

**주거복지로드맵에
반드시 포함되어야 하는
주요 정책 제안**

2017.09.26.
주거권네트워크

▶ 목 차 ◀

총론

I. 공공임대주택 개선·확대

II. 주거복지 강화

III. 임대차시장 안정화

촛불 시민 항쟁의 거쳐 제20대 대통령 선거로 탄생한 문재인 정부는 6. 19. 대책 및 8.2 대책 등의 분양시장 안정화 대책 발표를 통해 분양시장에서의 투기가수요를 억제한 바 있다. 그 이후 본격 과제로서 문재인 정부가 중산층과 서민주거의 안정을 확보하기 위해 과연 어떤 주거복지정책을 제시할 것인지 곧 발표될 정부의 주거복지로드맵에 국민들의 관심이 쏠리고 있다.

주거권네트워크에 참여한 주거시민단체들은 이번 기회에 정부가 주거복지 정책과 제도의 개혁방향을 담은 종합적 청사진과 함께 장기, 중기, 단기 과제를 제시하고 그 실현을 위한 구체적 방안 제시하여 향후 한국사회가 주거복지 실현을 위해 어떤 방향으로 나아갈 것인지 그 방향을 분명하게 제시하기를 바란다.

이를 통해 주거복지에 관한 사회적 의제를 형성하여 국민들의 동의를 구해 나가도록 할 것을 제안한다. 이에 주거시민단체들은 문재인 정부의 주거복지로드맵에 담겨야 할 내용들을 정리하여 정부·지자체·시민들과 함께 공유하고자 한다.

그동안 역대 정부의 주거정책의 큰 방향은 자가 주택 취득의 확대를 위한 주택의 대량 공급과 주택 취득을 위한 각종 지원정책이었다. 이러한 정책의 기저에는 대다수 가구가 월세-전세-자가 주택 취득으로 나아갈 수 있다는 전망과 기대가 전제되어 있었다.

그러나 2005년 이후 자가점유율은 계속 54~56% 수준에 머물고 더 이상 높아지지 않고 있다. 저소득층 가구 소득에 비해 주택가격이 너무 높기 때문이다. 따라서 이제 정부의 주거복지 정책은 시장에서 양호한 임대주택을 구하기 어려운 중·저소득층 가구들의 주거비 부담을 완화하기 위한 정책이어야 한다. 아울러 민간임대시장을 안정화하기 위한 정부의 정책 또한 일정한 내용은 주거복지정책의 일환으로 볼 수도 있을 것이다.

첫째, 정부의 주거복지정책은 주거복지 수요에 따른 임대주택의 우선공급 및 공급확대, 주거비의 지원 등을 통하여 저소득층 등 주거취약계층의 주거수준이 향상되도록 하는 정책이어야 한다. 이를 위해 민간임대시장 주도로 임대주택 공급을 확대해나가려던 박근혜 정부의 정책을 변경하여 문재인 정부는 공공주도로 적극적인 공공임대주택 확대 정책을 펴나갈 것을 제안한다. 기업형 민간임대주택에 대한 특혜를 배제하고 그 정책 여력을 공공임대주택의 대폭 확대와 사회주택 공급 쪽으로 돌려야 한다. 또한 예산지원 확대를 통한 복지서비스의 확대, 공공임대주택의 임대료 체계 개편, 임차인대표자회의 의무 구성 등 공공임대주택 관리 개선의 방향도 분명히 해야 한다.

둘째, 장애인·고령자 등의 주거약자에 대한 지원 및 비주택이나 열악한 거주 환경의 주택에 거주하는 주거취약계층이 안전하고 편리한 주거생활을 영위할 수 있도록 지원하여야 한다. 이를 위해 주거복지 전달체계의 개선이 반드시 필요하다.

셋째, 중·저소득층과 저소득 청년가구 등에 대한 주택 공급 등을 통하여 국민의 주거비가 부담 가능한 수준으로 유지되도록 하는 정책이 제시되어야 한다. 특히 저소득 청년가구에 행복주택 수준의 비싼 주택이 아닌 보다 저렴한 임대주택을 공급할 것을 제안한다. 아울러 우리는 신혼가구에 분양주택이 아니라 지불가능한 임대주택 공급이 확대되도록 촉구한다. 이와 관련한 구체적인 과제에 대한 주거시민단체들의 요구사항은 아래에서 상세히 제안할 것이다.

다만, 주거복지 정책이 대폭 확대된다고 해도 민간임대시장의 영역에 대한 안정화 정책이 뒷받침되지 않아 민간임대차 가격이 폭등할 경우 주거복지정책의 효과가 크게 반감된다. 따라서 주거복지정책 확대와 함께 민간임대시장의 안정을 위한 정책이 반드시 같이 제시되어야 함을 강조한다. 이와 관련하여 주거시민단체들은 그동안 주택임대차와 관련한 임차인의 갱신청구제도의 도입, 임대료인상률 상한제, 표준임대료의 도입 등을 줄기차게 제시해왔다. 이제 주거복지 로드맵 발표를 통해 정부가 주택임대차 안정화 정책에 대한 구체적 정책 도입 및 실현 의지를 밝혀줄 것을 촉구한다.

끝으로 주거복지로드맵을 비롯한 향후 주거정책을 마련함에 있어 시민 당사자들과 긴밀하게 논의하고 다양한 참여 기회를 열어 실제 주거안정과 주거복지에 기여할 수 있는 정책이 실현되도록 거버넌스를 구축할 것을 제안한다.

◆ 공적 자원 배분의 정당성이 없는 고가의 기업형 민간임대주택인 뉴스테이 사업 폐지

□ 추진배경

- 뉴스테이는 정책적 지원의 정당성 확보를 위해 필요한 최소한의 장치인 초기 임대료 규제가 없는 비싼 월세 주택임. 서울에서 공급되는 뉴스테이는 소형 주택임에도 불구하고 월임대료가 100만원이 넘어 정책 대상인 중산층도 부담할 수 없는 수준임
- 의무임대기간 이후 분양 전환이 가능한 뉴스테이는 등록 민간임대주택 재고를 증가시킬 수 없음
- 뉴스테이 공급을 위한 그린벨트 해제, 기금 출자, 용적률 상향 등은 건설업체에 대한 특혜로 이어질 수밖에 없음
- 2017년 뉴스테이 예산은 늘고 공공임대주택 예산은 줄었음

□ 현황

- 박근혜 정부부터 지금까지 기업형 임대주택(뉴스테이)정책을 통해 민간 건설사업자에 과도한 특혜를 제공해왔는데, 공공택지를 공공성이 현저하게 부족한 기업형임대주택 공급을 위하여 민간임대사업자에게 우선공급했고, 기업형 임대주택 건설용지를 조성원가 수준에서 공급함
 - 2016년 주택도시기금의 공공임대 건설융자금 1조 9,899억원, 민간임대주택 건설매입에 대한 융자금 2,111억원 각 반영. 그 외 임대주택리츠 출자금 9,630억원(이중 민간임대 1.9만호에 호당 사업비 3억원, 출자비율 10% 등의 조건을 반영해보면 민간리츠 출자 5700억원 정도 추정)
 - 여기에 취득세(20호 이상시 50% 감면), 재산세(40㎡ 이하 면제, 40~60㎡ 이하 75% 감면, 60~85㎡ 50% 감면), 법인세·소득세(75% 감면), 양도소득세(장기보유특별공제율 - 8년 임대시 50%, 10년 임대시 70%, '17년까지 신규 구입 후 10년 이상 임대시 양도소득세 면제) 등 세제 혜택 부여
 - 전체적으로 주거서비스의 공공성을 기준으로 볼 때 공적 혜택지원 수준이 과도하며 공공임대주택이나 저소득층을 주된 대상으로 하는 사회주택 공급에나 어울릴 공적 지원임.
 - 한정된 공공택지, 기금 등의 자원을 기업형 임대주택에 할애함으로써 공공임대주택 확대 여력이 축소됨
 - 수익성을 추구하는 민간기업의 임대주택사업의 수익률 보장을 위해 공공의 재원을 쏟아붓는 것은 민간 임대주택 사업에 도덕적 해이를 불러올 수 있음. 따라서 소득 6분위 이상의 소득계층에 대한 민간임대주택은 시장성에 따른 공급이 타당함.

□ 개선

- 문재인 정부 주택 정책의 정상화는 주택 정책의 원칙을 훼손하고, 정당성 없이 공적 자원이 투입되고 있는 뉴스테이 폐기에서 시작되어야 함

- ◆ 입주자의 주거권이 보장될 수 있도록 장기공공임대주택 확대
- ◆ 입주자 중심의 주택 공급, 관리 등 제도 개선 및 정부 재정 확대

□ 현황 및 개선

- 건설 및 매입임대주택의 공급 비중 확대하고 장기공공임대주택 산정시 전세임대주택은 제외해야 함
 - 전세금 대출의 성격이 강한 전세임대는 장기 거주가 어려워 장기공공임대주택으로 분류하는 것은 비합리적임
 - 주거의 안정성과 질을 담보하지 못하는 전세임대주택 제도의 개선
- 공공임대주택에 거주하는 저소득층의 주거비 경감을 위한 주택의 임대료 체계를 개선하기 위해 소득에 따른 임대료 차등 부과해야 함
 - 지역 특성을 반영한 지원금액 차등화 : 서울의 경우 현재 8,500만원인 지원금으로 구할 수 있는 주택이 거의 없을 뿐 아니라 수도권에서도 전세임대주택 거주 가구는 주거환경이 열악한 경우가 많음
 - 임대인에 대한 인센티브 제공을 통한 장기계약(주거 품질 향상을 위한 집수리 연계 등)
- 수요맞춤형 임대주택 공급을 위해 LH공사 다가구 매입임대주택 사업에서 신축예정주택 포함(SH공사는 시행중임) 증중 장애인 및 거동불편 고령자들은 승강기 등의 편의시설이 갖추어지지 않아서 LH 매입임대주택에 입주가 불가능함
- 공공임대주택에 대한 정부의 재정 책임 확대를 통한 관리 강화
 - 영국 그렌펠 타워 화재와 같은 안전 사고 예방
 - 공공임대주택에서 발생하는 안전 사고에 대한 피해 보상을 위한 제도적 장치 마련해야 하는데, 현재 다가구 매입임대주택인 대전의 해피랜드 화재 피해자에 대한 보상이 거의 이루어지지 않고 있음

◆ 청년 대상 공공임대주택 모델 및 종합계획 수립 통해 정책 효과성 제고

□ 추진배경

- 기존 공공임대주택 체계 밖에 있는 행복주택을 체계 내로 편입시키고, 입주 기준 개선, 임대료 현실화 등 기존 정책 개선 필요함
- 최근 도전숙(서울시 창업지원주택), 행복주택 등을 비롯, 셰어하우스 등 청년 대상 주택의 다양한 모델이 발굴되고 있지만 당사자의 만족도와 정책의 효과성을 담보하기 위한 면밀한 검토가 필요함
- 청년 대상 공공임대주택 30만실 공급 계획 달성을 위한 체계적인 계획 수립이 필요함

□ 현황 및 개선

- 1, 2인 가구 커뮤니티 형성 위한 공유 공간 보장
 - 공유주거에 거주하지 않는 1인 가구의 경우, 관계의 결핍으로 다른 위험, 불안에 놓여있을 때 시장, 즉 경제적 비용을 추가적으로 부담하여 해결하거나 오히려 해결 능력을 상실하는 경향이 있으므로 1인 가구의 다양한 관계 형성을 위한 1인 가구 밀집 지역에 공간 조성 및 관계 형성에 대한 대책이 필요함
 - 신규 공급되는 공공임대주택 내 1층에 지역 주민들이 활용할 수 있도록 공간을 필수적으로 설치하고, 법 제정 및 관련 예산 지원, 운영권을 장차 지방정부와 시민들에게 이양해 공유재, 공유지를 활용할 수 있도록 해 도시의 민주성을 살릴 수 있도록 함
- 공급량 목표 달성을 위한 민주적인 공급 결정 협의체 신설
 - 현재 대학가 및 청년 대상 공공임대주택 건립 반대가 심화되고 있음. 반대하는 유형은 크게 두 가지인데 하나는 ‘청년’에 대한 편견으로 ‘시끄럽다.’, ‘모텔촌된다.’ 등으로 인한 주변 민원 발생 및 주택 가격 하락, 다른 하나는, 저렴한 임대주택 유입으로 원룸 공실 우려 등이 있음. 2013년 목동 행복주택, 구의동 기숙사, 2014년 경희대 공공기숙사, 2015년 고려대 개운산 기숙사, 구의동 행복주택, 2016년 동서문동 연합기숙사 등 지속적으로 지역 주민들의 반대로 착공 지연 또는 무산, 청년을 대상으로 하는 편견과 비난 심화로 청년세대 자존감 하락이 포착되고 있음
 - 지역 내에서 공공임대주택, 기숙사 건립 시 예비 입주자들의 의견을 포함할 수 있도록 공청회 제도 개선 또는 공급 결정 협의체 신설
- 청년 대상 공공임대주택의 입주 기준 개선
 - 4인 가구 중심, 연령 기준 등에 의한 차별로 인해 1인 가구 및 청년 세대 공공임대주택 입주율은 상당히 떨어짐. 20대 공공임대주택 입주율은 약 3%에 불과함. 행복주택과 같이 1인 가구 특화형이 있으나 2016년 12월 기준 입주는 약 3000명에 그치고 있으며, 입주 기준이 ‘지위(대학생, 사회초년생, 신혼부부, 고령자, 수급자)’로 설정되어 사각지대가 상당히 발생하고 있으며, 임대료 또한 타 공공임대주택과 달리 주변 시세를 기준으로 하고 입주 대상의 지위에 따라 차등적인 임대료를 부과해 비합리적이고 상대적으로 입주자의 부담이 높고 차별적인 임대주택 정책으로 진행되고 있어 개선이 시급함
 - 공공주택 특별법 시행규칙에 명시된 국민임대주택, 영구임대주택, 행복주택 등의 입주 기준을 1인 가구 중심으로 재편해야 함. 현재 가산점 기준인 가구원 수, 세대주 연령, 거주 기간 등을 폐지하고 뉴스테이의 ‘뉴스테이 프렌즈’, 행복주택의 ‘입주 희망 신청 알림’ 서비스를 전 공공임대주택에 적용, ‘공공임대주택 입주 희망 리스트’를 통

해 입주자의 수요를 우선적으로 파악해 지역별로 1인 가구, 연령 등을 고려한 공공임대주택 공급계획을 지방정부와 긴밀하게 논의해 결정해야 함

- 행복주택, 청년층의 자산과 소득 수준에 맞는 보증금, 월 임대료 인하해야 함
 - 청년층은 자산형성이 어려워 높은 보증금 마련은 부모 지원 또는 은행 대출밖에 될 수 없음. 행복주택의 경우, 다른 공공임대주택과 달리 임대료 기준이 주변 시세로 되어 있고, 공급 계수가 적절하지 않아 다른 공공임대주택 입주자에 비해 임대료 부담이 높음
 - 합리적인 전월세전환율을 책정, 보증금 규모를 낮추되 월세 부담이 급격히 높아지지 않도록 해야 하며, 행복주택의 임대료 기준을 입주자 소득 수준을 고려해 조정해야 함
- 행복기숙사, 인권친화적인 생활이 보장되도록 운영 규칙 수립 (당사자 참여 보장)
 - 공동생활 구조로 인한 거주 면적 등으로 학생들의 주거환경을 위협하고 있으며, 학생관리의 명목으로 점호, 사감에 의한 통제, 벌점, 통금시간, 인터넷 규제 등 다양한 방식으로 학생들을 규제 하여 학생들의 자율권을 침해하고 있는 경우가 많음. 이는 대학생을 권리를 담지한 시민으로 보는 것이 아니라 훈육의 대상으로 보는 편견이 있어 자율적인 생활이 어려움
 - 기숙사 생활수칙 관련하여 입주자들이 스스로 결정할 수 있도록 하여 통금, 공유공간 등에서 자율성을 보장하고 성평등 교육 등을 통해 인권 친화적인 적극적인 노력이 필요함
- 셰어하우스형 공공주택 : 커뮤니티 관리 프로그램 및 입주와 관리를 지원하는 주거복지사 양성, 최저준주거기준 마련
 - 최근 1인 가구의 새로운 주거모델로 공유주택 공급이 확산되고 있으나 관련 제도가 없어 사각지대에 놓이거나 지속적인 공급 또는 규모있는 공급이 어려움. 이에 제도적 기반 마련과 이와 동시에 주택 관리 역시 공유주택에 맞게 물리적, 관계적 요소를 포함해 입주자의 편리와 안정을 보장할 수 있는 별도의 정책 필요
 - 공유주택 공급이 입주자의 주거권을 보장하고 적절한 주거비, 주거환경 마련을 위해 주택법에 준주거기준 마련과 주거모델로 정착할 수 있도록 재정으로 커뮤니티 형성 관련한 지원을 배정 또는 지방정부에서 커뮤니티가 운용될 수 있도록 지원, 주거복지사를 양성해 커뮤니티 관리 주체로 성장 필요

◆ 부담가능한 수준의 주택 공급 위한 사회주택 활성화 및 지원 강화☐ **추진배경**

- 주거복지 정책에 있어 지방정부의 역할 강화 필요
- 아동, 노인, 장애인 등 입주대상의 특성에 대응할 수 있는 맞춤형 주택 공급 필요
- 저렴한 임대료로 사회주택이 공급되기 위해서 공공의 지원 필요

☐ **현황 및 개선**

- 지자체 사업으로 추진하고 있는 사회주택에 대한 지원 강화
 - 지자체와 국비 매칭 펀드를 통한 사회주택 공급 활성화
 - 지역 특성에 따라 토지임대부 또는 건물임대부 사회주택(민간에서 토지 매입, 공공에서 건물 신축) 공급
 - 주택도시기금 등을 통해 사업비의 70%까지 만기 20년 금리 1.5% 수준으로 지원

◆ 기존주택 전세임대주택과 매입임대주택 공급 및 운영의 문제점 개선 통해 실효성 담보

□ 추진배경

- 물리적 주택 공급만이 아닌 실질적인 주거환경개선과 주거지원서비스의 다양화를 통한 주거복지 내실화 필요

□ 현황

- 기존주택 전세임대주택의 공공임대주택으로서의 주거안정성 한계
 - 기존주택전세임대주택은 2009년 이후 공급량을 늘려 매입임대주택의 3배 이상 차지하고 있으며, 최근 즉시전세 임대주택까지 시행하면서 공급물량을 지속적으로 확대하고 있음(2015년 기준, 전세임대 29,770호, 다가구임대 9,300호, 국토교통부)
 - 수도권 및 광역시에서는 이미 부동산 공급물량의 대부분이 월세로 전환되어 실제 전세임대주택을 물색하는 데 어려움이 있으며, 특히 취약한 계층인 노인, 장애인 등은 선정되어도 포기하는 사례가 발생하고 있음. 뿐만 아니라 국토부의 전세임대주택 제도를 아는 임대인들은 주거상태가 열악함에도 불구하고 전세보증금지원금의 상한선까지 가격을 올리거나 계약기간 이후 전세보증금을 증액을 요구하고 있어 주택물색 뿐만 아니라 지속적인 거주가 불가능한 문제가 무수히 발생하고 있음
 - 정부는 주택의 열악함이나 재계약시 증액되는 부분에 대해 아무런 개입을 하지 못하는 상황으로, 5년 내 다시 열악한 거처로 돌아가는 가구가 다소 발생하고 있어 전세임대주택의 공급확대에 제동을 걸 시점이며, 매입형과 건설형 임대주택, 최근 도입되고 있는 사회주택 활성화를 통해 보다 안정적인 공공임대주택 공급을 확대해야 할 것임. 또한 민간임대시장의 전세임대주택을 활용할 계획을 지속하려면 '전월세상한제' 시행이 전제되어야 할 것임
- 장애인 및 고령자 등 주거약자를 고려하지 않은 매입임대주택
 - 기존주택매입임대 주택의 대부분은 장애인에 대한 대상자 특성이 고려되어 있지 않아 장애인은 주택이 되어도 가능한 주택에 들어갈 수가 없는 상황이 잦으므로 건설형 임대주택 대기자로 오랜 기간 머물러야 하는 상황이 발생하고 있음. 향후 탈시설에 대한 대책마련으로서 매입임대주택에 대한 장애인가구 배려 정책이 필요한 상황임
- 하자보수에 대한 문제 빈번히 발생
 - 기존주택매입임대주택(주거취약계층매입임대주택 포함), 국토부 사회적주택의 경우 하자 발생히 접수 후 2개월여가 소요된 이후 가구방문에 응하고 있음. 누수의 경우에도 4~7개월여 동안 수리가 안 되어 수도세 등 공과금이 과다하게 발생하는 사례가 발견되고 있음. 보다 많은 업체를 통해 신속하게 하자보수에 대한 서비스가 이루어지도록 하는 조치가 필요함
 - 기존주택 전세임대의 경우 하자보수에 대한 문제가 발생할 경우 공사는 전혀 개입하지 않고 있어 약자인 세입자의 경우 아무런 조치를 받지 못한 채 열악한 주거환경에 노출되는 경우가 자주 발생함

□ 개선

- 기존주택 매입임대주택 발굴에 장애인 및 노약자용 주택 일정비율 배정
- 전세임대주택 하자 발생 시 공급주체의 적극적 개입 규정 마련
- 하자보수에 대한 신속 처리방편으로서 지역 내 업체나 사회적 기업 등과 연계하여 보수 할 수 있도록 조치
- 임차형 공공임대 공급 감소, 건설형, 매입형 공공임대주택 및 사회주택 활성화를 통한 공공임대주택 확대공급 계획 수립

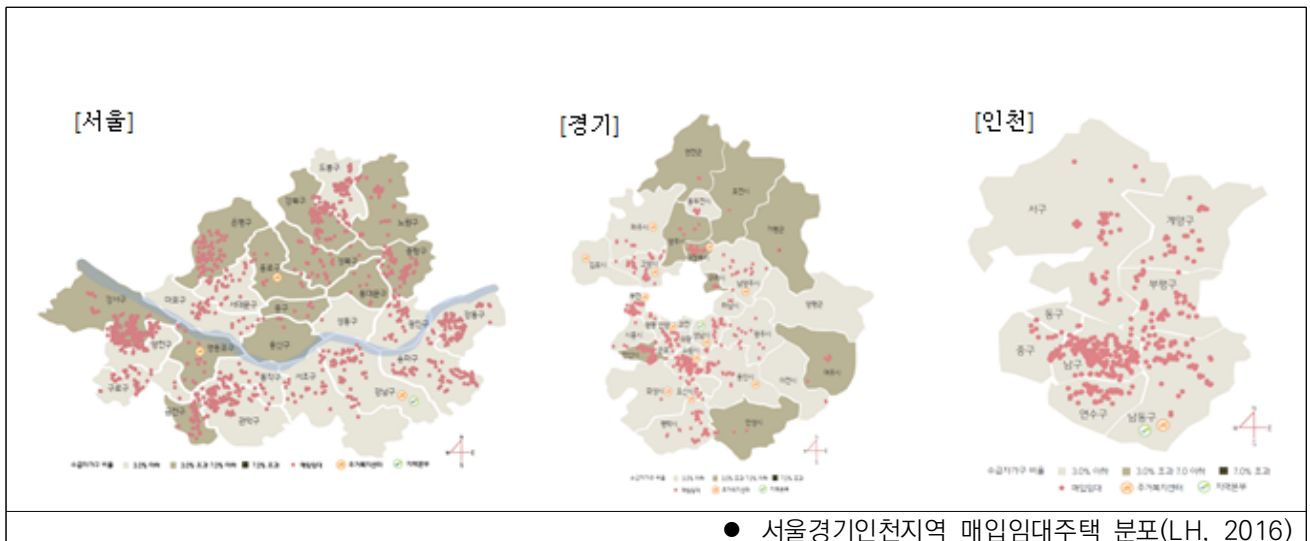
◆ 기존매입임대주택 관련 평가 및 주거복지패러다임 전환에 맞게 발전방향 구축

□ 추진배경

- (공가관리측면)매입임대는 ‘15년말현재 66,132호(LH)인데, 이중 15%인 10,768호가 미임대이고 3,110호가 폐쇄 등 공가(空家)상태이므로 해당 주택에 대한 주거복지 자원화 활용 필요
- (슬럼화측면)건물이 낡고 취약계층 집중 등으로 슬럼화 가속되고 있어 공용공간 및 구조·외벽·주차장·창호·단열·환경측면에서 열악해지고 있으며 주거공간도 협소하여 고령자프로그램이나 자녀양육, 커뮤니티 활성화를 위한 공간 또한 부족한 현실

□ 현황

- 매입임대는 도심부보다 주변부, 외곽에 공급이 많고 직주근접 미흡
- 아파트형처럼 세대를 지원하는 공용 및 커뮤니티활성화 공간지원이 전무(全無)



□ 개선

○ 공공주택업무처리지침 신설

- 매입임대 100호당 커뮤니티공유공간 1동(棟) 공급
- 개념도

1. 기본계획 공공/민간협력을 통한 저층밀집지역 공유공간 지원사업

3. 프로젝트 개요

● 저층주거지내 주거공유공간 조성 개념도(안)

다세대 & 빌라(연립) 리모델링

층상
3F 옥상방문, 다세대주택으로 마을공동체
2F 주거, 커뮤니티공간, 생활공간
1F 마을공동체, 카페, 생활공간
B1 생활공간, 마을공동체

저층주거지 밀집지역 다가구주택 & 빌라(연립) 커뮤니티 활성화 공간 협소주택 입주자 주거복지 증진 기능부여

1. 기본계획 공공/민간협력을 통한 저층밀집지역 공유공간 지원사업

5. 해외사례

● 공유시설 거점사례(일본 스마트웰니스 계획 및 UR단지활성화프로그램)

고령자, 장애인, 저소득층세대 등의 주거안정 확보와 지역주민의 건강유지 및 증진, 다양한 세대의 교류 촉진 등을 추진 할 것을 목적으로, 주택단지 내에 거점 시설을 신설 또는 수리할 경우, 그 비용에 대해 국가가 민간 사업자 등에 대해 보조를 실시한 사례

지역포괄적서비스에 기반하여 주거를 기반으로 의료, 간병, 예방, 생활지원이 일체적으로 제공되는 특색있는 지역만들기 사례(최령, 2017)

<일반 주택지> <UR의 사례> <주된 단지>

자주 : UR 団地を元にするマイドット(2017)

커뮤니티활성화 공간기능부여

일본 스마트웰니스 사례(최령, 2017)

□ 단계별 추진 계획

- 2018. 매입임대입주자 실태조사와 해당 주택 발전방안 토론회
- 2018. 정책개선 건의(국토부 공공주택과)와 국회법률개정 제안(공공주택특별법, 관련지침)

- ◆ 주거취약계층 주거지원 사업 신청절차 차별조항 해소 : 입주자선정위원회, 자활계획서
- ◆ 주거취약계층 매입임대주택 공급 확대 및 전세임대주택 지원금 상향 조정
- ◆ 전대차 방식의 비정상적인 주택임대차 해소를 통한 운영기관의 과도한 법적 책임 해소
- ◆ 운영기관 업무수행을 위한 사업비 편성을 통해 주거취약계층 임대주택 입주와 사례관리 수행의 기능 강화

☐ 추진배경

- 자존, 자립, 자활로 이어지는 복지정책 구현 필요
- 잔여적 주거복지가 아닌 사회안전망으로서의 주거복지 정책 전환 필요

☐ 현황

- 주거취약계층에 대한 공공임대주택 공급량 부족
 - 2007년 6월 국무총리 주재 국정현안정책회의에서 <쪽방·비닐하우스 거주가구 등 최저주거기준 미달가구 지원대책>이 확정되었음. 이후, 주거실태조사(건교부), 매입임대주택 입주의사여부 조사(복지부) 진행. 2007년 9월 건교부에서 <쪽방·비닐하우스 거주가구 주거지원 업무처리지침>을 마련했고, LH공사가 사업시행자가 되어 입주가 시작되었음.
 - 이후 2010년 단신계층용매입임대주택(대상자 노숙인복지시설입소자)와 통합하여 고시원, 쪽방, 여인숙, 노숙인시설에서 3개월 이상인 자, 범죄피해자 중 도시근로자평균소득 50%이하인 자를 대상으로 매입임대주택과 전세임대주택을 공급하고 있음

구분	계	‘07	‘08	‘09	‘10	‘11	‘12
계획	5,173	436	750	750	1,050	1,090	1,097

<표> 쪽방·비닐하우스 등 최저주거기준 미달가구에 대한 주거지원사업 계획(단위:호), 국토교통부(2010)

- 그러나 2014년 말까지 공급주택 수는 주거취약계층 수에 비해 너무나 낮으며 당초 계획했던 수와 비교해 볼 때 축소된 정책이라고 밖에 볼 수 없는데, 아래 표는 2007년 이후 2014년 10월까지 주거취약계층 주거지원사업 시행 8년간 입주 실적임. 연간 500호정도 공급된 셈으로 앞의 표 공급계획에 비추어 볼때 1천여호가 부족한 상황이며, 주거취약계층의 전국수치인 26만 여명¹⁾에 비해 턱없이 적은 공급수치라고 할 수 있음
- 주거취약계층 전세임대주택은 수도권 및 광역시 6천만원, 기타 지역 5천5백만원의 한도를 걸고 있음. 그러나 특히 수도권의 경우 재개발과 치솟는 전세가로 인해, 그리고 일반주택전세임대주택의 지원금이 상향조정되면서 해당 금액에 맞는 주택을 물색하기 어려운 상황임. 따라서 해당 금액에 대한 상향조정이 필요함.

1) 한국도시연구소(2011). 주거취약계층전국실태조사.

구분	쪽방		고시원,여인숙		비닐하우스		범죄피해자		노숙인·부랑인		계
	매입 임대	전세 임대	매입 임대	전세 임대	매입 임대	전세 임대	매입 임대	전세 임대	매입 임대	전세 임대	
계	1,730	231	450	332	73	997	26	46	118	19	4,022
서울	870	149	302	228	34	554	10	23	88	16	2,274
부산	291	6	9	-	3	6	1	3	1	-	320
대구	200	3	20	-	1	-	3	-	10	-	237
인천	96	31	46	15	6	66	4	2	10	-	276
광주	-	-	1	2	-	-	-	1	-	-	4
대전	109	8	-	-	-	1	-	-	-	-	118
울산	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	1
경기	80	30	66	83	29	357	4	7	9	3	668
강원	64	-	-	-	-	3	-	6	-	-	73
충북	-	-	-	1	-	1	1	1	-	-	4
충남	-	1	-	-	-	1	-	-	-	-	2
전북	18	-	2	-	-	1	-	1	-	-	22
전남	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
경북	-	1	-	-	-	-	1	-	-	-	2
경남	2	2	3	3	-	7	2	2	-	-	21
제주	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0

〈표〉 주거취약계층 주거지원 시행이후 실적(단위:호), 국토교통부(2014)

- 주거취약계층 주거지원사업에만 규정되어 있는 입주자선정위원회, 자활계획서
 - 운영위원회 통과 절차 : 공급하는 공공임대주택 중 유일하게 〈취약계층주거지원사업 업무처리지침〉만 입주자선정위원회를 설치할 수 있도록 규정하고 있음. 따라서 신청자는 읍면동주민센터와 운영기관, LH주거복지센터를 통해 신청서식을 접수한 뒤 해당 시군구에 서류를 보내어 ‘입주자선정위원회’를 통과하도록 하고 있음. 그러나 이는 “입주자 선정 평가표”를 통해 입주 기준을 객관화하려는 취지와도 충돌하며, 평가표 구성에 있어 심사위원의 평가점수를 최대 60점까지 배정함으로써 평가표의 공정성 역시 훼손하고 있다고 판단함. 동 지침은 입주자선정위원회의 구성과 운영에 대해 규정할 뿐 재정책임 등 현실화 방안은 누락하고 있기도 함. 특히 실제 입주자선정위원회가 구성된 곳은 전국 기초지자체 중 24곳에 불과(2012. 12월 말 기준)한 상황이며 구성되지 못한 곳은 사회복지협의회 등을 활용하고도 있고, 선정위원회 구성과 위원회 개최시기가 각각 달라 신청자의 신청대기기간을 길게 하는 단점으로 작용하고 있음.
 - 자활계획서의 작성 : 동 지침은 ‘제4조(입주신청)’을 통해 입주 신청 시 ‘자활계획서’ 제출을 의무로 두고 있는데, “생활안정 및 자활 등을 돕기 위해 입주신청자와 주민센터(운영기관)간에 합의하여 계획을 세우고 실천”하기 위한 취지라 설명하고 있음. 그러나 해당 규정은 타 공공임대주택신청서 양식에는 전무한 것으로서 형평성에서도 어긋나 있음. 또한 주거보장차원으로 임대주택을 공급함과 동시에 주거에 대한 전제조건으로 자활계획서 작성을 요구하는 것은 입주신청자에게 장벽으로 작용하여 제도의 실효성 면에서도 적절하지 않음. 지침 제20조(사회복지서비스)

스의 제공)는 고용노동부장관에게 고용지원, 보건복지부 장관 및 시장 등에게 자활지원을 의무로 두고 있으므로, 이 규정의 수행 여부를 평가할 조항을 신설하고, 제4조의 자활계획서 제출 규정을 폐기 해야함

- 입주 신청 통로의 명확화 및 제도에 대한 일선 공무원 숙지 필요
 - 동 지침 제4조는 입주신청 통로를 운영기관과 거주지 관할 주민센터로 정하고 있으며, 2014년 7월 28일 지침을 개정을 통해 LH공사에 직접 입주신청 및 입주대상자 선정 업무를 수행하도록 하였음.
 - 따라서 현재 입주신청 통로는 동 주민센터, 운영기관, LH공사가 됨. 신청창구가 확장된 것처럼 보이나, 해당 공공 임대주택의 공급(특히 매입임대주택의 경우)량이 매우 적어 LH공사의 공문을 통해, 주민센터를 통해 주거취약계층 매입임대주택을 신청하지 못하도록 하거나 운영기관에 공가가 있을 경우에만 신청하도록 하고 있어 신청자들의 혼선을 초래하고 있음. 뿐만 아니라 동 주민센터에서 해당 제도에 대해 알지 못하는 경우가 다소 발생하고 있어, 주거환경이 열악함에도 불구하고 주거비를 과도하게 지불하는 취약계층이 안정된 주거환경을 확보하기에 장벽이 높은 것이 현실임.
 - 취약계층 접근성이 높은 동주민센터를 신청통로로 일괄 규정하되, 일선 동주민센터 담당자가 잘 파악할 수 있도록 마이홈 홈페이지상 제도와 서식을 올려 불편함이 없도록 해야할 것임.
- 주거취약계층 매입임대주택 운영기관(민간위탁)에 대한 지원 전무
 - ‘운영기관’이라 함은 쪽방거주자, 비닐하우스 거주자 등에게 임대주택을 지원하기 위해 사업시행자와 임대주택의 임대차계약을 체결하고, 입주자 선정, 입주자 개별관리 및 주거복지서비스 지원 등의 업무를 행하는 단체를 말함
 - 현재 ‘주거복지재단’에 등록된 ‘운영기관’은 전국적으로 약 75개 기관(2017년 8월말 현재)이 있으며, 30호 이상을 관리하는 운영기관이 23개, 60호 이상 관리하는 운영기관 14개, 100호 이상 관리하는 기관이 4개 기관 등으로 분포하고 있음
 - 그러나 현재 운영기관에 대한 지원(사례관리담당자 인건비, 사례관리에 소요되는 비용 등)은 전혀 없으며, 오히려 책임을 부담(※입주자 임대차 관리, 사례관리, 입주자 체납임대료 발생 시 운영기관에서 모든 책임을 져야함. 뿐만 아니라 명도소송을 걸어야하는 경우에도 LH는 운영기관에 ‘알라서’처리하도록 하고 있어 사례관리자가 명도까지 해야하는 모순되는 업무를 떠안고 있음)하고 있는 상황임
 - 운영기관에서 수행하는 사회복지서비스 외로 업무를 담당하게 되어 운영기관 대부분이 업무과다 및 재정적 어려움을 호소하고 있는 상황임

1. 사업시행자의 주택매입 등 임대과정 협조
2. 사업시행자와 임대주택 임대차 계약 체결
3. 입주자 선정 및 압퇴거 관리 및 재계약 등의 계약 관리 업무
4. 임대주택 관리(일상적인 관리)
5. 입주자의 임대료 및 공과금 등의 징수와 관리
6. 입주자 주거복지 지원사업 및 지역사회 서비스 기관과의 연계서비스 지원
7. 입주자 자립·자활을 위한 사례관리 및 교육프로그램 진행
8. 입주자 및 운영현황에 대한 반기별 보고(사업시행자, 주거복지재단, 지방자치단체 등)
9. 당해연도 사업실적(결산포함) 및 다음연도 사업계획 보고(주거복지재단)

임대주택 운영기관의 업무

- 주거취약계층매입임대주택 LH 계약방식의 문제 : 운영기관과의 전대차계약, 입주대상자와의 직접계약 방식 두 가지 방식의 병행으로 혼선 초래
 - ‘사업시행자’인 LH공사와 ‘운영기관’과의 임대차계약을 체결하고 있고, 또다시 ‘운영기관’과 ‘입주자’간에 추가로 입주계약을 이중으로 계약하는 전대차방식의 비정상적인 주택임대차 관계가 발생하고 있음

- ‘운영기관’을 통한 입주자와 다르게, 입주자의 거주지를 관할하는 주민센터에 입주신청한 입주자는 ‘사업시행자’인 LH공사와 입주자간의 계약으로 입주하는 등 입주신청 하는 곳에 따라 다르게 적용하고 있는 것 또한 신청자인 주거취약계층에게 혼선을 갖게 함
- 일반 공공임대주택의 임대차 관계처럼 ‘사업시행자’와 ‘입주자’간의 직접적인 임대차계약 체결 필요함

☐ 개선

- <주거취약계층 주거지원 업무처리지침> 입주자선정위원회 조항, 자활계획서 조항 폐지
- 주거취약계층 수와 지역 주거현황을 감안한 매입임대주택 공급확대와 전세임대주택 지원금액 상향조정
- 입주 신청 경로의 명확화, 마이홈 등을 통한 제도 정보접근성 제고, 고시원, 여관, 쪽방 밀집지역 등에 제도 홍보 강화
- ‘사업시행자’(LH공사)와 ‘입주자’ 간 주택임대차 관계 명확한 규정
- 운영기관의 적절한 역할 수행을 위한 지원책 마련, 지원책 마련을 위한 민-관-공기업(LH) 협의기구 구축

☐ 단계별 추진 계획

- ~2017년 12월: 주거취약계층 주거지원 업무처리지침(국토교통부훈령) 및 임대주택 운영기관 선정 업무처리지침 내규(주거복지재단) 개정
- 주거취약계층주거지원사업 공급계획안 발표
- 2018년 상반기 : ‘운영기관’에 대한 지원 계획 수립

II

주거복지 강화

1

주거복지정책 수립을 위한 통계 개선

- ◆ 최저주거기준 미달 가구의 기준 통계, 인구주택총조사로 변경
- ◆ 입주자 중심의 주택 공급, 관리, 임대료 등 제도 개선 위한 정부 재정 확대

☐ 추진배경

- 현실과 괴리되지 않는 주거정책 수립을 위한 통계 개선 및 기준 확립

☐ 현황

- 표본조사 자료인 국토교통부의 주거실태조사가 신뢰성이 높은 전수 자료인 인구주택총조사에 비해 최저주거기준 미달 가구를 과소 산정하고 있음
 - 2010년 인구주택총조사 : 203만 가구(11.8%)
 - 2010년 주거실태조사 : 184만 가구(10.6%)
- 국토교통부의 주거실태조사를 통해서는 주택이외의 기타 거처(비주택) 거주 가구, 지하·옥탑 거주 가구의 주거실태 파악이 되지 않음

☐ 개선

- 주요 주거복지 정책 대상인 최저주거기준 미달 가구, 주택이외의 기타 거처(비주택) 거주 가구, 지하·옥탑 거주 가구의 주거실태를 정확하게 파악하기 위해, 산정 기준이 되는 통계를 통계청의 인구주택총조사로 변경

- ◆ 주거급여의 부양의무자기준 완전폐지 이전 단계로서 취약가구에 대한 부양의무자기준 폐지부터 시행, 부양의무자기준 완전폐지 연착륙을 도모
- ◆ 실제 임차료와 임차급여와의 정합성 추구, 실질적인 주거비보조제도로써 기능
- ◆ 주거급여 선정기준으로서 중위소득 기준 상향조정으로 사각지대를 해소

□ 현황

- 부양의무자기준으로 사각지대에 방치된 취약가구
 - 기초생활보장제도의 생계급여와 동일한 선정기준(재산의소득환산, 부양의무자기준)을 가진 주거급여는 부양의무자기준에 있어서 2018년 10월 완전폐지를 발표하였음. 그리고 그 전까지 부양의무자가구와 수급(권)가구 모두 장애인이나 노인이 있어야, 즉 근로무능력이어야 부양의무자기준을 적용하지 않겠다고 하였음
 - 그러나 주거비체납 등으로 고통받는 가구의 경우 자살하거나 자살을 시도한 사례가 언론에 보도되어 이미 긴급성은 인지된 바임
 - 특히 부양의무자기준으로 인한 주거급여 미적용 가구는 노인가구, 여성한부모가구가 다수로서 그들에게는 근로능력이 있는 가족들이 있는(그러나 실제로 도움을 전혀 받지 못하는) 경우가 다반사임
 - 아래표는 서울시 민간위탁주거복지센터의 긴급주거비지원 및 주거지원서비스 대상가구 분석으로서 비수급빈곤가구, 즉 소득이 기초생활보장 선정기준 이하이나 부양의무자기준 등으로 인해 기초생활보장 급여를 받지 못하는 가구가 14%에 달했고, 특히 취약한 노인가구주 가구의 경우 19.1%가 비수급빈곤가구였음

	소득수준					전체
	일반수급	조건부과수급	법정차상위	비수급빈곤	기타저소득	
비노인	201	106	75	56	30	468
가구주	42.9	22.6	16.0	12.0	6.4	100.0
노인	114	-	31	36	7	188
가구주	60.6	-	16.0	19.1	3.2	100.0
계	315	113	99	92	37	656
	48.0	17.2	15.1	14.0	5.6	100.0

〈표〉 노인 및 비노인가구주 가구소득 수준(단위: 가구, %), 2015.6~2016.8 지원 분석

- 2018년 10월 완전폐지 전, 수급(권)자 가구가 취약한 가구라면, 요컨대 노인, 한부모, 장애인 등의 경우라면, 부양의무자기준 적용을 우선 폐지해 주거상실의 위기를 방지하는 것이 사각지대해소책 중 빠르게 시행가능한 대책으로 판단됨
- 위 표에 의하면 임대료체납으로 인한 주거상실 위기에 처한 가구의 소득분포는 차상위나 기타저소득(중위소득 60%)에 속하는 가구역시 적지 않음. 이는 주거급여의 선정기준으로서 중위소득기준의 상향조정에 대한 경험적 근거로 볼 수 있음. 선정기준(중위소득)의 상향조정이 필요함. 현행 선정기준은 교육급여 선(중위소득 50%)에도

미치지 못하고 있어, 급여개편 이전 차상위까지 확대할 것이라는 기대를 저버린 채 개편되었음. 적어도 차상위수준(중위소득 50%)까지 상향조정할 필요 있음

● 급여자격기준획득과 실제 급여지급 가구의 차이 발생 : 권리침해 요소

- 2016년 8월말 기준, 주거급여 수급가구로 자격을 획득한 가구 수는 80만 가구였음. 주목할 것은, 수급자격을 획득했으나 실제 급여를 지급받지 못하는 가구 수가 14만 가구에 달한다는 점임
- 자격기준획득과 실제 급여지급가구의 차이는 보장시설거주자, 타법우선지원 거쳐 거주자, 공동생활가정, 가정위탁 아동 등이 제외되며, 3개월 이상 장기입원자, 소재불명, 주택조사거부, 임대차관계 무입증자, 사용대차 중 별도 대가 지불 없음에 해당 하는 가구가 그에 속하고 있기 때문임. 해당 가구에 대한 지급의 필요성에 대해 재고할 필요 있음
- 최근“법인운영 보장시설 수준”에 대한 구체적 기준이 없어 개인시설공동생활가정(아동그룹홈) 입소자의 주거급여 지급여부에 대해 일선 지자체가 자의적으로 해석, 지급여부를 결정해 아동개개인에게 기지급된 주거급여를 환수처리하는 일도 발생했음. 현재 법정 분쟁 중임
- 실제임차료를 커버하지 못하는 주거급여의 임차급여수준
- 실제임차료와 주거급여가 커버하는 비율에 차이가 있어 주거급여 수급가구의 절반정도는 임대료 과부담가구임. 이는 현행 주거급여가 실제임차료의 수준을, 즉 현실을 반영하지 못하기 때문임. 아래 표는 임차급여 수급가구의 임대료 부담 현황임

구 분	실제 임차료가 기준임대료 보다 낮은 비율	실제 임차료 (만원)	주거 급여액 (만원)	실제 임차료에서 주거급여가 차지하는 비중	개편 후 임대료 부담 감소효과	임대료 과부담 가구 비율(%)	
						개편 전	개편 후
전 체	64.2%	15.0	10.8	72.0%	- 15.5%p	57.81	45.29
1급지	66.1%	17.4	13.7	78.7%	- 24.9%p	62.60	44.53
2급지	62.1%	17.1	12.5	73.1%	- 20.7%p	61.88	46.06
3급지	69.2%	12.7	9.4	74.0%	- 10.3%p	53.22	44.48
4급지	59.2%	13.8	9.2	66.7%	- 10.8%p	56.04	46.13

자료: 국토교통부(2016b), p. 234, p.237, p.247, p.261. 김혜승(2016), p.107, p.108

주: 실제임차료가 0원인 사용대차 가구 및 실제임차료 결측인 가구를 제외한 결과임

주: 임대료 부담은 $[(\text{실제 임차료}-\text{주거급여액})/\text{소득인정액}]\times 100$ 으로 산정하였고, 임대료 과부담 비중은 이 비중이 30%를 초과하는 경우를 말함

〈그림〉 임차급여 수급가구의 임대료 부담 현황

- 아래 표는 서울시 민간위탁주거복지센터에서 지원한 가구의 월임대료 분포임(민간임대주택 한정). 앞의 임차급여 최대급여액과 비교해볼 때 1인가구는 5만원~7만원, 2인가구는 8만원~13만원, 3인가구는 7만원~12만원, 4인가구는 4만원~9만원가량의 차액이 발생하는 것을 알 수 있음. 아울러 동일 비교대상은 아니라 하더라도, 가구원 수별 부담 임차료의 상승경향을 경험적으로 짐작할 수 있음
- 주거급여 지급수준을 상향해 임대료과부담가구의 부담수준을 낮추겠다는 주거급여의 목적을 달성해야 할 것임. 선행조건으로서 민간임대주택시장의 임차료 상승을 억제할 수 있는 대책이 함께 고려되어야 함

	1인가구	2인가구	3인가구	4인가구
1급지(서울) 임차급여	20	23.1	27.3	31.5
A(임대료)	25.3(258)	31.1(103)	34.5(61)	35.5(31)
B(임대료)	27.6(233)	36.3(74)	39.8(58)	40.7(31)

〈표〉 서울시 주거복지센터 지원가구의 월임대료분포(민간임대거주가구)(단위: 만원, 가구)

A는 2013년12월~2014년5월, B는 2014년6월~2016년8월까지 지원가구를 분석

임대료 옆()는 분석 가구 수

☐ 개선

- 주거급여 대상효율성, 지원적절성 확보 위한 제도 개선 및 재정 확대
- 2018년 10월 주거급여 부양의무자기준 완전폐지 이전, 주거약자, 취약가구에 대한 수급(권자) 우선 부양의무자 기준적용 폐지
- 주거급여의 임차급여수준 향상을 통해 주거비부담률 개선
- 주거급여 선정기준(중위소득) 50%까지 상향 조정

☐ 단계별 추진 계획

- '18.10월 이전까지 수급(권자) 가구 중 주거약자, 취약계층 부양의무자기준 폐지
- 실제 임차료에서 주거급여가 차지하는 비중의 증가율 해마다 10% 증가
- 부양의무자기준 폐지 이후 주거급여 선정기준으로서 중위소득 50%로 상향 조정

- ◆ 주거복지전달체계 정착을 위해 주거 및 인구학적 특성을 고려한 해 센터 설치
- ◆ 주거복지전달체계 확대를 위해 지자체 전담행정조직 편성
- ◆ 주거복지센터의 주거지원서비스 내실화를 위한 센터설치 및 기능 명문화, 인력구성과 재원 조성

□ 현황

주거복지센터 설치 현황과 확대 설치의 필요성

당초 주거복지센터는 공급자중심의 양적 주택공급정책만으로는 해결되지 못하는, 저소득·빈곤층의 복잡하고 다양한 주거문제와 욕구에 부응하고자 민간의 자발적인 복지활동과 주거권 옹호활동으로 출발함.

2007년 민간재원인 사회복지공동모금회의 재원을 통해 전국 6개소의 “주거복지센터”라는 이름으로 운영을 시작했고 2008년에는 8개소³⁾, 2009년도에는 10개소⁴⁾로 차츰 지역을 넓혀가기 시작함. 2012년 이후 서울시는 조례를 제정해 운영하게 되었고 민간위탁을 통해 주거복지사업을 수행해가고 있음.

〈주거기본법〉 시행 이후 “주거복지센터”는 지자체에 따라 조례에 근거해 민간에 위탁운영되거나, 공공이 직접 운영하거나, LH와 지방공사가 자체적으로 운영하는 형태 등 다양하게 분포하고 있음.

〈주거기본법〉 및 지방자치단체 조례를 근거로 공모를 통해 민간위탁의 형태로 운영되는 대표적인 곳은 서울시(9개소), 대구시(2개소), 천안시(1개소) 등이며, 별도의 지원 없이 민간이 자체적으로 운영하는 기관은 시흥시(1개소), 인천시(1개소) 등임. 시가 직접 운영하는 곳이 수원시(1개소)임. 그 외에 SH공사의 경우 위탁의 형태는 아니나 자체(시범센터의 명목)적으로 4개 센터를 지역주거복지센터로, 1개센터를 중앙센터로 명명하여 운영하고 있음. LH는 마이홈센터를 40개소 운영 중에 있음.

이러한 주거복지센터는 운영기관의 성격에 따라 주거지원서비스에 수행에 있어서 차이를 나타내고 있음. 정보제공 뿐만 아니라 현장에 밀착해 민간임대주택 세입자부터 공공임대주택입주자의 주거위기 상황에 가구 맞춤형으로 주거안정을 위한 사례관리까지 수행하는 곳(민간위탁센터), 전화상담으로 정보제공이 주를 이루거나 공공임대주택 단지 내 입주주민을 위주로 지원하는 곳, 그리고 주거급여조사업무를 수행하는 것이 추가되는 등(공기업) 주거복지서비스의 대상과 지원내용에 있어서 차이를 나타내고 있음.

주거불평등의 문제가 심할수록 주거빈곤가구는 예상되고 있음. 따라서 현장에 밀착한 복지서비스를 필요로 하는 계층은 증가추세임. 특히 정보접근성이 취약한 노인가구, 장애인가구, 저소득·빈곤가구, 고시원, 여인숙, 쪽방 등 비주택에 거주하는 가구, 재개발이나 월세체납으로 주거상실위기에 놓인 가구, 거처로서 매우 열악한 지하와 옥탑에 거주하는 가구, 차별받는 임차인 등 주거복지센터 현장경험을 통해 만나는 사람들은 가구상황에 따라 다양한 서비스와 사례관리가 필요했음.

취약한 가구에 대한 가구밀착형 주거지원서비스부터 다양한 주거정보를 제공할 수 있는 전달체계는 주거복지제도가 확장될수록 더욱 요구되는 바임. 이에 주거복지서비스 업무를 집중적으로 수행할 수 있는 기관 확대설치의 필요성이 있음.

□ 개선

- 2) 서울강북, 성동, 성북, 은평, 전북전주, 대구서구 주거복지센터 이상 6개 기관
- 3) 서울강북, 성동, 성북, 은평, 인천부평, 대구남구, 대구서구, 부산진구 주거복지센터 이상 8개 기관
- 4) 서울강북, 노원, 성동, 성북, 양천, 인천부평, 대구남구, 대구서구, 전북전주, 강원원주 주거복지센터 이상 10개 기관

- 주거복지센터 설치 시 필수 고려 요소 : 주거복지서비스 경험을 가진 민간을 포괄하는 방식 필요
 - 주거기본법에 따라 설치되는 주거복지센터에서 수행하는 복지활동은 임대주택공급이나 임대주택단지 내에서 수행하는 업무에서 민간임대주택 거주자와 민간임대주택지역까지 확장된 스펙트럼을 가진 복지 활동임
 - 따라서 과거로부터 취약계층의 복지지원과 주거문제해결을 위해 노력을 경주한 민간이 제도 내로 진입할 수 있도록 포괄하는 정책이 필요함. 보다 유연하고 현장에 밀착된 주거지원서비스를 수행할 수 있는 민간의 역량을 활용함과 동시에 민간의 역량이 강화되는 계기로서 활용하는 것이 가능하다고 판단됨.
 - 이때 민간을 배제하는 방식이 아니라, 서울시와 대구시, 천안시 등과 같이 지자체의 공모방식 등 다양한 방식을 통해 복지수행의 경험을 가진 민간을 등용하는 것이 필요하다고 봄⁵⁾.
 - 이를 위해 법과 시행령 상 '지자체 조례'에 위임하는 것이 아니라, 보다 상위법 상에서 규정할 필요가 있음

〈주거기본법〉

제22조(주거복지센터) ② 국가 및 지방자치단체는 주거복지센터의 설치·운영을 대통령령으로 정하는 바에 따라 주거지원 업무를 수행하는 데 적합한 전문성과 조직·인력을 갖춘 기관에 위탁할 수 있다.

〈주거기본법 시행령〉

제14조(주거복지센터)

② 국토교통부장관은 법 제22조제2항에 따라 주거복지센터의 설치·운영을 한국토지주택공사에 위탁한다.

③ 시·도지사 또는 시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)은 법 제22조제2항에 따라 주거복지센터의 설치·운영을 한국토지주택공사 또는 해당 시·도, 시·군·구(자치구를 말한다. 이하 같다)의 조례로 정하는 기관에 위탁할 수 있다.

④ 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 제3항에 따라 업무를 위탁한 경우에는 그 사실을 관보 또는 공보에 고시하여야 한다.

- 지역의 주거특성, 인구학적 특성이 반영되어 나타나는 주거문제이므로 지역 특성을 고려한 설치 계획 수립
 - 시범적으로 취약계층이 밀집되어 있는 곳, 노후주거지가 밀집한 곳 우선 시행
 - 인구밀집 및 주거밀집도를 고려할 경우, 대도시/중소도시/농어촌형이 타당한 것으로 보이며 시범사업 실시
 - 읍면동에 설치된 행정전달체계를 통해 주거복지서비스를 담당 인원의 노동강도 등을 고려, 충분한 인원 확충
- 주거복지 내실화를 위한 전제조건 : 전담행정조직구축 및 지역 밀착형 주거실태조사
 - 〈주거기본법〉에 주거복지전달체계강화·주거복지센터설치·주거복지정보체계 구축·주거복지 전문인력 양성 등 명시
 - 〈주거기본법〉 제21조(주거복지전달체계)
 - ① 국가 및 지방자치단체는 모든 국민이 쉽게 이용할 수 있도록 지역적·기능적으로 균형 있는 주거복지 전달체계를 구축하여야 한다.
 - ② 국가 및 지방자치단체는 주거복지 전달체계의 효율적 운영에 필요한 조직·인력·예산 등을 갖추어야 한다.
 - 현재 주거복지 및 주거지원 업무는 대부분 지자체 단위에 다양한 “실, 과”에 분산되어 있어 서비스 이용과 접근성이 불편을 초래하고 있으며, 특히 지역밀착형 주거복지 지원 정책을 총괄하여 수립 시행하는 데에 한계가 있음
 - 지역 내 민간기관 및 단체들 역시 주거복지업무를 총괄하는 별도의 행정라인구축의 필요성을 체감하고 있음. 향후 주거복지제도 및 프로그램의 확대, 주거복지전달체계의 확산을 염두한다면, 요컨대 일선의 민간 등 주거복지전달체계의 효율적 운영을 위해, 그리고 주거복지사업의 이해도를 높이고 추진력을 갖추려면 필요한 주거복지 전담부서 설치의 필요함. ※예: 단위별 역량에 맞추어 중소도시에는 주거복지과 신설(4개팀 13~15명), 군 혹은 구 단위

5) 제21조(주거복지 전달체계) ③ 국가 및 지방자치단체는 민간부문의 주거복지 전달체계가 적절히 활용되고 공공부문의 주거복지 전달체계와 효율적으로 연계되도록 노력하여야 한다.

등은 주거복지팀 신설(4~6명), 전문가 임기제 공무원 채용 배치 등 필요

- 아울러 해당부서를 중심으로 지역의 특성을 반영하는 주거실태조사가 반드시 선행되어야 할 것임.(해당 조사내용에는 공가의 현황, 비주택의 현황 등 주택과 비주택의 재고까지 조사해 가구정보 뿐만 아니라 지역의 스톡을 데이터로서 구축)
- 주거복지센터의 주거지원서비스 내실화를 위한 기능(역할)의 구체화, 인력 배치와 자원 조성

● 주거복지센터의 기능 및 역할

- <주거기본법> 시행과 더불어 행정의 위수탁으로 민간이 운영하는 주거복지센터, 민간재원(사회복지공동모금회)이 후 자체 재원으로 운영하는 민간주거복지센터, 그리고 공기업이 자체적으로 운영하는(SH와 LH) 주거복지센터 등, 다양한 주체가 상이한 방식으로 주거복지 전달체계로서 기능하고 있음⁶⁾
- 주거복지정책을 통해 달성하려는 목적에 맞는 업무 설정과 적절한 운영주체(공공, 민간 등) 검토 필요
- 현재 <주거기본법> 상 주거복지센터의 업무와 기능에 대해 규정한 내용은 '공공임대주택공급기관, 주거급여조사기관' 중심으로 구성되어 있어 민간임대주택시장에 더 많이 분포된 주거취약가구, 주거위기가구에 대한 지원에 있어서는 한계가 있다고 판단되므로 법령 개정 및 지방자치단체 조례 개정 필요

<주거기본법>

제22조(주거복지센터) ① 국가 및 지방자치단체는 다음 각 호의 업무를 수행하기 위하여 주거복지센터를 둘 수 있다.

1. 주거복지 관련 정보제공 및 상담
2. 제20조 및 관계 법령에 따른 주거 관련 조사 지원
3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

② 국가 및 지방자치단체는 주거복지센터의 설치·운영을 대통령령으로 정하는 바에 따라 주거지원 업무를 수행하는 데 적합한 전문성과 조직·인력을 갖춘 기관에 위탁할 수 있다.

<주거기본법 시행령 제14조>

제14조(주거복지센터) ① 법 제22조제1항 제3호에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 임대주택 등의 입주, 운영, 관리 등과 관련한 정보 제공
2. 주거복지 관련 기관, 단체의 연계 지원
3. 주택개조 등에 대한 교육 및 지원
4. 주거복지 관련 제도에 대한 홍보
5. 그 밖에 주거복지와 관련된 사항

- 서울시 민간위탁주거복지센터의 경우, 주거기본조례에 근거, 기본업무(필수)으로서 다양한 주거문제상담과, 문제 해결을 위한 주거지원서비스, 주거안정을 최종 목적으로 하는 사례관리, 사례관리 필요한 의뢰와 연계, 주거복지 제도의 홍보와 주거권의 확산을 위한 네트워크 구축으로 지역사회조직과 교육을 부가사업으로서 지역특성과 운영 기관의 특성을 반영한 특화사업⁷⁾, 지역주민육구와 주거상태를 파악하기 위한 지역실태조사⁸⁾ 등을 수행하고 있음

6) 주거복지서비스 창구로 주거기본법에 따라 설치된 주거복지센터는 전국 28개소(2016년 6월말 기준), 온라인·오프라인 주거복지 정보 포털 서비스 LH마이홈 상담센터 전국 40개소(2016년 6월말 기준)가 설치되어 있음(진미윤, 2017). 주거기본법 및 자자체 조례를 근거로 공모를 통해 민간위탁의 형태로 운영되는 대표적인 곳은 서울시(9개소), 대구시(2개소), 천안시(1개소) 등이며, 민간 자체 운영기관은 시흥시, 인천시주거복지센터, 원주시주거복지센터 등임. 그 외에 SH공사의 경우 위탁의 형태는 아니나 자체적으로(시범센터로 부르고 있음) 4개의 센터를 지역주거복지센터로 명명하고 운영 중에 있음

지역조례	주거복지센터기능 관련 조항
서울시 주거 기본조례	제20조(센터의 기능) 센터는 다음 각 호의 기능을 수행한다. 1. 법 제22조제1항 및 영 제14조제1항에 관한 사항 2. 주거복지전달 관련 각종 주거복지 지원 서비스 제공 3. 주거복지 전문가 양성 및 주민 교육 4. 주거복지 홍보 사업 및 주거복지 네트워크 구축 운영 5. 주거복지사업과 관련한 주민의 권리구제 지원 6. 주거복지 향상을 위한 연구·조사사업 7. 그 밖에 시장이 주거복지의 증진을 위해 필요하다고 인정하는 사항
서울시 주거복지 기본조례	제17조(지원센터의 기능) 지원센터는 다음 각 호의 기능을 수행한다. 1. 주거복지사업의 상담·정보제공 및 사례관리 2. 주거복지전달 관련 각종 주거복지 지원 서비스 제공 3. 주거복지 전문가 양성 및 주민 교육 4. 주거복지 홍보 사업 및 주거복지 네트워크 구축 운영 5. 주거복지사업과 관련한 주민의 권리구제 지원 6. 주거약자 등의 주택 및 주거환경에 대한 실태조사 7. 주거복지 향상을 위한 연구·조사사업 8. 그 밖에 시장이 주거복지의 증진을 위해 필요하다고 인정하는 사항
전주시 주거복지 지원조례	제19조(지원센터의 기능) 지원센터는 다음 각 호의 기능을 수행한다. 1. 주거복지사업의 상담·정보제공 및 사례관리 2. 주거약자 등의 주택 및 주거환경에 대한 실태조사 지원 3. 임대주택 등의 입주, 운영, 관리 등과 관련한 정보 제공 4. 주거복지 관련 기관, 단체의 연계지원 5. 주택개조 등에 대한 교육 및 지원 6. 주거복지 관련 제도에 대한 홍보 7. 주거복지 네트워크 구축 운영 8. 그 밖에 시장이 주거복지의 증진을 위해 필요하다고 인정하는 사항 등
인천시 주거복지 지원조례	제15조(지원센터의 기능) 지원센터는 다음 각 호의 기능을 수행한다. 1. 주거복지사업의 상담·정보제공 및 사례 관리 2. 각종 주거복지 지원 서비스 제공 3. 주거복지 전문가 양성 및 주민 교육 4. 주거복지 홍보 사업 및 주거복지 네트워크 구축 운영 5. 주거복지사업과 관련한 주민의 권리구제 지원 6. 주거약자 등의 주택 및 주거환경에 대한 실태조사 7. 주거복지 향상을 위한 연구·조사사업 8. 그 밖에 시장이 주거복지의 증진을 위해 필요하다고 인정하는 사항
천안시 주거복지 지원조례	제19조(지원센터의 기능) 지원센터는 다음 각 호의 기능을 수행한다. 1. 주거복지사업의 상담·정보제공 및 사례관리 2. 주거복지 교육·홍보 3. 각종 주거복지 지원서비스 제공 4. 주거복지 네트워크 구축 운영 5. 주거복지 향상을 위한 연구·조사사업 6. 그 밖에 시장이 주거복지의 증진을 위해 필요하다고 인정하는 사항

7) 특화사업은 에너지절감을 위한 지역주민 대상 에너지코디네이터 육성 프로그램, 간단한 집수리를 주민 교육민이

		내용
대상		주거문제와 주거욕구를 가진 일반시민과 저소득층
기본 사업	상담 및 주거 지원 서비스	▶ 주거상담 : 공공임대주택, 주거확보, 공공부조, 주거비대출제도, 주거박탈위기극복 등 다양한 주거문제와 욕구해결을 위한 상담진행, 전화, 방문상담, 현장상담 등을 병행함.
		▶ 가구별 주거지원서비스 및 사례관리, 긴급주거비지원 : 긴급주거비지원과 더불어 주거위기상황 극복과 주거안정 및 주거상향을 위한 사례관리 수행함.
		▶ 연계 및 의뢰 : 상담 이후 필요서비스에 대한 직접 제공이 불가한 경우 관련 기관의 자원을 연계하거나 주사례관리 이행이 필요시 의뢰
	주거복지확 산을 위한 네트워크	▶ 지역사회조직 : 주거지원의 원활한 수행(자원확보, 통합사례관리, 대상자발굴 등)을 위한 네트워크 구축 ▶ 교육 : 복지대상자 및 복지관련 실무자 등에 대한 공공임대주택 및 주거비지원제도, 주거복지정책 및 관련 복지제도 교육
부가 사업	지역사회주 거복지모델 개발	▶ 실태조사 : 지역의 주거상황(지역재개발 및 주거현황) 및 주거부문을 중심으로 하는 주민욕구조사
		▶ 기타 : 지역 및 사업운영기관의 특성을 반영한 특성화사업, 센터 실무자 역량 강화를 위한 내부 교육 등

● 주거복지센터 인력구성과 재정편성

- 〈서울시민복지기준선〉⁹⁾에서는 저소득시민을 위한 공공임대주택 확충 및 주거지원서비스 확대 방안 마련에 주택재고의 10%까지 공공임대주택 확충과 더불어 '주거지원센터 20개소 설치·운영'을 계획한 바 있음. 당시 센터의 사업비편성은 센터 당 1억2천 지원, 인력은 3명으로 편성을 계획한 바 있음. 여기에는 위기가정지원에 소요되는 긴급주거지원비가 포함되어 있음
- 현장경험을 통해 제안하고자 하는 인력구성과 재정편성안은 아래와 같음.
 - (1)인력구성 : 2007년 이후 민간의 주거복지센터 활동경험을 토대로 할 때 센터 당 4인 정도하되, 지역 특성, 주거의 밀집도 등을 고려해(서울은 40~50만명당 1개 센터, 기타 광역시·도는 40~80만명 당 1개 센터 등) 인력편성에 융통성을 발휘해야 할 것임.
 - 센터장 1인 : 센터업무 총괄
 - 행정담당 1인 : 센터 행정 및 회계 업무 총괄

주인을 돕도록 하는 프로그램, 노숙인 대상 주거안정을 지원하는 심리치료 프로그램, 청년층 대상의 주거복지상담 프로그램, 장애인가구 대상 간편집수리 지원프로그램, 쪽방이나 고시원에서 공공임대주택에 입주한 주민 대상 공동체조성 프로그램 및 지역정착지원 프로그램, 이주가 필요한 취약계층 이사지원 프로그램 등 센터 혹은 지역의 특성을 고려하여 수행하고 있음.

8) 서울시 주거복지센터의 실적을 중심으로 살펴보면, 지역과 대상자를 중심으로 고시원 현황조사, 폐지줍는 노인들의 주거실태조사, 재개발로 퇴거당한 사람들에 대한 조사, 재개발임대주택 거주민실태조사 등을 수행한바 있음.

9) 2012년 2월부터 10월까지 약 9개월 동안 서울시민복지기준추진위원회, 연구진, 공무원, 시민들이 함께 162회의 회의를 거쳐 마련한 복지기준선임.

- 상담팀 2인 : 주거지원 서비스, 주거상담 및 사례관리, 연계서비스 지원

(2)재정편성 : 연간 센터당 인건비/사업비/관리운영비 등 포함 약 2억5천만원 수준(정부/지방정부 매칭재정 6:4기준)

- 인건비 : 2017년 사회복지시설(이용시설) 종사자 인건비 가이드라인 참조하였으며 사회보험부담금, 퇴직적립금, 제수당 등 포함시 센터당 1억 3천만원 선임.

직책	직위(가이드라인기준)	호봉기준	(천원)	(천원)
센터장	관장	5호봉	2,804(월)	33,648(년)
행정담당	과장	5호봉	2,269(월)	27,228(년)
상담팀1	선임사회복지사	5호봉	2,101(월)	25,212(년)
상담팀2	사회복지사	1호봉	1,657(월)	19,884(년)
연간 인건비 총합(*호봉적용에 따라 변동)				105,972(년)

- 사업비 : 주거유지 및 진입시 위기에 놓인가구를 지원하는 긴급주거비(※현행 제도의 사각지대 발생으로 제도보완시까지 일정부분 필요함), 상담과 사례관리시 소요비용, 주거복지사업 수행을 위한 지역사회조직(네트워크조성)비용, 교육사업비(주민교육, 복지실무자교육, 실무자 내부역량강화를 위한 교육 등), 그리고 지역특성과 운영기관의 특성을 반영한 특화사업비 등으로 구성됨. 8천만원(※근거 : 대구주거복지센터의 경우 사업비 명목으로 8천만원이 편성됨)

- 관리운영비 : 전체비용의 5%

☐ 단계별 추진 계획

- 2017.12. 주거기본법과 주거기본법 및 동법시행령 상 주거복지센터설치, 기능의 구체적인 명문화
- 주거복지업무 점담조직으로서 지자체단위 주거복지과 혹은 주거복지팀 신설
- 지역의 주거특성과 인구학적 특성을 고려하여 센터 설치, 적정 인력 배치 및 비용지원

◆ 주거상실 위기가구에 대한 긴급주택 공급 방안 마련

□ 현황

- <긴급복지법> 상 지원대상이 되지 못할 경우 긴급지원이 가능한 주택 전무하며, <긴급복지법>에서 규정하는 지원 대상이 되지 못하는 사례가 발견되고 있으나 주택마련이 어려워 상실의 위기가 극복되지 못함

제2조(정의) 이 법에서 "위기상황"이란 본인 또는 본인과 생계 및 주거를 같이 하고 있는 가구구성원이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유로 인하여 생계유지 등이 어렵게 된 것을 말한다. <개정 2010.1.18., 2012.10.22., 2014.12.30.>

1. 주소득자(主所得者)가 사망, 가출, 행방불명, 구금시설에 수용되는 등의 사유로 소득을 상실한 경우
2. 중한 질병 또는 부상을 당한 경우
3. 가구구성원으로부터 방임(放任) 또는 유기(遺棄)되거나 학대 등을 당한 경우
4. 가정폭력을 당하여 가구구성원과 함께 원만한 가정생활을 하기 곤란하거나 가구구성원으로부터 성폭력을 당한 경우
5. 화재 등으로 인하여 거주하는 주택 또는 건물에서 생활하기 곤란하게 된 경우
6. 보건복지부령으로 정하는 기준에 따라 지방자치단체의 조례로 정한 사유가 발생한 경우
7. 그 밖에 보건복지부장관이 정하여 고시하는 사유가 발생한 경우

소득기준 : 중위소득 75%이하,

재산기준 : 대도시 135백만원, 중소도시 85백만원, 농어촌 73백만원 이하

금융재산 : 500만원 이하 (주거지원의 경우 700만원 이하)

- 주거복지센터 상담 사례를 보면, 소득이나 재산기준 초과되는 경매로 주택을 상실하거나 상실위기의 경우, 체납 임대료 등으로 주거상실했거나 해당 위기에 놓인 수급가구(※수급가구의 경우 긴급복지지원에서 배제하고 있음). 뿐만 아니라 화재나 수재 등의 재해가 발생해 거주지원이 필요하나, 마련되지 못해 체육관 등에서 머물러야 하는 가구 등이 현장지원의 경험을 통해 발견되고 있으므로 이러한 가구에 대한 지원을 위해 장기 미임대 공가에 대한 배려 필요
- 다만 주택이 품질이 주거로서 관촬아야하며, 욕구에 부응하는 형태로 결정되어야할 것임. 이 경우 주거안정 계획 수립을 위한 상담이 가능한 곳과 주택품질이 저조할 경우 개선할 수 있는 비용지원 필요

□ 개선

- LH 및 지방공사의 장기미임대 주택 등을 적극 활용해 지역 내 위기상황을 맞은 가구에 대응할 수 있는 주택 공급
- 해당 주택 입주민에 대한 주거지원계획 수립을 위한 전달체계의 업무 수행 고려
- 해당 주택 품질 보완을 위한 수리비용 지원

도시재생 쾌적한 주거 환경 실현 (노후 주택 지원 확대, 주민 요구 수렴 방안 모색)

- ◆ 현행 노후 주택 신축 및 개량을 위한 지원 현실화
- ◆ 주민들의 특성과 요구를 반영하여 기존 도시재생 사업 한계 보완

□ 추진배경

- 일제 강점기 이후 도시집중개발로 도시빈민이 발생, 빈곤이 집중되는 지역이 형성. 도시 환경 정비 명목으로 주택재개발과 뉴타운사업 등이 실행됨.
- 일방적인 단속, 강제 철거 집행으로 원주민, 세입자는 쫓겨나고 투기 세력이 유입되면서 지금의 비정상적인 부동산 시장 형성의 요인이 됨.
- 즉 빈곤 지역 형성과 심화는 주거권에 대한 국가의 인식 부재, 주택 대응 정책 실패로 인한 것임. 도시 빈민의 주거복지 향상, 주거권의 시각에서 도시재생 실현 필요.

□ 현행

- 주택 개량 지원 자금 부족과 방안 부재로 무허가 주택과 노후 주택이 방치되고 있는 상태. 기존의 도시재생은 도로 정비 등에 집중 되어 있음. 노후 주택 방치와 이로 인한 주민들의 주거 환경 개선에 대한 체감 부족

[도시재생 주택개량 현황]

현재 도시재생 지역의 노후주택을 개량할 경우 20,000천원~45,000원 융자지원이 되고 있음. 하지만 창신·송인동의 사례에서 보듯이 주택을 개조하는 데 있어서 약 4,000천원~5,000천원 소요됨. 게다가 노후주택은 고령층이 거주 또는 소유하고 있는 경우가 많은데 융자지원이 충분치 않은데다가 고령층의 특성상 대출을 부담스러워함. 거주자의 특성과 신축 및 개량 자금에 대한 현실적인 반영이 이루어지지 않으면서 노후주택이 방치되고 있음.

주택의 소유가 개인이라는 측면에서 공적 자금 지원의 한계를 극복할 만한 방안 또한 부재.

a. 융자지원

: 도시재생활성화 지역 또는 주거환경관리사업구역 내 저층(4층이하) 주택 신축·개량 융자지원

주택개량비용 융자지원

- 융자한도 : 20,000~45,000천원(다가구는 가구당 20,000천원, 최대 4가구 총 80,000천원 이하)
- 적용금리 : 연 0.7%

주택신축비용 융자지원

- 융자한도 : 40,000~90,000천원(다가구는 가구당 40,000천원, 최대 4가구 총 160,000천원 이하)
- 적용금리 : 연 0.7%

b. 소규모 주택정비사업

빈집정비사업

- 사업 내용: 빈집을 개량, 철거, 효율적으로 관리·활용하기 위한 사업 (철거, 사회주택 공급을 위한 연결, 주민공동이용시설 등으로 활용. 빈집정보시스템 구축 등)

- 사업 비용: 시행자가 부담

- 시행자: 시장·군수 또는 소유자. 공사, 건설업자, 사회적기업 등과 공동 시행 가능

자율주택정비사업

- 대상: 노후주택 20세대(10호) 미만
- 시행자: 토지등소유자 합의체. 시장·군수, 공사, 건설업자, 사회적기업 등과 공동 시행 가능

가로주택정비사업

- 대상: 노후주택 20세대(10호) 이상 가로구역
- 시행자: 토지등소유자 합의체 또는 조합. 시장·군수, 공사, 건설업자, 사회적기업 등과 공동 시행 가능
- 조합설립인가: 토지등 소유자 80% 이상 + 토지면적 2/3 이상 토지소유자 동의
- 보상: 분양신청 안 한 경우 손실보상 협의 혹은 수용재결이나 매도청구소송

소규모주택재건축사업

- 대상: 노후 공동주택 200세대 미만
- 시행자: 토지등소유자 합의체 또는 조합. 시장·군수, 공사, 건설업자, 사회적기업 등과 공동 시행 가능
- 조합설립인가: 동별 구분소유자의 과반수 + 전체 구분소유자의 3/4 이상 + 토지면적의 3/4 이상 토지소

유자 동의

- 보상: 분양신청 안 한 경우 손실보상 협의 혹은 수용재결이나 매도청구소송

c. 주민협정

건축협정

- 혜택: 구역 안으로의 도로 개설 등의 비용 일부 지원, 하나의 대지로 간주해 건폐율, 용적률 등 계산, 건축물 사전 제한 미적용

문재인 정부의 도시재생 뉴딜사업에서 또한 생활밀접형 편의시설 개설에 초점을 맞추고 있어 기존의 도시재생 문제 반복될 우려.

참고 기사

<http://www.asiatoday.co.kr/view.php?key=20170607010003503>

[르포] 도시재생 3년차 창신송인동 골목 깔끔 낡은 주택 절반의 성공

<http://biz.newdaily.co.kr/news/article.html?no=10138024>

[르포] 미리 본 '文정부' 뉴딜사업 '도시재생3년차 창신,송인동

☐ 개선

- 도시재생 지역의 노후주택 거주자와 노후 정도를 파악하여 주택 개량 지원 자금 현실화
- 주민 요구 사항 조사 및 수렴하는 절차 마련, 주민 참여를 유도함으로써 쾌적한 주거 환경 조성

◆ 모든 시민이 주거권을 보장받을 수 있는 주거정책 도입 위한 제도적 기반 마련

□ 추진배경

- 당초 ‘주거복지기본법’이 발의되었던 취지는 주택의 공급과 주택정책의 기본을 다루는 법안 외 주거복지 실현이라는 기본법이 필요하다는 취지였음. 이에 사회보장기본법과 같은 주거‘복지’기본법 제정안이 국회에 발의되었지만, 국토부 대안 제시로 주거기본법이 제정(2015년)되었으나 계획법의 성격을 갖게 되어 주거복지 수요에 따라 민감하게 반응해야 할 분야의 법이 작동하지 않는 법률이 되었다고 평가됨
- 현 주거기본법에는 주거복지에 관한 기본법상 갖춰야 할 내용이 부족하고 모든 내용을 관련 법령에 위임하여 작동하지 않는 법이 되었다는 주거복지 전문가와 현장 실무자의 평가임. 이에 주거복지의 제 분야에 대한 실체적인 내용과 방향을 정하고 세부적인 사항을 각 개별법에서 정하도록 함이 타당함
- 주거복지와 함께 주거정책의 주요 내용 중 하나인 민간 임대차에 대한 행정 분야가 통째로 빠져 있어 실제 주거정책의 중요한 내용이 반영되어 있지 않은바, 이에 관한 주요 정책 기본 방향과 내용, 정책적 수단과 국가 및 지방자치단체의 민간임대차 안정화에 관한 의무 및 국가의 지원 등을 명기함으로써 민간임대차 정책이 명실상부한 주거정책의 한 내용으로 자리잡도록 할 필요가 있음

□ 개선

- 제2조: 주거권의 정의 규정 관련 “물리적·사회적 위험으로부터 벗어나”를 “물리적·사회적·경제적 위험으로부터 벗어나”로 개정
- 제3조: 주거정책의 원칙에서 1) 주거복지정책의 일환으로 소득 수준을 고려한 양질의 저렴한 임대주택 공급, 2) 민간임대차의 안정화 및 임대차 행정의 지방화 및 이와 관련한 국가와 지방자치단체의 의무와 국가의 지원 3) 강제퇴거 금지의 원칙 등이 함께 명시될 필요가 있음.
- 제5조: 주거종합계획과 관련하여
- 주거종합계획과 별도의 주거복지종합계획을 수립하거나(1안) 주거종합계획의 내용 중 주거복지 이외의 사항은 내용별로 별도의 장을 구성하고 ‘주거복지’와 관련한 사항¹⁰⁾을 하나의 장으로 묶어 주거복지에 관한 종합계획을 수립하는 방안 (2안)을 검토
 - 제1항 관련 주거종합계획의 내용과 관련해서는, 제1항 제3호에서 공공임대주택의 공급 뿐만 아니라 ‘관리’에 관한 사항을 포함시켜 ‘주거복지서비스’를 계획적으로 관리.
 - 제1항 제7호에 ‘최저주거기준 미달 가구’, ‘비주택 거주자’ 및 ‘주거에서 퇴거 위기에 놓여 있거나 퇴거를 당했으나 이주할 주거를 구하지 못한 자 및 임시주거에 거주하고 있는 자’를 포함
 - 주거종합계획의 내용에 도시재생(주거지 재생)에 관한 사항을 포함
- 제15조 이하 제25조의 주거복지 관련 규정을 체계적으로 정비(예: 제15조의 주거비 보조를 주거급여 대상이 아닌 저소득가구에게도 지급할 경우 어떤 방향과 원칙으로 할 것인지 등, 제16조 주거약자 지원 대상의 범위가 지

10) 제3호 공공임대주택, 제6호 노후주택 개량, 제7호 주거지원이 필요한 계층에 대한 임대주택 우선공급 및 주거비 지원 등, 제8호 최저주거기준 및 유도주거기준, 제9호 주거복지전달체계 기타 필요 사항

나치게 좁다는 학계의 지적이 있었음)

- 민간임대차의 안정화를 위한 법제도 정비의 방향과 국가와 지방자치단체의 의무, 행정적 수단 등에 관해 정비

◆ 세입자 주거안정을 제도적으로 보장 및 주거불안으로 인한 다양한 사회문제 예방

□ 추진배경

● 서민·중산층의 전월세 부담 심화

- 우리나라의 주택보급률은 2008년에 100%를 넘어섰지만, 전체가구 중 자가점유 가구의 비율은 지속적으로 하락해, 2014년 기준 전체 가구 대비 임차가구의 비율은 46.4%, 수도권은 임차가구 비율은 54.1%를 기록함. 단기 임대차와 전월세 가격 폭등으로 인한 임차가구의 주거 불안정과 가계부담의 심화는 단순히 임차가구의 고통에만 머물지 않고, 우리 경제의 민간소비와 내수경제의 위축으로 연결되고 우리사회의 계층 간 위화감이 심화되어 사회 통합에 큰 장애를 주고 있을 뿐더러, 청년 세대의 삶을 어렵게 하는 중요 원인 중 하나이므로 사회적 차원의 해결이 절실한 상황임
- 독일, 프랑스, 영국, 일본, 미국(뉴욕시, LA, 워싱턴 D.C) 등의 OECD 선진국은 대도시를 중심으로, 임대차 안정화 제도를 이미 오래 전부터 시행해왔음

□ 개선

● 계약갱신제도 도입

- 임대차계약이 만료됐을 때 세입자가 계약 연장을 요구할 수 있는 계약갱신제도를 도입해, 법적으로 장기간 안정적인 거주를 보장해야 함

● 전월세상한제 도입

- 현행은 계약기간 내 임대료 증액만을 규제하고 있으나 임대차계약이 갱신되는 경우에도 임대료 증액청구는 5% 이하의 범위에서 대통령령으로 정하는 비율을 초과하여 할 수 없도록 법에 명시해야 함

● 지역별 표준임대료 도입

- 지자체별로 주택의 적정한 임대료를 산정할 수 있는 기구를 설치하고, 주기별로 표준임대료를 공표해 주택임대차 계약의 기준으로 삼도록 함

도시재생 주거 안정과 정주권 보장 (지가 상승으로 인한 원주민 이탈 방지와 세입자 권리 보장)

- ◆ 부동산 가격 급등으로 원주민, 세입자의 주거 안정이 위협받지 않기 위한 실효성 있는 조치 마련
- ◆ 지역 주민의 일원으로서 세입자의 권익 보호

☐ 추진배경

- 도시재생은 지역의 물리적, 사회적, 경제적, 지역적 활성화를 지향하고 있음. 이때 외부 인구가 유입됨에 따라 과도한 지가 상승이 일어나 젠트리피케이션 현상으로 이어짐
- 주거재생지역에서의 젠트리피케이션은 주거 지역이 상업 지구로 변경되는 과정에서 이루어짐. 주민들이 거주하던 장소에서 관광을 위한 환경으로 전환. 카페나 프랜차이즈 등 대기업 자본이 들어오면서 기존 임차인과 갈등 유발하고 있어 이에 대한 사전적인 대책 요구
- 세입자의 경우 거주 기간이 제한적이라는 이유로 주민의 일원으로 포함되지 못하고 있음. 세입자 또한 지역 주민의 주체로 바라보는 인식 개선 필요

☐ 현행

- 현재 국토부는 부동산 투기 우려에 대한 합동 점검반을 구성, 주간 단위 상시모니터링과 현장단속 실시, 과열지역에 대해 차년도 공모물량 제한하거나 사업시기 조정하는 등의 대책 마련한다는 입장.
- 그러나 상황을 시정할 수 있는 법적인 조치가 따르지 않는 한 모니터링 효과는 미비할 수밖에 없음. 공모 물량 제한과 사업시기 조정 등은 투기 사업의 개수를 줄이거나 차후로 미루는 것에 불과함.
- 신규 사업 신청 대상지역을 모니터링하고 부동산 가격 급등, 시장 교란 우려가 있을 시 선정대상에서 제외할 계획을 밝혔으나 시장 교란에 대한 명확한 기준은 제시되지 않은 상태. 정부나 지자체의 판단만으로 부동산 투기 우려 대상 지역이 정해지거나 이로 인해 정부와 지자체가 충돌하여 정책 효과가 반감될 수 있음. 최근 서울을 비롯한 수도권 상당수 지역이 문재인 정부의 '8·2 부동산 대책'에 따라 투기과열지구로 묶인 사례가 최근에 발생한 사례가 있음.

☐ 개선

- 주거지를 상업지로 바꾸는 용도변경과 외부인의 부동산 구입에 대해 제재를 가할 수 있는 실질적인 법적 조치를 통해 원주민의 정주권 보장하고 주택임대차보호법 법적 정비로 세입자의 주거권 보호
- 특히 세입자의 거주권이 장기적으로 보장될 때 지역 주민으로의 인식 변화 가능. 단기적으로는 주민 제안 사업 등 주민 참여 과정에서 세입자 역할 지원 방안 마련. 이를 통해 지역 내 구성원 간 통합과 공동체 형성 유도.