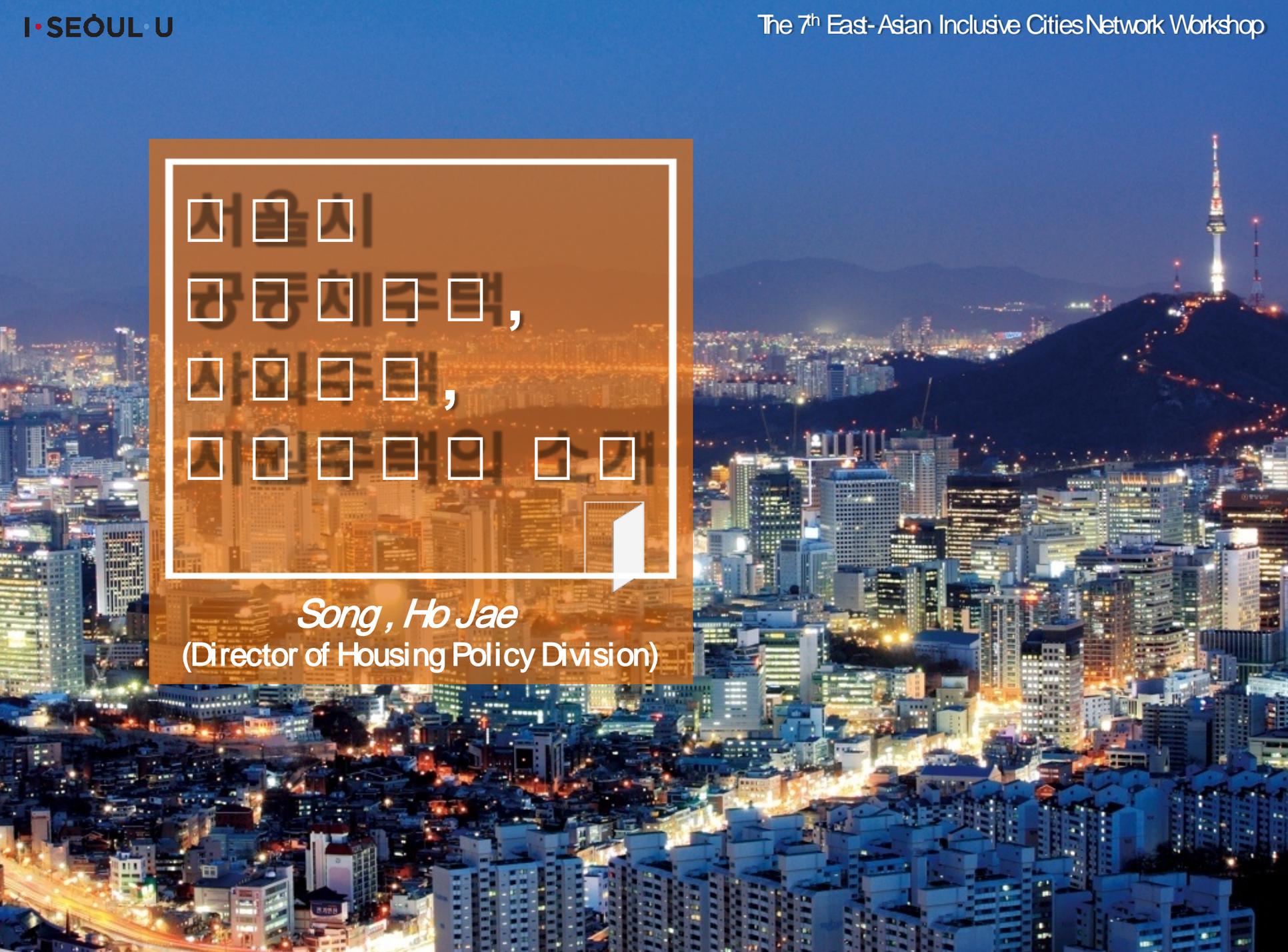


서울시
공공주택,
사회주택,
자원주택의 소개

Song, Ho Jae
(Director of Housing Policy Division)



1. □ □ □ □ □ (공동체주택)



▶ 1인 가구 증가에 따른 외톨이 문제 심화

**1인 가구 증가 '10년 23.9% → '35년 34.3%, 삶의 질 지수 사회적 연계망 36위*

→ 협력적 공동주거

▶ 주거비 상승에 따른 서민부담 가중

**7년 모아야 내 집 마련, 월소득 대비 임대료 비율 25% 초과 98만 가구(임차가구의 47.8%)*

→ 주택 공동마련/관리로 비용절감

▶ 공동체 해체로 인한 개인부담 가중으로 삶의 질 저하

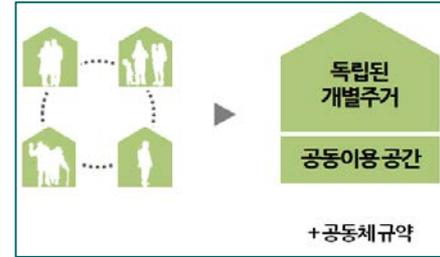
**일과 육아 병행의 어려움 및 경제적 이유로 심각한 저출산, 노인빈곤률 49.3%*

→ 사회적 연대를 통한 문제 해결



▶ 공동목적, 공동체활동에 동의하는 사람들이 관계성을 기반으로 공동거주 하는 주택

▶ 독립된 **공동이용 공간**과 **공동체주택 관리규약**이 있고 나눔과 공유로 생활·사회 문제 해결



□ □ □ □
□ □ □ □

공동이용 공간은 각 공동체주택의 특성을 반영하는 공간으로 입주자 모임, 식사, 아이들 놀이공간 등 공동생활공간으로 사용

□ □ □ □ □ □
□ □ □ □

공동체주택 입주자간의 갈등과 문제 발생시 관리규약을 수립하여 입주 전 매뉴얼을 통해 공간운영 수칙과 관리방안, 주택관리 기준, 자금운용 등 관리규약 표준안을 제공받음



1. □□□□□ (공동체주택)

□□□□□□□□

▶ 공급방식에 따른 분류

1. □□□□□ □□□□□

- *공통의 목적을 가진 사람들이 모여서 공동으로 토지를 매입·건설하는 형태
- *개별 소유권을 가지며, 소유자들은 조직을 구성, 관리규약을 만들어 관리
- *주택계획, 인허가단계에서 전문가 지원, 부족한 자금은 금융권의 저리 융자상품 이용가능
- *대상 : 서울시민 누구나



2. □□□□□ □□□□□

1) 공공지원방법 : 토지임대

- *공공이 토지를 임대, 민간사업자가 주택을 지은 후 임대주택으로 공급하는 형태(최장 40년)
- 원하는 설계·건축이 가능, 초기 토지매입비가 없어 주택건설 비용만으로 입주 가능
- 기간 : 토지임대기간 최장 40년
- 임대료 : 토지임대료 + 건설비
- 대상 : 추진주체(주택관련 사업자+주택협동조합), 입주자, 무주택자

2) 공공지원방법 : 리모델링비 지원

- *공공이 준주택(고시원, 모텔 등)의 리모델링비를 50% 지원하여 임대주택으로 공급함
- 쇠퇴지역내 준주택 활용, 주거취약계층을 위한 저렴주택 공급 지원
- 리모델링비 : 최대 1억2천
- 임대료: 주변시세 50% 이하 및 80% 이하
- 대상 : 추진주체(주택관련 사업자, 입주자(주거취약계층))

3. □□□□□ □□□□□

- *공공이 주택을 임대하고 임차인이 임대료를 지불하는 형태
- *예술가, 어르신 등 특정목적(테마) 또는 공동체활동에 합의하는 주거취약계층을 위한 공공임대주택
- *임대기간 : 기존 공공임대주택과 동일
- *임대료 : 입주자 소득에 따라 다르게 적용



1. □□□□□ (공동체주택)

↑ □□□□□□□□

▶ 입주자 특성에 따른 분류 (서울시에서 추진한 실제 사례)

- 육아·회의실·공부방 등 공동체 지향에 적합한 공동목적이 있는 사람들로 다양함

□□□□□ (양어머니 마을, 동양대 민마을 외)

- * 영·유아 자녀를 가진 부부들의 공동체주택으로 공동육아 프로그램 가능
- * 공동 이용공간은 부모들의 모임 장소, 어린이들의 놀이 공간으로 활용



1□□□□ (메대타운 동대문 외)

- * 혼자 사는 사람들의 공동체주택으로 동일하거나 비슷한 유형의 직업, 취미 등을 가진 사람들이 모여 공동체 활동을 할 수 있는 유형



□□□□□□□ (안대문 주민마을 외)

- * 자녀가 독립한 어르신 부부나 홀로 사는 어르신들이 모여 사는 공동체주택
- * 공동 식사, 서로의 안부 확인, 소일거리 등을 함께 하며 공동체를 이룰 수 있는 유형



□□□□□ (강대문 주민마을 외)

- * 젊은 세대와 어르신 세대가 함께 모여 사는 형태로 서로에게 부족한 부분을 도움을 통해 해결하고 한 가족과 같은 공동체를 이룰 수 있는 유형



1. □□□□□ (공동체주택)

□□□□



□□□□ ('16~'17□)

민관협력형 공동체주택

189호

- '16년 185호
- '17년 4호(계획: 395호)

※'17□□ □□□□ □□□□, □□□, □□□ □□ □□ □□ □□ □□

공공임대형 공동체주택

1,337호

- '16년 1,120호
- '17년 217호(계획: 2,249호)

자가소유형 공동체주택

25건 140호

※'15~16□□□□

- 커뮤니티 공간, 공동체규약, 공동체프로그램, 독립된 주거공간
- 민간주도형, 서울시는 코디네이터 역할
- 플랫폼 구축을 통한 통합정보 제공
- 입주자 모집 공고 및 모집, 서울시 지원내용, 통계자료 등
- 공동체주택 인증 통과시 이자 지원(17.9)



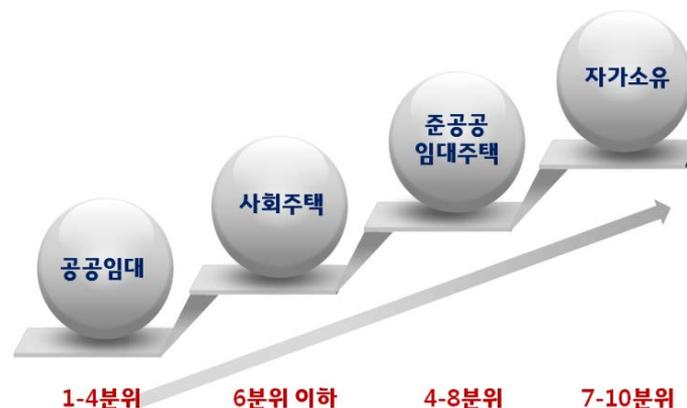
1. □□□□□ (공동체주택)

□□□□□

▶ 서울시 주택공급 기초 설정 : 관계성 기반 공동체 주택 집중지원

- 공공임대주택 공급 기초 변화 유도
- 공공임대 유형을 공동체 주택으로 단계적 추진

- 다양한 주택유형을 아우르는 공동체주택 주거사다리 모델



▶ 공동체주택 활성화 적극 지원

- 사업 효과제고를 위해 소규모에서 대·중 규모 까지 모델 확대: 미매각부지, 시유지 출자 등 공공토지를 활용한 공급
- 입주자간 커뮤니티 활성화를 위한 지원 체계 마련: 커뮤니티 코디네이터육성, 파견
- 법적·제도적 기반 마련: 건설비용 이차보전 지원 등



가양동 협동조합형 공공주택 '이음채'

'임대주택의 자율적 관리', '공동체 형성'을 목표로
서울시가 2013년 처음 선보인 수요자 맞춤형 임대주택 사업의 하나

- 주소지 : 강서구 가양동 1494-3
- 세대수 : 24세대
- 면 적 : 대지 1,261.8m² / 연면적 2,588.85m²
- 입주년도 : 2014년 9월
- 건축규모 : 지하 1층, 지상 6층
 - 외부 : 주차장(잔디로 조성, 아이들 공간으로 활용), 놀이터, 휴게 데크
 - 1층 : 공동주방, 커뮤니티 공간, 어린이 자유놀이방
 - 2~6층 : A, B, C 타입의 개별 주거공간

- 임대료 : 보증금 10,500만원/ 월 관리비 3만원
- 특징
 - 시유지 활용 신축
 - 최장 20년 임대, 주변시세의 80% 임대료
 - 만4세 이하의 육아가정 대상 모집, 가구원수별 가구당 도시근로자 월평균 소득 100% 이하인 세대



삼선동 '배우의 집'

서울시가 빌려준 땅에 건축가가 리모델링 후 적절한 가격으로 예술인에게 임대
 서울로 상경한 젊은 예술가들이 고시원과 비슷한 임대료로 좋은 주택에 거주,
 입주자들끼리 예술 관련 정보를 공유할 수 있는 플랫폼 역할

- 주소지 : 성북구 삼선동
- 세대수 : 10세대
- 면 적 : 대지 148.8㎡ / 연면적 254.61㎡
- 입주년도 : 2016년 1월
- 건축규모 : 지하 1층, 지상 2층
 - 지하1층 : 공동주방, 커뮤니티 공간
 - 지하1층 및 지상 1~2층 : 셰어하우스

- 임대료 : 보증금 1,000만원/월 평균임대료 38만원
- 특징
 - 공공토지 임대 후 기존 노후주택 리모델링
 - 문화예술진흥법에 따른 연극인으로 39세 미만 청년대상
 - 공동주방, 커뮤니티공간(팟캐스트 스튜디오)
 - 입주자가 영화제, 낭독회, 미니콘서트 등 개최



2. □ □ □ □ □ □ □ □ (ソウル型社会住宅)

□ □ □ □ □ □ □ □

- ▶ 청년층의 주거빈곤 심화, 결혼·출산 등을 위한 적정 주거공간 확보의 어려움으로 인해 30대 서울 유출 인구의 증가, 저렴주택의 수요 대비 공공임대주택 공급 부족 등으로 새로운 주거정책 필요성 대두
- ▶ 공공재정 투입이 높은 공공임대주택의 새로운 대안으로, 민간과 공공이 공동출자하고 주거 안정성을 높인 '사회주택' 공급을 추진

□ □ □ □ □ □ □ □ □ □

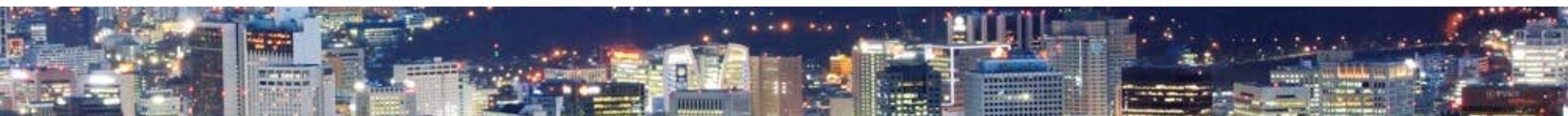
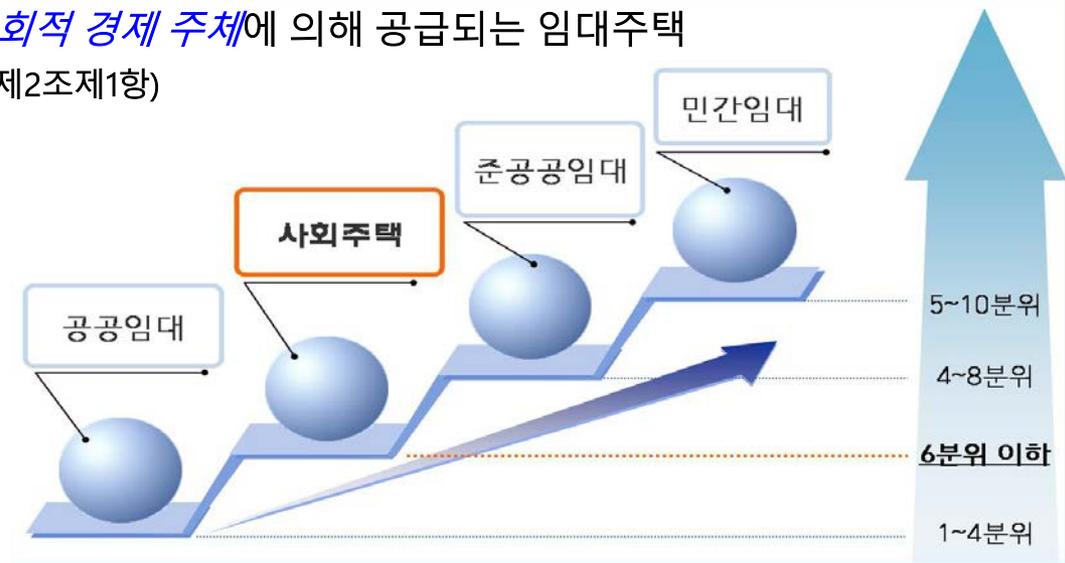
- ▶ **사회경제적 약자를 대상으로 주거 관련 사회적 경제 주체**에 의해 공급되는 임대주택
(「서울시 사회주택 활성화 지원 등에 관한 조례」제2조제1항)

• 사회경제적 약자란?

중위소득 60% 이하 등 취약계층, 장애인, 고령자 등 주거약자, 공공임대주택 거주자, 무주택자로 공공임대주택에 입주할 자격이 있는자, 청년등시장이 별도로 정하는 자

• 주거 관련 사회적 경제주체란?

비영리법인, 공익법인, 협동조합, 사회적기업, 중소기업 등



2. □ □ □ □ □ □ □ □ (ソウル型社会住宅)

↑ □ □ □ □ □ □ □ □

▶ 서울형 사회주택은 민관협력 방식에 따라 3가지 유형으로 구분

□ □	□ □ □ □ □ □ □ □ □ □	□ □ □ □ □ □ □ □ □ □	□ □ □ □ □ □ □ □ □ □
□ □ □ □	신축 또는 리모델링	비주택 리모델링	주택(빈집) 리모델링
□ □ □ □	다가구·다세대주택, 다중주택, 도시형생활주택	고시원, 모텔, 여관 등 비주거시설(15년 이상)	6개월 이상 방치된 빈집 (방 3개 이상)
□ □ □ □	주거 관련 사회적 경제주체 (비영리법인, 공익법인, 협동조합, 사회적기업, 중소기업)		
□ □ □ □	사업주체 희망토지(100평 내외) 매입 후 저리로 장기임대 (30~40년)	리모델링비 지원 (최대 1.5억원~2억원)	리모델링비 지원 (20~40백만원)
□ □ □ □	도시근로자 월평균 소득 70%이하(1인), 100%이하(多人)	1인 가구 도시근로자 월평균 소득 70% 이하	1인 가구 도시근로자 월평균 소득 70% 이하
□ □ □ □	최장 10년, 시세 80% 이하	6~10년, 시세 80% 이하	최장 6년, 시세 80% 이하



2. □ □ □ □ □ □ □ (소울형 사회주택)

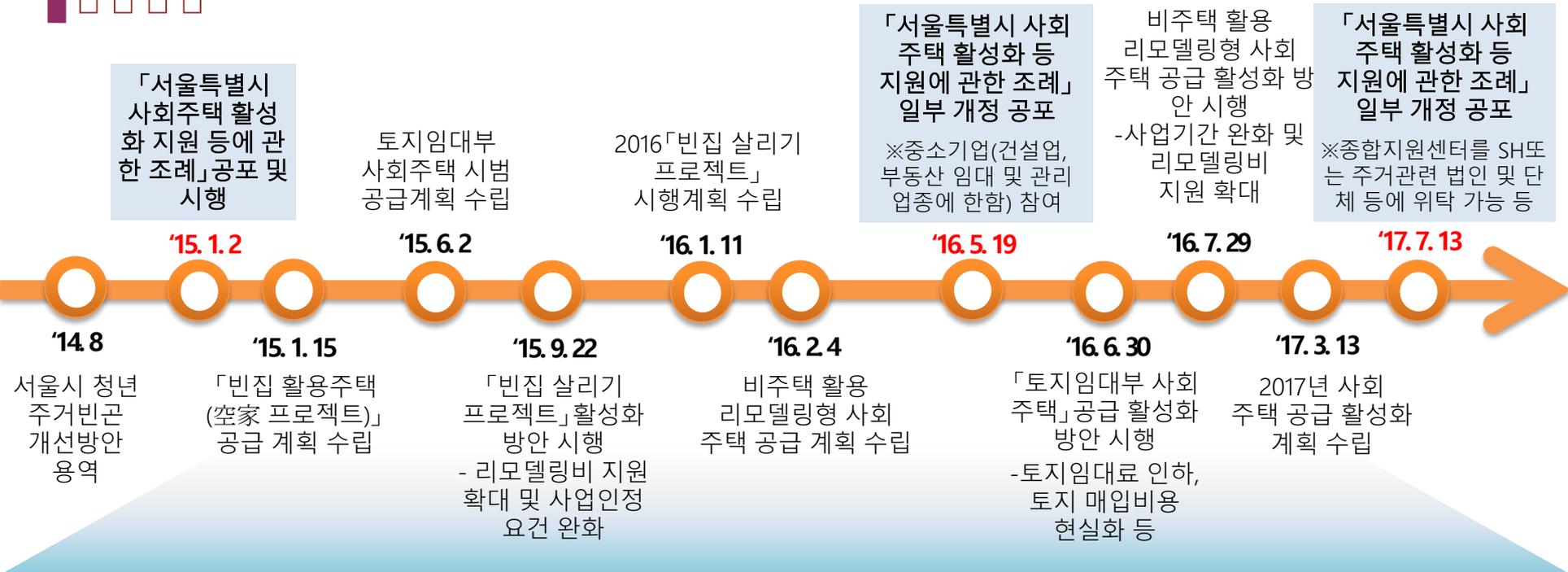
1. □ □ □ □ □ □ □ □ □ □

□ □	□ □ □ (Publicness)	□ □ □ □ □ (Sustainability)	□ □ □ (Community)	□ □ □ □ (Governance)
□ □	공공이 목표로 하는 주거복지 실현을 위해, 공공 자원의 지원과 배분을 통해 공익성을 확보하는 것	사회주택이 안정적이고 지속적으로 공급될 수 있도록 기반을 마련하는 것	사회주택 거주자간, 지역사회의 주민과의 다양한 활동을 통하여 주거공동체 의식을 형성하는 것	사회주택 사업 시행에서 공공과 민간이 함께 정책 개발과 사업 유지를 위한 방안을 공유하는 것
□ □ □ □	주거소요에 따른 배분, 임대료 부담가능성, 거주안정성	사업성 (재정건전성, 사업건전성), 임대 및 운영관리, 주택품질·유지관리	입주자참여, 공동체활성화, 주거서비스, 지역사회기여	지역사회자원 연계, 협의체 구성, 플랫폼 구축 및 운영



1. □□□ □□□□ (ソウル型社会住宅)

□□□□



□□□□ ('15~'16□)

공급량
391호

토지임대부 사회주택
9필지 118호

- '15년 2필지 22호
- '16년 7필지 96호
- 11개 단체 참여

리모델링형 사회주택
2개동 41호

- '15년 2개동 41호
- '16년 -
- 1개 단체 참여

빈집살리기 프로젝트
35개동 232호

- '15년 13개동 80호
- '16년 22개동 152호
- 4개 단체 참여



2. □ □ □ □ □ □ □ (ソウル型社会住宅)

2017 □ □ □ □ □

기존 공공토지를 활용한 중규모 사업모델 개발 및 지역 클러스터 조성

- 공공소유 자투리땅과 인접 민간토지를 매입, 200평 이상(30호) 규모로 공급
- 신림 고시촌 등 지역경제 활성화와 연계, 지역특화 클러스터 조성(리모델링형)

민간재원 발굴, 주택도시기금 연계 등 안정적 재원조달 방안 모색

- 사회투자기금 융자금 상환기환(5년→8년) 및 사회주택에 관심 있는 기업 사회공헌기금 등 조성
- 민간임대주택 특별법 개정('16.12 윤관석 의원 발의, 법사위 계류 중) 지원 및 국토교통부 협의를 통해 주택 도시기금 활용을 위한 법·제도적 장치 마련

사회주택 설계와 공사품질을 관리하여 입주자 만족도 제고

- 설계부터 준공까지 단계별 품질관리 및 유관기관 합동점검 실시
- 공유주택(쉐어하우스) 건축 가이드라인 마련 및 적용 의무화

사회주택 인증제 실시, 온라인 플랫폼 운영 등 임대운영 관리 체계화

- 사회주택 평가지표 개발 용역('17.5~9) 및 시범 평가('17.10) 실시
- 사회주택 공급 현황 정보, 공급자-입주(희망)자간 쌍방향 소통, 입주자간 온라인 소통공간 등을 제공하는 온라인 플랫폼 개발·운영

유형별 사업프로세스의 개선을 통한 사회주택 공급 활성화

- (토지임대부) 서울지역 전체 토지가액 조사용역을 통해 토지 매입단가 재조정 및 매입기준 완화(인접도로폭 35m→3m이상)
- (리모델링형) 사업대상 및 임대 의무기간 확대에 따른 보조금 지원 비율 상향 조정(비주택→비주택+노후주택, 공사비의 50~70%→60~80%)
- (빈집살리기) 빈집 사업시행자 확대 및 빈집 발굴의 시스템화



2. □ □ □ □ □ □ □ (소울형 사회주택)

↑ 2017 □ □ □ □ □

토지임대부 사회주택

7필지 105호

리모델링형 사회주택

민간지원형 10개동 200호
직접매입형 4개동 80호

빈집살리기 프로젝트

152호

위탁관리형 사회주택
(신규)

100호



성산동 '녹색친구들'

- 주소지 : 마포구 성산동 59-12
- 세대수 : 11세대
- 면 적 : 대지 232.70m² / 연면적 440.41m²
- 입주년도: 2017년 3월 22일
- 입주대상 : 사회초년생 및 주거취약계층



- 주택특징
 - 에너지 절약을 위한 패시브 하우스, 전기차 배치
 - 공용커뮤니티실 및 공동체 프로그램 운영, 공용테라스 및 세탁기 설치
 - 편리한 교통환경, 주변 문화·교육·편의시설, 우수한 교육환경과 다양한 복지시설



은평구 녹번동

- 주소지 : 은평구 녹번동 73-13
- 세대수 : 9실
- 면 적 : 대지 255.00㎡ / 연면적 161.65㎡
- 입주년도 : 2016년 12월
- 입주대상 : 사회초년생



- 주택특징
 - 시세 70% 이하의 임대료
 - 커뮤니티 지원



<공사 전>



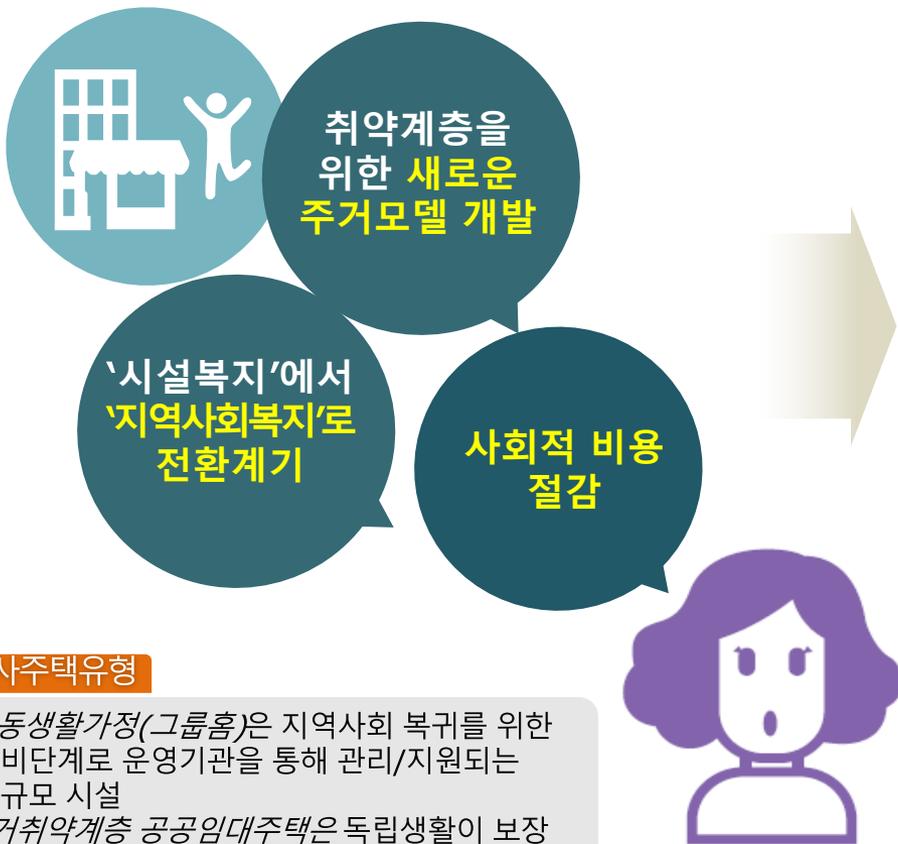
<공사 후>



3. □□□□ (사포어티브·하우징)



▶ 지원주택의 도입 필요성



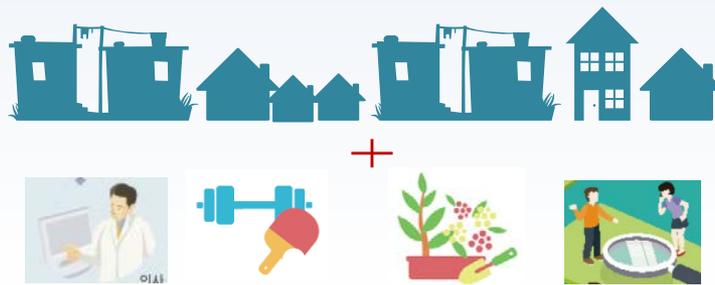
※ 유사주택유형

- 공동생활가정(그룹홈)은 지역사회 복귀를 위한 준비단계로 운영기관을 통해 관리/지원되는 소규모 시설
- 주거취약계층 공공임대주택은 독립생활이 보장되는 개인 주거공간이지만 지역사회 정착을 위한 지원서비스 없음

▶ 지원주택의 개념

독립적인 주거생활이 곤란한 취약계층에게 “공공임대주택+복지서비스” 를 결합

- 만성노숙인, 발달장애인 등 적절한 지원 없이는 자립생활이 어려운 주거취약계층에게 독립적이고 안정된 생활을 유지할 수 있도록 적절한 지원 서비스가 함께 제공되는 주택
- 지원주택의 서비스 내용은 입주자 특성 및 사회경제적 조건에 따라 다름
 - 지원서비스 : 주거상담, 일상생활, 투약관리 등 의료지원, 분노조절 등 심리정서치료 등
 - 장애인, 노인, 노숙인 등 대상자별 서비스 다양 (일반, 특화)

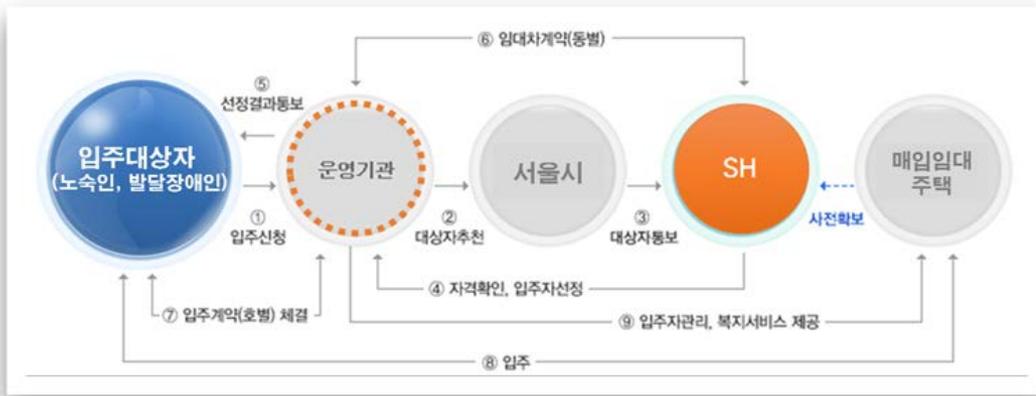


3. □□□□ (사포어티브·하우징)



▶ 추진방향

- 현재 법령근거가 부족하여 공동생활가정 방식으로 시범 추진 하되 향후 **조례 제정** 추진
- 운영기관은 입주자가 독립적인 주거생활이 가능토록 배려하기 위해 비상근형태로 입주민의 특성과 요구에 따른 최소한의 서비스 제공



▶ 기관별 역할 분담

서울시 주택정책과	서울시 복지본부	SH공사	운영기관
지원주택 공급 총괄	*지원주택 운영 총괄 -운영사업비 지원 -입주자 추천	*지원주택 공급 관리 *입주자 선정	입주자 특성에 따른 특화 프로그램 개발, 운영

▶ 시범사업 추진개요

- 사업기간 | 2년
- 공급호수 | 46호 내외
- 공급대상
정신장애 여성노숙인, 알콜중독 만성노숙인, 발달장애인
- 운영기관
지원주택 공급대상자에 관련 서비스 제공 경험이 많은 단체(법인 등) 공모 선정
- 입주자선정
시담당부서/운영기관이 추천, SH공사 최종 선정
- 임대조건
보증금 200~300만원, 월임대료 시세 30% 수준



3. □ □ □ □ (사포어티브·하우징)



▶ 지원주택 관련 운영지침 및 법규 마련

- 「민관공동참여형 지원주택 추진 TF팀」 구성, 추진
 - 주택정책과, 장애인복지정책과, 자활지원과, SH공사, 외부전문가(교수 등) 및 민간단체(사회복지법인, 비영리법인 또는 단체) 참여
- 국토교통부 관련법령 및 지침 개정 건의

공공주택 업무처리지침

- *지원주택 개념 도입, 커뮤니티 공간 확보(1주택 1실(호)) 근거 마련
- *임대차 계약시 입주대상자와의 직접계약 신설

주거취약계층 주거지원 업무처리지침

- *커뮤니티 공간 확보(주택 1실(호)) 근거 마련
- *운영기관 선정 방식에도 입주 대상자와의 직접계약 가능토록 개정

장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률

- *지원주택 추가, 주거약자에 노숙인 포함

- (가칭) 「서울특별시 지원주택에 관한 조례」 제정 추진

▶ 중·장기 검토

- 위탁관리형 사회주택을 활용하여 지원주택 공급방안 검토
 - 공공임대주택 또는 사회주택을 주거취약계층 관련 복지단체에 위탁관리
 - 서비스 지원에 필요한 인력, 예산은 복지본부에서 부담



ありがとうございました。

