주거문제해결을 위한 새로운 대안

사회주택 A to Z

2018. 12. 6

남철관 (서울시사회주택종합지원센터장)

한국의 사회적약자 주거현실

이 시대의 청년과 집

하우스푸어, 렌트푸어, 월세세대

부모보다 가난한 최초의 세대, 꿈을 잃어가는 젊은이들

(정책배경) 높은 청년 1인 가구 비율 47% (전체27.2%)

(주거실태) 월세거주비중 64.3%, 최저주거기준 미달가구 비율 7.2%

이 시대의 청년과 집

지옥고
(지하방,옥탑방,고시원)

한 몸을 겨우 누일만한 고시원이나 옥탑방의 월세 30-40만원 내외

조금 넉넉한 공간을 가진 원룸은 월 60만원 내외

극심한 취업난과 최저임금 7,530원 시대에

감당하기 어려운 임대료 부담으로 고생하는 청년들 고단한 일상

청년은 소득이 적고 월세 비중이 높으며 저소득(4분위 이하) 청년의 RIR(소득대비임대료 ; Rent to Income Ratio)은 25.5%로 매우 높음

영등포 고시원 - 평면도 (전)

건축물개요

대지위치 : 영등포구 영등포동2가 330
대지면적 :
연면적 :854.55m2
건축면적 :233.82m2
주구조 : 철근콘크리트 ,
시멘트 벽돌조
주용도 : 근린생활, 위락시설
층수 : 지상4층

이 시대의 신혼부부와 집

안정된 보금자리 마련의 어려움으로 연애, 결혼, 출산을 꺼리는 젊은이들

(정책 환경) 혼인건수가 ’95년 43.5만건에서 ’16년 28.2만건으로 급감
(주거여건) 자가점유율은 46.5%로 낮고 저소득 신혼가구는 월세 비율도 상당(51.5%)
(주거비 부담) RIR은 18.9%로 20%에 육박

이 시대의 고령자와 집

혼자사는 노인이 급격히 늘어나면서 많은 수가
노후빈곤으로 쪽방, 여관, 옥탑, 지하방에 거주하는 상황

(주거여건) 대부분 1~2인 가구로 구성(1인 42%, 2인 44%)되어 있고, 소득이 낮을수록 자가점유율이 낮고, 월세비중이 높음

(주거비 부담) 임차가구는 소득이 없거나 적어 RIR이 매우 높음(32.6%)

이 시대의 취약계층과 집

양극화의 심화에 따라 주거여건도 급격히 악화되는 취약계층 가구

(주거여건) 월세 거주 비율(73.2%)과 RIR이 23.1%로 상당히 높은 수준

(주거환경) **非주택 거주자 39.4만 가구(2.1%)** : 인구주택총조사(2015년)
지하. 반지하. 옥탑 거주자는 59.7만 가구(3.1%) : 주거실태조사(2016년)

쪽방의 주거여건

공용주거시설

공동세면장

총 4개, 12명/1개소

온수사용 불가

세탁실 겸용

공동화장실

재래식 (위생상태 나쁨)

손잡이, 잠금장치 없음

환기창이 건물내부로

개인주거시설

방 바닥 면적

(3.3 -4.4㎡)

방 내부 시설

방 안에서 개별취사

총 51개의 창문 중 개폐가능

자연채광이 되는 창문은 단 4개

이 시대의 취약계층과 집

우선적 주거권 보장의 대상임에도 여전히 열악한 거주여건에 처해있는 사람들

(장애인) 일반가구에 비해 무주택기간이 19.4년으로 매우 길고, 최저주거기준 미달가구 비중('15년 8.6%) 및 RIR이 높음 ('15년 24.1%)

(빈곤아동) 최저주거기준미달 가구, 비주택거처에 거주하는 아동가구 비중은 전체 아동가구의 11.7%(76.7만 가구) 수준 (도시연구소)

*** 한부모가정의 23.1%, 소년소녀가정의 37.0%가 주거빈곤 상태**

사회주택의 장점과 주요요소

사회주택 개념

한국에서의 사회주택 개념

공공과 민간의 협력을 통해 제공되는 비영리(제한적영리) 목적의 주택으로 민간 주체에 의해서 공급되지만 토지, 금융 등의 부문에서 공적 지원이 이루어지는 공공성이 강한 주택 (남원석,2016) : 보편적으로 저소득층 또는 특별한 소요를 가진 집단의 거주를 위해 제공된다는 공통적인 특징

관악구 행운8길15-7

녹색친구들행운

은평구 통일로78가길29

단비하우스 불광 11호점

마포구 연남로71

자몽 셰어하우스_연남 (마을…

사회주택의 장점

저렴한 가격

서울시 사회주택 임대료 주변 시세의 80% 이하

안정적 거주기간

서울시 사회주택 10년 이상의 거주 기간 보장 (한국 임대차보호제도 : 2년 보장)

운영의 효율성

입주민들을 위한 맞춤형 공동체 운영관리 서비스 제공이 가능

공동체성 강화

이웃과의 소통이 단절되고 있는 현대사회의 주거문화를 극복하기 위해 사회주택 운영 주체는 공동체성 회복을 위한 다양한 커뮤니티 프로그램을 운영

출처 : 사회주택협회(2017)

사회주택의 장점

지역사회의 수요, 욕구에 대한 높은 대응성
‘모든 지역의 다른 수요 '

생활권 단위에서 소규모로 신속하게 공급 가능
‘수요자맞춤형주택’

지역기반 사회적경제조직의 활성화와 지역기반 고용창출 가능

종합하면, 지역활성화의 수단으로 기능
-쇠퇴지역의 거주환경개선, 사회적약자 주거문제 해결, 지역기반 일자리창출 가능

기능

사회주택사업의 다양한 요소

사진출처 : 사회주택협회(2017년)

함께 누리는 공간과 커뮤니티

-사회주택 공간에 필수적으로 배치되는 공유공간

과 입주자+(지역주민)의 다양한 활동

자생적 운영의 원칙

-사업자 직접 운영, 거주자 참여 모델

-외부 사회적경제조직 등에 염가 임대 활용 모델

• 커뮤니티 운영 프로그램

공동체 취미 활동

입주민 행사

기능

사회주택사업의 다양한 요소

입주자의 주체적 참여

- 입주전부터 예비모임이 시작되어 생활규약을 스스로 정하고 자율적으로 주택관리에 참여
- 주택 협동조합의 다양한 실험

입주자를 배려하는 마을의 집

-지역사회의 주거수요에 따른 주택공급과 입주후 맞춤형사회서비의 제공

사회주택사업의 다양한 요소

일상적인 주택관리, 임대관리

- 사업시행조직, 지역기반 전문 민간조직의 일상적인 주택관리, 개보수, 입주자모집, 임대료수납, 임대차계약 등

리모델링 전(좌) / 후(우)

리모델링 전(좌) / 후(우)

카페 같은 거실

1인 1석 이상 확보되는 거실 좌석
편안하고 여유롭게 휴식을 취할 수 있습니다.

넓고 편리한 주방

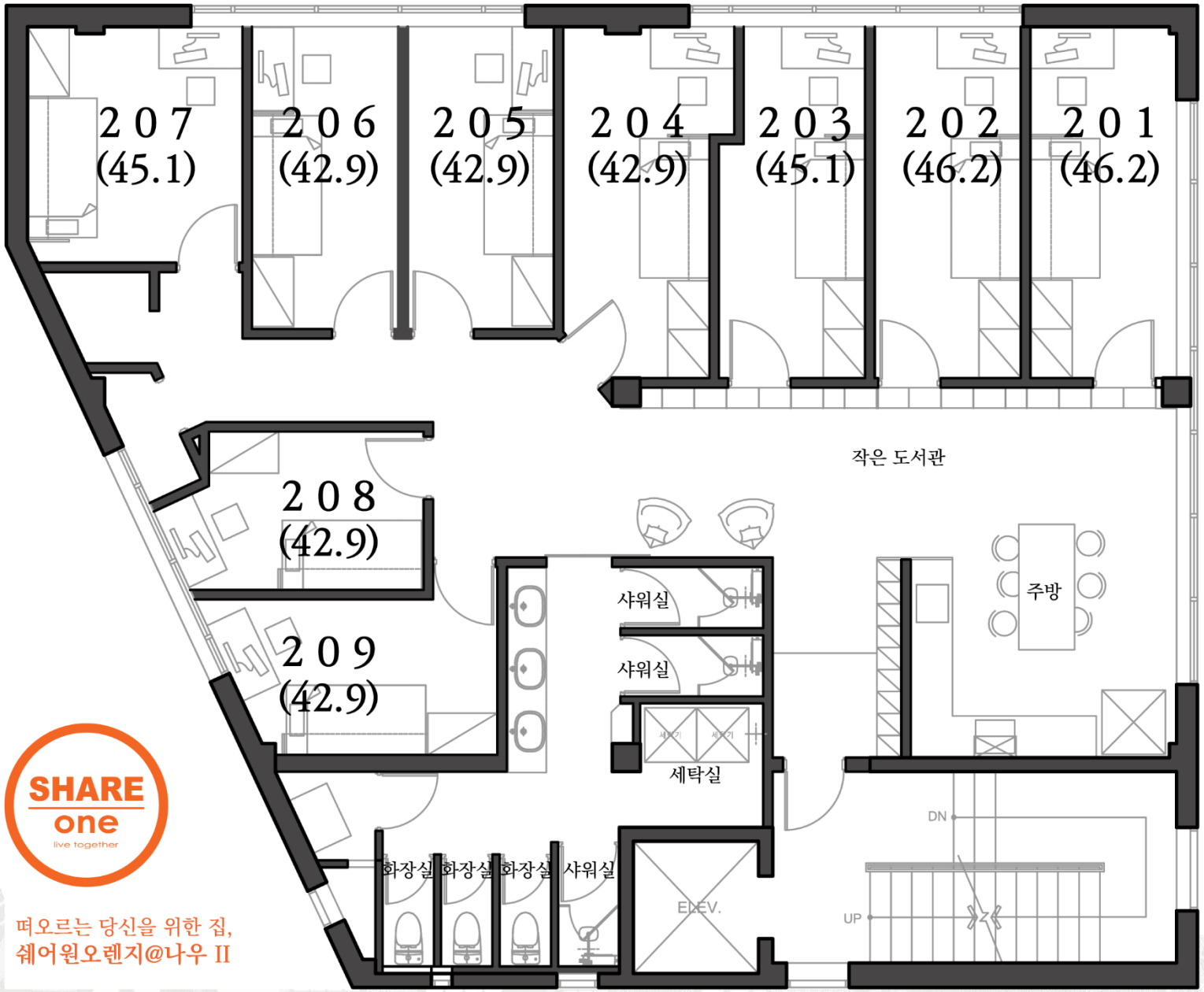
1층 2세드의 핫플레이드 (3구*2세드)와 계수대 (2세드), 정수기, 냉장고, 전자 레인지, 밥솥 외 주방기구 일체 구비되어 있습니다.

층별 3대의 세탁기 및 건조대

전체 총 6대의 세탁기를 설치해 편하게 빨래를 할수 있으며, 별도 건조 공간을 배치하여 쾌적한 주거공간을 연출합니다.

자몽쉐어하우스
(갈현)-마을과집 운영
리모델링형사회주택

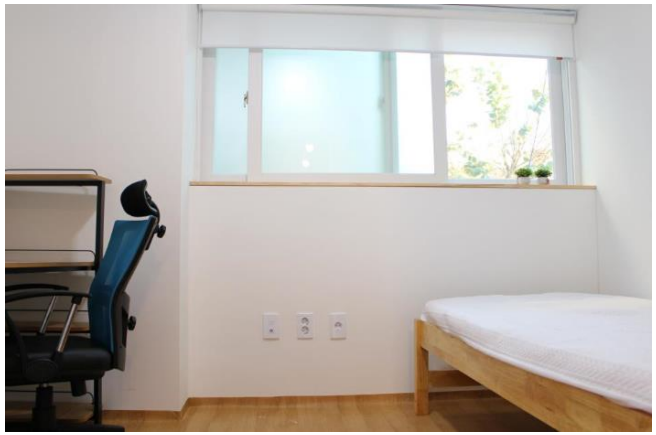
완두콩주택 (정릉)
-완두콩주택협동조합 운영
토지임대부 사회주택

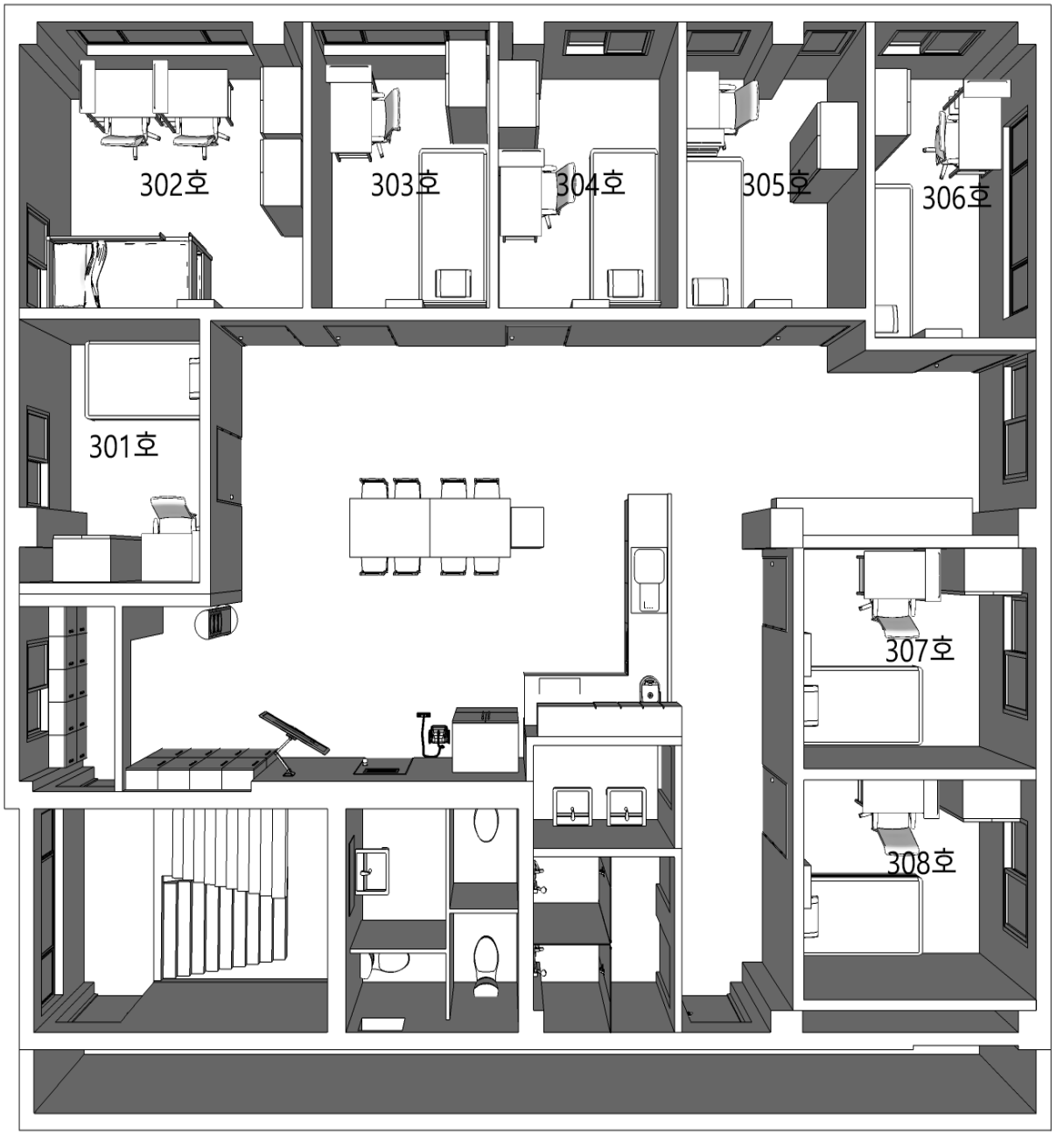


SHARE one
live together

떠오르는 당신을 위한 집,
쉐어원오렌지@나우 II

드림큰하우스 (공릉)
-여성전용쉐어하우스
리모델링형사회주택



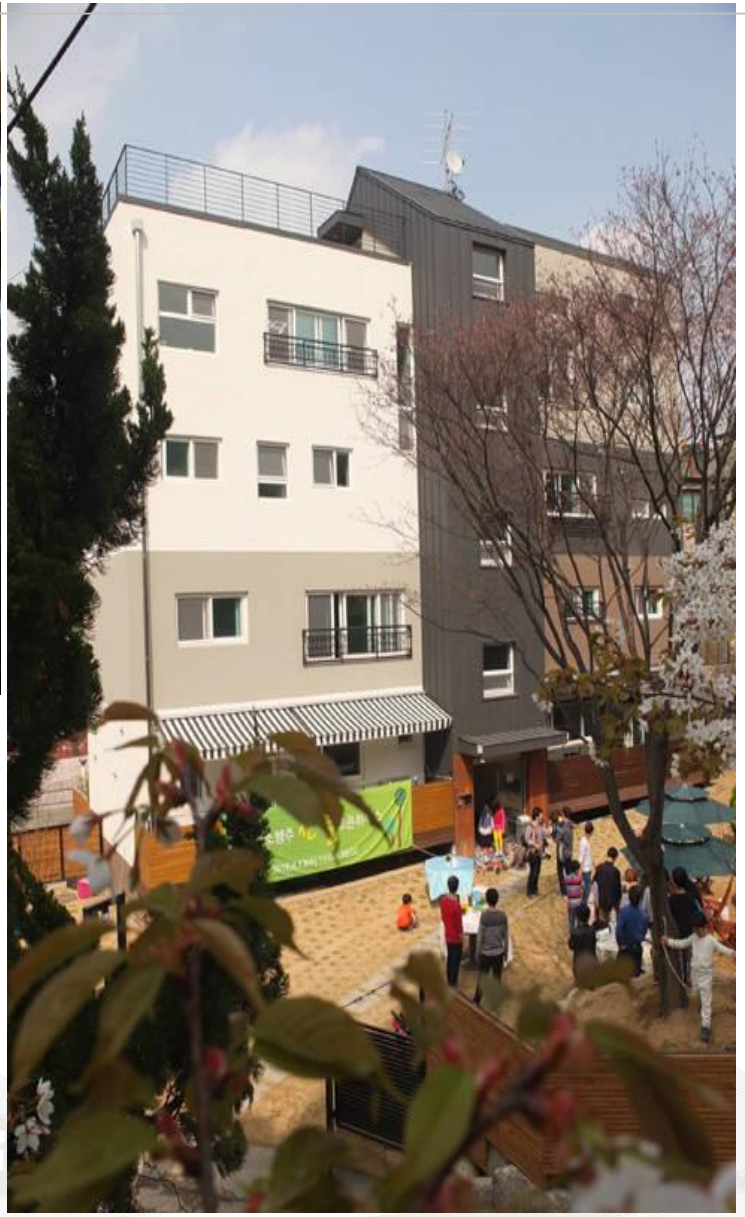


콘체르토 녹번109
-두꺼비하우징 운영
리모델링형사회주택

한국의 사회주택 현황과 과제

–민관협력을 중심으로-

한국 사회주택 정책의 흐름–민간 공동체운동의 역사속에서 태동



-코하우징 주택을 짓는 '소행주' (소통이 있어서 행복한 주택만들기) '는 2011년 9가구 시작으로 현재 한국의 공동체마을로 유명한 성미산에서 4호를 포함해 총 10호를 건축

-한 건물에 살지만 각자 독립된 주거공간이 있고, 공동부엌과 커뮤니티룸 등 일부분만 함께 쓰는 공유주택 (자료출처 : 소행주)

한국 사회주택 정책의 흐름–민간 공동체운동의 역사속에서 태동

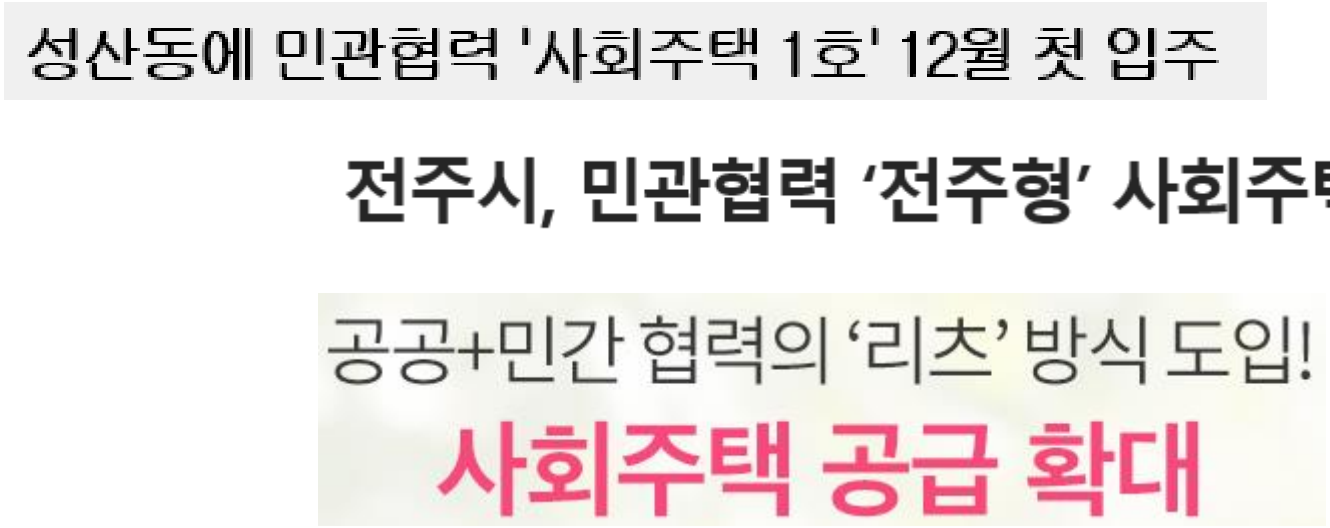
누구나 님자 없이 닉네임으로 부르고 아이들에겐 모두 삼촌이나 이모

급할 땐 서로 아이 맡기고 외출

공동밥상으로 저녁근심에서 해방되니 불안감 덜고 욕심 줄어

(출처 : 한겨레신문, 2018)

한국 사회주택 정책의 흐름–민관협력으로 새로운 전기마련



공공 사회주택 정책의 배경

- **민간의 다양한 실험 (협동조합 주택, 자생적 코하우징 등)의 경험축적, 거버넌스 활성화, 해외의 사회주택 정책 소개**
- **아파트 형식의 공공임대주택 건설 부지 확보 곤란 등의 변화**

2015년 서울시가 최초로 사회주택지원조례를 제정하고 민간이 시행하는 사회주택 지원방안을 마련 (시흥시, 전주시 등)

2017년 정부의 주거복지로드맵에 사회임대주택 활성화 지원방안 포함

한국 사회주택 정책의 흐름–민관협력으로 새로운 전기마련

민간의 움직임

- 사회적기업, 협동조합, 공유기업, 소셜벤처 등 다양한 사회주택 공급조직이 등장하여 청년, 어르신, 저소득 신혼부부 등 다양한 사회적약자에게 사회주택을 공급

2015년 사회주택협회 창립총회(30개 회원사 참여)

2016년 서울시와 민관협력형 사회주택사업 시행

2018년 현재 사회주택협회에 58개 회원사 참여

(출처) 사회주택협회(2018)

한국 사회주택 정책의 흐름–민관협력으로 새로운 전기마련

따뜻한사회주택기금

/재/단/법/인/
한국사회투자
KOREA SOCIAL INVESTMENT

금융지원 정책도 모색되어 서울시 사회투자기금 저리융자, HUG(주택도시보증공사), 시중은행과 협약에 의한 보증대출 등이 이루어지기 시작함

-2018 서울시 사회주택 금융지원 협약 (서울시-HUG-은행)

민간의 따뜻한사회주택기금 (60억규모), 한국사회투자 등도 자생적으로 성장중

서울시사회주택종합지원센터의 지원사업

사업구상, 실행, 운영의 전과정에서 사업자를 지원합니다.

센터의 사업방향

① 지역사회와 함께 호흡하고 기여하는 사회주택의 정체성 확립

② 민관협력에 기초한 민간조직의 역량강화와 사업주도성 강화

③ 다양한 금융, 재무지원을 통한 사업의 양적, 질적 확대

④ 사회주택 유형 다양화와 신규 사업조직의 창출 활성화

센터의 업무분야

분야	추진 과제	의미
① 전략 · 기획	사회주택종합지원센터 사업계획 수립 및 시행	'잘 준비된 사회주택'
② 공급주체 확보	주거관련 사회적 경제 주체 현황조사 및 사회주택 사업자 발굴·육성	'다채로운 사회주택'
③ 홍보 활동	사회주택 홍보 및 사업자-입주자 네트워크 사업	'살고 싶은 사회주택'
④ 네트워크 활동	사회주택 활성화를 위한 국내외 네트워크 구축 및 기반조성	'함께가는 사회주택'
⑤ 자원 개발	사회주택 활성화를 위한 사회공헌기금 및 민간투자처 발굴·모집	'사회속의 사회주택'
⑥ 관리 · 평가	사회주택 공급에 따른 사업관리 및 품질관리	'살기좋은 사회주택'
⑦ 입주공동체활성화	사회주택 입주자 커뮤니티프로그램 운영 활성화 지원	'응답하는 사회주택'
⑧ 연구·개발	서울시 사회주택 정책 발전을 위한 연구 및 신규사업 모델 발굴	'미래를 꿈꾸는 사회주택'

센터의 8대 업무체계도

역할	목 적	업 무 분 야
기획	전략 · 기획	① 사회주택종합지원센터 사업계획 수립 및 시행
사업 확대	사회주택 외연 확대 · 생태계 조성 및 강화	② 공급 주체 확보 / ③ 마케팅 활동 / ⑤ 자원개발
사업 관리	리스크 관리 소프트웨어 강화	⑥ 관리 · 평가 / ⑦ 입주 공동체 활성화
기반 확보	R & D 거시적 기반 조성	④ 네트워크 활동 / ⑧ 연구 · 개발

각각의 업무 계획들이 역할과 목적에 따라 상호 보완되고 전문인력간 협업으로 유기적으로 돌아갈 수 있는 구조 정립

센터의 주요 지원사업

1. 역량강화 교육사업

맞춤형 성장지원프로그램

- 사회주택 사업자로 새롭게 참여할 수 있는 일반인 (50+세대 중심)과 사회주택 추진 의사를 가진 기존 기업가, 지역기반 사회경제적 조직 및 비영리조직 종사자를 대상으로 하는 복합적인 강의+팀별 멘토링 과정을 통해 신규 사업자로 진입할 수 있도록 체계적으로 지원

청년혁신가 아카데미

- 대학생, 청년, 신규사업 참여 희망자에게 사회주택의 개념, 주요정책, 지원사업 등 전반에 걸친 기본적인 내용을 교육하는 입무과정 : 연중 지속적으로 운영

센터의 주요 지원사업

2. 컨설팅사업

사업기초 센터컨설팅

- 사회주택 공급 활성화를 위해 센터 차원에서 이뤄지는 가장 기본적인 사업상담 및 사업 참여 방법 안내로 센터 직원이 사회주택 분야별 (건축프로세스, 설계, 사업성 분석, 금융조달 등) 내용에 대해 맞춤형 회의방식으로 진행
- 적격심사 관련 프로세스 및 준비 업무 안내

사업심층 전문가컨설팅

- 사회주택 공급 활성화를 위해 센터의 기초 컨설팅의 수준을 넘어서는 심층적인 컨설팅이 필요한 사업자들을 대상으로 분야별 전문가 Pool을 활용하여 컨설팅 지원

센터의 주요 지원사업

사업자매칭 노하우전수 멘토링

-사회주택 공급 활성화를 위해 기존 사업자의 노하우전수를 희망하는 예비사업자 대상으로 멘토링이 가능한 기존 사업자 Pool을 활용하여 멘토링 프로그램 운영 : 단기(2회)프로그램, 장기(5회)프로그램 운영

심사통과 사업자 대상 자문프로그램

- 사회주택 공급 활성화를 위해 사회주택 적격심사 통과자 대상 공공건축가 및 재무, 커뮤니티, 주택운영관리 등 기타 분야 전문가의 자문을 매칭하여 운영

센터의 주요 지원사업

3. 네트워크사업

사회주택 사업자 네트워크 구축

- 사회주택 사업자와의 정기적인 소통을 통해, 사회주택 현장의 고민을 청취하고 사회주택의 개선점을 마련하여, 현장맞춤형 정책 수립과 사업자 간의 긴밀한 네트워크를 구축 : 사업자 간담회와 사회주택의 밤 행사

해외 사회주택 사례 탐방

- 사회주택사업조직 해외연수로 해외 선진사례를 학습하고 국제적 사회주택 네트워크 구축 및 사회주택에 관한 정책적 제언

센터의 주요 지원사업

4. 등록관리 사업

구조안전진단비 지원

- 사회주택 공급활성화를 위해 리모델링 사회주택 사업자가 부담해야하는 구조안전진단의 50% 센터에서 지원

센터의 주요 지원사업

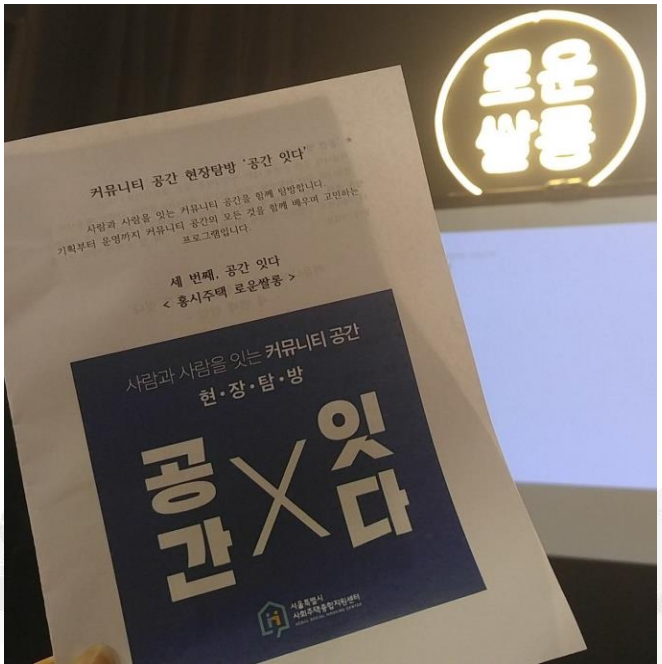
5. 커뮤니티 활성화 사업

사회주택 커뮤니티 활성화 프로그램 지원사업 공모

- 커뮤니티 공간의 지속가능성과 공동체성을 향상시키기 위하여 초기 단계 사업역량 강화를 위한 컨설팅 제공과 공동체 프로그램 사업비, 공간 조성비 일부를 지원

입주자 자치모임 지원

- 사회주택 입주자들의 공론의 장을 마련할 수 있도록 입주자 모임의 다과비, 도서구입비, 야외활동비 등을 지원



센터의 지원사업 종합

단계	진행 프로세스		센터 교육	센터 기타 업무
1	사회주택 사업 홍보 단계 (관심유도)			2-(1) 신규 조직 준비 조사 3-(1) 입주자/사업자 홍보
2	사 회 주 택 사업 관심 단계	입문	2-(2) 아카데미 기초	
		사업화 관심	2-(2) 아카데미 심화	
		사업 실현화	2-(2) 기존기업 노하우 전수과정	
3	서울시 사회주택사업 참여 기획 단계		2-(2) 센터 기초 컨설팅	2-(3) 탁상감정지원 2-(3) 구조안전진단 지원 8-(2) 사업성평가 툴 활용
4	서울시 적격심사 후 피드백 보완 단계		2-(3) 전문가 자문 매칭	6-(1) 설계 가이드라인 적용 7-(3) 커뮤니티 매뉴얼 참고
5	사업 시행			5-(1) 사회주택 기금 활용 6-(1) 중간 품질점검 실행
6	준공			6-(1) 준공 후 품질점검 실행
7	임대 관리			3-(2) 사업자-입주자 네트워크 6-(2) 통계자료DB 구축 7-(1) 커뮤니티 프로그램 지원 7-(3) 커뮤니티 매뉴얼 참고

경청해 주셔서 감사합니다.