 개념	92

제1장 서론

제1절 연구 배경 및 목적
제2절 연구 범위 및 방법
제3절 연구의 주요내용



제1장 서론

제1절 연구 배경 및 목적

- 주거복지 실현을 위한 정책패러다임 변화
 - 지역특성을 감안한 지자체별 주택·주거정책 필요성 증가. 점차 중앙정부 중심에서 지방정부의 역할이 강조
 - 국토교통부 `주거복지 로드맵(17.11.29), 생애단계별, 소득수준별 맞춤형 지원방안을 발표.
 - 시민의 욕구에 맞는 다양한 지역적 특성의 주거복지 모델 개발 필요성 증가
 - `15년 서울특별시, `15년 부산광역시, 광주광역시, 세종특별자치시 `17년 경기도 등이 자체 주거복지기준을 마련하고 주거복지 정책 발표
 - 공공부문 이외 시장의 민간을 활용한 임대주택 확보 등 민간참여 유도
 - 수원시가 주도적으로 주거복지 정책을 수립, 시행 할 필요성이 높아짐
- 수원시는 시민의 주거복지 수준을 한 단계 높이기 위한 복지시민권 정책기조를 설정하고 추진
 - 노동·주거·교육·육아 4대 기본권 중에서 주거권 실현을 위해 수원시 주거기준을 설정하고 맞춤형 주거복지 정책을 수립할 필요성이 높아짐
 - 시장님, 『2018.01.02 힘찬 신년사』 복지패러다임 확장을 위해 4대 복지시민권 강조(노동, 주거, 교육, 육아)¹⁾
 - 그동안 정부정책기조에 맞춰 주거복지의 전달자 역할에 충실했지만,
 - 앞으로는 수원시의 특성을 고려한 수원시가 주도하는 적극적 주거복지 정책을 수립할 필요가 있음
 - 최근 수원도시공사 출범으로 다양한 주거복지 사업을 추진할 수 있는 여건이 조성

1) http://koreadigitalnews.com/board/view.php?bbs_id=sub_08h&doc_num=10586

- 수원형 주거복지 모델 구축을 위한 주거복지 정책 구체화
 - 주거복지 정책의 목표와 정책대상
 - 주거복지 정책 실행을 위한 수단마련
 - 수원형 주거복지 모델 구축을 위한 제도 개선 방안 모색

제2절 연구 범위와 내용

1) 연구범위

- 시간적 범위 : 가장 최근의 자료를 활용, 현재시점부터 추진 가능한 방안 마련
- 공간적 범위 : 수원시 전역
- 내용적 범위
 - 수원시 주거복지 정책목표와 정책대상
 - 수원형 주거복지 정책목표
 - 정부정책과 연계한 계층별 맞춤형 주거지원(청년, 신혼부부, 고령층, 취약계층 등)
 - 수원형 주거복지 정책 실행을 위한 공공주택 등 주택 확보 방안
 - 수원형 매입임대주택, 비축임대주택 등 확보와 활용 방안
 - 민-관 협력, 도시재생사업, 정비사업과 연계한 임대주택 공급 확대 활용방안
 - 수원형 주거복지 모델 구축을 위한 제도 등 실현수단
 - 관련 법령과 조례를 검토(실행가능성 및 개선 필요사항 검토)
 - 기타 수원시 주거복지의 기반을 구축을 위한 개선 방안

2) 연구내용

- 정책 목표와 추진 방향
 - 수원시민의 복지시민권 실현을 통해 삶의 기본권 보장을 목표로 함
 - 수원시민이 실질적으로 체감할 수 있는 수원형 주거복지 정책 마련
 - 정부가 추진하는 주거복지 정책을 적극 활용하며,
 - 수원시는 수원시민의 주거특성을 감안하고, 정부의 주거복지 정책에서 소외될 수 있는 주거복지 사각지대에 위치한 수원시민의 주거사다리 구축을 위한 정책수단을 발굴하여 주거지원

- 정책목표 달성을 위한 대상과 수단 검토
 - 정책대상 검토
 - 정부정책 기준 이외의 소득기준이나 고용(경제적) 안정성 등을 감안한 주거취약계층, 다자녀 가정, 대학생, 사회초년생, 신혼부부 등
 - 정책수단 : 매입임대 중심의 정책수단 집중 검토
 - 매입임대, 민간(정비사업 등) 기부채납, 민관협력(인센티브), 직접건설 등
 - 지원체계 구축 방향
 - 수원형 주거복지 대상과 안정적 지원체계 마련을 위한 제도(수원시 조례, 상위법 등) 개선 방안 및 기관별 역할, 재원확보를 위한 주거복지기금 조성 등

제3절 연구 방법 및 기대효과

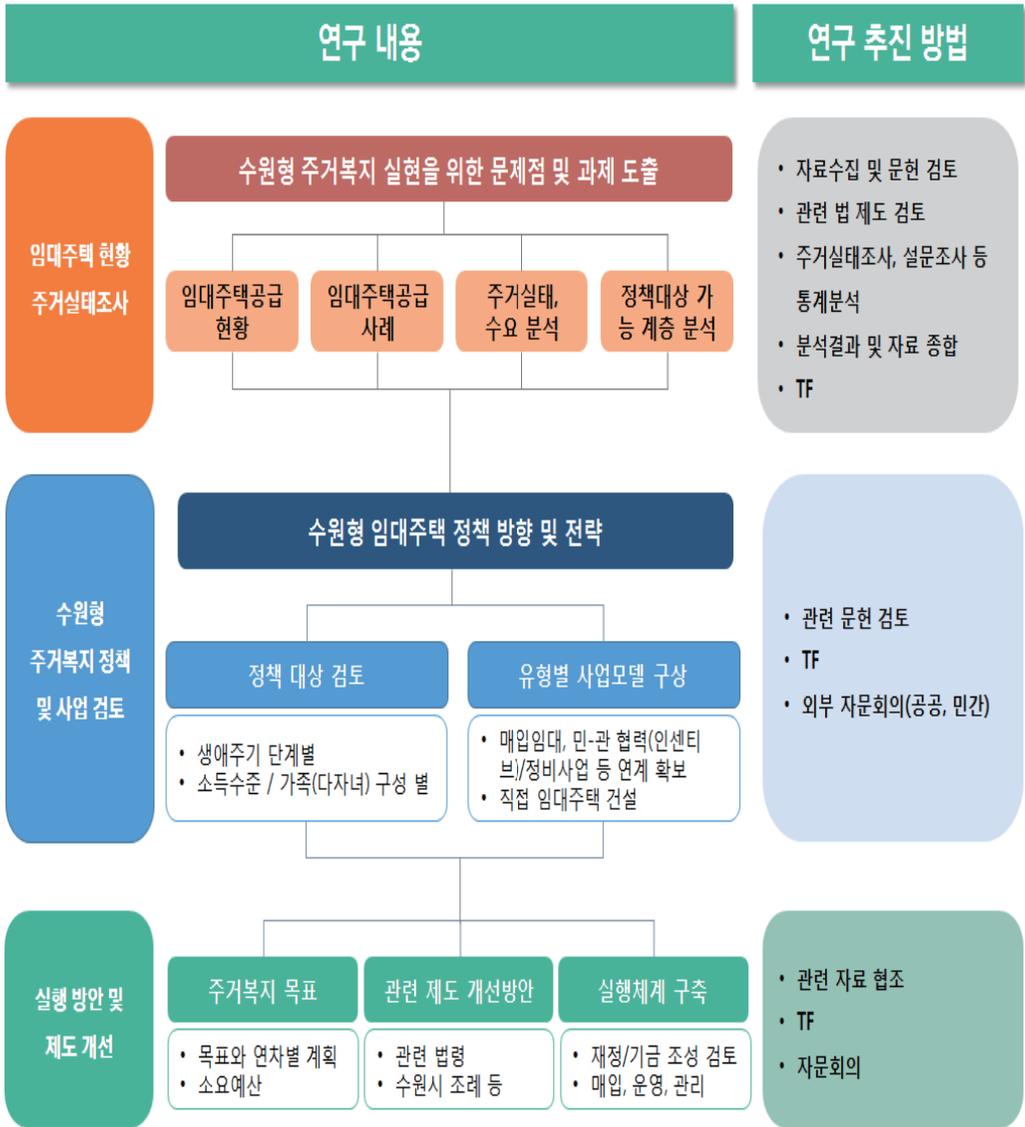
1) 연구 방법

- 문헌검토, 전문가 자문
- 관련 통계 분석
 - 수원시 사회조사, 인구주택센서스 자료, 주거실태조사 자료 등 수원시의 현황을 확인할 수 있는 통계자료 활용

2) 기대효과

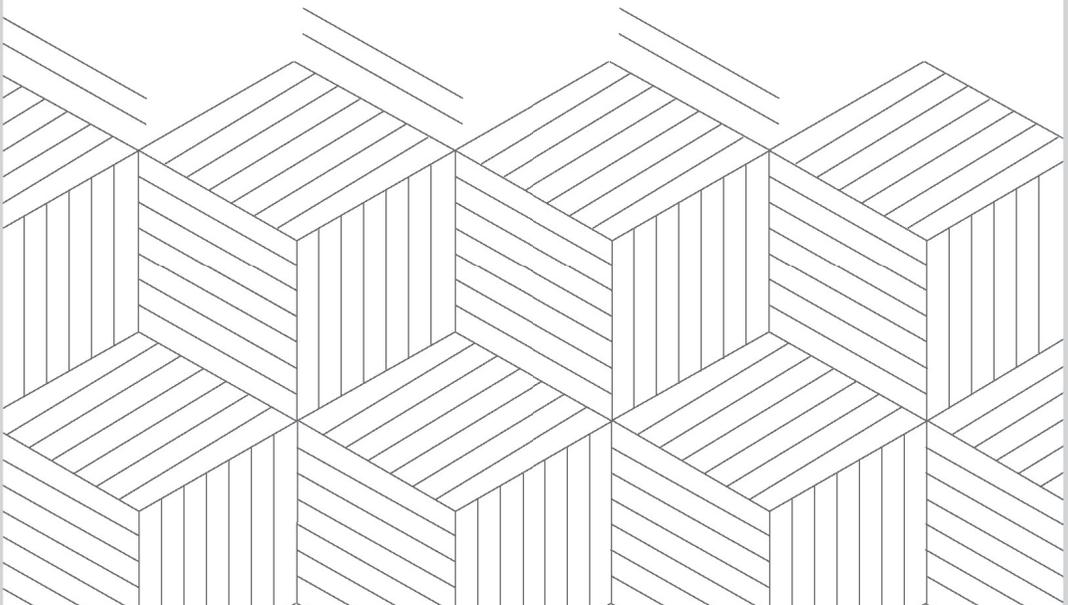
- 정책환경 변화와 시장여건을 감안한 수원형 임대주택 확보 방안
- 수원 시민의 주거복지시민권, 주거복지 확립
- 관련부서와 기관의 협업을 통해 실행가능한 수원시 특화정책 마련
- 통계분석 등 과학적 분석을 활용해 객관적 근거와 대안 제시

〈그림 1-1〉 연구 절차와 내용



제2장 수원시 주거정책 여건과 정책대상

제1절 수원시 주거정책 여건
제2절 주거복지 대상 및 주거니즈
제3절 소결



제2장 수원시 주거정책 여건과 정책대상 검토

제1절 수원시 주거정책 여건

1. 주택 및 주거복지 정책 변화

■ 주택정책 패러다임 변화

- 최근 주택정책의 패러다임 주택공급에서 주거복지로 전환
 - 저출산·고령화, 1~2인 가구 증가 등 사회적 환경이 크게 변화하고, 주택보급률이 100%를 초과
 - 정부는 주택공급 물량을 확대하는 정책에서 벗어나, 행복주택·주거급여 등 맞춤형 주거복지정책으로 개편을 추진(주거기본법 제정)
- 주택정책의 기본법이라고 할 수 있는 「주택법」의 주요내용은 주택건설 및 공급 관련 사항으로 주거복지를 실현하기 위한 내용 미흡
 - 「임대주택법」·「주거급여법」 등 주택 관련 타 법령과의 관계도 명확하지 않았음
 - 다른 법률과의 관계를 명확히 규정하고, 주택공급 촉진보다는 주거복지와 관련한 내용 보완
- 주거정책 관련 법 체계의 최상위법 및 기본법적인 지위를 갖는 「주거기본법」제정²⁾
 - 주거정책의 기본방향이 물리적인 주택공급 확대로부터 주거복지 향상으로 전환되었음을 선언
 - 주거정책의 기본원칙, 주거권, 유도주거기준, 주거복지지원센터, 주거복지 전문인력 양성 등에 대한 규정을 신설
 - 「주택법」에서 규정하고 있는 주택종합계획, 주택정책심의위원회, 최저주거기준 등에 관한 조문을 보완하여 「주거기본법」으로 이관

2) 국토교통부, 2016, 「주거기본법 시행규칙」 일부개정령(안) 입법예고

■ 주거정책의 기본원칙

- 주거기본법의 목적은 주거안정과 주거수준의 향상
 - 주거기본법 제1조에서는 “주거복지 등 주거정책의 수립·추진 등에 관한 사항을 정하고 주거권을 보장함으로써 국민의 주거안정과 주거수준의 향상에 이바지하는 것을 목적”
 - 제2조에서 주거권을 명시하였으며, “국민은 관계 법령 및 조례로 정하는 바에 따라 물리적·사회적 위험으로부터 벗어나 쾌적하고 안정적인 주거환경에서 인간다운 주거생활을 할 권리”라고 규정
- 국가 및 지방자치단체의 주거정책 기본원칙(주거기본법 제3조)
 1. 소득수준·생애주기 등에 따른 주택 공급 및 주거비 지원을 통하여 국민의 주거비가 부담 가능한 수준으로 유지되도록 할 것
 2. 주거복지 수요에 따른 임대주택의 우선공급 및 주거비의 우선지원을 통하여 저소득층 등 주거취약계층의 주거수준이 향상되도록 할 것
 3. 양질의 주택 건설을 촉진하고, 임대주택 공급을 확대할 것
 4. 주택이 체계적이고 효율적으로 공급될 수 있도록 할 것
 5. 주택이 쾌적하고 안전하게 관리될 수 있도록 할 것
 6. 주거환경 정비, 노후주택 개량 등을 통하여 기존 주택에 거주하는 주민의 주거수준이 향상될 수 있도록 할 것
 7. 장애인·고령자 등 주거약자가 안전하고 편리한 주거생활을 영위할 수 있도록 지원할 것
 8. 저출산·고령화, 생활양식 다양화 등 장기적인 사회적·경제적 변화에 선제적으로 대응할 것
 9. 주택시장이 정상적으로 기능하고 관련 주택산업이 건전하게 발전할 수 있도록 유도할 것
- 국가 및 지방자치단체의 책임
 - 주거비를 부담 가능한 수준으로 경감하는 등의 기본원칙을 두고 주거정책을 수립·시행
- 기타 주거기본법에서 정하고 있는 주요 내용은 다음과 같음
 - 주거종합계획 수립과 관련한 내용(제5조 및 제6조)
 - 국가 및 지방자치단체의 주택의 건설·공급 등, 임대주택의 공급 등, 공동주택의 관리, 주거환경의 정비 등, 주거비 보조, 주거약자 지원 등에 관한 내용(제10조부터 제16조까지)

- 최저주거기준 및 유도주거기준은 국토부장관이 설정·공고 할 수 있으며, 국가 및 지방자치단체는 최저주거기준 미달가구에 대한 우선지원, 유도주거기준 미달 가구를 줄이기 위한 노력(제17조부터 제19조까지)
- 국가 및 지방자치단체의 주거실태조사(제20조)
- 주거복지 전달체계 구축, 주거복지센터 설치, 주거복지정보체계 구축·운영 및 주거복지 전문인력 양성(제21조부터 제24조까지).

■ 주거기본법 개정

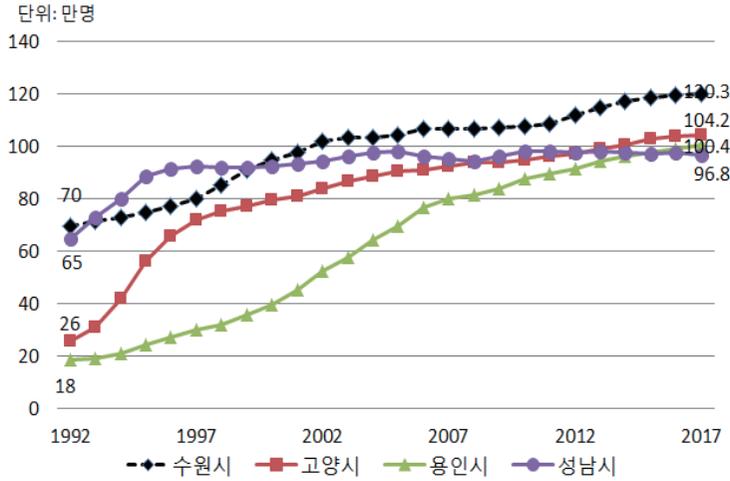
- 주거기본법이 제정된 이후, 2차례 개정이 이루어짐.
 - (2016.1.19 개정) 주거 및 주거환경, 가구특성 등에 관한 사항에 대하여 주거실태 조사를 실시할 수 있음을 규정. 조사 위탁기관은 국토연구원, 한국토지주택공사, 한국감정원, 지방공사, 지방연구원 5개 기관
 - (2017.4.18 개정) 청년주거지원정책의 기반으로 활용하기 위해 대학생 등 청년층에 대한 주거실태조사를 별도로 실시할 수 있도록 개정

2. 수원시 인구 및 가구 현황

■ 주민등록 인구기준

- 수원시 주민등록 인구 기준(2017년말) 1,202,628명
 - 전국인구(5,177만명)의 2.3%, 경기도(1,287만명)의 9.3%
 - 고양104.2만명, 용인 100.4만명, 성남 96.8만명

〈그림 2-1〉 주요 도시별 인구변화 추이



■ 수원시 인구계획 (수원도시기본계획)

- 도시기본계획상 생활권별 인구배분계획

〈표 2-1〉 생활권별 인구배분계획

	2010년	2015년	2020년	2025년	2030년
합계	110.5	123	127	129	131.5
화성생활권	26.3	25.7	25.9	26	26.2
동수원생활권	23.4	29	29.9	30.5	31.4
북수원생활권	21.8	23	23.7	24.2	24.7
서수원생활권	18.4	21.9	22.8	23.2	23.5
남수원생활권	20.6	23.4	24.7	25.1	25.7

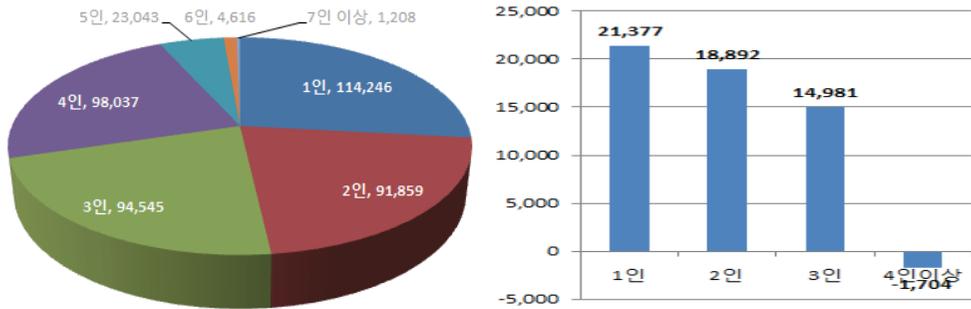


자료 : 수원시 홈페이지

■ 수원시 가구원수별 현황 (2015년 인구주택 통계 기준)

- 수원시 전체 가구중 1인가구가 가장 많음 (전체가구의 26.7%, 11만 4천 가구)
- 2인가구는 21.5%인 9.2만 가구 / 3인 가구는 22.1%인 9.4만 가구 4인가구는 22.9%인 9.8만 가구, 5인 이상은 6.8%인 2.9만 가구
- 수원시 2015년 일반가구는 2010년에 비해 5만3천 가구가 증가.
- 가구 분화에 따른 1인, 2인 가구가 크게 증가

〈그림 2-2〉 수원시 가구원수별 가구수(2015년) 〈그림 2-3〉 가구원수별 가구수변화(2010~2015년)



- 수원시 세대수는 인구유입 및 가구 분화로 꾸준히 증가
 - 경기도내 세대수 비중은 2017년 말 기준 9.4%, 2000년에 비해서는 소폭 감소

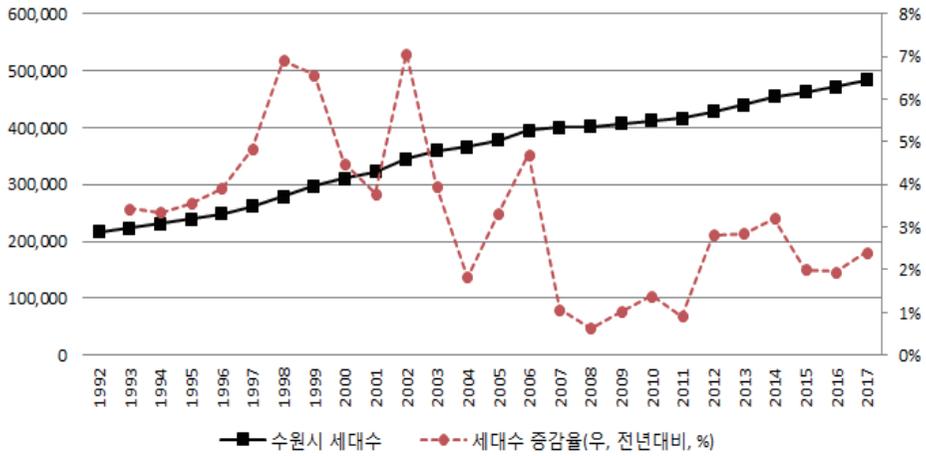
〈표 2-2〉 세대수 변화 추이(세대)

구 분	2000년	2005년	2010년	2017년
전국	15,765,275	17,857,511	19,865,179	21,632,851
경기도	3,052,102	3,910,886	4,527,282	5,131,379
수원시 세대수	310,856	377,823	412,253	483,558
경기도내 수원시 비중	10.2%	9.7%	9.1%	9.4%

자료 : 통계청, 주민등록인구기준

- 수원시 세대수 증가율
 - 최근 10년 연평균 1.92% 증가
 - 세대수 증가율 추세는 점차 하락하고 있으며, 2017년은 전년대비 2.4% 증가

〈그림 2-4〉 수원시 세대수 변화 추이(세대)



○ 세대당 인구수

- 수원시 세대당 인구수는 2.51명으로, 경기도 2.51명에 비해 낮은 편임
- 성남 2.44명에 비해 세대당 인구수가 많지만, 고양이나 용인에 비해 낮음

〈표 2-3〉 지역별 세대당 인구수

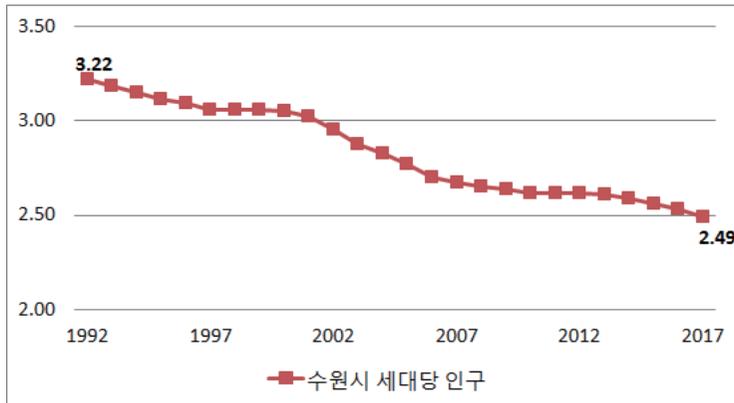
구 분	인구	세대	세대당 인구
전 국	51,778,544	21,632,851	2.39
경기도	12,873,895	5,131,379	2.51
수원시	1,202,628	483,558	2.49
성남시	967,510	396,403	2.44
고양시	1,041,983	408,816	2.55
용인시	1,004,081	371,685	2.70

자료: 통계청, 행정안전부 주민등록인구현황(2017년말 기준)

○ 수원시 세대당 인구수

- 1992년 3.22명에서 2017년 2.49명으로 지속적으로 낮아지고 있음.
- 특히 2000년대 초반 급격하게 세대당 인구수가 줄어들기 시작, 2010년 전후로 감소폭이 잠시 줄었으나, 최근 세대당 인구수 감소폭이 커지고 있음

〈그림 2-5〉 수원시 세대당 인구수 추이



3. 수원시 주택 및 공공임대 현황

1) 주택현황

- 2015년 기준 308,298호(주택보급률 92.05%), 2015년 일반가구수 427,582가구
 - 재개발 등 멸실에 의해 최근 주택보급률 감소(2015년 102%)
- 수원시 가구 중 54.6%가 아파트에 거주
 - 다만, 1인가구의 대부분이 단독주택(52.1%)에 거주하며, 상대적으로 주택이외 거처에 거주하는 비중이 높게 나타남(8.3%)

〈표 2-4〉 수원시 가구원수별 거처유형

구분	일반가구	주택_계	주택					주택이 외 거처	
			단독	아파트	연립	다세대	비거주 용건물		
가 구 수	계	427,554	413,372	126,506	233,256	7,017	40,673	5,920	14,182
	1인	114,246	104,811	59,412	29,000	1,339	12,191	2,869	9,435
	2인	91,859	89,176	29,206	46,233	1,783	10,681	1,273	2,683
	3인	94,545	93,414	19,160	63,184	1,818	8,425	827	1,131
	4인	98,037	97,310	13,439	74,799	1,494	6,929	649	727
	5인	23,043	22,892	3,905	16,449	427	1,894	217	151
	6인	4,616	4,572	1,024	2,939	111	435	63	44
	7인 이상	1,208	1,197	360	652	45	118	22	11
비 율	계	100.0%	96.7%	29.6%	54.6%	1.6%	9.5%	1.4%	3.3%
	1인 가구	100.0%	91.7%	52.0%	25.4%	1.2%	10.7%	2.5%	8.3%
	2인	100.0%	97.1%	31.8%	50.3%	1.9%	11.6%	1.4%	2.9%
	3인	100.0%	98.8%	20.3%	66.8%	1.9%	8.9%	0.9%	1.2%
	4인	100.0%	99.3%	13.7%	76.3%	1.5%	7.1%	0.7%	0.7%
	5인	100.0%	99.3%	16.9%	71.4%	1.9%	8.2%	0.9%	0.7%
	6인	100.0%	99.0%	22.2%	63.7%	2.4%	9.4%	1.4%	1.0%
	7인 이상	100.0%	99.1%	29.8%	54.0%	3.7%	9.8%	1.8%	0.9%

자료: 통계청, 2015년 인구주택총조사

- 주택이외 거처에 거주하는 가구는 총 1만 4,182가구
 - 1인가구는 9,435가구(66.5%)
 - 호텔여관 등 숙박업소의 객실에 거주하는 가구도 1,039가구로 전체 1인 가구의 11% 수준임.

〈표 2-5〉 가구원수별 주택이외 거처

구분	주택이외 의 거처_계	주택이외 거처				
		오피스 텔	호텔 여관 등 숙박업소의 객실	기숙사 및 특수 사회시설	판잣집 비닐하우스	기타
계	14,182	7,604	1,265	372	35	4,906
1인	9,435	4,668	1,039	278	12	3,438
2인	2,683	1,615	159	50	13	846
3인	1,131	724	44	26	7	330
4인	727	481	18	11	X	216
5인	151	83	X	7	X	56
6인	44	28	X	X	X	14
7인 이상	11	5	X	X	X	6
전체 가구 중 1인가구 비율	66.5%	61.4%	82.1%	74.7%	34.3%	70.1%
1인가구 내 유형별 거처 비율	100.0%	49.5%	11.0%	2.9%	0.1%	36.4%

자료: 통계청, 2015년 인구주택총조사

■ 점유형태

- 수원시 점유형태 변화 요약(2010-2015년) : 전세가구의 감소와 자가, 월세가구 증가
 - 수원시 가구중 절반정도(49.3%) 자가로 거주, 전월세는 47%
 - 2010년에 비해 50대 이상에서 자가가구 크게 증가
 - 20대 월세 거주 가구수는 소폭 감소

〈표 2-6〉 수원시 점유형태 변화(2010-2015)

구분	일반가 구	자가	임차	임차				무상	
				전세	보증부 월세	월세	사글세		
가 구 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	1,299	14,380
	증감 2015-2010	53,574	42,316	2,749	-22,607	22,839	3,397	-880	8,509
비 율	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%
	증감(%p) 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

자료: 통계청, 2010년 및 2015년 인구주택총조사

2) 공공임대주택 현황

■ 공공임대주택 재고

- 수원시 공공임대주택 20,014호
- 장기임대주택이 절반 이하

〈표 2-7〉 수원시내 공공임대주택 현황

구분	관리주체	주택유형	세대수	합계
영구임대	LH	아파트	1,825	1,831
	경기도시공사	다가구	4	
		다세대	2	
국민임대	LH	아파트	9,499	9,499
5년임대	LH	아파트	585	585
10년임대	LH	아파트	5178	5178
매입임대	LH	다가구	2,016	2,511
	LH	다세대	417	
	LH	오피스텔	12	
	경기도시공사	다가구	52	
		다세대	14	
행복주택	LH	아파트	400	400
매입임대	수원시	다세대	10	10
합계			20,014	

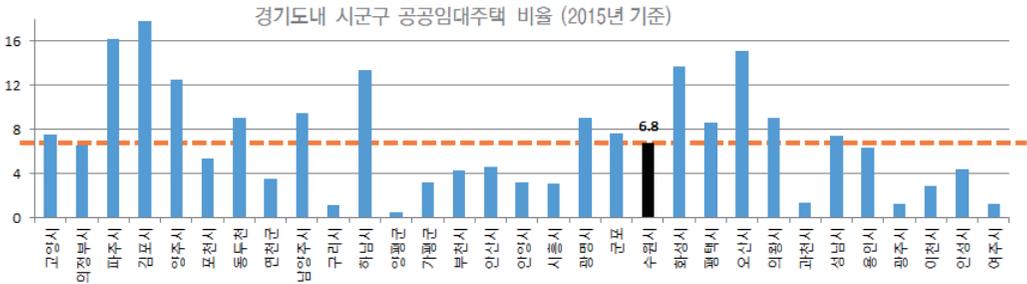
출처 :수원시 내부자료

〈그림 2-6〉 수원시 공공임대주택 분포



- 낮은 공공임대주택 비율
 - 수원시 전체주택에서 공공임대주택비율 2015년 기준 6.8%
 - 김포 17.8%, 파주시 16.2%, 오산시 15.1%, 화성 13.7%하남 13.4% 등 10%이상

〈그림 2-7〉 경기도내 시군구 공공임대주택 비율(2015년 기준)



출처 : 경기복지재단, 2017. 경기도 주거복지 균형발전 기준선 연구

3) 수원시 매입임대주택 현황

■ 건축물 현황

〈표 2-8〉 수원시 매매 주택 건축물 현황

위 치	장안구 정자동		
연면적	479.09	층 수	지상4층
주용도	공동주택 (도시형 생활주택:원룸형)	세 대 수	10세대
허가일	2012. 03. 28.	사용승인일	2012. 08. 31.

■ 매입임대주택 사업 추진 내역

- 2011. 10. 19. : 기존주택 매입임대 사업 추진계획 수립
- 2011. 11. 09. : 공유재산관리계획안 시정조정위원회 심의
- 2012. 09. 14. : 주택매입에 따른 소유권 이전
- 2012. 10. 31. : 매입임대주택 운영지침 수립
- 2012. 12. 31. : 입주자선정 운영지침 수립
- 2013. 03.~05. : 임대차계약 체결 실시(10세대)
- 2013. 03. 22. : 제1차 정기(자체) 지방재정 투·융자 심사 조건부 통과 (2014년까지 30세대 우선 추진하고 추가사업은 투융자 재심사 후 추진)

- 2013. 08. 22. : 제7회 시정조정위원회 원안가결
(기간 2012 ~ , 사업비 연면적 330㎡ 기준 2개동 30억원)
- 2014. 03. 19. : 수원시 매입임대주택 타당성 보고
- 2015. 01. 18. ~06. 25. : 기존 입주자와 재계약 실시(10세대)
- 세대별 현황
 - 공실 2, 마을사랑방 1
 - 입주세대 : 수급자장애인(1), 한부모(3), 차상위(1), 수급자(2)
 - 주택면적 : 전용면적 34.52㎡~45.78㎡로 소형주택
 - 보증금 및 월임대료 : 보증금은 327만원~434만원, 월 임대료는 6.5만원~8.2만원

제2절 주거복지대상 및 주거니즈

1. 지자체별 조례에서 정한 주거복지 대상

- 지자체 주거복지 조례 주거복지사업
 - 주거복지 기본조례가 제정된 지자체는 총 19곳임

〈표 2-9〉 지자체 주거복지 지원조례

자치단체	법규명	제정일	소관부서
서울	서울특별시 주거기본조례	2017.01.05	주택건축국 주택정책과
경기	경기도 주거 기본 조례	2016.07.19	도시주택실 주택정책과
광주	광주광역시 주거 기본 조례	2017.11.15	도시재생국 건축주택과
대구	대구광역시 주거기본 조례	2017.03.02	도시재창조국 건축주택과
대전	대전광역시 주거 기본 조례	2016.08.12	도시주택국 주택정책과
부산	부산광역시 주거기본 조례	2016.03.30	창조도시국 건축주택과
세종	세종특별자치시 주거약자 등에 대한 주거복지 지원 조례	2014.02.17	건설도시국 건축과
인천	인천광역시 주거복지 지원 조례	2013.02.21	도시계획국 건축계획과
제주	제주특별자치도 주거기본 조례	2016.09.28	도시건설국 디자인건축지적과
경기 수원	수원시 주거복지 지원 조례	2016.08.12	도시정책실 지속가능과
경기 성남	성남시 주거복지 지원 조례	2012.03.12	복지보건국 복지지원과
경기 시흥	시흥시 주거복지 기본 조례	2013.11.08	도시교통국 주택과
경기 여주	여주시 주거복지 기본 조례	2017.09.27	경제개발국 허가지원과
경기 이천	이천시 주거복지 지원 조례	2016.12.30	지역개발국 건축과
전북 고창	고창군 주거복지 지원에 관한 조례	2015.07.14	종합민원과
전북 군산	군산시 주거복지 지원 조례	2017.11.01	건설교통국 주택행정과
충남 당진	당진시 주거복지 지원 조례	2016.12.30	건설도시국 건축과
전북 전주	전주시 주거복지 지원 조례	2011.08.16	생태도시국 주거복지과
충남 천안	천안시 주거복지 지원 조례	2015.09.11	안전건설도시국 건축과

자료 : 각 지자체별 주거관련 조례 참조(2018.6.30일 기준)

- 주거권에 대한 명시
 - 일반적 기준으로, 해당지역의 모든 주민을 대상으로 함.
- 주거약자와 주거지원 대상
 - 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

수원시 주거복지 지원조례 제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. "주거복지"란 주거육구 충족과 적정수준의 주거환경 보장을 통해 인간다운 삶을 영위하도록 하는 것을 말한다.
2. "주거복지 지원대상자"란 수원시에 거주하는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사람을 말한다.
 - 가. 「주거급여법」에서 정하는 수급권자 외에 본인소유 또는 임차거주자 중 「국민기초생활보장법」 제2조에 따른 소득인정액이 기준 중위소득의 100분의 50 이하에 해당하는 사람
 - 나. 「긴급복지지원법」 제5조에 따른 긴급지원대상자
 - 다. 그밖에 지원이 필요하다고 시장이 인정하는 사람

- 타지자체 조례에 정한 주거권, 주거약자 등 규정³⁾
 - 주거권 명시 : 경기도, 서울, 대구 등
 - 주거약자 : 경기도, 광주광역시, 세종, 인천 등
 - 주거복지 지원대상자(주거약자)
 - 중위소득 50%이하 등 : 수원, 천안, 전주, 군산, 당진
 - 중위소득 60%이하 등 : 시흥시
 - 주거급여 수급자 및 차상위계층 등 : 성남, 여주, 이천

3) 자세한 내용은 부록 1참조

구분	수원 *	경기 **	광주 ***	군산 *	당진 **	성남 *	세종 ***	시흥 ***	여주 ***	이천 *	인천 ***	전주 *	제주 ***	천안 *
이 필요하다고 인정하는 특정 계층에 있는 사람														
주거용 건축물이 아닌 곳에서 거주하며 소득압류 등으로 어려운 환경에 있는 사람													■	
주거기본법에 따른 최저주거기준에 미달하는 주택에 거주하는 사람												■		■
그밖에 지원이 필요하다고 시장이 인정하는 사람	■		■			■	■	■	■	■	■	■	■	

* 주거복지 지원 대상자 : 수원/군산/성남/이천/전주/천안

** 주거약자 : 경기/당진

*** 주거약자 등 : 광주/세종/시흥/여주/인천/제주

자료 : 각 지자체별 주거관련 조례 참조(2018.6.30일 기준)

3) 해외 주거복지 정책 대상

■ 입주대상가구의 범위 및 선정

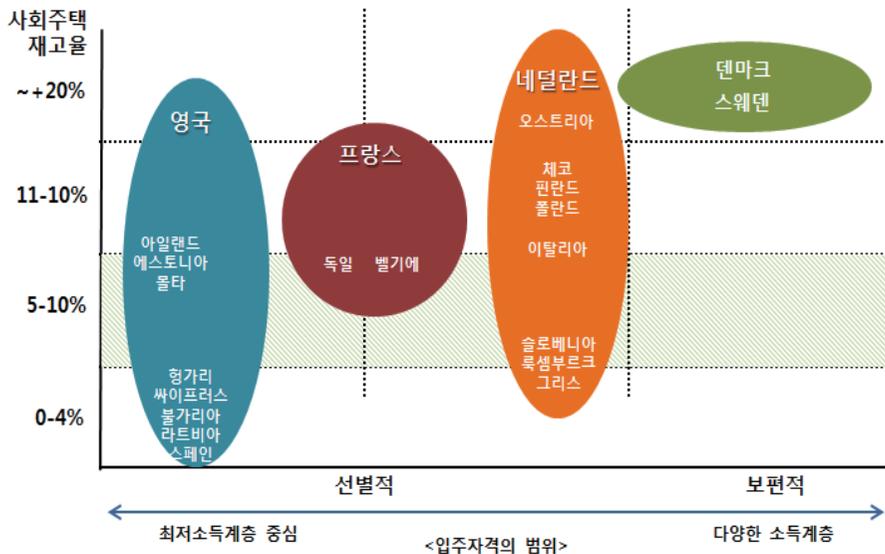
- 국가가 처한 상황에 따라 입주대상들의 조정이 여러 방향으로 이루어짐
 - 영국은 부담가능주택 개념을 도입하면서 입주대상을 확대하고 있는 반면, 네덜란드는 2010년부터 저소득가구 위주로 입주대상을 제한하고 있음
 - 여기에는 공급주체의 재정건전성 제고, 저소득층 주거소요에 대한 대응의 필요성 등 다양한 배경이 존재하는 것으로 판단됨
- 공급주체에 대해 입주순위 결정의 재량을 부여함으로써 유연한 주거지원이 가능하도록 함
 - 공급주체는 소속인, 과밀가구, 장애인, 노인, 학생, 자녀양육가구, 철거민, 퇴거가구, 가정폭력 피해자 등 가구별 다양한 주거소요에 효과적인 대응이 가능

〈표 2-11〉 해외 주요 국가별 입주대상층의 설정

구분	공급주체
영국	2010년 연립정부 출범 이후 부담가능주택 도입 시세 대비 80%까지 임대료 책정 가능하여 중간소득층의 접근성 제고
네덜란드	2010년부터 신규물량의 90%를 저소득층에 우선 배정 (유럽연합 지침, 대략 소득 3.5분위 이하 가구)
프랑스	소득계층별 다양한 유형의 사회주택 공급(입주대상 조정변화는 없음) 2000년 이후 사회주택 정책을 강화하는 법을 다수 제정

서울특별시(2016), 서울공공주택 공급계획 수립 연구

〈그림 2-8〉 외국의 사회주택 재고율 및 입주자격 범위



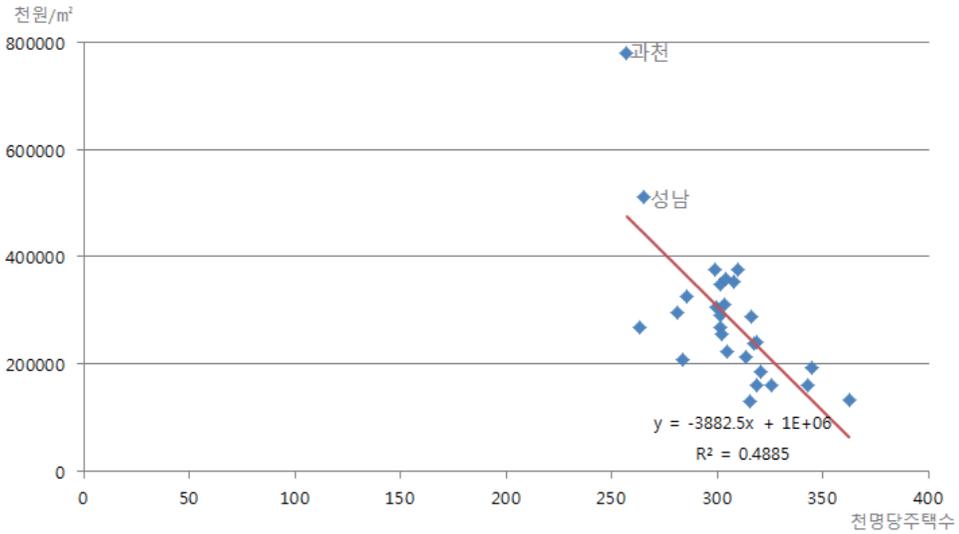
서울특별시(2016), 서울공공주택 공급계획 수립 연구

2. 수원시 주거부담 여건 검토

1) 주택공급 여건과 점유형태

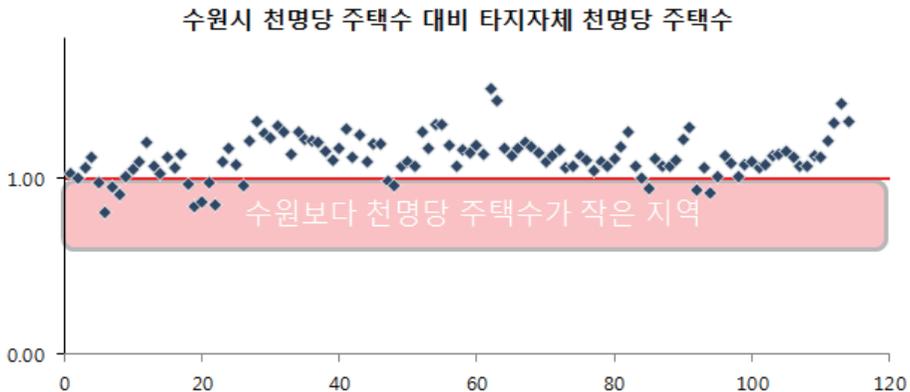
- 수원시 총주택 30만 8,298호(주택보급률 92.05%), 2015년 일반가구수 427,582가구
- 재개발 등 멸실에 의해 최근 주택보급률 감소(2015년 102%)
- 천명당 주택수가 낮은 지역의 단위당 주택가격이 높게 나타남

- 경기도 시군구별 주택가격과 천명당 주택수의 관계(2016년 말 기준)
 〈그림 2-9〉 경기도 시군구별 주택가격과 천명당 주택수의 관계(2016년말 기준)



- 현재 수원시의 주택공급 수준
 - 서울 및 6개 광역시 및 세종시, 경기도내 31개 시군구(119개 시군구) 중에서 수원시에 비해 천명당 주택수가 낮은 시군구는 13개 시군구
 - 서울(10개구) : 성동구, 광진구, 동대문구, 중랑구, 구로구, 금천구, 영등포구, 동작구, 관악구, 강동구
 - 경기도(3개시) : 성남시, 안산시, 과천시

〈그림 2-10〉 수원시 천명당 주택수 대비 타지자체 천명당 주택수



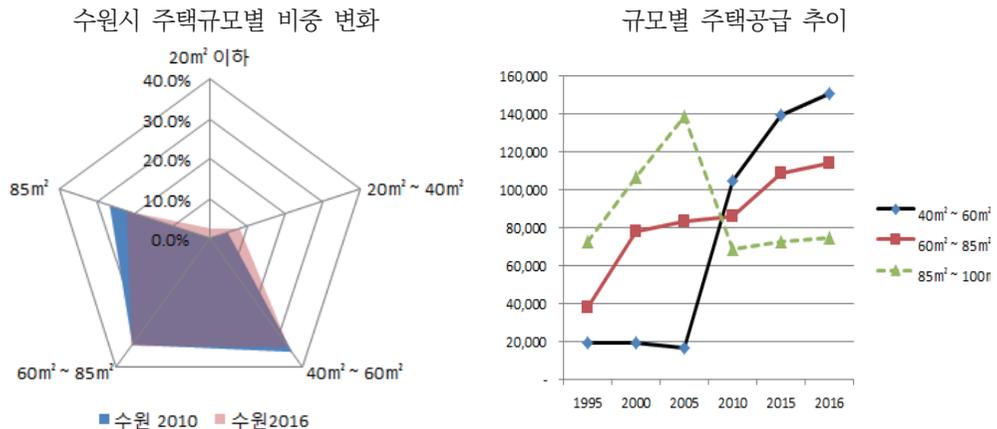
* 지수가 1보다 큰 지역은 수원시에 비해 천명당 주택수가 많은 지역을 의미함

〈표 2-12〉 수원시 주택규모별 비중(2010~2016)

구분	주택수		비율		증감량	증가량중 비율
	수원 2010	수원2016	수원 2010	수원2016		
20㎡ 이하	215	8,436	0.1%	2.5%	8,221	10%
20㎡ ~ 40㎡	12,427	27,038	4.8%	8.0%	14,611	19%
40㎡ ~ 60㎡	92,281	115,405	35.4%	34.0%	23,124	29%
60㎡ ~ 85㎡	86,425	113,929	33.2%	33.6%	27,504	35%
85㎡	69,075	74,511	26.5%	22.0%	5,436	7%
합계	260,423	339,319	100%	100%	78,896	100%

자료 : 자료: 수원시 2017 년 주거실태조사.

〈그림 2-11〉 수원시 주택규모별 비중과 공급 추이



자료: 통계청 인구주택총조사(2015), 2017년 수원시 주거실태조사(2017)

- 주거 전용면적
 - 40㎡ 이하에 거주하는 가구의 비율이 47.7%로 주거취약계층 중 가장 높음. 주거 전용면적이 60㎡를 초과하는 공공임대주택 거주 가구의 비율은 32.1%임

〈표 2-13〉 공공임대 거주가구와 전체가구의 주거 전용면적

(단위 : 가구, %)

구분	공공임대주택 거주 가구		수원시	
	가구수	비율	가구수	비율
주거면적	20㎡ 이하	2,649	109,949	25.2
	40㎡ 이하	11,889		
	40~60㎡ 이하	6,148	123,474	28.3
	60~85㎡ 이하	9,768	140,926	32.3
	85㎡ 초과		61,955	14.2

자료 : 통계청, 2015, 인구주택 총조사

■ 점유형태

- 수원시 점유형태 변화 요약(2010-2015년) : 전세가구의 감소와 자가, 월세가구 증가
 - 수원시 가구중 절반정도(49.3%) 자가로 거주, 전월세는 47%
 - 2010년에 비해 50대 이상에서 자가가구 크게 증가
 - 20대 월세 거주 가구 수는 소폭 감소

〈표 2-14〉 수원시 점유형태 변화 (2010-2015)

구분	일반 가구	자가	임차	임차				무상	
				전세	보증부월세	월세	사글세		
가구수	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	1,299	14,380
	증감 2015-2010	53,574	42,316	2,749	-22,607	22,839	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%
	증감(%p) 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

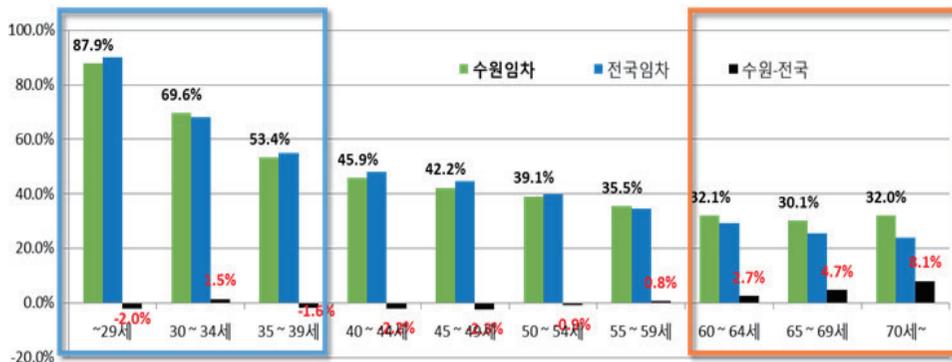
자료 : 통계청, 2010년 및 2015년 인구주택총조사

■ 수원시 연령대별 점유형태

- 일반적으로 연령이 낮을수록 임차거주 비율이 높고 연령이 높을수록 자가로 거주하는 가구 비율이 높게 나타남

- 은퇴시점의 연령(60세 이상)에서도 자가거주 비율은 줄어들지 않음(60세이상 68% 자가거주)
- 30세 미만 87.9%가 임차거주, 40대 60%이상이 임차거주

〈그림 2-12〉 수원시 연령별 임차가구 비율 (2015년 기준)



자료 : 통계청, 2015, 인구주택 총조사

2) 임차 가구의 주거부담

- RIR(소득대비 임대료 수준)
 - 임대료 부담이 높은 계층은 30세미만, 60세 이상에서 많음
 - 가구소득 100만원 미만 가구가 많으며 1인 가구가 많음
 - 소득대비 임대료 수준이 25%이상 가구는 약 1만 3천가구
 - 연령별 : 청년층(39세 이하)이 4천2백 가구 < 60세 이상 4천 9백 가구
 - 가구원수별 : 1인가구 8천 3백 가구로 가장 많음(69%)
 - 소득대비 임대료 수준이 30%이상 가구는 약 1만 가구
 - 연령별 : 청년층(39세 이하)이 가장 많으며 4천1백 가구 > 60세 이상 3천 7백 가구
 - 가구원수별 : 1인가구 6천 9백 가구로 가장 많음(70%)
 - 중위소득 50% 이하 임차료 과부담 월세 가구의 주거실태
 - RIR이 높은 가구가 주로 거주하는 주택은 단독·다가구주택

〈표 2-15〉 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	3,594	27.7	3,594	35.9
	30세-40세 미만	618	4.8	513	5.1
	40세-40세 미만	1,333	10..	722	7.2
	50세-60세 미만	2,494	19.2	1,445	14.4
	60세 미만	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
	400~500만원 미만	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	1,110	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

자료: 수원시 2017 주거실태조사

- 주거면적별 : 소득대비 임대료 수준 높은 가구는 대부분이 소형주택에 거주
 - RIR 25%이하 : 40㎡이하가 68% (20㎡이하 32.5%, 20~40㎡ 35.8%)
 - RIR 30%이상 : 40㎡이하가 73% (20㎡이하 39.2%, 20~40㎡ 34.3%)

■ 지역별 주택가격과 임차료

- 행정구별로 주택가격과 임차료 수준에 큰 차이가 있으며, 이는 지역별 주택유형의 분포와 밀접한 관련이 있는 것으로 판단됨
 - 아파트 비율이 70.3%인 영통구에서 주택가격, 전세가격, 보증부 월세가격이 가장 높음
 - 단독·다가구주택 비율이 37.0%인 팔달구에서 전세가격, 보증부 월세의 평균 보증금이 가장 낮음

〈표 2-16〉 구별 평균 주택가격/전세/보증부월세와 월세

(단위 : 가구, 만원)

구분	자가		전세		보증부 월세		
	가구수	평균가격	가구수	평균 보증금	가구수	평균 보증금	평균월세
수원시	224,427	29,815	84,869	13,518	117,856	2,457	33.2

장안구	63,194	30,236	16,304	13,529	24,419	1,392	33.7
권선구	67,586	26,070	24,043	9,474	35,291	3,178	31.0
팔달구	35,526	26,552	13,756	7,417	27,365	851	32.6
영통구	58,122	35,728	30,766	19,401	30,782	3,759	35.9

주 : 보증금이 없는 월세는 포함되지 않음.

자료 : 수원시 2017년 주거실태조사.

■ 주거관련 대출 부담

○ 주택 구입 또는 임차 보증금 관련 대출 현황

- 주거비(구입자금, 전월세보증금) 관련 대출이 있는 가구는 12만 5,983가구로 전체 가구의 28.9%를 차지함
- 자가 가구 중 주택 구입 대출을 받은 것으로 응답한 비율은 자가 가구 중 40.9%이며, 평균 대출금은 9,614만원임

〈표 2-17〉 자가 가구 중 주택 구입자금 대출가구 비율과 평균 대출금

(단위 : 가구, %, 만원)

전체가구	자가가구	대출받은 가구	자가 가구 대비 비율	평균 대출금
436,304	224,427	91,739	40.9	9,614

자료 : 수원시 2017년 주거실태조사

- 전세 가구 중 보증금 대출이 있다는 응답 비율은 전세 가구의 27.1%, 평균 대출금은 6,848만원임

〈표 2-18〉 전세 가구 중 보증금 대출가구 비율과 평균 대출금

(단위 : 가구, %, 만원)

전체가구	전세가구	대출받은 가구	전세 가구 대비 비율	평균 대출금
436,304	84,869	23,023	27.1	6,848

자료 : 수원시 2017년 주거실태조사

- 월세 가구 중 보증금 대출이 있다는 응답 비율은 월세 가구의 9.5%, 평균 대출금은 4,515만원임

〈표 2-19〉 월세 가구 중 대출가구 비율과 평균 대출금

(단위 : 가구, %, 만원)

전체가구	월세가구	대출받은 가구	월세 가구 대비 비율	평균 대출금
436,304	117,856	11,221	9.5	4,515

주 : 월세 가구에는 보증금이 없는 월세가 포함됨. 가중치 적용

자료 : 수원시 2017년 주거실태조사

- 소득이 높을수록 또한 주거면적이 클수록 주거 관련 대출금이 큼
 - 주거 전용면적 85㎡ 초과 월세 가구의 월세 대출금은 전용면적이 그보다 작은 가구보다 월세 대출금이 크지 않음

■ 취약계층의 임차료 부담

- 임차 가구의 소득대비 임차료 비율(Rent to Income Ratio: RIR)은 18.9%로 추정되며, 주거취약계층의 RIR은 25.3%임. 임차료가 가구소득의 25%를 넘으면 생활에 어려움을 예상할 수 있음
- 주거취약 가구 중 중위소득50% 이하 가구의 RIR은 34.6%로 대단히 높음

〈표 2-20〉 수원시 가구특성별 소득 대비 임차료 비율(RIR)

(단위:가구, %)

구분	임차전체		전세		월세	
	가구수	RIR	가구수	RIR	가구수	RIR
일반 가구	131,140	18.9	71,526	18.6	59,615	19.4
주거취약 가구	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 : 월세에는 보증금이 있는 월세가 포함됨. 가중치 적용

자료 : 수원시 2017 년 주거실태조사.

3) 공공임대주택에 대한 선호도

- 전체 가구 중 공공임대주택 거주 가구는 7.0%이나, 권선구는 공공임대주택 거주 가구가 10.4%로 다른 구에 비해 비율이 높음

- 공공임대주택에 입주하지 않은 임차 가구 중 입주 의사가 있는 가구의 비율은 54.7%이며, 공공임대주택 입주 가구가 많은 권선구에서 입주 의사가 높게 나타남

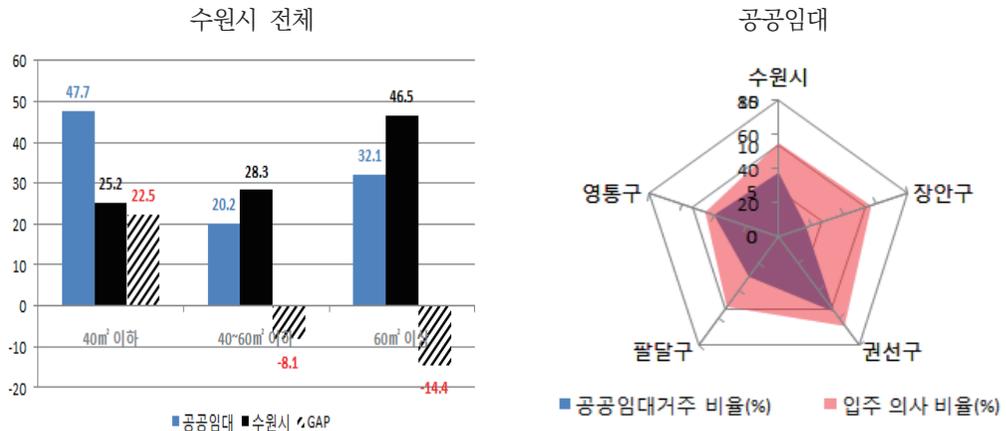
〈표 2-21〉 행정구별 공공임대주택 거주가구 비율과 공공임대주택 입주 의사

(단위 : 가구, %)

구분	가구수	공공임대 거주 가구 비율	임차 가구 등 미입주 가구수	미입주 가구 등 입주 의사가 있는 가구 비율
수원시	436,304	7.0	181,423	54.7
장안구	104,948	3.2	38,432	57.2
권선구	130,273	10.4	49,180	65.8
팔당구	78,986	5.6	39,006	51.8
영통구	122,097	7.5	54,805	45.3

자료: 수원시 2017 년 주거실태조사.

〈그림 2-13〉 공공임대 입주 의사



자료: 통계청 2016년, 수원시 2017 주거실태조사결과

3. 주거하향가구 특성

1) 분석방법

- 점유형태가 달라진 가구의 특성 차이를 검정한 후, 가구특성 요인의 영향력을 확인
 - 확률선택모형은 경제학, 사회학, 도시계획, 지리학 등에서 광범위하게 사용
 - 확률선택모형은 확률효용이론에 기초하여 효용이 확률함수이고 의사결정주체는 가장

- 높은 효용을 가진 대안을 선택한다고 가정. 일반적인 최소자승법을 활용한 회귀분석은 종속변수가 범주형인 경우 최적의 선형 추정값을 추정(김리영, 2014)
- 이에 비해 로짓분석은 독립변수와 종속변수의 관계에 일정한 누적분포함수를 도입하여 범주형 종속변수를 위한 선형 모형을 제공(윤대식·윤성순, 1998).
 - 전세가구 중에서 자기집으로 상향한 가구와 월세로 하향 이동한 가구의 선택 확률을 추정하는 이항로짓모형을 활용
 - 주택의 점유형태, 또는 유형을 구분한 것과 같이 종속변수가 2인 경우에는 이분형로짓모형을 사용하고, 종속변수가 3 이상인 경우에는 다항 로짓모형을 활용함.
 - p개의 대안이 되는 변수가 존재하는 경우 다음과 같은 모형을 이용

$$P(y=1 | x_1, \dots, x_p) = \pi(x_1, \dots, x_p) = \frac{\exp(\beta_0 + \beta_1 x_1 + \dots + \beta_p x_p)}{1 + \exp(\beta_0 + \beta_1 x_1 + \dots + \beta_p x_p)} = \frac{\exp(z)}{1 + \exp(z)}$$

$$\text{또는 } \pi(x_1, \dots, x_p) = \frac{1}{1 + \exp(-z)}$$

- $\beta_0, \beta_1, \dots, \beta_p$ 는 추정될 모수, z 는 선형결합으로 $z = \beta_0 + \beta_1 x_1 + \dots + \beta_p x_p$
- 로지스틱 다중회귀모형의 로짓은 $g(\pi(x_1, \dots, x_p)) = \beta_0 + \beta_1 x_1 + \dots + \beta_p x_p$
- 독립변수들 중에서 명목척도로 측정된 변수의 경우, 회귀분석에서와 같이 더미변수로 취급하여 분석함

2) 분석결과

■ 기초통계

- 주거 상향가구와 하향가구의 특성차이를 분석한 결과는 다음과 같음
 - 1인가구 여부, 가구주 성별, 결혼여부, 배우자 유무, 경제활동상태, 취학아동유무, 청년가구여부에 따라 점유형태의 상향과 하향 집단간 통계적 차이가 있음
 - 주거 상향/하향 비율의 차이가 크게 나타나는 가구 특성으로, 1인 가구가 2인 이상 가구 보다 주거하향 비율이 21.1%p 높으며, 임시직 등이 상용근로자에 비해 15.5%p, 미혼가구는 기혼가구에 비해 12.3%p 높음

〈표 2-22〉 주거상향/하향가구의 특성차이 분석 1

구분		하향가구 (전세→월세)	상향가구 (전세→자가)	χ^2	p
가구원수	2인이상=0	72.0%	93.1%	62.531	.000
	1인가구=1	28.0%	6.9%		
가주구성별	여자=1	73.1%	83.3%	9.663	.002
	남자=1	26.9%	16.7%		
결혼여부	기혼=0	82.8%	95.1%	30.937	.000
	미혼=1	17.2%	4.9%		
경제활동	경제활동안함=0	15.1%	12.0%	1.235	.267
	경제활동=1	84.9%	88.0%		
경제활동상태	상용근로자이외=0	54.8%	39.3%	14.226	.000
	상용근로자=1	45.2%	60.7%		
학력	고졸이하=0	51.1%	45.6%	1.728	.189
	대졸이상=1	48.9%	54.4%		
생애주기	청년가구 이외=0	88.2%	96.2%	17.416	.000
	청년가구=1	11.8%	3.8%		
	노인가구이외=0	87.1%	86.6%	.027	.870
	노인가구=1	12.9%	13.4%		
거주주택유형	비아파트=0	39.2%	27.5%	9.493	.002
	아파트=1	60.8%	72.5%		

- 주거 상향 가구는 가구원수, 소득, 거주면적, 거주기간 모두 높게 나타남
 - 통계적으로 유의한 차이를 보이는 요인은 가구주 나이를 제외한 모든 항목임
 - 주거를 상향한 가구에 비해 하향한 가구의 평균 가구원수가 많고(0.4명), 소득수준이 낮으며(87만원), 거주하는 면적이 적게(7㎡) 나타남

〈표 2-23〉 주거상향/하향가구의 특성차이 분석 2

구분		평균	표준편차	최소	최대	t	p
나이 (세)	하향	49.441	13.644	19	86	1.575	.116
	상향	51.164	11.310	25	92		
가구원수 (명)	하향	2.672	1.354	1	6	5.708	.000
	상향	3.292	1.124	1	6		
소득 (만원)	하향	316.075	188.484	40	1,500	4.674	.000
	상향	402.882	232.330	35	3,000		
면적 (㎡)	하향	58.984	26.249	13	166	7.893	.000
	상향	76.060	25.204	23	198		

3) 주거 상향/하향 결정 확률 분석

- 주거상향과 하향에 통계적으로 유의한 영향을 주는 요인은 주거면적, 청년가구 여부,

1인 가구 여부, 상용근로자 여부로 나타남

- 주거 하향가구는 상향하는 가구에 비해 주택규모가 더 작게 나타남
- 청년가구의 주거하향 확률이 더 높게 나타남. 39세 이하 가구가 40세이상인 가구에 비해 2.3배 더 높음
- 1인가구 주거하향 확률이 더 높음. 1인가구가 2인 이상 가구에 비해 2.5배 높음
- 상용근로자가 임시직근로자 등에 비해 주거상향이동 확률이 1.5배 더 높음

〈표 2-25〉 전세가구의 주거상향/하향 선택확률 분석 결과

구분	B	S.E.	Wald	p	Exp(B)
상 수 향	-.061	.442	.019	.890	.941
가구원수	-.055	.109	.255	.614	.946
소 득	.000	.001	.394	.530	1.000
주거면적	.022	.005	21.042	.000***	1.022
아 파트 (아파트=1, 이외=0)	-.179	.209	.736	.391	.836
성 별 (남=1, 여=0)	-.017	.240	.005	.944	.983
청년가구 (청년가구=1, 아님=0)	-.845	.360	5.523	.019**	.429
1인 가구 (1인가구=1, 아님=0)	-.940	.354	7.054	.008***	.390
결혼여부 (미혼=1, 아님=0)	-.302	.347	.756	.385	.739
상용근로자 (상용근로자=1, 이외=0)	.425	.193	4.844	.028**	1.529

*** 유의수준 1%이내, **유의수준 5%이내, *유의수준 10%이내

- 분석결과를 요약하면 다음과 같음
 - 청년층과 1인 가구의 주거 하향 확률이 높다는 점에서 주거사다리 구축을 위한 정책 대상은 청년층과 1인 가구를 주요한 대상으로 설정할 필요가 있음
 - 주거를 하향한 가구일수록 더 작은 규모의 주택에 거주할 확률이 높다는 점에서 점유 형태 변화가 주택규모와 관련이 높음을 알 수 있음
 - 주거 상향과 하향에 선택은 고용형태의 영향이 크게 나타나고 있는데, 상용근로자 여부와 같이 고용의 안정성이 소득보다 더 중요한 요인으로 작용하는 것으로 예상됨. 즉 고용의 안정성이 주거의 상향과 하향에 중요한 영향을 미치고 있음을 유추할 수 있음

4) 주거하향가구 특성 및 정책니즈 종합

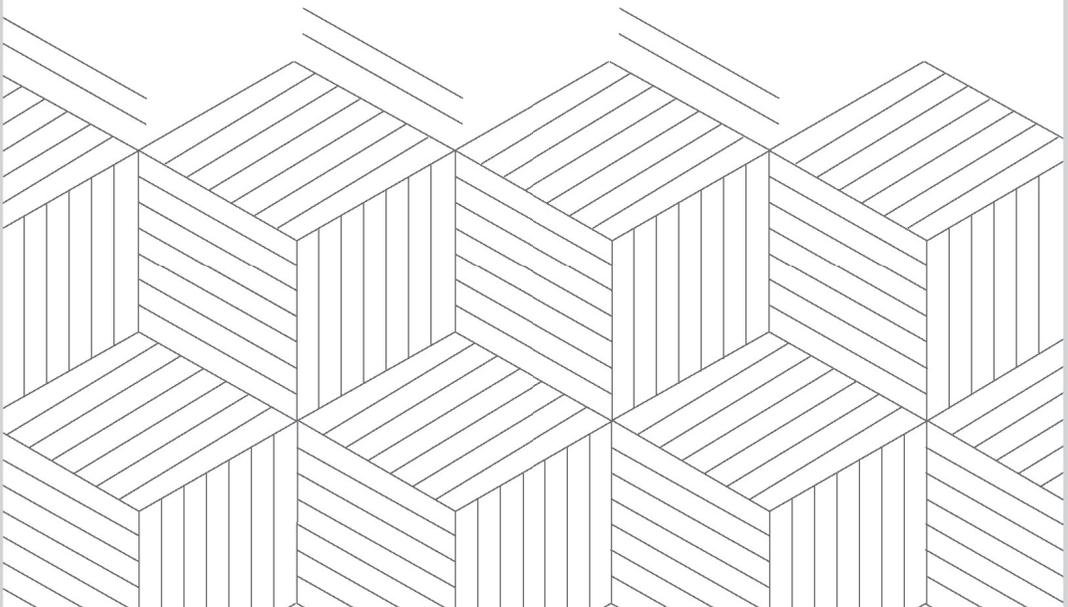
- 주거하향 가구 특성 : 주거하향 가구는 청년층, 1인 가구, 임시직 근로자
 - 정책대상 : 청년층, 1인 가구, 일용직 등 임시직 근로자로 확대 검토
 - 정책수단 : 수원형 매입임대, 장기 공공임대주택 확대

- 지원시스템 구축 : 관련 조례 개정 검토. 주거실태 조사항목의 보완과 정기적인 주거 실태조사 실시
- 장단기별 정책 추진 방안
 - (단기) 비정규직 근로자(비정규직인 신혼부부 등)의 주거안정 강화를 위해 매입 임대 주택 공급 확대, 입주 대상자에 경제활동의 안정성 기준 추가 검토, 거주기간은 중장기로 설정
 - (장기) 수원형 임대주택(건설, 매입 등)공급은 우선 가구특성을 고려한 유형별 시범사업을 추진하고 성과가 좋을 경우 확대하여 시행
- 주거하향 가구의 정책 니즈
 - 주거하향 가구들이 필요로 하는 정책은 주로 임대주택 공급, 전세나 월세 등 저렴한 대출, 월세 보조 등
 - ①임대주택 공급확대 필요성(70.9%)이 가장 높음. ②대출지원, 절반이상이 필요하다고 응답(주택대출 54.6%, 전세대출 54.1%).③월세보조는 상대적으로 낮음(33.9%)
 - 지원방안 중 임대주택공급, 금융지원에 대한 수요와 정책효과, 수원시 재정여건 등을 감안한 세부적인 정책방안을 마련할 필요
 - 이를 위해서는 주거사다리 구축을 위해, 현황분석 -> 주거사다리 지원 계층 확인 -> 지원방안 모색 -> 시범사업 등 추진 -> 평가를 통한 확대가 이루어질 필요

제3장

국내외 공공주택 확보 사례

제1절 국내사례
제2절 해외사례
제3절 소결



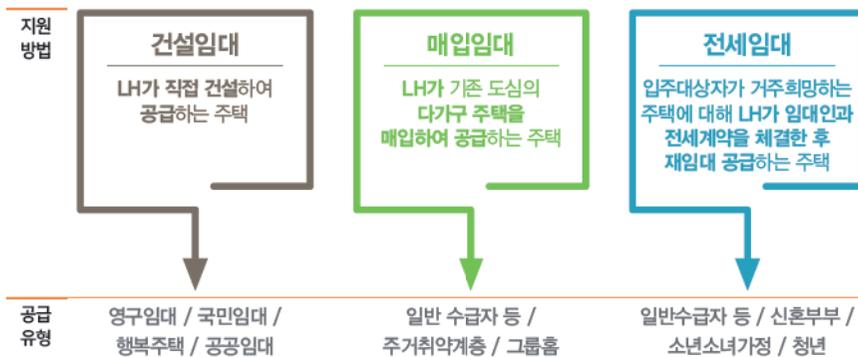
제3장 국내외 공공주택 확보 사례

제1절 국내 공공주택 공급

1. 정부 공공임대주택

- 임대주택의 유형에는 LH가 직접건설하여 공급하는 건설임대, 기존도심의 다가구를 매입하여 공급하는 매입임대, 임주대상자가 거주 희망 주택에 대해 임대인과 전세계약을 체결한 후 재임대 공급하는 전세임대로 구분됨

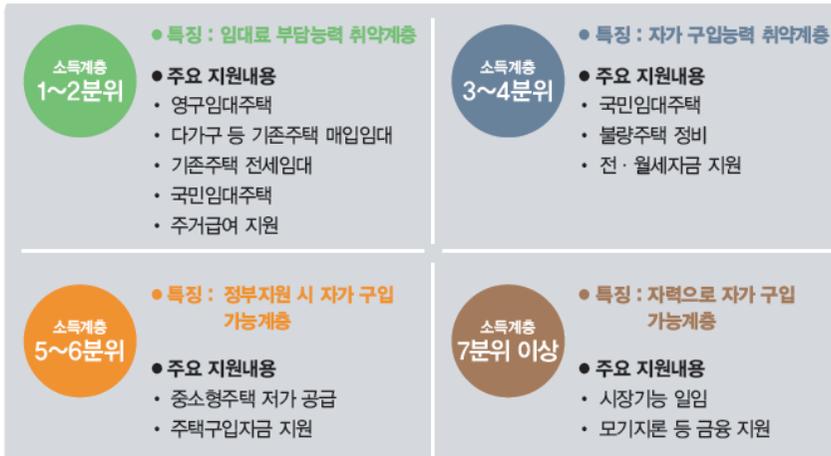
〈그림 3-1〉 임대주택 유형



출처 : LH한국토지주택공사, 2018.6, 한 눈에 보는 주거복지사업 안내, 브로슈어

- 소득계층별로 지원 사업에 차이가 있음.
 - 1~2분위는 임대료 부담능력 취약계층
 - 3~4분위는 자가구입능력 취약계층
 - 5~6분위는 정부지원시 자가 구입 가능계층
 - 7분위 이상은 자력으로 자가 구입이 가능한 계층으로 구분하여 지원

〈그림 3-2〉 소득계층별 주요 지원사업



출처 : NH한국토지주택공사, 2018.6, 한 눈에 보는 주거복지사업 안내, 브로슈어

〈표 3-1〉 정부 공공임대주택 주요내용 및 대상자

구분		주요내용	비고
NH	건설 임대	영구	-생계·의료급여수급자, 국가유공자, 일본군위안부피해자등사회보 호계층의주거안정을목적으로건설된임대주택
		국민	-무주택저소득층(소득4분위이하계층)의주거안정을도모하기위해 국가재정과주택도시기금을지원받아건설·공급하는 임대주택
		행복	-젊은계층에게직주근접이가능한임대주택을공급함으로써사회적 도약을위한주거사다리를제공하기위해 국가재정과 주택도시기금 을 지원받아 건설·공급하는 임대주택
		공공 임대	-임대의무기간(5년·10년)동안안정적인임대조건으로거주하다분 양전환을통해주택을취득할수있도록주택도시기금을 지원받아 건 설하는 주택
		장기 전세	-국가, 지방자치단체의재정이나주택도시기금의자금을지원받아전 세계약의방식으로공급하는공공임대주택
	매입임대	-도심내 저소득계층 등이 현 생활권에서 거주할 수 있도록 기존주택 을 매입 후 저렴하게 공급하는 임대주택	
	전세임대	-도심내저소득계층등이현생활권에서거주할수있도록 대상자가 거 주를 원하는 주택을 물색하면 NH가 전세계약을 체결한 후 저렴하 게 재임대하는 주택	
수요자 지원	주거급여	-기초생활보장제도 내 주거급여를 개편, 소득·주거형태·주거비 부 담수준 등을 종합적으로 고려하여 저소득층의 주거비를 지원 (2015년 7월부터 시행)	

2. 서울시 공공주택

■ 서울시 공공주택 유형

- 저소득층부터 중산층까지, 소득 계층별 맞춤형 임대주택을 공급
- 택지개발을 통해 대규모로 공급하는 건설형 임대주택, 재개발·재건축 아파트나 기존 다가구 주택 등을 매입해 임대하는 매입형 임대주택, 기존주택을 집주인으로부터 빌려 임대주택으로 활용하는 임차형 임대주택 등 다양함

〈표 3-2〉 서울시 공공주택 유형

구분	종류별	내용	공급면적 (전용면적)	임대의무기간
건설형	영구임대	소득1분위 이하 생계·의료수급자용	25㎡~49㎡ 이하	50년
	공공임대	이주대책자, 청약저축가입자	84㎡ 이하	50년(특별), 20년(일반)
	국민임대	근로자 평균소득 70% 이하 서민계층용	59㎡ 이하	30년
	장기전세	중산층용 최대 20년 거주 전세형 임대주택	129㎡ 이하	20년
	행복주택	젊은층 주거안정 위한 임대주택	19㎡~45㎡ 이하	6년(젊은층)~20년 (고령자 등)
매입형	재개발임대	민간 재개발 주택 매입임대	59㎡ 이하	50년
	다가구, 원룸매입임대	민간 다가구·원룸주택 매입 후 재임대	84㎡ 이하	20년
임차형	장기안심주택	보증금 지원형 임대(시비 지원)	60㎡ 이하 (2인 이상 : 85㎡ 이하)	최대 6년
	기존주택 전세임대	전세금 지원형 임대(국비 지원)	85㎡ 이하	최대 20년

자료: SH서울주택공사(<https://www.i-sh.co.kr/main/lay2/S1T230C231/contents.do>)

■ 공급현황

- 재개발을 통한 공공임대주택의 비중이 가장 높음. 다음으로 장기전세, 국민임대, 영구임대, 공공임대 등의 순

〈표 3-3〉 서울시 공공임대주택 유형별 공급현황

구분	2017년말 관리대상		2018년 신규입주예정		2018년말 관리대상	
	단지수	세대수	단지수	세대수	단지수	세대수
계	460	186,459	47	12,692	507	199,151
국민임대	47	22,951	2	1,070	49	24,021
장기전세	151	30,374	16	1,387	167	31,760
행복주택	9	1,988	18	3,250	27	5,238
재개발	200	60,345	11	1,565	211	61,910
영구임대	17	22,672	-	-	17	22,672
공공임대	17	17,432	-	-	17	17,432
주거환경	13	1,963	-	-	13	1,963
장기안심	-	4,314	-	1,500	-	5,814
전세임대	-	9,913	-	2,500	-	12,413
매입임대(다가구)	-	9,884	-	1,000	-	10,884
외국인임대	2	182	-	-	2	182
기타임대	4	4,442	-	420	4	4,862

자료: SH서울주택공사(<https://www.i-sh.co.kr/main/lay2/S1T310C1578/contents.do>)

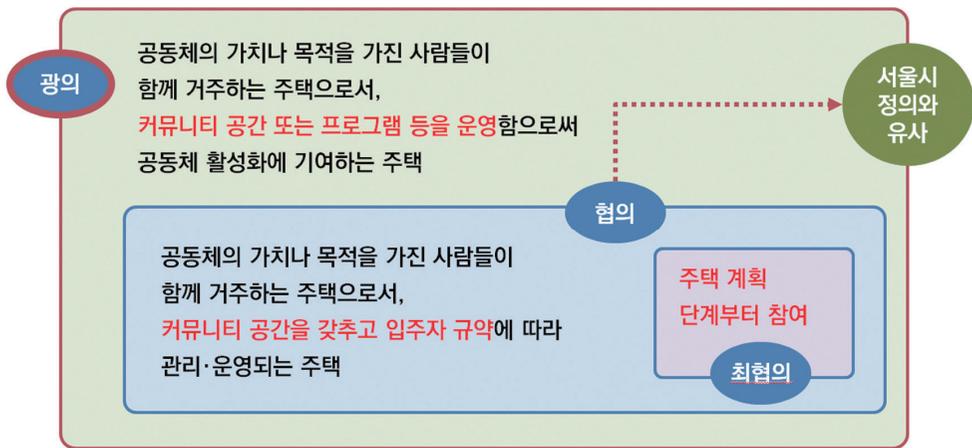
■ 공공지원주택(12만호) 공급계획

- 핵심 사업인 ‘역세권 청년주택’, 8만호 공급
 - 역세권 청년주택은 공공과 민간이 힘을 합쳐 대중교통중심 역세권에 청년들을 위한 임대주택을 제공하는 사업
 - 서울시가 용도지역 상향, 세제혜택 등을 지원하는 대신 민간사업자가 주거면적 100%를 임대주택(공공-민간)으로 지어 청년에게 입주 우선권 부여
- ‘주거복지로드맵’과 연계해 사업기간과 공급물량을 확대 조정
 - 당초 총 5만호 공급을 목표로 3년 간(‘17년~’19년) 추진 → 사업기간을 ‘22년까지 연장, 공급물량 총 8만호로 확대 조정, 1인가구 청년에게 5만6천호, 신혼부부에게 2만4천호를 공급
- 수요자 맞춤형, 1만3천호 공급
 - 사회주택 : 세운상가 청년, 스타트업 등 입주자 특성을 고려한 사회주택
 - 공동체주택 : 신혼부부용 공동체주택 같은 다양한 종류의 수요자 맞춤형 주택

■ 맞춤형 공동체 주택⁴⁾

- 서울시는 공동체주택의 정의를 커뮤니티 공간과 입주자 규약 여부의 유무로 정의
- ‘공동체성’에 초점을 맞춰 공동체 활성화에 기여하는 주택으로 광의의 의미를 사용하는 것이 바람직
- 신규주택뿐만 아니라 기존 주택 중에서도 공동체 활성화에 기여하는 주택에 대해 개념 적용 가능
- 공동체주택이 다양하고 새로운 시도를 담을 수 있는 인큐베이터로서의 위상을 갖도록 포괄적 개념으로 이해할 필요

〈그림 3-3〉 서울시 공동체주택의 개념



출처: 2016, 서울주택도시공사, 공동체주택 공급 활성화를 위한 정책과제 및 SH공사의 범용모델 개발 연구

- 공동체주택 개념은 소프트웨어와 하드웨어로 구성
- 하드웨어는 공동체 활동을 위한 물리적 공간. 주로 주거공간과 커뮤니티 공간
- 소프트웨어는 커뮤니티와 아이덴티티, 경제적 자립성과 소셜 믹스 네 부분으로 구성
 - 커뮤니티는 대화 소통을 위한 공동체 구성 공간
 - 아이덴티티는 다양한 라이프 스타일에 맞는



〈그림 3-4〉 공동체주택 구성요소 중 소프트웨어 개념

4) SH서울주택도시공사, 2016.12., 맞춤형 공동체주택,의 내용 요약

프로그램

- 경제적 자립성은 지속가능한 경제사회적 생태계를 지역사회에 구현하는 것
- 소셜 믹스는 지역사회에 다양성과 활력을 부여하여 지역 주민들 개개인을 사회적 일원으로 성장시키는 것을 목표로 하는 것을 의미
- 공동체주택은 다양한 수요자 특성을 고려한 맞춤형 커뮤니티시설을 설치
 - 맞춤형임대주택 유형별 커뮤니티와 관련된 다양한 연구를 진행
- 각 입주대상에 맞는 커뮤니티 시설을 정의하고 그에 알맞은 공간 수요를 정의
 - 독거노인에게는 편리한 이동을 위한 엘리베이터와 공동체 활동을 위한 노인정 공간이 필수요소
 - 1인 창조기업 등 예비창업자를 위한 공동체주택에는 공용회의실이나 작업공간 필요
 - 한부모가정 등에게는 교육에 필요한 놀이방 및 공부방, 육아시설 등을 필요

〈표 3-4〉 서울시 공동체주택 유형별 사례

구 분	홀몸어르신주택	도전숙	모자안심주택
입주대상	독거노인	1인창조기업 예비창업자 등	한부모가정
공용공간 및 편의시설	-엘리베이터 -커뮤니티 1실 (노인정)	-커뮤니티 1실 (공용회의실)	-커뮤니티시설 2실 (놀이방 및 공부방)
사례			

- 맞춤형 공동체 프로그램을 제정하고 운영하는 등 커뮤니티 활성화를 지원하는 것 역시 맞춤형 공동체주택의 필수요소 중 하나
 - 주요 대상으로는 청년 및 창업인, 대학생 및 노인, 가족 및 여성 등이며 이를 위해 코디네이터를 지원하고 관리규약 제정 등의 도움을 줄 필요
 - 청년 및 창업인에게는 취업 커뮤니티를 운영하고 창업 프로그램을 확보한다거나 노인에게는 의료지원 프로그램과 건강 상담 등을 도입
 - 다음 표에는 입주민 유형에 따라 제공되어야 할 프로그램의 예시

〈표 3-5〉 입주인 유형에 따른 프로그램 예시

입주민 유형	프로그램 예시
청년·창업인	취업 커뮤니티 운영, 창업 프로그램 확보 등
대학생·노인	(대학생·노인)동아리 활동, 의로지원 프로그램 등
가족·여성	공동육아 및 공동보육 프로그램 등
기타	코디네이터 지원 및 관리규약 제정

■ 맞춤형 사회주택

- “사회경제적 약자를 대상으로 주거관련 사회적 경제 주체에 의해 공급되는 임대주택”
- 근거법 : 서울특별시 사회주택 활성화 지원 등에 관한 조례 제2조
 - 서울시와 주거관련 사회적 경제주체가 공동으로 자본을 출자하여,
 - 청년층을 포함한 중산층 이하 계층에게 장기간 공급하는 임대주택

〈표 3-6〉 서울시 사회주택 대상자 및 자격기준

구분	내용	
대상	대학생, 신혼부부, 사회초년생 등	
입주자격	1인가구 : 도시근로자 월평균소득 70% 이하 다인가구 : 도시근로자 월평균 소득 100% 이하	
임대료 및 보장기간	시세 80%, 최장 6~10년	
입주신청 절차	① 입주자 모집공고	- 사업주체, 지자체 홈페이지 등을 통해 입주자 모집공고
	② 신청	- 입주희망자는 사업주체가 지정한 장소 (인터넷 접수 또는 방문접수)에서 신청서 작성 및 관련서류 제출
	③ 입주자 선정 및 확인	- 서울주택도시공사에서 무주택 여부, 소득 및 자산 총액여부 등 확인 - 사업주체의 홈페이지 등을 통해 당첨자 명단 발표 - 모집 호수의 일정비율을 예비입주자로 선정
	④ 임대차 계약 체결	- 입주가 확정된 세대는 사업주체가 지정한 장소에서 임대차계약 체결 (예비입주자는 입주예정자의 미계약 또는 해약시 순위에 따라 계약체결)
	⑤ 입주	- 잔금납부 후 입주 가능

자료 : 서울특별시 사회주택종합지원센터

○ 임대주택 등과 입주기준 비교

〈표 3-7〉 사회주택과 공공임대주택 비교

구분	민간건설	사회주택	공공임대	
	민간임대		행복주택	공공임대(10년)
공급 목적	-	청년 주거빈곤, 서민 주거난 해소	젊은 세대의 주거 안정 및 주거 분지 향상	내집마련 계층 지원
공급 주체	임대사업자	사회적 경제주체	국가, 지자체, 공사	국가, 지자체, 공사
공급 대상	제한 없음	대학생, 신혼부부, 사회초년생 등	대학생, 신혼부부, 사회초년생 등	청약저축 가입자
입주 자격	제한 없음	1인 가구: 도시근로자 월평균 소득 70%이하 2인 가구: 도시근로자 월평균 소득 100% 이하	사회초년생, 고령자: 도시근로자 월평균소득 100%이하 신혼부부: 도시근로자 월평균소득 120% 이하	입주자모집 공고일 현재 서울특별시내 거주하는 무주택 세대구성원
임대료 수준	제한 없음 4년, 8년	시세 80%, 최장 6~10년	시세 60~80%, 최장 30년	시세 30~80%, 10~20년
주택 규모	제한 없음	85m ² 이하	45m ² 이하	85m ² 이하

○ 서울시 사회주택 유형은 3개

- ① 빈집리모델링 사회주택, ② 리모델링형 사회주택 ③ 토지임대부 사회주택

○ 제도적 기반을 토대로 공급물량을 본격적으로 확대할 계획으로, 향후 5년 간 총 1만3천호 공급 목표. 이는 기존 공급 물량(897호, '15.~'17.)의 14배 이상

(표 3-8) 서울시 사회주택 유형별 공급자 지원

구분	빈집리모델링 사회주택	리모델링형 사회주택	토지임대부 사회주택																								
대상물건	다세대, 다가구, 단독주택(방 3개 이상)	연면적 330㎡(100평)이상의 고시원, 숙박시설, 업무시설 등(준공 후 15년 이상 경과) <ul style="list-style-type: none"> 복합건물 가능(근린생활시설, 주택 혼재 된 건물) 주택 용도(1년 이상 사무실, 쪽방 등)로 사용된 노후 주택 포함 1개 사업시행자가 3개 물건까지 신청가능 비주택인 경우 주택 또는 준주택으로 용도 변경 필요 	서울 시내 100평 기준 감정평가액 16억 이하 토지 <ul style="list-style-type: none"> 역세권은 19.3% 추가 적용하여 상한액 재설정 (적용주택) <ul style="list-style-type: none"> 단독, 다가구, 다세대, 도시형생활주택(임대) 복합주택으로 설계 가능 커뮤니티 공간 확보 의무화(주거전용면적 10% 이상) 																								
임대조건	주변시세 80%이하 거주기간(6년) 보장 <ul style="list-style-type: none"> 지원 금액 30백만 원 초과 시 의무임대기간 8년 	시세 80%이하 거주기간(6~10년)보장	시세 80% 이하 거주기간(10년) 보장																								
임주조건	도시근로자 월평균소득 70%이하(무주택 1인 가구) <ul style="list-style-type: none"> 대학생: 도시근로자 월평균소득 100%이하(본인, 부모 합계) 맞벌이 부부: 도시근로자 월평균소득 120% 이하 	도시근로자 월 평균소득 70%이하(무주택 1인 가구) <ul style="list-style-type: none"> 대학생: 부모소득 합계가 100% 이하(부모 주택 소유 여부 무관) 	도시근로자 월평균소득 70%~100%(무주택자)																								
거주방식	공동주택으로 운영 <ul style="list-style-type: none"> 서울시 리모델링형 사회주택 건축 가이드라인 적용 	공동주택으로 운영(커뮤니티 공간 세어) <ul style="list-style-type: none"> 서울시 리모델링형 사회주택 건축 가이드라인 적용 	공동주택으로 운영(커뮤니티 공간 세어) <ul style="list-style-type: none"> 서울시에서 제시하는 품질기준 의무 적용 																								
자금지원	소요비용의 50%(4천만 원 한도)시 예산 보조 <table border="1"> <tr> <td>리모델링 규모</td> <td>165㎡ 초과</td> <td>165㎡ 이하</td> <td>85㎡ 이하</td> </tr> <tr> <td>시비지원율</td> <td>50%</td> <td>50%</td> <td>50%</td> </tr> <tr> <td>지원한도</td> <td>40백만 원</td> <td>30백만 원</td> <td>20백만 원</td> </tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> ※ 사회투자자금 용자(최대 사업비의 90%) 가능 	리모델링 규모	165㎡ 초과	165㎡ 이하	85㎡ 이하	시비지원율	50%	50%	50%	지원한도	40백만 원	30백만 원	20백만 원	건물 리모델링 비용의 60~80%이내 시 예산 보조 <table border="1"> <tr> <td>의무임대기간</td> <td>6년 이상</td> <td>8년 이상</td> <td>10년 이상</td> </tr> <tr> <td>시비지원율</td> <td>60%</td> <td>70%</td> <td>80%</td> </tr> <tr> <td>지원한도</td> <td>1.5억 원</td> <td>1.8억 원</td> <td>2억 원</td> </tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> ※ 사회투자자금 용자(최대 사업비의 90%) 가능 	의무임대기간	6년 이상	8년 이상	10년 이상	시비지원율	60%	70%	80%	지원한도	1.5억 원	1.8억 원	2억 원	토지분은 시가 매입하며, 감정평가액이 16억 원 이하 <ul style="list-style-type: none"> 1필지, 330㎡ 기준 16억 원 이하; 2필지까지 가능, 660㎡ 신청 시 당해 연도 내 물량 추가 불가 주택도시보증공사의 보증을 통한 총사업비의 90%가 지원 가능(서울시에서 건설자금대출 이차보 전 지원)
리모델링 규모	165㎡ 초과	165㎡ 이하	85㎡ 이하																								
시비지원율	50%	50%	50%																								
지원한도	40백만 원	30백만 원	20백만 원																								
의무임대기간	6년 이상	8년 이상	10년 이상																								
시비지원율	60%	70%	80%																								
지원한도	1.5억 원	1.8억 원	2억 원																								

자료 : 서울시 사회주택 입주자용 및 공급자용 브로셔 정리

3. 경기도 따복하우스

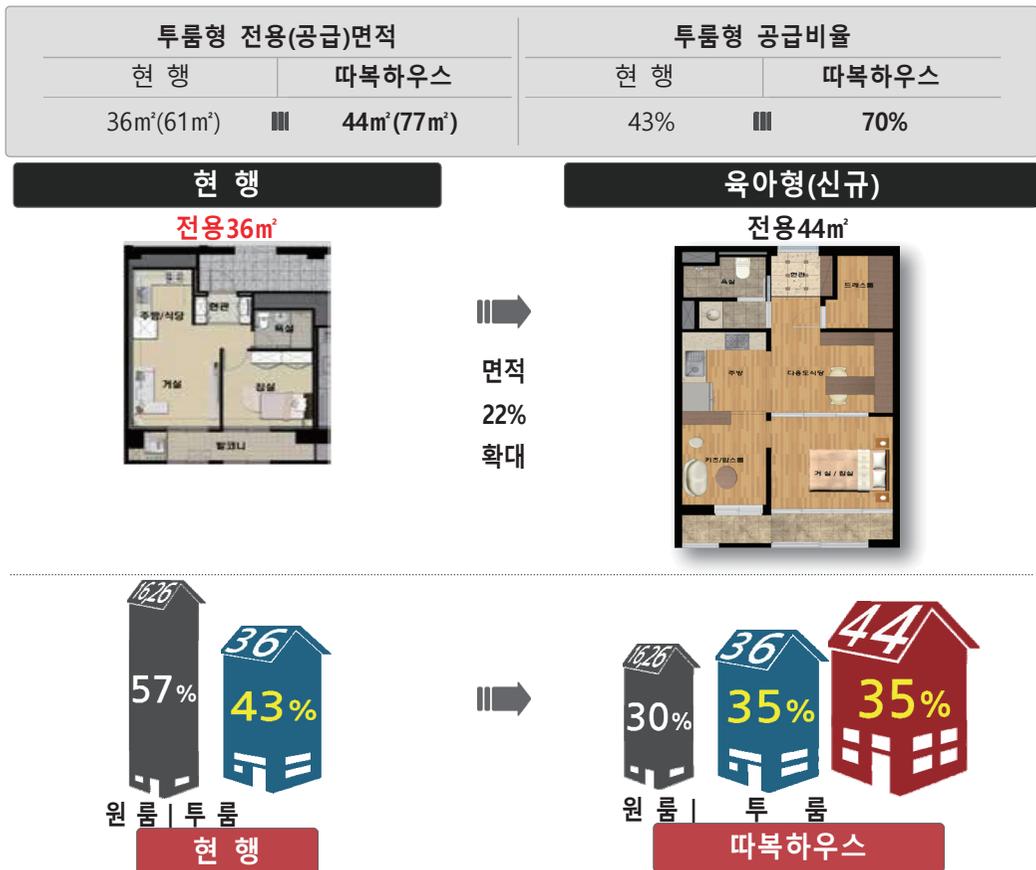
- 경기도 따복하우스 공급 관련
 - 2020년까지 1만호 공급, 7천호는 신혼부부 전용으로 설계
 - 7천호는 신혼부부, 3천호는 대학생, 사회초년생, 고령자와 취약계층에게 공급

〈표 3-9〉 따복하우스 공급계획

구분	2015년	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년 이후
공급	24호	-	378호	969호	4,662호	3,991호
누계	24호	24호	402호	1,371호	6,033호	10,024호

자료 : 경기도시공사 내부자료

〈그림 3-5〉 육아형 따복하우스 공급 계획



출처 : 경기도시공사

- 신혼부부는 물론 모든 파복하우스 입주거구에 보증금 이자 40%를 지원
 - 정부가 공급하는 행복주택과 같은 수준인 시세의 80%수준
 - 입주 신혼부부가 자녀를 한 명 낳으면 보증금 이자의 60%를 지원하고, 두 명 이상을 출산하면 보증금 이자 전액을 지원하는 출산 장려책을 추가
 - 지원대상을 파복하우스 뿐만 아니라, 행복주택 입주거구(5만호)에게도 동일한 이자 지원
- 파복하우스 입주 기간을 기본 6년에서 1자녀 8년, 2자녀 이상은 10년으로 연장
 - 아이 낳을수록 주거비가 줄어드는 혁신적 임대료 지원
 - 2자녀 이상 출산시 보증금 부담 없이 거주 (주변시세의 40%)
 - 육아를 위한 넉넉한 공간의 전용면적 44㎡형 신설 공급
 - 파복공동체 활성화를 통한 공동육아 환경 조성
- 'BABY 2+ 파복하우스' 행복주택 차이
 - 경기도 파복하우스는 저출산대책 등 3개 지원시책 추가
- ① 임대료 지원제도
 - 아이를 많이 낳을수록 주거비 부담이 낮아지는 임대료 지원제도
 - 경기도에서 정한 표준임대보증금 대출이자의 40%를 지원받을 수 있으며 이 가운데 신혼부부는 자녀를 한 명 낳으면 보증금 이자의 60%를, 두 명 이상을 출산하면 보증금 이자 전액을 지원
 - 입주 기간은 기본 6년에서 1자녀는 8년, 2자녀 이상은 10년으로 연장
 - 'BABY 2+ 파복하우스' 1만호와 행복주택 5만호 등 모두 6만호 임대보증금 이자 지원(2017.4)
- ② 행복주택에 비해 넓은 공간 제공(육아형)
 - 신혼부부에게 공급되는 현행 행복주택 투룸형의 전용면적은 36㎡
 - 파복하우스의 육아형은 전용면적을 44㎡로 행복주택에 비해 8㎡넓은 공간 제공
- ③ 지역여건을 고려한 맞춤형 파복공동체 프로그램 구성
 - 공동주방, 육아나눔터, 실내놀이터, 작은도서관 등의 공유 공간을 제공. 안전한 자녀 양육과 지역주민 간 교류를 활성화 도모
- 전체 1만호 가운데 원룸형은 3천호, 기존 36㎡ 면적 투룸형은 3천 5백호, 전용면적 44㎡의 신설 육아형 투룸형 3천 5백호를 공급할 계획
 - 신혼부부에게 공급되는 현행 행복주택 투룸형의 전용 면적은 36㎡
 - 파복하우스 육아형 투룸은 전용면적 44㎡. 신혼부부가 아이를 낳고 키우는데 좀더 여

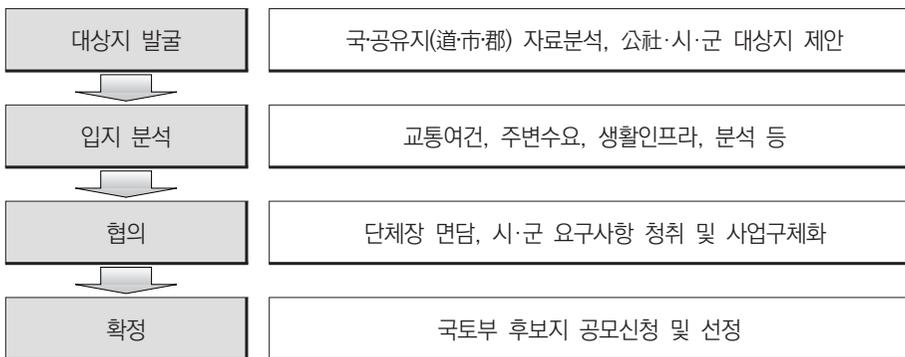
유있도록 육아형 투룸

- 국비가 지원되는 기존 투룸형을 육아형으로 확대하면서 발생하는 호당 약 3천만 원의 추가 건설비는 도가 전액 부담
- 계단, 유모차 이동 등 육아를 위한 맞춤형 설계, 변형과 이동 가능한 가변형 가구 도입
- 입주 3개월 전 입주자를 대상으로 지역별 맞춤형 다복공동체 프로그램을 제공해 프로그램을 자율적으로 선택
 - 지역주민편의시설에 대해서는 무상 사용·운영권을 해당 지자체에 부여해 지역여건이 고려된 프로그램을 운영
 - 다복부모임터, 다복아빠모임터, 다복놀이터 등을 조성해 공동육아
 - 부부교육, 출산지원, 안심보육환경 등 다복하우스 입주자 생애 주기에 맞춘 신혼부부형 다복동동체 프로그램도 제공
 - 다복공동체 활성화를 위해 공동체 활성화 재능기부 입주자에 대해 입주우선권을 부여하는 방안도 추진

■ 다복하우스 부지 공급

- 후보지 선정 기준
 - 접근성 : 전철, 버스 등 대중교통 편의성을 우선으로 한 교통여건
 - 수 요 : 업무시설·대학·산업단지 등 인접성 고려. 수요의 적정여부 및 직주근접 실현 가능 여부
 - 인프라 : 교육·육아·문화시설, 판매시설 등 주변의 편의시설에 대한 접근성 고려. 신규 택지 및 기존 주거지역 내 입지 여부
- 후보지 선정절차

〈그림 3-6〉 후보지 선정절차



■ 입주자격 및 거주기간

- 공급기준: 자격요건을 만족하는 자에게 1세대 1주택 공급
(단, 대학생·사회초년생·예비신혼부부의 경우 세대주, 未 세대원 및 성년자 도 공급)
- 거주기간: 대학생·사회초년생·신혼부부 6년, 고령자주거급여수급자 20년
- 임대차계약: 2년마다 갱신, 입주자격 유지 시 최대 거주기간 동안 계약갱신 가능
 - 대학생·사회초년생 취업·결혼으로 사회초년생·신혼부부 자격 得 : 10년

〈표 3-10〉 따복 하우스 입주자격 및 거주기간

계층	입주자격(모집공고일 기준)	
	일반사항	소득 및 자산
대학생	○ 미혼인 무주택자로서 해당 건설지역(연접 시·군 포함) 대학교 대학생 또는 대학·고등학교를 졸업·종퇴 후 2년 이내인 취업준비생	(소득) 본인·부모합계 소득이 평균 소득의 100% 이하 (총자산) 0.72억원 (자동차) 미소유
사회 초년생	○ 미혼인 무주택자로서 해당 건설지역(연접 시·군 포함)에서 소득이 있는 업무에 종사하는 사람으로서 5년 이내인 사람 또는 퇴직 후 1년 이내의 자 중 구직급여 수급 자격이 있는 자	(소득) 본인 소득의 평균 소득의 80% 이하(세대(100% 이하) (총자산) 1.99억원 (자동차) 0.2522억원
신혼부부	○ 무주택 세대구성원(예비신혼부부는 무주택자)으로서 해당 건설지역(연접 시·군 포함)에서 소득이 있는 업무에	(소득) 세대소득이 평균 소득의100% 이하 (총자산) 2.28억원 (자동차) 0.2522억원
고령자	○ 무주택(1년 이상) 세대구성원으로서 해당 지역에 거주하는 65세 이상인 사람	(소득) 세대소득이 평균 소득의100% 이하 (총자산) 2.28억원 (자동차) 0.2522억원
주거급여 수급자	○ 무주택(1년 이상) 세대구성원으로서 해당지역에 거주하는 주거급여 수급 대상자 인 사람	(소득) 소득 인정액 기준 (자산) 소득인정액 평가시 반영
산단 근로자	○ 무주택세대구성원으로서 인근(연접 시·군 포함) 산업단지의 입주지역 등에 재직 중인 사람	(소득) 세대소득이 평균 소득의100% 이하 (총자산) 2.28억원 (자동차) 0.2522억원

주1) 도시근로자가구 월평균 소득 기준 : '16년 100% 488만원, 80% 390만원

주2) 사회초년생, 신혼부부, 산단근로자(부부 중 1인)는 입주 전까지 청약통장 가입이 필요하며 예비 신혼부부는 입주 전까지 혼인사실을 증명하여야 함

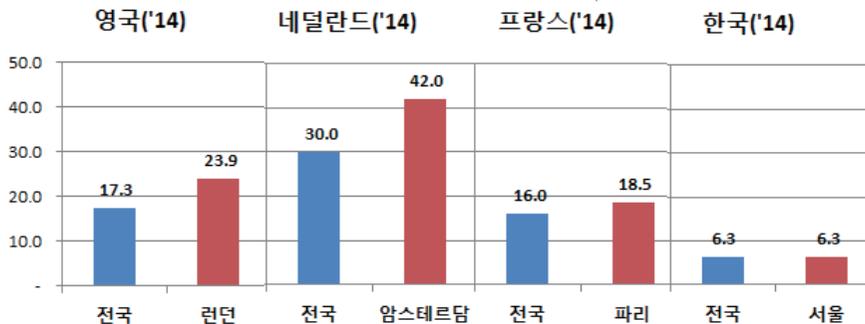
제2절 해외 공공주택(사회주택) 공급

1. 사회주택⁵⁾ 및 공공임대 공급 특성

■ 재고율

- 해외 대도시 사회주택 재고율은 전국 평균 대비 약 2.5~15%p 높음
 - 대도시의 사회주택 재고율은 암스테르담이 42%로 높으며, 런던 23.9%, 파리 18.5% 순임
 - 네덜란드, 영국, 프랑스 순으로 전국과 대도시 재고율 격차가 크게 나타남
 - 한국의 경우, 가구 수 대비 전국과 재고 비중이 유사한 수준임

〈그림 3-7〉 해외 주요 국가 및 대도시의 사회주택 재고율



서울특별시(2016), 서울공공주택 공급계획 수립 연구

■ 공급주체

- 해외의 경우 공공기관, 사회적기업, 협동조합, 일반 민간사업자 등 다양한 주체에 의해 공급되고 있음
 - 영국은 지방정부, 영리/비영리, 주택협회, 기타 지역조직, 네덜란드는 민간의 주택협회, 프랑스는 공공부문, 사회적기업, 협동조합 등이 공공주택(사회주택) 공급에 참여
- 공급주체가 다양함에 따라 공공주택보다는 사회주택, 부담가능주택 등의 용어를 사용
 - 전반적으로 민간부문의 사회적 또는 공익적 역할을 강조하고 있음
 - 공급주체로서 공공부문이 주축이 되는 한국의 상황과는 상이함

5) 사회주택은 한 국가의 주택 시스템(housing system) 내 주택 점유 형태 중 하나로, 사회주택은 각 국가별로 상이하게 불리우고 있음. 프랑스의 “저렴 임대 주택(HLM: housing at moderate rent)”, 덴마크의 “공동주택(common housing)” 또는 “비영리주택(not-for-profit housing)”, 독일의 “촉진 주택(housing promotion)”, 오스트리아의 “이윤을 제한하는 주택(limited-profit housing)” 또는 “국민주택(people’s housing)”, 스페인의 “공공 보호 주택(publically protected housing)”, 스웨덴의 “공공주택(public utility housing)” 등으로 불리움(UNECE, 2017)

〈그림 3-12〉 해외 주요 국가별 공급주체

구분	공급주체	정책적 용어
영국	지자체, 주택협회(영리, 비영리), 기타 지역조직	사회주택, 부담가능주택
네덜란드	주택협회	사회주택
프랑스	주택공공청(OPH), 사회적기업, 협동조합 등	사회주택

서울특별시(2016), 서울공공주택 공급계획 수립 연구

■ 공급방식

- 사회주택 공급은 신축, 매입, 협약(계약) 방식을 혼용하고 있음
 - 나대지, 노후주택 부지, 철도./공장 부지 등을 활용하여 사회주택을 신축하는 방식뿐만 아니라 기존주택, 노후업무시설 등을 활용한 매입방식, 주택소유자와 공공부문의 협약(계약) 방식 등 다양한 방법을 활용하고 있음
 - 한국 역시 건설, 매입, 임차 등 다양한 방식을 활용하고 있는데, 협약 방식은 아직 활성화되어 있지 않음

〈그림 3-13〉 해외 주요 국가별 공급주체

구분	공급주체
영국	부담가능주택은 신축방식과 매입방식으로 공급 (2014년 신축 대 매입 비중은 임대형이 80:20, qsdidgud이 87:13)
네덜란드	신축, 기존주택 매입, 병원 등의 시설을 용도변경 리모델링
프랑스	신축, 매입을 통한 공급뿐만 아니라, 민간임대인과 협약을 통해서는 사회주택 확보 (2013년 파리시 공급물량 중 59%, 매입14%, 협약 7%)

서울특별시(2016), 서울공공주택 공급계획 수립 연구

■ 공공지원

- 공공지원은 재정지원, 저리용자, 대출보증, 토지임대 등 직·간접적 수단을 병용하고 있음
 - 영국, 네덜란드와 같이 사회주택 재고율이 상대적으로 높은 국가에서는 기존의 재정 자원을 축소하고 용자 및 보증지원 등 간접적인 수단을 강화하는 추세임
 - 지방정부 차원에서는 공공토지 임대, 부지매입 비용 지원 등 토지 중심의 지원을 하고 있음
 - 한국은 재정지원, 저리용자가 주요 지원수단 이지만 공공부문의 공급주체에 제한되어 활용되고 있으며, 공공토지 임대는 도입 초기 단계임

〈그림 3-14〉 해외 주요 국가별 공공자원 비교

구분	공급주체
영국	2011년부터 부담가능주택 프로그램을 통해 공급주체 지원(용자 위주 대출보증으로 원활한 자금 유통 지원)
네덜란드	사회주택보증기금(WSW), 중앙주택기금(CFV) 등으로 대출 보증 중앙정부는 지자체에 택지조성 보조금 제공, 암스테르담시는 토지임대 정책 시행
프랑스	재정지원 및 건설자금 용자, 기업들의 1% 주택기금 운영 재정지원 및 건설자금 용자, 기업들의 1% 주택기금 운영 선매권을 활용한 토지취득 후 공공기관에 매각, 지자체는 부지매입 비용 지원

서울특별시(2016), 서울공공주택 공급계획 수립 연구

■ 공급계획 및 공급 목표

- 지방정부가 공급계획을 수립하고, 중앙정부는 재원배분 등의 지원 역할을 담당
 - 지자체가 관할구역의 시장상황 및 수요를 감안하여 공급량, 공급목표 등을 설정
- 해외 주요 대도시는 연간 4천~7천호 내외의 공급계획을 운용하고 있으며, 대체로 신규공급량의 일정 비율을 사회주택으로 지속 공급하는 계획을 수립
 - 대도시별 연간 공급량 목표는 런던 6천~7천 호, 파리 7~7.5천 호, 암스테르담 3.5천~4천호로 설정
- 목표 재고율의 경우, 런던은 특정 목표를 제시하지 않지만, 암스테르담은 최소 재고율을 설정하였으며, 파리는 시기별 재고율 목표를 설정

〈그림 3-15〉 해외 주요 대도시별 공급 목표

구분	주요내용	목표설정 기준	관련계획
영국 런던	2008년-2016년간 10만 호의 부담가능 주택 공급 목표, 장기적으로는 20년간 34만호 공급(분양:임대=6:4)	신규 공급량	런던 주택전략
네덜란드 암스테르담	신규주택의 30%는 사회주택으로 공급하여 연 3.5천-4천 호 공급수준 유지	신규 공급량, 최소재고율	주택비전
프랑스 파리	연 1만 호의 주택공급량 중 7천-7.5천 호를 사회주택으로 공급 사회주택 재고율을 2025년 25%, 2030년 30%로 단계적 상향	신규 공급량, 시기별 재고율	주택 지역계획

서울특별시(2016), 서울공공주택 공급계획 수립 연구

- 공공임대주택 공급체계
 - 민간이 직접 공공임대 공급에 참여하여 공공임대(사회주택) 공급 및 관리에 민간부문의 역할과 의존도가 매우 높음
 - 사업주체의 다각화를 통해 주택협회 및 주택조합 등 비영리기관과 민·관 파트너십에 의한 임대주택공급 활성화 추진

〈그림 3-16〉 주요국의 공공임대주택 공급체계

년도	구분	공급/관리주체	공공임대 역할 비중	비고
미국	공공부문	지방공공주택청(PHAs)	37.5%	공공
	민간부문	CDC(지역사회개발조합)등	62.5%	민간임대의 공공활용
영국	공공부문	지자체	1-5%	공공
	민간부문	주택조합(HA) 등록사회적임대(RSLs)	95-99%	민간의 공공참여
독일	공공부문	지자체	1%	공공
	민간부문	주택협회	99%	민간의 공공참여
프랑스	공공부문	OPHLM(공공임대주택공단)/ OPAC(정비·건설공사)	48%	공공
	민간부문	SAHLM(HLM회사) SCHLM(건설회사)/SEM 등	36% 16%	민간의 공공참여
일본	공공부문	지자체(공영주택) 지방주택공급공사 도시재생기구	64.4% 4.1% 22.2%	공공
	민간부문	지역우량임대 리폼임대 등	4.9% 5.0%	민간임대의 공공활용
네덜란드	공공부문	지자체	1%	공공
	민간부문	주택협회	99%	민간의 공공참여

자료 : 주택산업연구원(2014), 민간임대주택 활성화

- 민간임대 공공활용 유형
 - 민간임대를 활용하여 안정적인 임대주택 공급을 활성화하기 위해서는 임대인에게 건설비(매입비) 지원, 세제지원, 집수리비 지원, 임대료 보전, 전문관리업 육성, 임대료 보증 등 다양한 지원방안을 통해 활성화 유도
 - 임대료무기간 등 공공성 부여의 정도와 깊이에 따라 더 많은 인센티브를 부여할 수 있음

- 외국 사례를 통해 볼 때 정부가 민간임대를 활용하기 위해 임대인과 임차인 측면에서 지원할 수 있는 다양한 방안을 모색하여 임대주택 수요 증가와 주거니즈 다양화에 대응하는 양질의 민간임대주택 공급을 촉진

〈그림 3-17〉 주요국의 민간임대 공공활용

구분	공공활용 프로그램	지원내용	공공활용 조건
영국	등록된 사회적 임대인(RSLs)	·신규주택, 재고관리 보조금 지원	·비영리 형태로 운영(일정 이익만 추구) ·저소득층을 위한 임대주택공급
독일	계약임대주택 제도	·조세혜택 부여(취득세, 재산세 감면, 집수리비 지원 등)	·임대계약 기간 장기로 설정 ·임대료 규제
프랑스	개인주택수당(APL)	·국가와 협약 체결 후 주거비 지원 수당 지급	·임차인 소득수준, 임대료상한, 임대료 조정 규제
	민간임대주택 조세 인센티브	·세액 공제 ·가속상각	·임대료 조건 유지 ·6~9년간 임대 유지
미국	저소득주택 세액공제 제도(LIHTC)	·조세지원(세액공제)	·임대주택의 20%~40%를 중간소득 50%이하 가구에게 공급 ·15년간 의무 임대조건
	HOME 투자프로그램	·저렴주택 생산, 구입, 개량 등에 대한 자금 지원	·중위소득의 80%이하에 임대 ·임대료 규제제도 존재
	주택바우처 제도	·임대료 보조금 지원	·바우처 대상 임대주택 선정 ·임대인에게 임대료 지원 ·지역 중위소득 50%이하 가구입주
일본	특정우량임대 고령자우량임대 등록임대제도	·건설비 보조 ·임대료 보조 ·세제 감면 등	·하위소득 25~50%이하 저소득층 및 고령자 등 입주 조건
네덜란드	주택협회 임대주택 지원	·보증을 통한 간접지원	·저소득층 사회임대주택

자료 : 주택산업연구원(2014), 민간임대주택 활성화

〈그림 3-18〉 주요국 임대주택 체계

구분	공공임대 명칭	공공임대 재고	순수민간 임대 의존도	자가 비율	민간활용	임대로 규제	임대로 보조	임대로 위험보증	임대주택 관리	GDP 2만달러 달성시기
한국	공공임대	6.7% ('12) 장기임대 (5%)	35.0% ('12)	58.3% ('12)	5,10년공공임대 매입임대(5년) 준공공임대(10년) 2010년 이후 민간활용 논의	공공임대 : 표준임대보증금, 표준임대료 통제 민간임대 : 시장임대로	주택바우처 도입 예정 ('14 최초도입)	임차로 지급보증 출시(2013)	직접/ 위탁관리	2006-07
미국	공공임대	1%('09)	26.4% ('09)	67.4% ('09)	지역사회개발조합(CDC), LIHTC/HOME 투자 프로그램, HOPE VI 1990년대부터 민간활용 확대	지역별 차이 존재 임대료가이드라인 위연회, 일정 임대료 이상 규제 제외, 공정시장임대료(비우쳐적용)	주택바우처 (228만 가구) (83년 본격실시)	-	PHA관리, 일부인구 민간위탁	1987-88
영국	주택조합임대 지방정부임대	18% ('10)	17% ('10)	65% ('10)	공공임대 이양제도(LVST), 등록사회임대(RSLs) HomeBuy제도 등 1980년대부터 이양 및 자기전환	시장임대로, 일정 이하 임대소득세 면제, 임대료보조시 적정임대로 적용	주택급여 주택수당 (490만 가구) (82년 본격실시)	임대로 보증보증 (임대인)	ALMOs에 임대관리가능 위임	1994-95
독일	사회주택	4.6% ('08)	53.6% ('08)	41.8% ('10)	계약임대주택제도 1990년대 이후 민간활용 및 지원확대	사회주택 : 비용임대로 일반주택 : 비교임대로(합리적 시장임대로)	임대인:비용보조 임차인:임대료보조 (77년 본격실시)	-	주택조합과 유한책임회사 (GdW)	1989-90
프랑스	사회주택 (HLM)	15.3% ('10)	19.7% ('10)	58.0% ('10)	민간부문HLM, 혼합경제회사(SEM), 지역주택수당(APL), 민간임대 조세지원 1978년 법제 정 이후 1980년대 부터	초기임대로, 임대로 인상은 임대료지수 적용, 신규민간임대는 초기임대로 미적용	주택수당(가족형, 사회정책형), 개인주택수당(APL) (610만 가구) (77년 본격실시)	임대로 위험보증 (임차인, 임대인)	공공임대기구, 운영기관 위탁	1989-90
일본	공공주택 UR임대주택 공사임대주택	6.1% ('08)	26.9% ('08)	61.1% ('08)	특정우량임대, 고령자우량임대,등록주택제도 1990년 버블붕괴 이후 1993년 부터	정기차지차기법에 따라 임대료 인상 등 지출 결정, 민간임대는 시장임대로	주택부조 임대료보조 (93년 본격실시)	임차료보증 (보증회사) 임대예치 금보증 (임대관리협회)	공공기관 직접/위탁관리 민간임대 주택관리업 육성	1986-87
네덜란드	사회임대주택	32% ('05)	11% ('05)	57% ('05)	주택협회를 통한 사회임대주택공급 1970년대 위상 제고 1980년대 급성장	일정 임대료 이하의 임대주택만 임대료 규제(전체주택의 약39%)	추가보조비 (전체가구의 30%가 수급) (200만가구) (84년 본격실시)	-	주택협회 또는 유지보수업체 위탁	1990-91

자료 : 주택산업연구원(2014)

2. 민관협력(Public-private Partnership) 공공임대주택 확보 사례

■ 해외 도시재생과 연계한 공공임대주택 확보 사례

〈그림 3-19〉 해외 민간 참여 사례 요약 : 도시재생을 통한 공공임대 확보

구 분		주체	유형	시설복합	사업목적	특징
일 본	니시다이	동경도, 주택공급공 사	철도부지 활용	주거시설 중심의 복합	임대주택공 급	지자체에서 재원출자, 교통국에서 시공
	토라노몬힐 즈	동경도, 모리빌딩	도로부지 활용	다양한 시설의 복합	기반시설과 연동한 개발	사업협력자 방식 채택 특정건축자 제도 도입
	아카이시초	츄오구(자치 구), UR	유휴 국공유지 활용	주거시설 중심의 복합	임대주택공 급	지자체와 UR의 협력 PFI ⁶⁾ 방식 도입
홍콩 쿨롱베이테파 트		홍콩지하철 (MTR)	철도부지 활용	주거시설 중심의 복합	임대주택공 급	홍콩지하철(MTR)50년 토지임대부 주택분양
프 랑 스	리브고슈	파리시, 파리개발공 사	철도부지 주변 연계개발	다양한 시설의 복합	낙후지역 재생	민관협력 낙후지역 도시재생
	몽빠르나스	파리시, 국영철도공 사	철도부지 주변 연계개발	다양한 시설의 복합	기반시설과 연동한 개발	민관협력 및 민간투자
독일 슈랑겐바티슈 트라쎌		베를린시	도로부지활 용	주거시설 중심의 복합	임대주택공 급	민간기업 초기주도 민간운영관리
미국 클리브랜드		클리브랜드 시	폐교부지 재생	주거시설 중심	저소득층 임대주택 공급	LIHTC 세액공제제도 폐교부지 활용사례

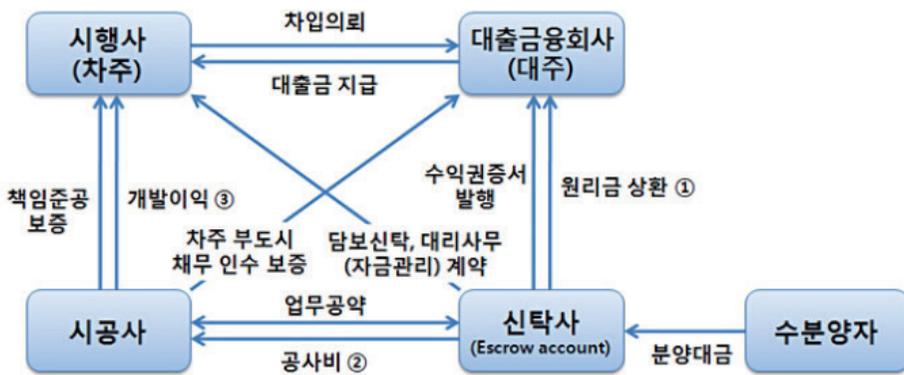
자료 : 윤정중 외, 2013; 유재윤 외, 2013; 최유진, 2013, 심교언, 2014 재작성

6) 영국에서 이미 활용하고 있던 정책을 일본 정부는 1997년 7월 「민간자금을 활용한 공공시설 등의 정비촉진에 관한 법률(Private Finance Initiative, 이하 PFI)」 제정을 통하여 도입.
2000년 3월에는 민간투자에 대한 기본방침 수립과 민간자금 활용사업 추진위원회를 설립하였으며, 이를 통해 공공시설과 공공시설 등의 건설을 활발히 할 수 있게 되었고, 양질의 공공서비스를 저렴하게 제공하는 효과와, 민간 참여를 통한 경제 활성화 효과를 거두고 있는 것으로 보고됨(심교언, 2014)

■ 민간자본 조달 유형

- 민간의 자본 조달방식으로는 금융기관 차입, 채권발행, 프로젝트 파이낸싱(PF), 자산 유동화증권(ABS) 발행, 리츠(REITs) 등 다양
- 프로젝트 파이낸싱(PF)
 - 해당 프로젝트에서 발생하는 현금흐름(Cash Flow)에 의존하여 대출금의 원리금 상환이 이루어지는 금융 방식

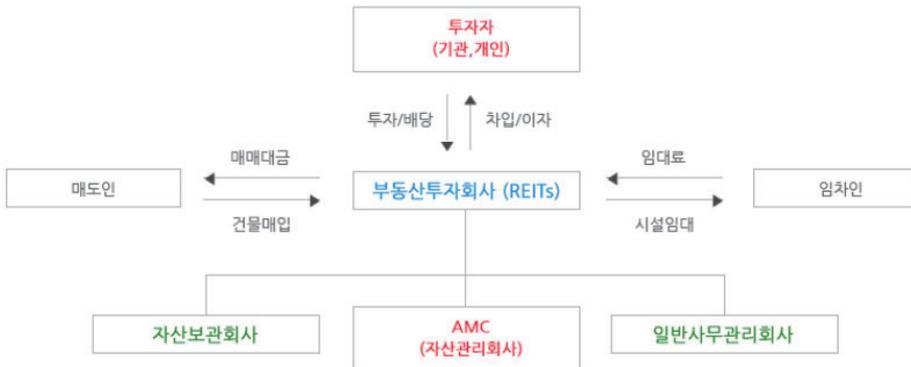
〈그림 3-8〉 프로젝트 파이낸싱 기본구조



자료 : (사)한국감사협회(<http://theiia.kr>)

- 리츠(REIT's, Real Estate Investment Trusts)
 - 일반적으로 부동산을 소유, 관리, 취득, 개발 그리고 자금 조달하는 기업 내지 신탁
 - 리츠는 부동산투자회사의 설립이 필요하며 투자자로부터 출자 받음.

〈그림 3-9〉 리츠 기본구조



자료 : 한국자산신탁(<https://www.kait.com>)

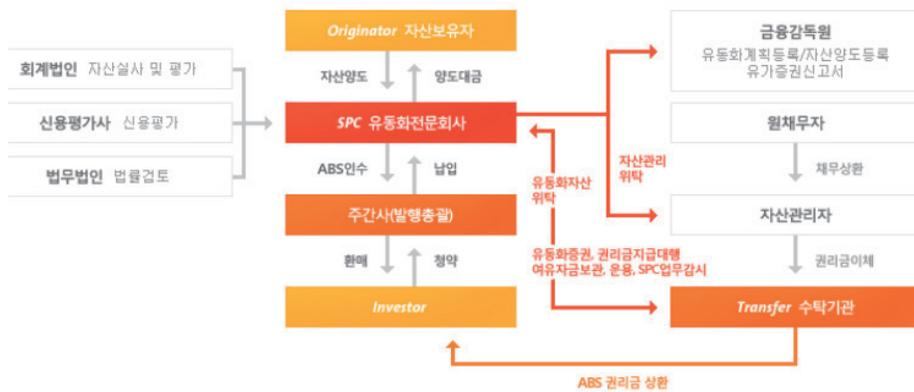
■ 펀드, 리츠

〈표 3-20〉 금융조달 방식별 활용 가능한 사업

	시민펀드를 활용한 사업추진	SPC, REITs 활용한 중대규모사업 추진
사업 구분	소규모 개발사업	중대규모 개발사업
자금 조달 방식	자체자금(채권 및 용자 포함)	시 일반재산 현물출자(공유재산법 제28조) 현물출자를 통해 민간자금 조달(출자 및 차입)
장점	사업부수 비용 감소 사업의 신속한 추진 및 기간 축소 사업구조 간단	민간자금 출자 조달 가능 공사의 부채 증가 억제 다양한 자금조달 방안 모색 가능
단점	공사 부채 증가	사업 위험 공사로 이전 취득세 등 세금 부과
비고	‘시민펀드’ 활용 시민참여형 사업으로 진행	사업시행 주체는 SPC, 부동산투자회사 등 수익 사업 추진 개발비용 회수 시까지 운영기간 설정
구조	<p>공유재산개발 자금조달(시민펀드) 구조</p>	<p>중대규모사업 추진을 위한 SPC, REITs 활용 구조</p>

- 자산유동화증권(ABS, Asset Backed Securities)
 - 금융기관, 기업 등이 보유하고 있는 특정자산 중에서 일부를 유동화 자산으로 집합하고 이를 바탕으로 증권 발행
 - 유동화자산에서 발생하는 현금흐름으로 발행증권의 원리금을 상환하는 증권

〈그림 3-10〉 자산유동화증권 기본구조



자료 : 현대증권(<http://youfirst.crea-m.com>)

○ 차입

- 금융기관으로부터 기관신용도 및 담보를 이용하여 자금을 조달하는 방법
- PF와는 달리 프로젝트 자체에 대한 신용도가 아닌 사업주체에 의한 신용도가 평가 기준이 일반적
- 신용도가 부족한 사업주체의 경우 비용을 지불하고 신용도를 보강

〈그림 3-21〉 민간자본 조달 유형의 특징 및 장·단점

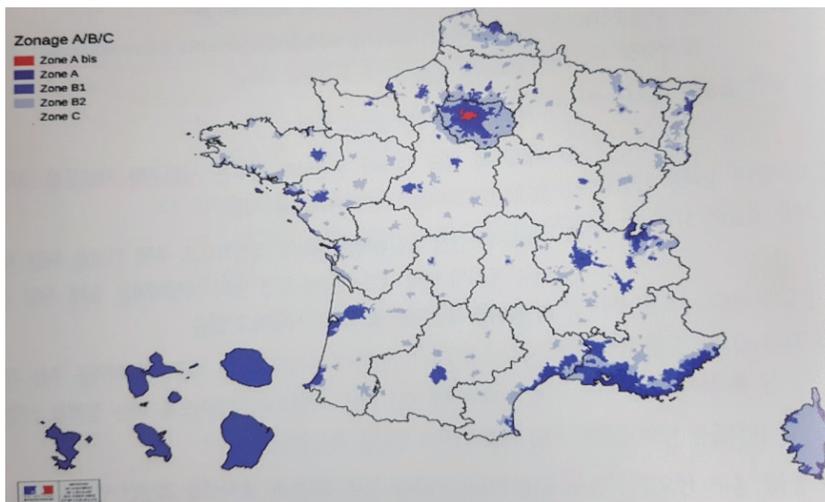
구분	특징	장점	단점
PF	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 미래 현금흐름을 바탕으로 자금 조달 ◦ 프로젝트 위험요소 분산을 통해 소요자금을 조달하는 금융 방식 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 대출 원리금 상환 부담이 면제되며 철저한 자금관리 가능 ◦ 사업주가 특수목적회사에 위험을 전가 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 높은 전문가 비용, 건설과정, 운영기간, 초기 수익이 없음 ◦ 추가되는 금융비용 부담이 높음
PFV	<ul style="list-style-type: none"> ◦ PFV의 명목상의 회사(SPC) 인정 ◦ 존립기간이 2년 이상으로 자산운영의 AMC 일괄 위탁 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 세제혜택(법인세 100% 감면, 취득세 50% 감면) ◦ 개별사업별로 독립적인 관리가 가능함(사업별로 대출 용이) ◦ 금융기관의 출자 의무 등으로 공신력 강화 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 50억이라는 초기설립용 부담 및 대표이사 보증문제 ◦ 금융기관의 5% 이상 출자 의무 설립 요건 ◦ 대출원리금회수(선순위)시기 및 배당(후순위) 시기 상이
REITs	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 주식을 발행하여 자금모집 후 부동산에 투자 ◦ 위험/수익 고려 시 주식과 채권의 중간적 성격 ◦ 채권투자와 유사(부동산에 투자를 통한 임대수익의 일부를 배당받음) 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 물가상승 위험 회피효과 ◦ 소유/경영 분리(이원화) ◦ 자기자본조달로 인한 차입비중이 적음 ◦ 운용수수료, 매각수수료 등 수익 창출 ◦ 상장을 통한 유동성 증가 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 부동산 경기에 좌우되며 지속적인 이자지급 ◦ 개발기간동안 배당이 어려움 ◦ 공모의무로 인해 실적 없이 공모 진행시 자금조달의 어려움
ABS	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 상품을 기초 자산으로 증권을 발행/ 매각한 자금을 조달 ◦ 발행기관 신용도와 분리되어 있으며, 신용보강이 이루어진 유동화자산의 상환능력을 바탕으로 발행증권의 원리금을 상환 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 자산양도방식으로 자금을 조달하므로기업의 경우 재무구조가 개선되며 금융기관은 BIS 자기자본비율이 높아짐 ◦ 자산보유자와 SPC를 분리함으로써 위험분리가능 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 신용등급 상승을 위한 일정수준의 신용보장 ◦ 자산관리나 신용보강 등에 대한 추가비용발생
채권	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 일반적으로 고정 이자율 적용 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 거액의 장기 자금을 일시에 대량으로 조달 용이 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 원금 상환의 의무와 지속적인 이자지급
대출	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 기관신용도 및 담보를 이용하여 자금 조달 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 낮은 이자율을 적용 받을 수 있음 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 일반적으로 상환기간이 짧고 변동금리

3. 프랑스 사례

1) 정책의 전개과정

- 현재 프랑스 주택정책의 주요 내용은 크게 다섯 가지로 정리할 수 있음
 - 주택소유의 촉진
 - 건축 관련 제도의 단순화 및 건축기술 발전
 - 신규주택 및 사회주택, 매개주택(logements intermediaires)⁷⁾ 공급확대
 - 토지이용 강화
 - 주택 리노베이션 활성화 등임
- 사회주택 공급확대와 관련하여 정부는 사회주택 재고율을 2025년에 25%, 2035년에 30%를 달성하는 목표를 세움

〈그림 3-11〉 로비양법 관련 지역 구분



서울특별시(2016), 서울공공주택 공급계획 수립 연구

2) 주택재고 및 입주자 현황

- 2013년 프랑스 전체에 신규 공급된 사회주택 t는 81,800호로, 메트로폴리탄 지역에 76,400호가 공급

7) 공공임대주택과 민간임대 주택의 중간적 성격을 지니는 주택으로 임대료 수준이 시장가격보다 15-20% 낮음. 이 주택은 사회주택에 입주하기에는 소득이 높으나 일반 민간임대주택에 거주하기에는 여력이 부족한 계층을 주요 대상으로 함. 매개주택은 공공사업시행자가 건설할 경우 일반사회주택을 지을 때에 비해손실이 감소하는 장점이 있으며, 임대소득에 대한 세금감면 혜택이 있음. 사업시행자는 VAT를 10%로 낮게 적용받으며 토지세는 15년간 면제됨

- 신규 공급된 사회주택의 상당수(88%)는 신축방식으로 공급
- 프랑스 수도권에 해당하는 일-드-프랑스 지역에 신규 공급된 사회주택은 16,100호로, 이 중 81%가 신축방식으로 공급됨
- 프랑스의 경우, 공실률 및 입주순환률이 사회주택 공급지역의 판단근거가 됨
- 일-드-프랑스 지역은 공실률과 입주순환률이 매우 낮음
- 중-동부 지방은 공실률이 높고, 중-서부와 중-남부 지방은 입주순환률이 높음

3) 토지확보 및 사업방식

■ 토지확보

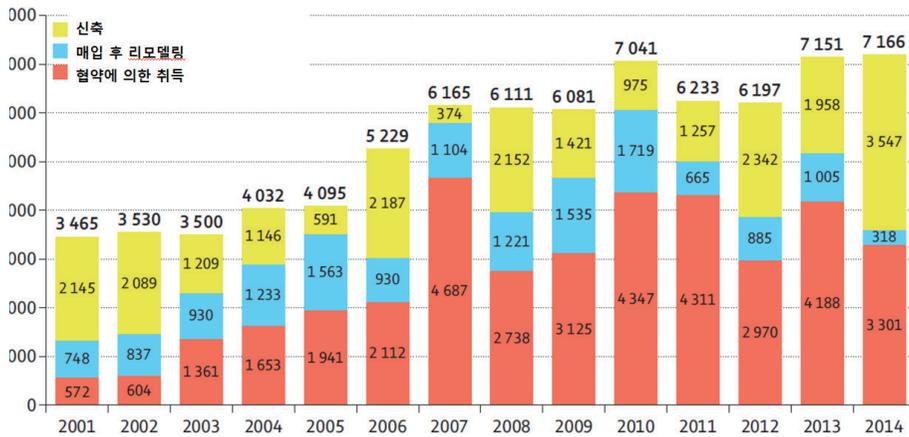
- 사회주택 건설과 같은 공익사업을 위한 토지의 취득은 주로 선매권 제도를 활용
- 주로 EPF(Etablissement Public Foncier)와 같은 공공토지 취득기관이 토지를 확보하여 주택사업 시행 직전에 사회주택 시행기관에 매각함
- 최근 도시재생사업에 있어 철도주변 유휴지 등을 활용하거나, 노후 사회주택단지의 재생을 통해 사회주택을 공급함
- 리브고쉬 사업의 경우 국영기업인 SNCF가 소유한 철도 주변의 부지를 활용함
- 사회주택이 부족한 프로방수, 알프스, 꼬뜨다쥐르 지역 등에서는 지방정부가 사회주택의 공급을 촉진하기 위하여 사회주택 건설부지 매입비용을 지원함

■ 사업방식

- 프랑스 사회주택 공급방식은 크게 신축, 매입, 협약방식이 있는데, 매입과 협약 방식은 기존 건축물을 활용하여 사회주택으로 공급하는 방식임
- 리시는 주로 신축을 통해 사회주택을 공급하며, 이미 건설된 주택을 매입하거나 민간 주택 소유자와의 협약을 통해 사회주택으로 공급하기도 함
- 최근 신규로 사회주택을 건설하는 경우 노후주택 부지를 활용하거나 철도부지, 공장 이전부지와 같은 유휴지를 활용함
- 파리의 경우 공급조직이 중앙정부, 파리시, 1% 사회주택기금기구, 일-드-프랑스과 등과 같은 사회주택공급기관(bailleur social)과 협약을 맺고, 협약에 따라 주택을 건설-공급함
- 매입방식은 기존 주택뿐만 아니라 노후 업무시설 등을 매입 후 주택용도로 전환하여 사회주택으로 공급함
- 협약방식은 민간주택 소유자가 정부와 협약을 맺고, 소유하고 있는 주택을 사회주택으로 공급함

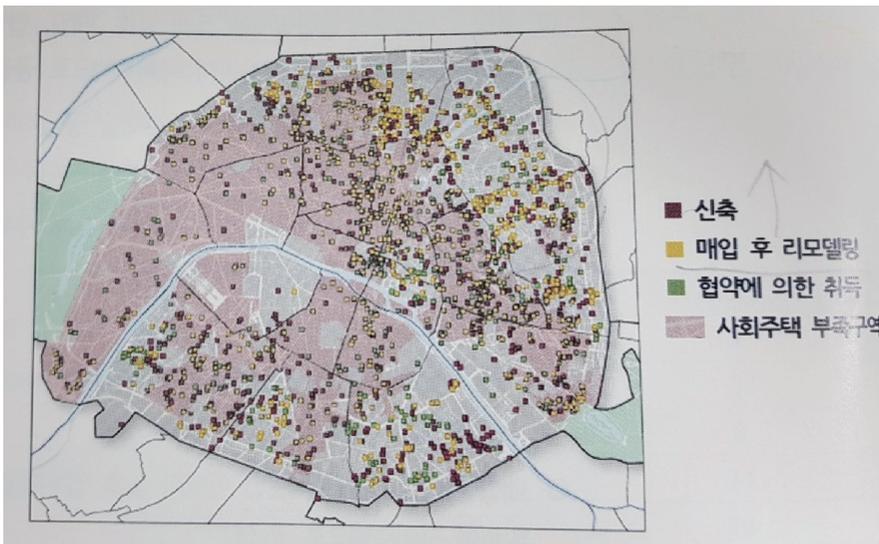
- 정부와 사회주택으로 활용하겠다는 협약을 체결한 민간주택 소유자는 세금감면과 재정지원을 받을 수 있음
- 주택 소유자는 협약에 따라 정부가 산정한 저소득 임차인에게 해당 주택을 공급해야 하며, 법률로 정해진 일정 수준의 임대료를 받게 됨
- 2013년 파리에 공급된 사회주택 7,151호 중 59%가 신축이며, 14%는 매입방식, 27%는 협약방식으로 공급되었음

〈그림 3-12〉 파리시 사회주택 공급방식



자료 : Ville de Paris, 2015

〈그림 3-13〉 공급방식별 사회주택 분포



서울특별시(2016), 서울공공주택 공급계획 수립 연구

4) 사회주택 등 임대주택 확보

- 프랑스에서는 사회적 혼합을 추구하고 주거지의 계층별 분리를 방지하기 위하여 도시별로 사회주택 20% 의무화 규정을 두고 있음
 - 인구 5만명 이상, 도시권 인구 3,500인 이상인 지자체에 적용됨
 - 의무조항을 미준수하는 경우에는 공공임대 부족분을 기준으로 벌금을 부과함
 - 고급주택이 많은 부유한 지자체에서는 사회주택을 직접 건설하기 보다는 벌금으로 대신하는 것을 선호하고 있어 문제시 됨

- 사회주택 공급 지속 미비시 건축허가 회수 고려 중
 - 최근 지자체 중 사회주택 건설에 미온적인 지자체의 의무적 공급이 강행되기 어려운 점에 대하여 프랑스 정부에서는 지자체의 건축허가권을 회수하는 것을 고려중
 - (시사점) 이는 중앙정부에서 이정도로 강한 의지로 지역에서 사회주택 공급 필요성이 높고 이를 실현하기 위한 역할을 담당하는 것으로 이해될 수 있음

- 프랑스의 25% 룰
 - 프랑스에서는 향후 2025년까지 주택문제가 심각한 도시에서 사회주택을 25% 공급할 것을 법으로 명시함.
 - 새로운 주택 공급시 25%는 반드시 사회주택으로 개발해야 함
 - 만일 이를 달성하지 못하는 도시는 그에 상응하는 패널티를 지불해야 하는데 이 자금을 따로 모아서 다른 지역에서 사회주택 개발하는데 사용하겠다는 계획
 - 민영주택시장이나 강남에서의 주택가격 문제에 반응할 수 밖에 없는 이유 중 하나가 저렴한 사회주택(공공주택)이 부족한 원인도 있음.

4. 미국 Inclusionary zoning 사례

1) 배경

- (시작) 포용적 지역지구제(inclusionary zoning)는 전통적 지역지구제가 단일한 용도 위주로 지역을 구성함에 따라 배타적인 지역지구제(exclusionary zoning)의 성격을 띄고 있는 것에 대한 반대급부로 시작됨
- (의미) 포용적 지역지구제(inclusionary zoning)는 신규 택지개발시 개발업자로 하

여금 저소득 가구를 위한 저렴한주택을 개발하도록 요구하는 용도지역지구제와 토지이용 규제를 의미함

- 이는 주거지의 소득계층 혼합 및 다양성 확보 측면에서 선호되는 방식임

2) 현황

- 미국 전역에서 시행되고 있는 inclusionary zoning 프로그램을 통해 주택을 공급하는 사례(IH, inclusionary housing이라고 표현)는 주 정부 차원에서는 총 25개 주와 워싱턴 DC에서 시행중임(2016년 말 기준)
- IH는 저렴한 주택의 공급을 위하여 동원되는 지방정부의 정책수단으로, 개발부담금 부과, 용적률 인센티브를 통한 저렴한주택 공급, 일정기간 저렴한주택 의무화 등의 수단이 포함됨
- 뉴욕주와 메사추세츠, 캘리포니아 주는 주 정부 차원에서 광범위한 IH를 시행중임
- 지자체별로는 1개 이상의 IH 정책을 시행 중인 곳인 791개이며 총 1,379개의 프로그램이 확인됨(Thaden & Wang 2017)

3) 효과

- 총 373개 지자체에서 17억달러(1.8조원) 정도의 개발부담금이 저렴한주택 건설용으로 부과된 것으로 파악됨
- 또한 이외에도 직접적으로 173,707호의 저렴한주택이 실제 건설됨. 이 중에는 저렴한 자가주택 공급도 포함됨(49,287호)
- 방식 특성
- 가장 대표적인 방식은 개발사업 현장에 저렴한주택을 건설하는 형태로 공급되는 것이나 절반 정도는 개발부담금으로 대신하거나 해당 건설사업 현장이 아닌 다른 부지에 저렴한주택을 공급하는 방식으로 공급됨

4) 인센티브와 의무사항

- 가장 대표적인 인센티브는 개발업자에게 용적률 보너스를 제공하는 것(78%)이고 zoning 조정(44%), 수수료나 부담금의 감면(37%)도 활용됨
- 의무
 - 공급된 저렴한주택은 대체로 30년 의무기간을 저렴한 임대료로 유지해야함

5) inclusionary zoning, inclusionary housing

- 27개 주와 DC에 487개 지자체에서 512개 ih 프로그램을 운영중인것으로 조사됨
- 정의
 - ih를 정의할 때 iz 정책을 통해 공급되는 주택 뿐 아니라 부담금 정책을 활용한 저렴 주택공급도 포함하기로 함.
 - 형태는 자발적이거나 의무적일수 있으며, 인센티브를 부여할 수도 있으나 그렇지 않을 수도 있고, 특정 지리적 범위에 한정할 수도 있고 용도지역지구제의 지역을 준용할 수도 있으며, 개발사업을 실시할 때 해당 사이트에 공급할 수도 있고 외부 다른 사이트에 공급하거나 부담금으로 대체할 수도 있고, 상업시설 개발이나 주거지개발 또는 둘다의 경우로부터 부담금이나 수수료를 발생시키는 정책일 수도 있고, 개발의 조건으로 부담금이 부과되는 정책 등의 형태를 띠고 있음
- 캘리포니아 주에서 시행하는 저렴주택 공급을 위한 법
 - 용적률 보너스 법 Density bonus law
 - 지자체에서 저렴주택을 공급하려는 다음과 같은 경우에는 개발업자에게 용적률 보너스를 주도록 명시하고 있음: (1) 최저소득, 저소득, 중저소득 가구를 위한 저렴한 주택 공급시 (2) 노인주택 공급시, (3) 홈리스나 퇴역군인, 시설에서 거주하던 청소년을 위한 임시거처 제공시 (4) 어린이 child care center가 포함된 개발시 (5) 토지 기부채납시. 5호 이상의 주택을 건설하는 주택개발사업에서 용적률 보너스가 적용됨
 - 최저소득이나 저소득층을 위한 주택은 최소 55년간 저렴한 상태로 유지되어야 함
 - 중저소득층을 위한 주택은 분양주택으로 지어지고 저렴한 주택의 가격과 시장가격과의 차이는 지방정부의 보조금이 되며 따라서 소유권 공유주택 형태로 건설되고 개발이익을 공유하도록 함. 향후 주택매각시 시세 차익은 지방정부의 보조 비율에 따라 상호 공유하는 것
 - 사업자의 요청이 있는 경우에는 용적률 보너스와 함께 저리대출이나 다른 인센티브를 제공하게 되는데, 예를 들면 건축규제 완화(건축선 이격 완화, 주차장 기준 완화 등)라든가, 용도지역 혼합 허용(주거지에 상업용, 오피스용 프로젝트 건설 일부 허용 등), 저렴 주택 공급에 드는 비용의 일부를 감축시킬 수 있는 인센티브 등이 이에 해당함
 - 대상자의 소득수준과 % 할당에 따른 용적률 보너스 및 추가적인 인센티브를 얼마나 주고 있는지 조사한 결과

〈그림 3-22〉 소득별 할당 및 용적률 보너스

대상계층	주택수	용적률 보너스	추가적인 인센티브
최저소득층1)	5%	20%	1
	10%	33%	2
	15% 이상	35%	3
저소득층2)	10%	20%	1
	20%	35%	2
	30% 이상	35%	3
중간소득층3)	10%	5%	1
	20%	15%	2
	30% 이상	25%	3

주1: 5% 이후 1% 증가시마다 용적률을 2.5%씩 추가로 보너스를 주되 최고 35%

주2: 10% 이후 1% 증가시마다 1.5%씩 용적률 추가 보너스, 최대 35%

주3: 10% 이후 1% 증가시마다 1%씩 용적률 보너스 추가, 최대 35%

- 뉴저지 주나 메사츄세츠 주, 캘리포니아 주 등에서 iz를 통해서 12.5만호 이상의 저렴한 임대용 주택을 공급하고 약 5만호의 저렴한 자가주택이 공급됨 이외에도 17억 달러의 개발부담금을 징수하여 저렴한 주택 공급이나 보조에 활용
- 프로그램의 도입시기
 - iz, ih 프로그램을 도입한 시기는 2000년 대 이후가 압도적으로 많으나 1971년에 시작
 - 1971년 버지니아주의 페어팩스 카운티에서 처음으로 inclusionary zoning ordinance가 통과된 이후 1974년 메릴랜드 주의 몽고메리 카운티에서 적정가격주택 프로그램이 도입됨
 - 도입된 시기의 정확성에는 약간 의문이 있지만, 대체로 총 261개 inclusionary housing programs 중 70%가 2000년 이후 도입된 것으로 조사됨
 - 1970년대 도입 9개, 80년대 23개, 90년대 42개, 2000년대 115개, 2010-2016년 72개 순으로 나타남: 71%는 전역적으로 적용되고(도시나 카운티 전역에 적용), 나머지는 특정 지구나 네이버후드 또는 근린에만 적용되는 것으로 보임
- 프로그램의 유형
 - 저렴한 주택 의무기간이 30년 미만인 경우는 7%에 불과하고 30-99년이 46%, 건물의 존속기간이 5%, 영구적인 경우가 20%로 조사됨. 결국, 대부분의 경우에 30년 이상을 장기저렴한 임차용 주택으로 공급하도록 규정함

- 자가 분양주택으로 공급한 경우엔, 30년 미만 10%, 30-99년 43%, 건물 존속기간 3%, 영구적으로 저렴한 경우가 24%로 임대용인 경우와 큰 차이가 없음
- 자발적인지, 의무적인지, 임대용인지 자가주택인지 등에서
 - 의무적이고 분양주택에 적용하는 경우 54%, 의무적이고 임대용으로 공급하는 경우 42%, 자발적이고 임대용 31%, 자발적 분양형에 적용하는 경우 27%, 주거용 개발의 개발부담금 15%, 상업용 개발의 개발부담금 13%
- 인센티브의 종류
 - 용적율 보너스 78%로 대다수를 차지하고, 조닝 조정 44%, 부담금 축소나 감면 37%, 빠른 인허가 절차 26%, 직접적인 공적 지원 또는 TIF 11% 등으로 나타남
- 공급방식에 따른 분류는 해당 개발사업이 발생하는 곳에 공급하는 경우가 대부분으로 91%를 차지. 그 밖에도 해당지역 외에 저렴한 주택을 공급하는 경우도 47%, 토지 기부 28%, 기존 주택의 보존이나 재생 19%, 개발부담금 16% (중복 답변)
- 얼마나 많은 양의 저렴주택을 공급하는가
 - 세대수의 10% 이하인 경우 27%, 11-20% 이하가 36%로 가장 많음 21% 초과 6%
- 누구를 대상으로 한 저렴주택인가
 - 지역중위소득의 50-60% 대상이 12%, 61-80% 대상이 25%, 81-100%가 5%

5. 호주의 중앙-지방정부 협약

- 호주의 중앙-주정부-지방정부 간 저렴주택 공급 협약(National Affordable Housing Agreement, NAHA)
 - 개요
 - NAHA는 2009년 1월1일에 시작됨. 다양한 차원의 정부간 협약을 통하여 저렴주택을 공급하고 홈리스 감소/방지 및 홈리스 지원 서비스를 강화하려는 약속
 - NAHA를 통해 기대하는 효과 중에는 사람들이 자신의 욕구에 부합하는 주택을 임차할 수 있는 것과 저렴한 주택을 구입할 수 있는 것이 포함됨(Commonwealth of Australia, 2017)
 - 2015년 회계연도(2015-2016)에 NAHA를 위하여 호주 정부에서 13억 호주달러의 자금을 배정하여 저소득층 및 홈리스 주거지원을 위해 사용함
 - 홈리스 위기에 있다거나 사회주택이 필요한 저소득층 취약계층을 위한 저렴주택 공급

노력

○ 각급 정부의 역할

- 연방정부의 역할: 국가 주택정책 수립 및 주거비부조, 주택공급을 위한 금융규제와 기반시설 공급, 주택관련 데이터 수집, 노숙자 통계 수집 등
- 주정부의 역할: 주정부의 주택정책 수립, 주정부 노숙자 정책, 노숙자 관리, 도시계획, 주거비 보조, 주거지원 서비스, 비영리주택 관련 규제, 노숙자 관련 자료 수집 및 공개 등
- 기초지자체의 역할: 건축허가와 심의, 도시개발 및 계획허가 등

- NAHA를 통하여 연방정부와 주정부가 사회주택의 공급과 민간임차가구 지원 홈리스 축소 및 지원, 주택 구입자금 지원 등 주거복지 향상을 위해 공동의 노력을 실시함

■ 저렴한주택 공급 방식

○ 시드니 도심재생시 저렴한주택 공급 방식(inclusionary zoning 활용)

- 시드니 도심부 재생시 전체 개발면적의 3%를 저렴한주택으로 공급하고 1%는 저렴한주택 관련 시설과 서비스 및 부다시설로 개발하도록 하면서 그 비용을 민간 개발업자에게 부담하는 정책을 시행함
- 총 11,000세대의 주택 개발 계획에서 330세대를 저소득층을 위한 저렴한주택으로 공급하게 됨(사업지구 면적 110만 m²). 이 도심재생사업의 inclusionary zoning scheme이 성공한 이후 다른 주의 저소득층용 임대주택 공급 방식에 영향을 미치게 됨

○ 공공이 소유한 토지를 활용한 개발방식: 호주의 퀸스랜드 주의 경우

- 퀸스랜드 주에서는 개발공사를 설립하여(2007년) 저소득층 임대주택 공급시 inclusionary zoning 제도를 적용하고 용적율을 완화하여(density bonus) 전체 주택공급의 5-25%를 저소득층용 저렴한주택으로 공급하도록 함
- 대체로 주정부나 국가에서 소유하고 있는 국공유지에 재개발을 하는 경우에 총 주택 건설량의 일정 비율 또는 총 연면적의 몇 퍼센트를 저렴한주택으로 공급하도록 한 것임
- 이런 경우 건축허가에 소요되는 기간을 단축시켜주어 민간업자의 비용부담을 감소시킨 것도 패키지도 활용함

○ 법제도를 활용한 방식: 호주 사우스 오스트렐리아 주의 경우

- 이 경우는 좀더 포괄적이고 강제적 수단을 활용하는 사례인데, 주요한 신규택지개발

시 일정규모 이상의 개발시 (20세대 이상) 15%를 저소득층용 저렴주택으로 공급하도록 의무화하는 것임

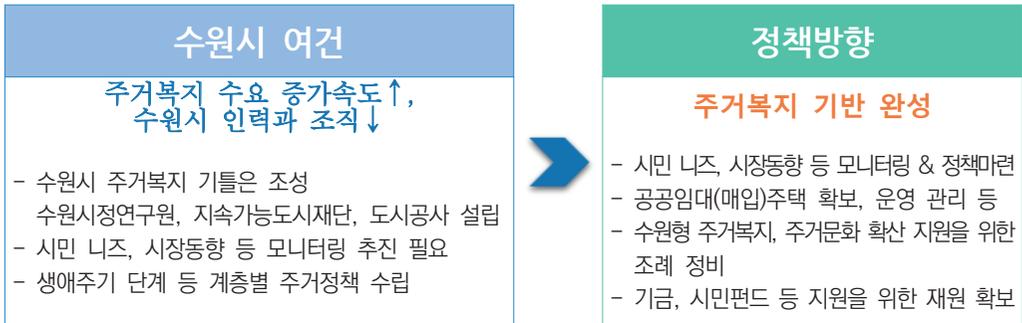
- 15% 정책으로 일컬어짐. 15%는 저소득층용이고 그 중 5%는 최저소득층용으로 공급하는 것임. 그러나 점차 용적율 인센티브를 추가하는 방식을 함께 활용함
- 이와 같이 호주에서도 신규 주택단지 개발 및 도심 재생사업 시행시 정부 및 지자체에서 포용적 지역지구제를 활용하여 저소득층을 위한 저렴주택을 확보하는 방식을 활용중
- 활용방식은 주 별로 상이하며 퀸스랜드, 사우스 오스트렐리아, 뉴사우스 웨일즈 주에서 다양한 방식으로 활용
- (시사점) 시 정부에서는 정비사업 또는 재생사업 시행시 사업시행인가시 일정비율의 임대주택 건설을 의무화하는 방안을 활용하는 것이 바람직함(일종의 기부채납 형식)

제3절 소 결

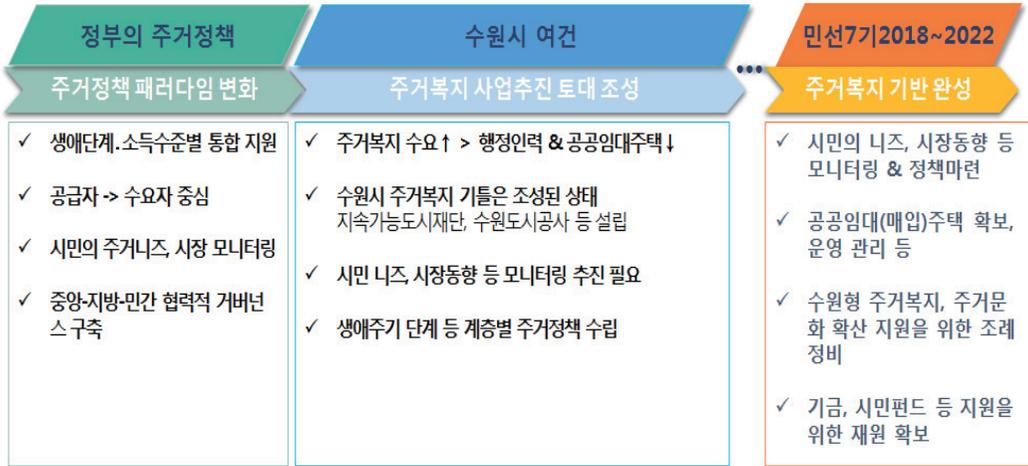
1. 수원시 여건 종합 및 정책방향 설정

- 수원시는 타 기초자치단체 보다 앞서 시민의 주거복지 향상을 위한 제도와 시스템을 구축하고 있음
 - 주거복지지원조례를 제정하여 수원시 주거복지의 대상과 주거복지지 전달을 위한 주거복지 지원센터의 역할, 기타 주거복지 사업을 추진하기 위한 제도적 기반을 마련
 - 또한 수원시 주거복지팀, 수원도시공사 설립, 지속가능도시재단 내에 주거복지지원센터를 두고 있어 시민의 주거복지 향상을 위한 지원체계를 구축
- 다만, 점차 증가하는 주거복지 수요는 더 많은 역할을 요구하고 있음
 - 이에 수원시민의 주거니즈와 지자체의 역할 강조 등의 대내외 여건을 감안해 주거복지 기반을 완성할 필요성이 점증하고 있음

〈그림 3-14〉 수원시 여건 및 정책 방향



(그림 3-15) 정부의 주거정책 및 수원시 여건을 통한 민선 7기 정책방향 수립



2. 수원시민의 주거안정을 위한 임대주택 확보방향

- 정부와 경기도가 공급하는 공공주택 공급 등 주거복지 정책을 통해 수원시 주거취약 계층의 주거복지 향상을 기대할 수 있음.
- 이외 정부 지원의 손길이 닿지 않는 사각이 존재하고 있으며, 수원시 여건을 감안한 주거지원 정책이 필요한 계층이 있음. 이러한 계층은 수원시가 우선적으로 주거지원을 함으로써 주거복지의 사각지대를 해소.
- 그 방향은 민간부문을 활용하는 방안, 경기도와 정부의 공공주택 적극 활용, 이외 사각지대에 놓인 시민은 수원시가 주거 지원하는 방안을 모색

① 민간부문 활용

- 정책대상층 : 적은 지원으로 자력으로 주거상향이 가능한 계층, 시장참여가 가능한 대상층
- 공급유형 : 수원시 정책적으로 필요한 주거 유형 활성화 지원(소셜믹스, 공동체 문화 확산 등)
 - 커뮤니티 증진 사회통합 : 공동체주택 사회주택
 - 민간참여 : 인센티브 + 공공임대(건설사, 사회적 기업 대상)
 - 수원시 지원에 의한 공공기여 확대, 임대주택 확보

- ② 정부와 경기도 공공임대주택 적극 확보
 - 정부가 추진하는 청년 신혼부부 등을 위한 행복주택 등
 - 경기도 추진 공공임대(따복하우스 등) 적극 활용, 확보
 - 기타 정부추진 주요사업과 지원 확보 등

- ③ 정부와 경기도의 손길이 닿지 않는 사각지대 : 수원시 자체 확보
 - 수원도시공사, 주거복지센터 등 활용방안 마련 및 실행, 지원기관 등 역할 정립
 - 재원확보 방안 마련 필요 : 예산, 기금, 시민펀드 등 검토
 - 관련 제도적 틀 보완 및 완성 : 관련 조례 제개정 검토
 - 종합계획수립, 모니터링, 기초연구 지원

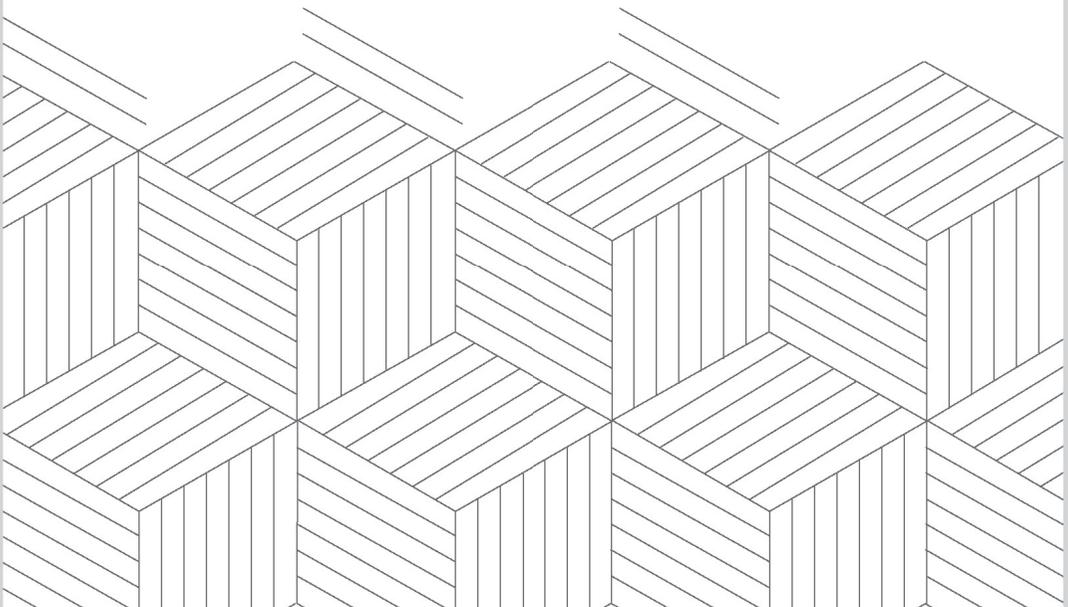
〈그림 3-16〉 임대주택 확보를 위한 보완 방향



제4장

수원형 공공주택 확보 방향과 전략

- 제1절 유형별 사업모델 검토
- 제2절 제도개선 및 실행체계 구축
- 제3절 소결



제4장 수원형 임대주택 정책 방향과 전략

제1절 유형별 사업모델 검토

- 수원시민의 주거복지 향상을 위해 수원시가 고려해볼 수 있는 주거복지 정책수단은 크게 3가지 유형으로 구분하여 살펴볼 수 있음.
 - 첫째, 임대료 규제 등 임차인 보호제도, 둘째, 주택 바우처를 포함한 임대료 보조제도, 셋째, 공공임대주택의 건설운영과 같은 3개 영역에서의 정책수단을 모색할 수 있음.
 - 이 연구는 공공임대주택과 같은 물리적 시설의 확보에 중점을 두는 연구라는 점에서 공공임대주택과 같은 주택을 확보해 수원형 주거복지 정책을 수립하는 것이 목적
- 본 연구는 수원시가 주택을 확보해 수원시민의 주거복지를 향상시킬 수 있는 방안을 중심으로 살펴보는 것에 한정, 다음과 같은 3개의 유형으로 구분하여 세부전략을 모색함.
 - 첫째, 현재 정부가 추진하고 있는 공공임대주택을 활용해 수원시민의 주거복지를 향상시킬 수 있는 방안
 - 둘째, 주택을 공급하는 단계에서 사전에 계획적으로 공공주택으로 활용할 수 있는 주택을 확보하는 방안.
 - 셋째, 준공된 주택을 매입하여 수원시민을 위한 공공주택으로 활용하는 방안

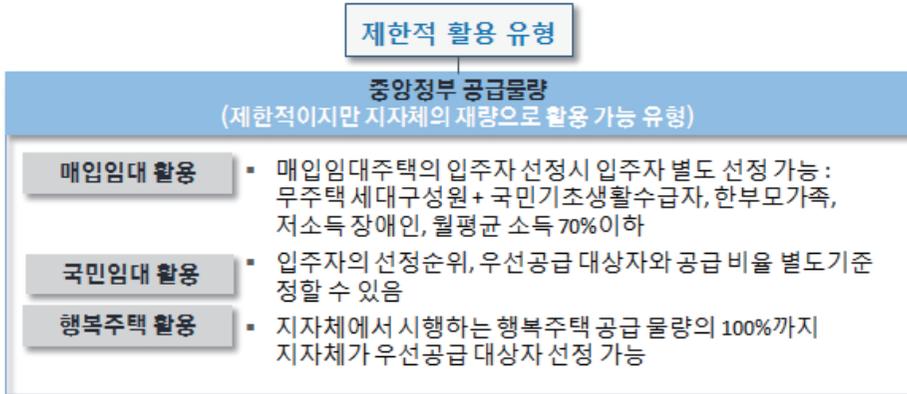
〈표 4-1〉 수원시 공공주택 확보 유형

구분		내용
중앙정부의 공공주택 공급 활용	매입임대	입주자 선정시 지자체의 재량권 활용
	국민임대	
	행복주택	
수원시 자체 확보	기존, 준공된 주택 확보	원룸, 다세대, 다가구, 미분양 아파트 등 매입
		LH 장기미이용 주택 확보
	신규, 계획단계	민간인센티브 제공 후 주택 확보
		공공-민간 협력을 통한 주택 확보
		공공보유 토지(노후건물)활용 직접 건설

1. 제한적 재량권을 활용한 공공주택 확보

- 지자체는 국민임대주택, 매입임대주택, 행복주택 공급물량의 일부 또는 전부에 대해 입주자 선정 기준을 별도로 정할 수 있음.

〈그림 4-1〉 중앙정부 공급물량의 제한적 활용 유형



서울시, 2016, 서울공공주택 공급계획 수립 연구, 재구성

- 매입임대주택
 - 공공주택 업무처리지침에서 시군구청장이 공급물량의 30%범위내에서 지역특성 및 입주수요 등을 감안하여 입주자를 별도로 선정할 수 있음. 다만, 무주택 세대구성원이며 국민기초생활수급자, 한부모가족, 저소득 장애인, 월평균 소득 70%이하 기준을 충족해야 함.
- 국민임대주택
 - 공공주택 특별법 시행규칙에 따라 입주자의 선정순위, 우선공급 대상자 및 공급비율을 별도로 정할 수 있음
- 행복주택
 - 공공주택 특별법 시행규칙에 따라 지자체에 부여되던 행복주택 우선공급 대상자 선정 재량 물량을 공급물량의 100%까지 확대하였음(이전 70%)

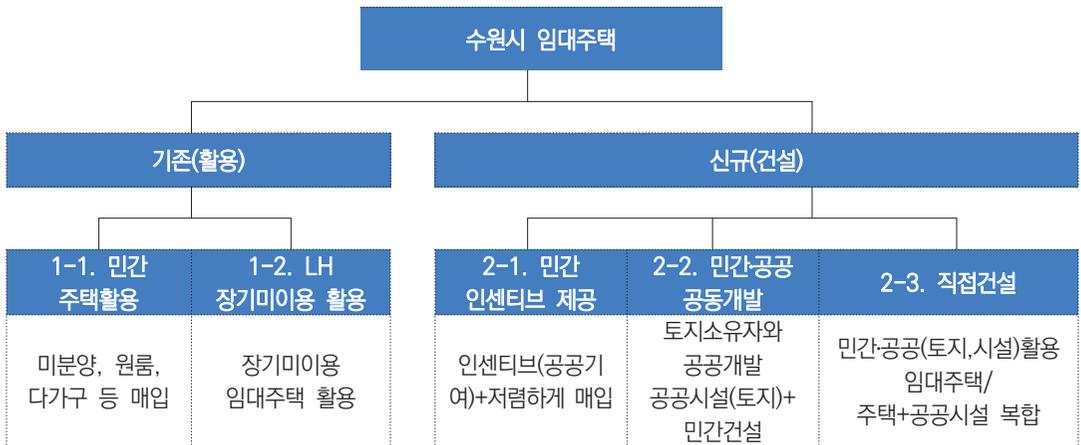
〈표 4-2〉 중앙정부 공급물량의 제한적 활용 유형의 내용과 근거

유형	재량내용	근거법령 (관련 조항)
매입임대 활용	<p>매입임대주택의 입주자 선정시 30% 범위내에서 입주자 별도 선정 가능 다만, 입주자 선정대상은 다음의 무주택세대구성원에 한함 : 무주택 세대구성원 + 국민기초생활수급자, 한부모가족, 저소득장애인, 월평균 소득 70%까지</p> <p>○ 시장등은 제1항 및 제2항의 입주자선정순위에도 불구하고 지방공사(「지방공기업법」 제49조에 따라 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사를 말한다)가 제48조의 규정에 따라 매입하여 공급하는 주택의 입주자를 선정하는 경우에는 도지사등과 협의하여 해당 물량의 30퍼센트 범위에서 지역 특성 및 입주 수요 등을 감안하여 입주자를 별도로 선정할 수 있다. 다만, 입주자 선정대상은 제1항 각 호에 해당하는 무주택세대구성원에 한한다.</p>	공공주택 업무처리지침 제 51조 5항
국민임대 활용	<p>입주자의 선정순위, 우선공급대상자와 공급 비율 별도기준으로 정할 수 있음</p> <p>○ 공공주택사업자는 국토교통부장관이 해당 지역의 실정 등을 고려하여 필요하다고 인정하는 경우에는 제2호에 따른 우선공급 기준에도 불구하고 공급 물량의 50퍼센트 범위에서 시장등이 공공주택사업자와 협의를 거쳐 별도로 정하는 기준 및 절차에 따라 우선공급 대상자를 선정할 수 있다.</p>	공공주택 특별법 시행규칙 제15조제1항 (공공주택 특별법 시행규칙 별표 4)
행복주택 활용	<p>지자체가 시행하는 행복주택 공급 물량의 100%까지 지자체가 우선공급대상자 선정 가능</p> <p>○ 대학생·청년·신혼부부(80%), 주거급여수급자, 고령자(20%) ○ 산업단지형 : 산업단지 근로자, 대학생, 청년, 신혼부부(90%), 고령자(10%) ○ 공공주택사업자는 가목에 따라 기존거주자에게 공급하고 남은 물량의 50퍼센트 이내의 범위에서 시장등이 공공주택사업자와 협의를 거쳐 별도로 정하는 기준 및 절차에 따라 우선공급 대상자를 선정할 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 시장 등의 의견을 들어야 한다.</p>	제17조제1항 및 제2항 (공공주택 특별법 시행규칙 별표 5)

2. 수원시 매입 주택 활용

- 매입임대 주택 확보 기본 방향
 - 전략적으로 지역 활성화에 기여할 수 있는 유형 : 복합개발을 통해 지역주민들에게 필요한 시설과 임대주택을 확보
 - ① 노후지역, 도시재생연계 ② 미, 저활용 용지 확보

〈그림 4-2〉 수원시 매입임대 확보 유형



1) 기존주택 활용 형 : 준공된 주택 확보

(1) 민간주택 활용

- 대상주택 : 준공된 주택을 대상
- 유형 : 주택형태별 : 원룸형, 다가구주택, (미분양)아파트
- 주요 입주대상층
 - 원룸의 경우, 청년(대학생, 직장인 등) 1인 가구를 대상으로 함.
 - 다가구주택은 신혼부부를 주요 대상으로 함
 - 미분양아파트의 경우 주로 중대형 평형에서 발생한다는 점을 감안하여 다자녀 등을 주요 대상으로 함
- 원룸, 다가구 등 전체건물을 매입하는 경우, 공동공간 활용성 등을 감안하여 공동체 형성을 유도할 수 있도록 매입주택을 고려할 필요

〈표 4-3〉 주택유형별 고려사항

구분	우선 입주 고려 대상	기타 고려사항
원룸 및 다가구 등	청년 직장인 등 1인 가구, 신혼부부(2~3인 가구)	전체 주택을 매입하는 경우, 공용공간 확보 입주자 특성을 고려한 공동체 증진 유도
미분양 주택	다자녀가구, 3대 가족 등	기타 수원시 주거지원 계층 대상

(2) LH 등 장기미이용 주택 활용

- 대상주택 : LH의 장기미이용 주택
- 특성 : LH에서 보유하고 있는 지하층 등 대부분이 활용도가 낮음
- 활용 가능한 형태(입주 대상자 등)
 - 재난 또는 갑작스런 퇴거 등으로 단기간 긴급 임시거처가 필요한 가구
 - 물품 보관 등
- 종합 : 전체적으로 활용도가 낮을 것으로 판단됨.

〈표 4-4〉 LH 장기 미이용 주택 활용시 고려사항

구분	활용가능한 형태	기타 고려사항
지상층 등 양호한 주거여건	재난 또는 갑작스런 퇴거 등으로 단기간 긴급 임시거처가 필요한 가구	주거용은 지상층을 중심으로 활용가능 지하층의 경우, 습기 등을 감안하여 단기 활용 개보수 비용이 추가적으로 발생할 가능성 높다는 점을 감안할 필요
지하층 등	긴급상황 발생에 따른 물품보관 등으로 활용	

2) 신규 공급 : 노후 건물(공공, 민간) 재건축, 인허가 이전 주택사업 활용

(1) 민간-공공 공동개발(민간 토지주택 활용)

- 정책목표
 - 도심의 노후한 주거지(도시재생 사업구역 내) 소규모 필지를 이용하여 공공주택 공급
 - 저소득층의 주거환경을 개선함과 동시에 인근 지역에 공공복지시설을 제공하기 위해
민관합동의 주거환경 개선 추진
 - 원도심 슬럼화에 따른 주거환경 개선이 필요한 주민들 중에서 재건축 비용조달에 어
려움이 있는 가구 중심

- 기성시가지 내 공공복지시설 부족에 따라 설치요구가 필요한 지역

■ 실행방안

- (민간 노후주택) 용적률 인센티브 제공, 민간-공공 협력 임대주택 확보
 - 재개발 해제구역 등 저층 주거지의 노후주택을 3~4층 규모로 재건축, 상부주택은 기존 주택 소유자에게 제공하고, 하부 2개 층은 공공복지시설을 조성, 운용
 - 기존 주택 소유자는 토지를 출자하고 행정은 자금을 출자하여 협력건축 하는 것으로 토지소유는 공동지분형식을 취함.
 - 공공복지시설 : 수원형 임대주택, 지역 주민집회시설 등 복지시설.
- (공공부지, 민간연계)
 - 유형 ①공공시설(부지) 단독 복합개발, ②공공시설 + 인접한 민간의 주택 등, 민간-공공 협력 복합개발
 - 공공복지시설 : 수원형 임대주택, 지역 주민집회시설 등 복지시설.

도시재생뉴딜사업(활성화계획) 연계 활용

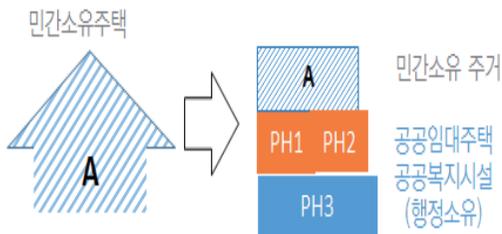
- 위치 : 수원시 팔달구 매산로1가 105번지 일원(수원역 인근)
- 유형 : 중심시가지형
- 사업기간·면적 : 2018~2022년 / 약 197,800㎡
- 사업비 : 4,873억원(재정보조 250, 부처연계 502, 시 1,795, 민간 2,326)
- 주요사업) 청년인큐베이터, 공공청사 복합개발, 테마거리상점가 공영주차장, 도시철도 노면전차, 대중교통 전용지구 등

〈뉴딜사업 구상도(전체 총괄도)〉

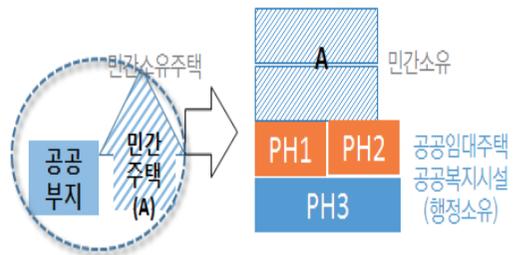


〈그림 IV-3〉 낙후지역 노후주택 & 공공시설 연계 복합개발

(1) 민간소유토지, 민간-공공 협력 임대주택



(2) 민간 + 공공 토지, 민간-공공 협력 임대주택



- (고려사항) 민간소유 부지활용형의 경우, 용적률을 상향하고 상향된 용적률 중 일부를 매입하는 것은 가능하지만, 대체적으로 주택에 대한 소유욕이 강해 거부감이 존재한다는 단점이 존재.

(2) 민간주택 공급시 인센티브제공 후 주택매입

① 지구단위계획 수립 시 공동주택 기부채납

■ 주요내용

- 공동주택을 위한 지구단위계획에서 도로·공원을 기부채납 받는 방식 대신 도시형 생활주택을 기부 받는 방법 고려
- 관련규정 「지구단위계획수립지침」의 기반시설 기부채납 운영기준

■ 고려사항

- 지구단위계획수립지침 상 지구단위계획수립 시 기부채납에 대한 사항은 기반시설에 한해서 개발사업자와 협의를 통해 기부채납 총부담률을 결정토록 하고 있음.
- 공동주택은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제2조(기반시설)에서 규정하고 있는 기반시설에 포함되지 않으나, 주민제안에 의한 공동주택(도시형생활주택 포함) 기부채납 방안에 대해서는 법적 검토 필요(국토계획법, 공유재산 및 물품관리법 등)

② 매입세대(현물) 확보 방안 및 지원 대책

- 초기 주택건설 단계에서부터 주택의 일부를 매입(기부)하여 소셜믹스 방식이 진행되도록 사업 검토
 - 건축심의 과정에서 수원형 주거복지 정책 수립에 참여하도록 검토
- 도시계획조례 개정 등으로 용적률 인센티브 제공 근거가 마련될 경우 건축위원회 심의를 통해 일정 세대를 임대주택으로 매입 추진
 - 용적률 인센티브 물량의 50% 세대를 건축비만 지급하여 매입
 - 토지 지분은 수원시에 기부채납

■ 추진계획

- 건축계획 단계
 - 건축 심의 시 복지주택의 민간 자율참여 유도·적정성 검토
 - 민간이 건설하여 공급하는 주택 중 일정 세대를 확보

- 심의 완료 후 우리시와 건축관계자 간 MOU체결 및 인·허가 처리
- 용적률 완화, 용도지역 변경 등 특례적용과 토지임대부 분양주택, 우선공급제도를 활용한 확보비용 최소화
- 건축물 완공 전·후
 - 예산 확보 및 임대주택 매입(토지 지분은 기부채납)
- 일회성이 아닌 지속적·안정적 확보방안 강구
- 문제점 및 고려사항
 - 용적률 인센티브 근거 마련이 선행되어야만 민간참여 유도 가능함
 - 건축 관계자의 자율적 참여 가능한 수준의 인센티브 확보 가능성 여부에 대한 관계부서 사전 검토 필요
 - 법령개정 검토 및 조례제정 등 관련규정 정비 필요
 - 본 정책의 원활한 시행을 위하여 해당 조례 개정 등 근거 마련
 - 수원시 도시계획조례 개정 등을 통해 매입임대주택 건립 시 용적률 인센티브 조항 신설 필요

③ 직접 개발 : 노후 공공시설 활용 임대주택-공공시설 복합화

- 정책목표
 - 도심 주택공급 + 지역사회 필요시설 공급
 - 지역주민이 필요로 하는 문화시설, 어린이집, 도서관, 창업지원센터 등과 공공임대주택 복합화
- 실행방안
 - 공유재산 복합화를 통한 지역맞춤형 개발 추진
 - 지역 내 노후한 주민센터, 주차장 등 활용
 - 건설비는 1차적으로 분양 및 수익시설 임대료로 충당, 부족분은 수원시가 부담
- 대상사례 검토 : 화서역 환승주차장 복합개발 사업
 - 사업 배경 및 목적

〈그림 4-4〉 화서역 복합개발 위치도



- 현재 지하철 1호선 화서역의 환승주차장으로 사용되고 있으나, 신분당선 개통(예정) 이후 환승역사 설치 등 대중교통 이용 환경이 급격히 변화될 것으로 예상
 - 주변 농촌 진흥청 이전부지 개발 및 KT&G 부지개발 등 주변의 여건변화로 개발압력이 지속적으로 증대
 - 토지의 경제적 이용과 지역 주민에 대한 복지수용의 대응을 위한 토지의 복합적 이용 및 고도화
- 건축계획
 - 덕영대로(폭38m) 및 수성로(폭30m)에 접하는 일반상업지역으로 대지면적은 7,895m²이며, 건폐율 70%이하, 기준용적률은 500%이하
 - 공개공지 설치 대상건축물로, 대지면적의 20%인 1,579m²를 공개공지로 설치하는 경우 수원시 건축조례에 의거 520%까지 용적률 완화 가능
 - 덕영대로(폭38m)에 20m이상 접하는 대지로 기준용적률의 1.2배까지 즉 600%까지 용적률 완화적용이 가능 → 따라서 본 대지의 용적률은 600%로 가정하여 산정
 - 사업은 2019년도에 건축사업을 실행하고, 분양은 2020~2021년까지 2년간 분양하는 것으로 산정
 - KT&G가 부지개발과 관련하여 250억원을 수원시에 지급하는 것으로 약정되어 있음
 - 이 비용과 관련하여 수원시는 해당 금액을 도시공사에 선납입하고 도시공사는 수원시에 평생학습관과 도서관 및 복지시설을 건축 후 제공하는 것으로 함
 - 여기에 추가적으로 청년을 위한 주택 등을 건설하여 수원시 어울림주택으로 활용

〈그림 4-5〉 화서역 환승주차장 복합개발 사업 개요



자료: 도시발전을 위한 주요시설부지 개발타당성 검토 및 기본계획수립용역 최종보고서, 2014.8

〈표 4-5〉 화서역 환승주차장 복합개발 사업 일반

구분	내용		비고
대지면적	7,895m ²		
건축면적(건폐율)	4,737m ² (60%)		70% 이하
연면적(용적률)	지상층 39,475m ² (500%) / 전체 53,937m ²		
규모 및 용도	10층	평생학습, 공공주택	3,158m ²
	9층		3,158m ²
	8층		3,158m ²
	7층	도서관	3,158m ²
	6층	복지시설	3,158m ²
	5층	판매시설	4,737m ²
	4층		4,737m ²
	3층		4,737m ²
	2층		4,737m ²
	1층		4,737m ²
	지하1층		2,369m ²
	지하층	주차시설	11,430m ²
용도	판매시설, 공공주택, 평생학습관, 도서관, 복지시설, 환승주차장		
주차대수	환승주차		598대
	부설주차		383대
			법정주차 383대

자료: 도시발전을 위한 주요시설부지 개발타당성 검토 및 기본계획 수립용역(수원시, 2014.8)

- 토지가격: 338.9억(2014년 도시발전을 위한 주요시설부지 개발타당성 검토 및 기본 계획 수립용역보고서 내 2017년 추정가 기준)
- o 사업성 분석

- 사업비는 한국감정원의 신축건축물 공사단가(2016년)을 기준으로 물가상승률 3%를 가산하여 재산정. 평생학습관 및 도서관 복지시설은 업무시설 기준을 적용

〈표 4-6〉 화서역 환승주차장 복합개발사업 건축사업비 산정

		신축건축비 단가산정기준	건축면적 (m ²)	금액 (억원)
공사비 합	업무시설	196.4 만원/m ²	15,790	310.1
	판매시설	95 만원/m ²	26,054	247.4
	주차시설	76.8 만원/m ²	11,430	87.8
	기타	76.8 만원/m ²	663.0	5.1
	합	-	53,937	650.3
	감리비	1.08%	-	7
	설계비	3.46%	-	22.5
건축비 합		-	-	679.9
	제세공과금	3.13 만원/m ²	건축면적 기준	16.9
	예비비	2%	-	13.8
	KT&G 부담금	-	-	250
	건축사업비 총합	-	-	460.6

- 분양단가 추정 : 화서역 인근 동문 굿모닝힐 단지 내 상가의 평균분양가의 130% 적용 (2014년도 도시발전을 위한 주요시설부지 개발타당성 검토 및 기본계획 수립용역 보고서 추정가 기준)
- 분양수익은 2년간 균등분할
- 6~10층 공간은 수원시에 선입금 250억원에 대한 댓가로 공급

〈표 4-7〉 화서역 환승주차장 복합개발사업 사업수지

구 분		합 계	2019년	2020년	2021년
수익	분양수입	708.4		354.2	354.2
지출	건축사업비	460.6	460.6		
	모델하우스운영	21.3		10.6	10.6
	분양수수료	35.4		17.7	17.7
	광고수수료	13.5		6.7	6.7
	금융비용	8.1	8.1	2.5	
	소계	538.8	468.6	37.6	35.1
손익		169.7	-468.6	316.7	319.1
손익(순현재가치)		148.3	-460.6	305.9	303.0

- 2020년에서 2021년까지 2년간 분양하는 경우의 순현재가치 환산 이익은 148.3억원

이며, IRR은 22.96%, PI는 1.28로 사업성이 양호한 것으로 판단

〈표 4-8〉 화서역 환승주차장 복합개발사업 사업수지

분석지표	판단기준	내 용	비 고
NPV	NPV > 0	148.3억원	순지출 530.1 억원
IRR	IRR > k	22.96%	k = 1.75%
PI	PI > 1	1.28	

■ 따복 광고신도시 신혼부부형 참고

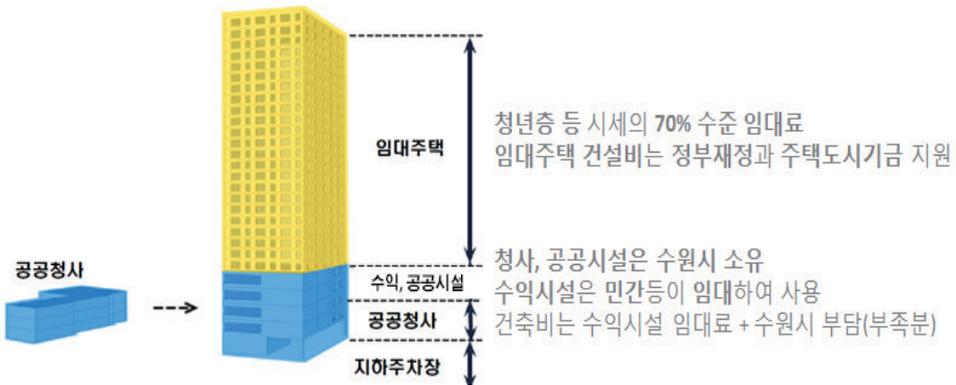
- 신혼부부 대상 : 자녀 출산을 고려해 육아형 투룸으로 공급(전용면적 44~50m²)
- 공동육아 공간 마련 : 육아나눔터, 공동세탁, 무인택배 등



■ 국토부 추진 유사정책 활용 : 노후청사 복합개발 선도사업

- 국토부는 지역 내 노후한 주민센터, 주차장 등 활용하여 공유재산 복합화를 통한 지역 맞춤형 개발 추진
- 청사 건설비는 1차적으로 수익시설 임대료로 충당, 부족분은 지자체가 부담

〈그림 4-6〉 노후청사 복합개발 선도사업 개념



자료 : 국토부 보도자료(2017.12)

- 사례 : 서울시 오류1동 주민센터
 - 국토부의 노후청사 복합개발 선도사업으로 진행
 - 현재 36년 경과된 오류1동 주민센터를 복합개발
 - 입주할 기능은 주민센터 + 자치회관 + 청년주택 + 근생시설

〈표 4-9〉 서울 오류1동 사업 사례

대상지	사업개요
- 위치 : 서울 구로구 오류동 31-138, 31-6번지 - 소관청 : 구로구 - 대지면적 : 1,048㎡ - 이용현황: 주민센터 - 건축년도 : 36년 경과	- 연면적 1만340㎡(지상 18층, 지하 4층) - 지하 1~4층 : 주차장 - 지상 1층 : 편의점 등 근린생활시설 - 지상 2~5층 : 동주민센터, 주민 공공시설 - 지상 6~18층 : 행복주택(청년에게 임대 분양) 공공임대 180가구, 일반분양(일반분양시장 임대가격의 80%)



자료 : 국토부 보도자료

4. 종합

■ 사업추진 방향

- 각각의 유형별 장단점을 감안하여 단계별로 사업 추진

〈표 4-10〉 유형별 장단점 비교

구분		내용	고려사항
정부의 공공주택 공급 활용	매입임대	입주자 선정시 지자체의 재량권이 높은 공공주택 확보	단점 : 제한적 활용 장점 : 소요되는 비용이 낮음 고려사항 : 지방공사가 사업에 참여하는 경우에, 재량권 활용 가능
	국민임대		
	행복주택		
수원시 자체 확보	준공된 주택	원룸, 다세대, 다가구, 미분양 아파트 등 매입	장점 : 활용대상과 범위가 다양 단점 : 소요되는 비용이 상대적으로 많음
		LH 장기미이용 주택 확보	장점보다 단점 ↑ 매입 비용은 없지만, 수리 등에 필요한 비용이 과다할 수 있음 활용할 수 있는 용도가 제한적(주거용보 다는 임시거처, 단기 물품보관 용)
	신규 공급 계획단계	민간인센티브 제공 후 주택 확보	장점 : 활용할 수 있는 용도가 다양, 투입되는 비용이 상대적으로 저렴 단점 : 제도적 개선이 필요하며, 협의 과정에서 많은 노력이 필요
		공공-민간 협력을 통한 주택 확보	장점 : 활용할 수 있는 용도가 다양, 투입되는 비용이 상대적으로 저렴 단점 : 협의 과정에서 많은 노력이 필요하며, 토지주의 인식, 선호도가 낮음
		공공보유 토지(노후건물) 직접 건설	장점 : 활용할 수 있는 용도와 대상이 다양 단점 : 투입되는 초기 비용 높음, 고려사항 : 현재 추진할 수 있는 기반 미흡

■ 단계별 사업추진 계획

- 단기 : 즉시 실행가능한 사업
 - 기존주택(준공) 매입
- 중장기 : 유형별 사업 가능지 구체적 검토 후 실행계획 수립
 - 정부의 공공임대주택 중 입주자 선정시 지자체의 재량이 있는 사업 중심으로 공공주택 확보

- 제도개선이 필요한 유형(민간인센티브 제공형 등)과 협의 과정에서 상당기간 소요될 수 있는 사업(민간+공공협업 등)의 경우

제2절 제도 개선 및 실행체계 구축

1. 관련 제도 개선 방안

- 매입입대 주택공급에 관한 규칙을 적용하여 주택을 확보할 수 있음.
- 그러나 수원시 주택조례에는 관련 근거조항이 미비하여 개정 필요
 - 현재 수원도시공사와 같은 공공주택 사업자에게 공급할 수 있는 규정이 없음.
 - 따라서 관련 조항을 아래와 같이 개정할 필요가 있음

〈표 4-11〉 주택조례 개정(안)

현 행	개 정 안
<p>제10조(부동산투자회사 등에 대한 민영주택 우선공급 기준) ① 수원시장(이하 "시장" 이라 한다)은 사업주체가 민영주택을 공급하는 경우「주택 공급에 관한 규칙」 제13조제7항에 따라 민영주택을 다음 각 호의 자에게 우선 공급하게 할 수 있다. 다만, 제2항제2호에 따른 청약률이 150퍼센트를 초과하는 경우에는 예외로 한다.</p> <p>1. 「부동산투자회사법」에 따른 부동산 투자회사. 2. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 집합투자기구.</p> <p>② 제1항에 따른 부동산투자회사 또는 집합투자기구(이하 "부동산투자회사 등"이라 한다. 이하 이 조에서 같다)가 임대사업을 위하여 민영주택을 우선공급 받고자 하는 경우에는 다음 각 호의 기준에 따른다.</p> <p>1. 시장은 해당 주택건설지역(주택건설부지가 속하는 구를 말하며 주택건설부지가 2개 이상의 구에 걸치는 경우에는 그 전체를 대상으로 한다)의 청약률 및 임대수요 등을 감안하여 사업주체 및 부동산투자회사 등과 협의하여 공급물량(특정 동·호 지정 포함 가능)을 정하여야 한다.</p> <p>2. 제1호의 청약률은 해당 입주자모집공고일 직전 1년간 수원시(이하 "시"라 한다)에서 공급된 주택의 청약률을 말한다.</p> <p>③ 사업주체는 제2항에서 정한 공급물량 및 공급방법 등을 입주자 모집공고에 포함하여 공고하여야 한다.</p> <p>④ 민영주택을 우선공급 받은 부동산투자회사 등은 입주금의 잔금 납부시까지 「임대주택법」 제6조에 따른 임대사업자 등록(변경등록을 포함한다)을 하고 그 등록증 사본을 사업주체에게 보여주어야 한다.</p>	<p>제10조(임대사업자 등에 대한 우선공급)① 수원시장(이하 "시장" 이라 한다)은 사업주체가 민영주택을 공급하는 경우「주택공급에 관한 규칙」제32조제1항에 따른 임대사업자 또는 공공주택사업자에게 우선 공급하게 할 수 있다. 다만, 우선 공급대상이 공공주택사업자가 아닌 경우에는 제3항의 청약률이 150퍼센트를 초과하는 경우에는 예외로 한다.</p> <p>② 시장은 제1항에 따라 우선 공급하게 할 경우에는 해당 주택건설지역(주택건설부지가 속하는 구를 말하며 주택건설부지가 2개 이상의 구에 걸치는 경우에는 그 전체를 대상으로 한다)의 청약률 및 임대수요 등을 감안하여 사업주체 및 부동산투자회사 등과 협의하여 공급물량(특정 동·호 지정 포함 가능)을 정하여야 한다.</p> <p>③ 제2항의 청약률은 해당 입주자모집공고일 직전 1년간 수원시(이하 "시"라 한다)에서 공급된 주택의 청약률을 말한다.</p> <p>④ 시장은 공공주택사업자에게 토지임대부분양주택으로 우선 공급하는 주택단지에 대하여는 제5조에도 불구하고 주차장 설치기준을 세대당 1대 이상으로 할 수 있다.</p> <p>⑤ 사업주체는 제2항에서 정한 공급물량 및 공급방법 등을 입주자 모집공고에 포함하여 공고하여야 한다.</p>

1) 지구단위계획 수립 시 공동주택 기부채납

■ 주요내용

- 공동주택을 위한 지구단위계획에서 도로·공원을 기부채납 받는 방식 대신 도시형 생활주택 등 주택을 대체하여 확보하는 방안

■ 관련규정

<p>지구단위계획수립지침(국토교통부훈령 제959호)</p> <p>제3장 지구단위계획 수립기준(공통)</p> <p>제17절 기반시설 기부채납 운영기준</p> <ul style="list-style-type: none"> • 3-17-1. 기반시설 기부채납 운영기준은 개발사업자에게 과도한 기부채납(공공시설 무상귀속 포함) 요구를 방지하기 위하여 규정한 사항으로 개발사업을 시행함에 있어 공공성의 확보와 적정 수준의 개발이익이 조화될 수 있도록 하고, 개발사업자의 정당한 재산권 행사를 제한하거나 사업 추진에 지장을 초래하는 과도한 기부채납은 지양한다. • 3-17-3. 원칙적으로 당해 개발사업과 관련이 있는 기반시설을 기부채납 하도록 하고 특별한 사유가 없는 한 해당 사업과 관련이 없는 기부채납은 지양한다.

■ 고려사항

- 도로·공원 등의 기반시설은 1차적인 필수 요소로 볼 수 있지만 공동주택 이용자들을 위한 시설물로 공공 전체의 시설물과는 엄밀하게 구분되어야함. 유지·관리에 오랜 기간 동안 막대한 예산이 들어가는 것으로 공공에게는 사실상 부담이 됨.
- 필요이상으로 과도하게 공원이나 도로를 기부채납 받을 필요는 없으며 개발이익 등을 고려하여 경우에 따라 적정한 수준을 기부하도록 유도하는 방안 검토. 또한 기부법으로 강요할 수는 없다는 점을 감안하여 사업을 추진할 필요.
- 공원·도로는 의무적으로 귀속되는 것으로 기부와는 성격이 다름.
 - 사업시행자가 관리하면 관리가 되지 않아 공공에 관리책임을 넘기 것으로, 기간이 만료되면 관리청이 관리한다는 의미로 공식적으로 기부는 불가함.
 - 사업시행자 자율적으로 하되 도로·공원 등은 유지관리비가 많아 꼭 기부채납을 받을 필요는 없고 경우에 따라 적정한 수준으로 대체하여 기부하는 방안을 고려할 필요

■ 문제점

- 지구단위계획수립지침 상 지구단위계획수립 시 기부채납에 대한 사항은 기반시설에 한해서 개발사업자와 협의를 통해 기부채납 총부담률을 결정토록 하고 있음.
- 공동주택은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제2조(기반시설)에서 규정하고 있는 기반시설에 포함되지 않으나, 주민제안에 의한 공동주택(도시형생활주택 포함) 기부채납 방안 에 대해서는 심도 있는 법적 검토가 필요함

- 국토계획법, 공유재산 및 물품관리법 등에 대한 검토 필요

2) 매입세대(현물) 확보 방안 및 지원 대책

- 초기 주택건설 단계에서부터 주택의 일부를 매입(기부)하여 소셜믹스 방식이 진행되도록 사업 검토
 - 건축심의 과정에서 수원형 주거복지 정책 수립에 참여하도록 검토
- 도시계획조례 개정 등으로 용적률 인센티브 제공 근거가 마련될 경우 건축위원회 심의를 통해 일정 세대를 임대주택으로 매입 추진
 - 용적률 인센티브 물량의 50% 세대를 건축비만 지급하여 매입
 - 토지 지분은 우리시에 기부채납 조건 부여
- 추진계획
 - 건축계획 단계
 - 건축 심의 시 복지주택의 민간 자율참여 유도·적정성 검토
 - 심의 완료 후 우리시와 건축관계자 간 MOU체결 및 인·허가 처리
 - 건축물 완공 전·후
 - 예산 확보 및 임대주택 매입(토지 지분은 기부채납)
- 문제점 및 대책
 - 용적률 인센티브 근거 마련이 선행되어야만 민간참여 유도
 - 건축 관계자의 자율적 참여 가능한 수준의 인센티브 확보 가능성 여부에 대한 관계부서 사전 검토
 - 본 정책의 원활한 시행을 위하여 해당 조례 개정 등 근거 마련
 - 수원시 도시계획조례 개정 등을 통해 매입임대주택 건립 시 용적률 인센티브 조항 신설

2. 재정, 기금 조성 검토

1) 기금 마련(주거복지)

- 조성목적
 - 시민의 주거안정을 도모하기 위한 수단

- 시민의 주거복지 수요에 적극 대응하기 위해 일정액의 재원 마련(공공임대주택 매입·건설, 공공임대 및 사회주택 등 공급자 지원, 수요자 지원 등)

■ 기금의 재원 검토

- 기업 및 시민 등의 기부
- 복권 등 중앙기관의 재원
- 주택 및 부동산 등 다양한 지방세 (지방소득세, 재산세 등 보통세)

■ 용도

- 임대주택의 공급 및 자금 지원 사업
- 주택 개·보수 등 주거환경 개선 사업
- 주거취약계층의 주거비 지원
- 주거복지향상에 필요한 각종 사업 지원
- 기타 시장이 필요하다고 인정하는 주거관련 사업 지원

■ 기금의 운영과 관리

- 운영
 - 기금은 개별법에 명시되지 않은 사항에 대하여 조성 할 수 없음
 - 특별회계·일반회계의 경우 세입이 있을 시 주거복지기금 등을 조성하여 주거복지 사업에 활용.
- 관리
 - 수원시의 경우 수원도시공사 등 일정액의 수입창출이 가능한 기관에서 예산을 확보하여 운영함이 타당

■ 향후계획

- 주거복지조례 개정 시 주택기금과 관련된 내용 검토
- 수원의 주거복지 대상과 재정규모 & 기금 조성 필요성 등 검토

3. 주체별 역할(매입, 운영, 관리)

1) 매입 확보 계획

- 매입임대 주택 확보 계획

- 4년간(2018년부터 2022년) 200호를 매입해 시범사업 추진. 사업에 대한 점검 후 확대 추진 등 검토

〈표 4-12〉 주택 매입 추진 계획(안)

(단위 : 세대, 백만원)

구분	계	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년	비고
매입 세대	200	5	45	50	50	50	
소요 예산	11,860	296.5	2,668.5	2,965	2,965	2,965	

※ 아파트·미분양 세대 매입, 공동주택 지구단위 계획 시 건축비로 우선 매입 (MOU 체결)

※ 1㎡ : 2백만원 산정 물가상승률 반영하지 않음.

※ 호당 59.3백만원

〈표 4-13〉 유형별 주택확보 계획(안)

(단위 : 전용면적, 세대)

구분	계	20㎡ 이하	20~40㎡ 이하	40~60㎡ 이하	60~85㎡ 이하	비고
공동주택	200	80	60	50	10	

■ 매입대상주택 기준

- 면적기준
 - 다가구, 다세대, 연립주택, 아파트 : 전용면적 85㎡이하
 - 주거용 오피스텔 : 전용면적 85㎡이하
 - 도시형생활주택(원룸) : 전용면적 60㎡이하

■ 매입지역

- 원칙 : 수원시 전역
- 수요와 요청이 있는 지역 또는 정책적 필요성이 있는 지역을 우선 검토.
 - 다만 공공임대주택에 대한 거부감이 많은 지역은 신중검토

■ 건설공정에 따른 매입주택 유형

〈표 4-14〉 공정별 매입주택 유형

매입대상	구 분	대상선정	매입절차진행
①건축예정 주택	건축허가 또는 주택건설사업 승인 전의 건축예정인 주택	매입심의위원회에서 매입대상 주택으로 확정되는 경우 매입절차 진행	사업시행자와 수원시(수원도시공사) 간 이행협약서 또는 매매이행 약정서 체결
②건축중인 주택	건축허가 또는 주택건설사업 승인을 받고 건축 중인 주택		
③건축완료 주택	사용승인(또는 사용검사) 및 소유권보존등기 완료된 주택		사업시행자와 수원시(수원도시공사) 간 매매계약서 체결

■ 우선매입조건

- 건물 동별 일괄매입 신청물건
 - 건축이 진행 중인 주택 또는 건축예정인 주택
 - 호별 개별매입 지양 (다만, 필요시에만 매입 가능)
- 승강기, 태양광 설비 등이 설치된 주택
 - 건축예정주택의 경우 설치를 조건으로 매입
- 대학생 등 청년 및 신혼부부에게 공급할 맞춤형 임대주택

〈표 4-15〉 대학생 등 청년 및 신혼부부에게 공급할 맞춤형 임대주택 기준 예시

지역	유형	세대별 면적 등 건축기준	설치시설 기준
수원시 전역 역세권 및 대학가주변	대학생 및 취업준비생용 청년임대주택	- 전용면적 : 00㎡~00㎡	커뮤니티 시설, 빌트인 가전가구 (세탁기, 냉장고, 책상, 의자, 옷장 등)
수원시 전역 역세권 등 교통편리지역	신혼부부	- 전용면적 : 44㎡~85㎡ (투룸 또는 쓰리룸 구조)	어린이, 육아편의시설 등 커뮤니티 시설
수원시 전역 교육여건 고려	다자녀가구	- 전용면적 : 85㎡~ (방의 개수 : 4개 이상)	어린이, 육아편의시설 등

2) 운영 및 관리

- 사업추진을 위한 기관 현황

- 현재 수원시는 지속가능과 주거복지팀에서 관련 업무를 수행, 이외 지속가능도시재단 주거복지지원센터, 수원도시공사 설립하여 주거복지 추진을 위한 큰 틀은 마련

〈표 4-16〉 매입임대, 공공임대 등 주거복지와 관련한 업무

구 분	주요 기능과 역할	인원	비고	
수원시	지속가능과	(도시재생정책팀) 도시재생정책수립, 소규모 재생사업 추진 등	4인	
		(도시재생사업팀)도청주변, 행궁동, 매산동 도시재생사업	4인	
		(주거복지팀) 주거급여, 매입임대주택 시설관리, 주거취약계층 및 긴급주거 지원, 기존주택 전세임대 즉시지원, 주거복지지원센터 업무, 수선유지 급여 지원, 임대주택 입주자 선정 및 협의	4인	주거복지관련 수원공공주택·공공임대 관련
	공동주택관리과	(주택행정팀) 사업승인업무	5인	
		(공동주택지원팀) 임대사업자(관리업) 등록·변경·임대조건신고, 공동주택관리 보조금 지원사업 등	6인	민간임대관련
		(공동주택관리팀) 공동주택 관리, 프로그램개발 등	6인	
		(공동주택조사팀) 공동주택조사, 감사	2인	
	건축과	(건축기획팀) 건축 관련 조례 제.개정 및 운영, 건축심의	4인	
		(건축허가팀) 건축인허가	3인	
		(건축물관리) 건축물 유지관리	3인	
도시계획과	(도시계획팀) 도시기본계획수립, 도시관리계획수립, 도시계획조례, 도시계획정보체계(UPIS) 운영	4인		
	(지구단위계획 1, 2팀) 지구단위계획 및 민원처리	8인		
지속가능도시재단	(주거복지지원센터) 주거복지 상담 및 지원, 주거복지정책지원, 지역주체 협력사업, 지역공동체 만들기, 집수리 지원, 주거복지 네트워크, DB구축, 모니터링, 홍보	3인	주거복지 중간지원 업무 공공임대 관련 기능(×)	
수원도시공사	(개발사업본부) 개발사업 기획, 개발사업(신규, 위수탁), 도시개발	9인	개발사업중심 수원공공주택·공공임대 (×)	

주1) 공공임대는 공공기관(LH, 경기도시공사 등)에서 운영하는 공공임대주택

주2) 수원공공주택은 수원시에서 운영하는 주택(LH, 경기도시공사 등의 공공기관의 임대주택 제외)

주3) 관련 기관 홈페이지를 참조하여 작성(2018.7.22일 기준)

- 수원시

- 지속가능과(주거복지팀) : 주거급여, 매입임대주택 시설관리, 주거취약계층 및 긴급주거 지원, 기존주택 전세임대 지원, 주거복지지원센터 업무, 수선유지 급여 지원, 임대

- 주택 입주자 선정·협의 등
- 공동주택관리과 : 주택관련 사업승인, 민간임대사업자 등록 및 변경 등
- 건축과 : 건축인허가, 건축물 유지관리 등
- 도시계획과 : 지구단위계획 등
- 지속가능도시재단
 - 주거복지지원센터에서 주거복지정책지원, 주거복지 상담 및 지원, 집수리지원 등 주거복지 중간지원 역할 수행
- 수원도시공사
 - 현재 관련 기능 미비, 도시개발사업 등 개발사업 중심
- 매입임대 및 공공임대 사업 수행을 위한 체계
 - 매입임대 및 공공임대 주택 확보 계획 수립 > 매입 > 입주자 선정 > 공공주택의 관리와 입주자관리의 단계별 조직과 인력 확보 필요
 - 현재의 인력과 담당부서에서의 역할로는 주거복지와 관련한 컨트롤타워 역할은 한계. 주거복지과(3개팀 12인)를 신설하여 주거복지 전담하는 방안 제안
 - 수원도시공사는 매입임대주택 사업을 위한 지원부서의 신설과 인력확충
 - 지속가능도시재단 주거복지센터를 권역별로 확대하고, 주거복지 사각발굴과 수원시 특화사업을 지원할 수 있도록 확충

〈표 4-17〉 수행주체별 역할 검토(안)

구 분		주요 기능과 역할	인원	비고
수원시	주거복지과	(주거복지기획팀) 총괄, 주거복지 정책, 주거복지사업 기획, 관련 법령 및 조례 등	4인	수원시 주거약자 지원, 주거복지정책수립, 운영관리 (매입임대, 주거급여, 공공임대 등)
		(공공주택) 수원시민 어울림주택(매입임대), 공공주택 사업 기획, 운영 관리	4인	
		(주거복지) 주거급여, 주거취약계층 및 긴급주거 지원, 기존주택 전세임대 즉시지원, 수선유지 급여 지원	4인	
지속가능도시재단	(주거복지지원센터) 주거복지 상담 및 지원(상담사례 관리), 주거약자모니터링, 주거복지 네트워크, 주거복지정책지원 - 기존사업 내실화 및 매입임대 지원 등 역할 추가	8인	수원시 주거복지 사업 지원 업무 중앙과 권역별(2~3)센터	
수원도시공사	(공공주택사업본부) 주택(분양사업포함), 매입임대 및 공공임대관련 사업 및 관리 추가	12인	수원공공주택·공공임대 사업 관련 기능 및 역할 추가	

- 또한 수원시정연구원에서는 매입임대 또는 공공임대 주택의 중장기 수요와 공급, 시민의 주거니즈 및 정책수요의 평가와 정책 지원을 위한 연구 수행

4. 기타 보완 사항

1) 수원형 주거복지 실현을 위한 ‘수원시 주거 종합계획’ 수립

- 『수원시 주거복지 지원 조례』 제3조(시장의 책무)
 - 수원시장(이하 “시장”이라 한다)은 시민이 쾌적한 주거 환경에서 행복한 삶을 영위할 수 있도록 수원시주거복지시행계획(이하“시행계획”이라 한다)을 수립
 - 실질적이며 적절한 주거복지사업의 실행을 위한 연차별 전략/예산 계획 등
- 추진사례
 - 성남시(2015년), 성남시 주거실태조사 및 주거복지기본계획 수립 연구
 - 전주시(2017년), 전주시 「주거복지기본계획수립 연구용역」
- 향후계획
 - 수립목표 : 2019년 7월 이후
 - 국토교통부·경기도 주거실태조사 종료 후 수립예정
 - 국토교통부(2018년 하반기), 경기도(2019년 초)
 - 수원시 주거 종합계획 수립(2019)
 - 주요내용 : 주택수요 추정(자가/임대), 주거복지 시책, 주거복지센터의 운영, 연차별 사업 및 예산 등

2) 수원시민의 주거실태 모니터링

- 정책목표
 - 도시재생 연계한 정보활용(주요지역 센트리피케이션 동향), 부동산 시장 관리를 위한 모니터링 등
 - 매년 수원시 주거복지 향상 및 정책목표 달성을 위한 주거실태 점검
- 정책수단
 - 부동산 시장(+센트리피케이션) 동향 조사
 - 상/하반기로 조사(연 2회) -> 분기별로 실시

- 주택 및 오피스 가격, 임대료, 공실, 공급, 주요이슈, 도시재생관련, 기타 중요지역
- 주거실태 및 정책수요 조사
- 일반가구 대상 매년 1회
 - 주거부담수준(RIR, PIR등), 월세전환율 등 주요 주거 관련 지표 지수화
 - 시민들의 주거니즈, 정책 수요와 평가 등
- 정책대상(청년층, 1인 가구, 노인층, 다문화가구 등)별 수시 또는 정기
 - 청년주거실태조사의 경우, '수원시 주거복지 지원 조례'에는 미반영, 청년기본 조례와 연계 등 검토 후 추진

3) 청년 등 특수가구 주거실태조사를 통한 종합계획 수립

- 청년, 신혼부부 등 이번 정부의 주된 정책지원대상의 규모와 이들의 주거욕구를 파악하는 것이 필요함
- 수원시 청년기본조례를 제정하여 청년 지원을 명시하고 있으므로 이에 대한 책임감 있는 이행이 필요한 상황.
- 특히, 청년기본계획을 수립하고 그 계획 내에서 청년 주거안정 및 생활안정을 위한 방안이 포함되도록 명시하고 있음(수원시 청년기본조례 제6조)
- 위 조례의 제15조에 따르면 청년지원을 위한 청년정책 연구 및 기초조사를 실시할 수 있도록 하고 있으므로, 이에 기초한 수원시 청년주거실태조사 및 수원시 청년주거 지원을 위한 방안마련이 필요함
- 특히, 청년의 주거안정 및 주거수준 향상을 위한 공공임대주택 공급, 공유경제를 활용한 주거임차 등의 대책을 수립하고, 청년 주거환경 개선을 위한 방안 마련과 최저주거기준 미달 거주 청년의 권리 구제를 위해 노력하도록 명시하고 있으므로 이를 위한 조치가 시급히 필요(수원시 청년기본조례 제20조)
- 청년층 주거실태조사를 토대로 한 청년층 주거종합계획 등 특수가구별 주거실태조사를 실시하고 종합계획을 수립하는 방안 고려할 필요

| 참고문헌 |

- 경기도, 2016, 경기도 임대주택 정책 추진방안 연구, 경기연구원
- 경기복지재단, 2017. 경기도 주거복지 균형발전 기준선 연구
- 국토교통부, 2016, 「주거기본법 시행규칙」 일부개정령(안) 입법예고
- 봉인식, 2016, 공공임대주택 정책의 새로운 방향과 경기도의 과제, 경기연구원
- 사회주택포럼, 2017, UNECE 지역의 사회주택
- 서울시, 2016, 서울공공주택 공급계획 수립 연구, 서울연구원
- 수원시, 2016, 「수원시 사회조사 보고서」
- 수원시지속가능도시재단, 2017, 「수원시 주거실태조사 분석 및 통계보고서」
- 수원시지속가능도시재단, 2017, 수원시 주거실태조사에 근거한 주거복지 기준 및 정책방향 보고서, 한국도시연구소
- 주택산업연구원(2014), 민간임대주택 활성화, 국토교통부
- 최은희, 2017, 「공공임대주택 미래 모델 개발과 향후 정책 로드맵 구상 연구」
- 한국디지털뉴스, 2017.12.31, 2018 수원시 힘찬 신년사 (<http://koreadigitalnews.com>)
- 한국토지주택공사, 2018, 한눈에 보는 주거복지사업 브로슈어
- SH서울주택도시공사, 2016, 공동체주택 공급 활성화를 위한 정책과제 및 SH공사의 범용모델 개발 연구
- Thaden E. & Wang R. (2017). Inclusionary housing in the United States: Prevalence, impact, and practices. Lincoln Institute of Land Policy. Policy Working Paper WP17ET1.
- Large European Cities. (2013). Draft: Resolution for social housing in Europe.
- Australian Housing and Urban Research Institute. (2017) Understanding the national affordable housing agreement.
- National Shelter (2013). National Affordable Housing Agreement Consultations Final Report.
- <https://www.ahuri.edu.au/policy/ahuri-briefs/Understanding-the-National-Affordable-Housing-Agreement>
- http://www.federalfinancialrelations.gov.au/content/npa/national_agreements/national-housing-agreement.pdf
- Commonwealth of Australia (2017). Report on Government Services 2017. Volume G:

Housing and homelessness. Produced by Productivity Commission for the Steering Committee for the Review of Government Service Provision. Retrieved from (<http://www.pc.gov.au/research/ongoing/report-on-government-services/2017/housing-and-homelessness/rogs-2017-volume-g.pdf>, 2018.4.24.)

Council of Australian Government. (n.d.) National Affordable Housing Agreement. (http://www.federalfinancialrelations.gov.au/content/npa/national_agreements/national-housing-agreement.pdf)

경기도시공사(www.gico.or.kr)

국토교통부 (www.molit.go.kr)

법제처 국가법령정보센터 (www.law.go.kr)

서울특별시 사회주택종합지원센터(<http://soco.seoul.go.kr/soHouse>)

한국감사협회(<http://theiia.kr>)

한국자산신탁(<https://www.kait.com>)

현대증권(<http://youfirst.crea-m.com>)

SH서울주택도시공사(<https://www.i-sh.co.kr>)

부록 1. 지자체별 주거복지 및 주거복지대상자 정의

구 분	정 의
수원	<p>제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. "주거복지"란 주거육구 충족과 적정수준의 주거환경 보장을 통해 인간다운 삶을 영위하도록 하는 것을 말한다. 2. "주거복지 지원대상자"란 수원시에 거주하는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사람을 말한다. <ol style="list-style-type: none"> 가. 「주거급여법」에서 정하는 수급권자 외에 본인소유 또는 임차거주자 중 「국민기초생활 보장법」 제2조에 따른 소득인정액이 기준 중위소득의 100분의 50 이하에 해당하는 사람 나. 「긴급복지지원법」 제5조에 따른 긴급지원대상자 다. 그밖에 지원이 필요하다고 시장이 인정하는 사람
경기	<p>제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음 각 호와 같다. <개정 2017.6.13.></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. "주거권"이란 물리적·사회적 위험으로부터 벗어나 쾌적하고 안정적인 주거환경에서 인간다운 주거생활을 할 권리를 말한다. 4. "주거약자"란 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」 제2조제1호에 해당하는 사람을 말한다. [신설 2017.7.17.]
광주	<p>제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. "주거복지"란 시민의 주거육구의 충족과 적정수준의 주거환경을 통해 인간다운 주거생활을 영위하도록 하는 것을 말한다. 2. "주거수준"이란 가구별 주거의 질과 상태의 표준을 말한다. 3. "주거약자 등"이란 광주광역시(이하 "시"라 한다)에 거주하는 시민으로서, 주거복지 지원이 필요한 다음 각 목의 사람을 말한다. <ol style="list-style-type: none"> 가. 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」 제2조제1호의 주거약자 나. 「임대주택법」 제2조제1호의 임대주택 중 국가·광주광역시·광주광역시도시공사 또는 LH공사가 소유한 영구 또는 30년 이상 장기임대주택 거주자 다. 「주거급여법」에 따른 주거급여 수급권자 다. 무주택세대구성원으로서 다른 조례 또는 규칙으로 정하는 바에 따라 공공이 소유하는 임대주택에 입주할 자격이 있는 사람 라. 그 밖에 광주광역시장(이하 "시장"이라 한다)이 특별히 필요하다고 인정하여 광주광역시 주거정책심의위원회 심의를 받아 결정한 사람
군산	<p>제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. "주거복지"란 주거육구의 충족과 적정 수준의 주거환경 제공을 통해 인간다운 삶을 영위하도록 하는 것을 말한다. 2. "주거복지 지원대상자"란 군산시에 거주하며, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하여 주거복지 지원이 필요한 자를 말한다. <ol style="list-style-type: none"> 가. 자가 또는 임차거주자 중 「국민기초생활 보장법」 제2조에 따른 소득 인정액이 기준 중위소득의 100분의 50 이하에 해당하는 자

구 분	정 의
	<p>나. 「긴급복지지원법」 제5조에 따른 긴급지원대상자 다. 「한부모가족지원법」 제4조에 따른 한부모가족, 「다문화가족지원법」 제2조에 따른 다문화가족</p>
당진	<p>제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. “주거복지”란 주거욕구의 충족과 적정 수준의 주거환경 제공을 통해 인간다운 삶을 영위하도록 하는 것을 말한다. 2. “주거약자”란 당진시에 거주하는 자로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하여 주거복지 지원이 필요한 자를 말한다. <ul style="list-style-type: none"> 가. 자가 또는 임차 거주자 중 소득인정액이 기준 중위소득 50퍼센트 이하인 자 <p>나. 「당진시 긴급복지 지원에 관한 조례」 제3조에 따른 긴급지원 대상자 다. 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」 제2조제1호의 주거약자</p>
대구	<p>제2조(주거권) 대구시민은 누구나 물리적·사회적 위험으로부터 벗어나 쾌적하고 안정적인 주거 환경에서 인간다운 주거생활을 할 권리를 갖는다.</p>
서울	<p>제2조 (주거권) 서울시민은 누구나 물리적·사회적 위험으로부터 벗어나 쾌적하고 안정적인 주거 환경에서 인간다운 주거생활을 할 권리를 갖는다.</p>
성남	<p>제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. “주거복지”란 주택을 통해 인간다운 삶을 영위하도록 하는 것을 말한다. 2. “주거수준”이란 가구별 주거의 질과 상태의 표준을 말한다. <p>제3조(지원대상자) 주거복지 지원대상자는 성남시에 거주하는 다음 각 호의 어느 하나에 해당 하는 자로 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 국민기초생활 보장법에 따른 생계급여·의료급여·주거급여 수급자 및 차상위계층인 자 <일부개정 2015.12.18> 2. 긴급복지지원법 제5조에 따른 긴급지원 대상자 3. 기타 그 밖에 지원이 필요하다고 시장이 인정하는 자
세종	<p>제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. “주거복지”란 시민의 주거욕구의 충족과 적정 수준의 주거환경을 통해 인간다운 삶을 영위하도록 하는 것을 말한다. 2. “주거약자 등”이란 세종특별자치시에 거주하는 주민으로서, 주거복지 지원이 필요한 다음 각 목의 사람을 말한다. <ul style="list-style-type: none"> 가. 「국민기초생활 보장법 시행령」 제3조에 따른 차상위계층 (개정, 2016.10.31.) 나. 「긴급복지지원법」 제5조에 따른 긴급지원 대상자 다. 그 밖에 지원이 필요하다고 세종특별자치시장(이하 “시장”이라 한다)이 인정하는 사람 (개정, 2016.10.31.)
시흥	<p>제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. <개정 2015. 12. 8, 2017. 7. 13></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. “주거복지”란 시민의 주거욕구 충족과 적정수준의 주거환경을 통해 인간다운 삶을 영위하도록 하는 것을 말한다.

구 분	정 의
	<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 제 5조에 따른 긴급지원 대상자</p> <p>바. 「시흥시 청년 기본 조례」 제3조에 따른 “청년” 및 혼인 5년 이내의 신혼부부로 시장이 주거지원이 필요하다고 인정한 자</p> <p>사. 시흥시 생활보장위원회의 심의·의결을 거쳐 선정된 자</p> <p>아. 그 밖에 시흥시장(이하 “시장”이라 한다)이 특별히 필요하다고 인정하는 자</p>
여주	<p>제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.</p> <p>1. “주거복지”란 주거욕구 충족과 적정수준의 주거환경을 통해 행복한 삶을 영위하도록 하는 것을 말한다.</p> <p>2. “주거약자등”이란 여주시에 거주하는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사람을 말한다.</p> <p>가. 「국민기초생활 보장법」에 따른 생계급여·의료급여·주거급여 수급자 및 차상위계층인 사람</p> <p>나. 「긴급복지지원법」제5조에 따른 긴급지원 대상인 사람</p> <p>다. 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」제2조제1호에 따른 주거약자인 사람</p> <p>라. 그 밖에 여주시장(이하 “시장”이라 한다)이 지원이 필요하다고 인정하는 사람</p>
이천	<p>제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.</p> <p>1. “주거복지”란 주거욕구 충족과 적정수준의 주거환경을 통해 행복한 삶을 영위하도록 하는 것을 말한다.</p> <p>2. “주거복지 지원대상자”란 이천시(이하 “시”라 한다)에 거주하는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사람을 말한다.</p> <p>가. 「국민기초생활 보장법」에 따른 생계급여·의료급여·주거급여 수급자 및 차상위계층인 사람</p> <p>나. 「긴급복지지원법」제5조에 따른 긴급지원 대상인 사람</p> <p>다. 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」제2조제1호에 따른 주거약자인 사람</p> <p>라. 그 밖에 이천시장(이하 “시장”이라 한다)이 지원이 필요하다고 인정하는 사람</p>
인천	<p>제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.</p> <p>1. “주거복지”란 시민의 주거욕구의 충족과 적정수준의 주거환경을 통해 인간다운 삶을 영위하도록 하는 것을 말한다.</p> <p>2. “주거약자 등”이란 인천광역시에 거주하는 자로서 주거복지 지원이 필요한 다음 각 목의 주민을 말한다.</p> <p>가. 「국민기초생활 보장법」에 따른 최저생계비의 120% 이하에 해당하는 사람</p> <p>나. 「긴급복지지원법」제5조에 따른 긴급지원대상자</p>

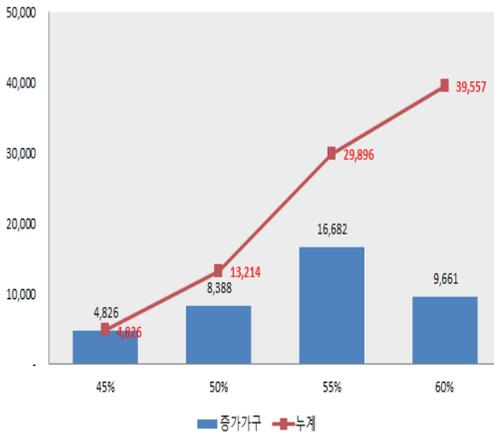
구 분	정 의
전주	<p>다. 그 밖에 인천광역시(이하 “시장”이라 한다)이 특별히 필요하다고 인정하는 사람</p> <p>제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. “주거복지”란 주거욕구의 충족과 적정 수준의 주거환경 제공을 통해 인간다운 삶을 영위하도록 하는 것을 말한다. 2. “주거복지 지원대상자”란 전주시에 거주하며, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하여 주거복지 지원이 필요한 사람을 말한다. <ol style="list-style-type: none"> 가. 자가 또는 임차거주자 중 「국민기초생활 보장법」제2조에 따른 소득인정액이 기준 중위소득의 100분의 50 이하에 해당하는 사람 나. 「긴급복지지원법」제5조에 따른 긴급지원대상자 다. 「주거기본법」제18조에 따른 최저주거기준에 미달하는 주택에 거주하는 사람 라. 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」제2조제1호의 주거약자 마. 그 밖에 시장이 특별히 필요하다고 인정하는 사람
제주	<p>제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. “주거약자등”이란 제주특별자치도에 거주하고, 도시근로자 월 평균소득 이하인 사람으로서 주거복지 지원이 필요한 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주민을 말한다. <ol style="list-style-type: none"> 가. 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 주거약자 나. 「주거급여법」에 따른 주거급여 수급권자 및 수월음주택 거주자 다. 무주택 세대구성원으로서 다른 조례 또는 규칙으로 정하는 바에 따라 공공기관이 소유하는 임대주택에 입주할 자격이 있는 사람 라. 「제주4·3사건 진상규명 및 희생자 명예회복에 관한 특별법」 제2조제2호에 따른 제주 4·3사건희생자 마. 사회초년생, 신혼부부, 대학생, 다자녀가구, 다문화가구, 이주자 등 도지사가 주거지원이 필요하다고 인정하는 특정계층에 있는 사람 바. 주거용 건축물이 아닌 곳에서 거주하며 소득압류 등으로 어려운 환경에 있는 사람 사. 그 밖에 제주특별자치도지사(이하 “도지사”라 한다)가 주거복지 지원이 특별히 필요하다고 인정하여 제주특별자치도 주거정책심의위원회의 심의를 받아 결정한 사람
천안	<p>제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. “주거복지”란 주거욕구의 충족과 적정 수준의 주거환경 제공을 통해 인간다운 삶을 영위하도록 하는 것을 말한다. 2. “주거복지 지원대상자”란 천안시에 거주하며, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하여 주거복지 지원이 필요한 자를 말한다. <ol style="list-style-type: none"> 가. 자가 또는 임차거주자 중 「국민기초생활 보장법」 제2조에 따른 소득인정액이 기준 중위소득의 100분의 50 이하에 해당하는 자 나. 「긴급복지지원법」 제5조에 따른 긴급지원대상자 다. 「한부모가족지원법」 제4조에 따른 한부모가족, 「다문화가족지원법」제2조에 따른 다문화가족 및 외국인주민 라. 「주택법」제5조의2에 따른 최저주거기준에 미달하는 주택에 거주하는 자

주: “주거복지 지원대상자”에 대한 정의는 볼드체로 표시

부록 2. 주거급여 상황 검토

- 2018.6.30일 기준 기초생활보장수급자는 13,684가구
- 소득수준별 주거급여 대상가구 분석⁸⁾
 - 2017년 수원시 주거실태조사 자료를 토대로 중위소득 기준 45%, 50%, 55%, 60% 수준별 대상가구수를 분석. 가구원수별 2017년 소득 기준 적용
- 분석결과
 - 중위소득43%→45%시 4,826가구 증가
 - 중위소득43%→50%시 누계 8,388가구 증가, 현재 수급가구의 2배 수준으로 증가
- 단계적으로 상향 검토 필요
 - 여건을 감안하여, 우선 중위소득 43% → 45%로 상향. 국토부 50%로 상향 추진을 감안하여 수원시 재정여건 등 점검 후 50%까지 확대 시행

〈시나리오별 대상가구 누계〉



〈시나리오별 가구원수별 대상가구수〉

구분	중위소득 기준				
	45%	50%	55%	60%	
가 구 원 수	1인	227	4133	1772	503
	2인	190	1832	8310	1160
	3인	209	1178	6155	
	4인	4,200	94	108	3655
	5인		727	337	4211
	6인		424		132
합계	4,826	8,388	16,682	9,661	

자료: 수원시 2017년 주거실태조사 분석

8) 2017년 수원시 주거실태조사결과와 원데이터를 분석한 결과임. 추정치이므로 실제와 차이가 있음.

| 저자 약력 |

김리영

도시·지역계획학박사

수원시정연구원 도시공간연구실 전문연구위원

E-mail : kimlee@suwon.re.kr

주요 논문 및 보고서

「주택하위시장 여건을 고려한 지역간 이동 영향요인 분석」(2017, 부동산학보)

「공간계량기법을 이용한 학령별 인구의 공간적 분포 및 지역특성 영향요인 연구」(2016, 한국지역개발학회지)

「협동조합 활성화지역의 공간적 특성 분석」(2016, 한국지역개발학회지)

「수원시 아파트단지 인구이동 특성과 유형별 정책방향」(2016, 수원시정연구원)

김주석

공학박사(사회공간시스템학)

수원시정연구원 도시공간연구실 연구위원

E-mail : tinkneti@suwon.re.kr

주요 논문 및 보고서

「지역단위 주민계획·조직의 통합적 운용을 통한 도시재생제도 연구」(2017, 대한건축학회지회연합회)

「수원시 공동주택 지원제도 운용현황 및 개선방안 연구」(2017, 수원시정연구원)

「민간협력형 근린공원 관리실태와 개선방향 연구」(2017, 수원시정연구원)

