

A Study on the Policy Direction of the Public  
Rental Housing Policy in Goyang city

**고양형 공공임대주택  
정책방향 수립을 위한 연구**

김 리 영

A Study on the Policy Direction of the Public Rental Housing Policy in Goyang city

## 고양형 공공임대주택 정책방향 수립을 위한 연구

연구책임자

김리영(고양시정연구원, 도시환경연구부, 연구위원)

발행일 2020년 12월 28일

저자 김리영

발행인 이재은

발행처 고양시정연구원

주소 10393 경기도 고양시 일산동구 태극로 60 빛마루방송지원센터 11층

전화 031-8073-8341

홈페이지 [www.gyri.re.kr](http://www.gyri.re.kr)

S N S <https://www.facebook.com/goyangre/>

I S B N 979-11-973842-3-3

이 보고서의 내용은 연구진의 개인적인 견해로서, 고양시정연구원의 공식 견해와는 다를 수 있습니다.  
해당 보고서는 고양시서체를 사용하여 제작되었습니다.

# 목 차

요약 .....	i
<b>제1장 연구 개요 .....</b>	<b>1</b>
제1절 연구의 배경 및 목적 .....	3
1. 연구의 배경 .....	3
2. 연구의 목적 .....	6
제2절 연구의 내용 및 방법 .....	8
1. 연구 내용 .....	8
2. 연구 방법 .....	8
<b>제2장 주거정책 패러다임 변화와 고양시 현황 .....</b>	<b>11</b>
제1절 주거정책 패러다임 변화 .....	13
1. 정부의 주거정책 변화 .....	13
2. 해외 정책 동향 .....	18
제2절 고양시 주거여건 .....	21
1. 고양시 인구구조와 점유형태 .....	21
2. 고양시 공공임대 주택의 특성 .....	26
3. 고양시 구도심 정비사업과 주거안정 .....	36
<b>제3장 국내외 사례 검토 .....</b>	<b>41</b>
제1절 지자체 조례 .....	43
1. 주거기본법 .....	43

2. 주거복지 관련 지원 조례 .....	44
3. 사회주택 관련 지원 조례 .....	50
제2절 주요 정책사례 검토 .....	52
1. 정부의 공공임대주택 정책과 공공임대주택 유형 .....	52
2. 국토부의 사회주택 .....	57
3. 서울시 .....	65
4. 경기도 기본주택 .....	81
<b>제4장 고양시 공공임대 정책 방향 .....</b>	<b>85</b>
제1절 공공임대 정책 방향 .....	87
1. 공공임대 정책 방향 설정 .....	87
2. 주요 사업의 단계별 추진 방향 .....	93
제2절 기반구축을 위한 과제 .....	101
1. 주거실태조사 및 주거취약계층 모니터링 강화 .....	101
2. 외부·민간자원 연계형 공공주택 공급모델 다양화 .....	103
3. 고양도시관리공사 기능강화와 공시활용 공공임대주택 공급 .....	106
4. 주거복지 추진기반(조직) 구축 .....	109
5. 주거복지 인력 및 민간주체 역량 강화 .....	111
<b>참고문헌 .....</b>	<b>113</b>
<b>Abstract .....</b>	<b>115</b>

## 표 목차

[표 2-1] 시대별 주요 부동산 정책	13
[표 2-2] 해외 사회주택 정책 모델	19
[표 2-3] 해외 사회주택 정책대상	20
[표 2-4] 연령별 무주택가구 비율 변화 (2016-2019년)	25
[표 2-5] 최저주거기준과 유도기준	28
[표 2-6] 고양시 공공임대주택 현황과 특성	30
[표 2-7] 공공임대주택 재고수준 비교	32
[표 2-8] 주택수 대비 임대주택 비중	33
[표 2-9] 고양시 공공임대주택 유형별 주택규모별 거주가구	34
[표 2-10] 고양시 공가주택의 규모별 구성	35
[표 2-11] 고양시 정비사업 현황	36
[표 2-12] 고양시 계획 중인 임대주택	37
[표 2-13] 정비사업지 임대주택 가능세대수	38
[표 2-14] 1기 신도시(일산·중산·탄현) 세대수 현황	39
[표 2-15] 2021년 기금 확보 계획(안)	40
[표 3-1] 주거기본법에서 정한 주거정책의 기본원칙과 임대주택 공급 등 원칙	43
[표 3-2] 자치단체 주거복지지 기본 조례 지정 현황	44
[표 3-3] 주거복지 관련 조례 분석 대상도시 현황	45
[표 3-4] 주거복지 대상 구분	48
[표 3-5] 지자체 주거복지 조례별 주거복지사업	49
[표 3-6] 사회주택 지원 조례 지정 현황	50
[표 3-7] 임대주택법상 임대주택의 차이	54
[표 3-8] 임대주택 종류별 공급 주체와 특성	54
[표 3-9] 공공임대주택 유형별 특징	55

[표 3-10] 공공임대주택 특별공급 .....	56
[표 3-11] 서울시 사회주택과 공공임대주택 비교 .....	69
[표 3-12] 서울시 사회주택 운영 연혁 .....	71
[표 3-13] 사회주택 사업 유형 .....	72
[표 3-14] 서울시 사회주택 유형별 공급 .....	73
[표 3-15] 서울시 사회주택리츠의 투자자 구성 .....	73
[표 3-16] 녹색친구들 창천 보증금과 임대료 .....	75
[표 3-17] SH매입임대주택 유형별 특징 .....	77
[표 3-18] SH매입임대주택, 건설공정에 따른 매입주택 유형 .....	78
[표 3-19] SH 청년 및 신혼부부 매입임대 우선매입 기준 .....	79
[표 3-20] SH매입임대 : 자치구 연계 수요자 맞춤형 임대주택 .....	79
[표 3-21] 경기도 기본주택과 공공임대주택 비교 .....	82
[표 4-1] 사회주택관련 조례에서 정한 사회적경제 주체에 대한 지원 .....	94
[표 4-2] 사회주택관련 조례에서 정한 사회주택의 정의와 정책대상 .....	96
[표 4-3] 사회주택관련 조례에서 정한 기본계획 수립 내용 .....	97
[표 4-4] 단계별 고양시 사회주택 및 공공임대 사업 추진 제안 .....	100
[표 4-5] 단기, 사회주택 및 공공임대주택 관리를 위한 조직 및 운영계획(안) .....	107

## 그림 목차

[그림 1-1] 주거문제와 관련한 최근 언론	5
[그림 1-2] 연구의 목적	7
[그림 1-3] 연구의 주요 내용	8
[그림 1-4] 연구절차와 흐름	9
[그림 2-1] 연대별 부동산정책	15
[그림 2-2] 최근 이슈와 향후 과제	15
[그림 2-3] 시대별 공공임대정책 변화	16
[그림 2-4] 정부의 정책 변화	17
[그림 2-5] 연령별 인구구조의 변화(2000-2019년)	21
[그림 2-6] 청년층 주거문제 관련 기사	21
[그림 2-7] 연령별 점유형태 비교: 자가 임차가구	22
[그림 2-8] 연령별 점유형태 비교 : 자가, 전세, 월세	23
[그림 2-9] 연령별 점유형태 변화 비교	23
[그림 2-10] 고양시 전체가구와 1인가구 점유형태 변화(2005-2015년)	24
[그림 2-11] 연령별 무주택가구 비율(2019년 기준)	25
[그림 2-12] 고양시 세대당 인구 및 1인가구 구성 변화 추이	26
[그림 2-13] 고양시 매매가격과 전세가격 추이	27
[그림 2-14] 주택규모별 변화(2015-2019)	29
[그림 2-15] 세대당 공공임대주택 비중	31
[그림 2-16] 경기도내 주요 대도시의 공공임대 재고 수준 비교	31
[그림 2-17] 도시별 공공임대 유형별 비교	32
[그림 2-18] 고양시 거주 가구의 주택규모별 거주가구 (일반가구와 공공임대거주 가구)	34
[그림 2-19] 대상지 개요	39
[그림 3-1] 정부의 주거지원 방법과 유형	52

[그림 3-2] 정부 주택 정책의 대상 .....	53
[그림 3-3] 사회주택의 개념 .....	57
[그림 3-4] 국토부, 사회주택 비전과 정책목표 .....	58
[그림 3-5] 국토부 사회주택 유형 별 주요 사례 .....	60
[그림 3-6] 고양삼송 사회주택 위치 및 현황도 .....	61
[그림 3-7] 국토부, 사회주택 특화형 리츠 운영구조 .....	63
[그림 3-8] 국토부, 사회주택 SPC설립후 협동조합방식 운영 모델 .....	63
[그림 3-9] 자문위원회 설치 시 HUG 보증심사 과정 .....	64
[그림 3-10] 서울시 주거정책 수립절차 .....	65
[그림 3-11] 서울시 청신호 1 .....	66
[그림 3-12] 서울시 청신호 2 .....	67
[그림 3-13] 청신호 주택 정책수립 준비과정 .....	67
[그림 3-14] 서울시 청신호주택 평면특성 .....	68
[그림 3-15] 서울시 사회주택 개요 .....	70
[그림 3-16] 서울시 사회주택의 공공성 확보 조건 .....	71
[그림 3-17] SH 공공부지 신축형 사회주택 리츠 .....	74
[그림 3-18] SH 리모델링형사회주택 리츠 .....	74
[그림 3-19] SH 재건축형 사회주택 리츠 .....	75
[그림 3-20] 서울시 녹색친구들창천 .....	76
[그림 3-21] 제목없음 .....	81
[그림 3-22] 경기도 기본주택의 목표 .....	84
[그림 4-1] 고양시 여건을 고려한 공공임대 정책 방향 .....	87
[그림 4-2] 유형별 정책대상 구분 .....	88
[그림 4-3] 정부의 주거정책 변화 방향 .....	89
[그림 4-4] 고양시 정책 대상 전정 안 .....	90
[그림 4-5] 고양시 주택규모별 거주가구 비율 (일반가구, 공공임대) .....	91



[그림 4-6] 고양시 공공임대 주택규모별 현황 .....	92
[그림 4-7] 고양시 공공임대주택 확보 유형 .....	92
[그림 4-8] 고양시 사회주택사업 추진시 고려사항 .....	93
[그림 4-9] 민선7기 정책방향(안) .....	98
[그림 4-10] 공공임대주택 정책 목표 제안 .....	99
[그림 4-11] 일산 도시재생 뉴딜사업 복합커뮤니티 센터 .....	104
[그림 4-12] 고양도시관리공사 조직도 .....	106
[그림 4-13] 중장기 주거정책 전담부서 신설(안) .....	110



## 요 약

고양시를 포함해 전국적으로 빠르게 진행되고 있는 전세의 월세화, 그리고 전월세 가격 상승 등으로 전월세 거주자의 주거비부담 증가와 주거불안이 커지고 있는 상황이다. 2020년 기준 고양시 내에는 약 2.6만호 가량의 공공임대주택이 공급되어 임차가구의 주거불안을 덜어주고 있다. 공공임대주택 확보는 주거비 보조와 더불어 주거가 불안정한 시민들의 주거안정을 위한 중요한 수단이 된다.

고양시에 공급된 공공임대주택은 대부분이 중앙정부가 보유한 공공임대주택인데, 점차 중앙정부의 역할보다 지자체의 역할이 강조되는 시점에서 고양시가 정부의 주거정책의 사각지대를 보완하고 고양시민의 주거불안을 덜어주기 위한 공공임대주택 정책에 개입할 필요성이 높아지고 있다. 따라서 연구에서는 고양시가 선제적으로 공공임대정책에서 무엇을 준비해야 할지 살펴볼 필요가 있다.

이 연구는 고양시 공공임대 정책의 목표는 어떻게 설정하고, 이를 달성하기 위해 무엇을 어떻게 준비해야 할 것인가?라는 것에 중점을 두고 연구를 진행하였다. 세부적으로 정책대상을 누구로 설정할 것인가? 어떻게 공공임대주택을 확보할 것인가? 라는 문제에 중점을 두고 연구를 진행하였다. 이 과정에서 국내외 주거복지와 관련한 패러다임 변화를 살펴보고, 국내외 사례를 검토하였으며, 고양시민의 주거특성과 공공임대주택의 현황을 살펴보았다. 정책목표와 정책대상, 그리고 정책수단을 설정하는 데 있어 고양시가 지향하고 있는 가치가 무엇인지를 함께 고려해 고양시 공공임대주택 정책 방향을 제시하였다. 다만, 이 연구가 가진 제약 요건으로 종합적이고 구체적인 정책마련에는 다소 한계가 있었다. 이에 향후 고양시민의 주거실태에 대한 조사가 이루어지고 주거정책에 대한 수요와 평가 등에 대한 검토하고 고양시의 종합적인 계획 수립될 필요가 있을 것이다.



# 제 1 장

## 연구 개요

제1절 연구의 배경 및 목적

제2절 연구의 내용 및 방법



## 제장 연구의 배경 및 목적

### 1. 연구의 배경

주택은 인간생활을 영위하기 위한 필수적인 재화이다. 또한 일반적인 가구의 자산 중에서 가장 많은 비중을 차지하는 것이 주택으로, 내 집을 마련하기 위해서 감당해야 할 비용이 매우 높은 고가의 상품이다. 최근 들어 주택은 주택가격의 급등과 전월세가격의 상승으로 모든 국민들의 관심사가 되었다. 내 집을 마련할 수 있는 자산을 축적한 가구들의 불안이 커지고 있을 뿐만 아니라, 내 집을 마련할 수 없는 사람들의 불안감과 상실감은 더 클 것으로 생각된다. 주택문제로 대한민국의 모든 국민들이 고민스러운 것이 현실이다.

과거 급격한 경제 성장이 이루어지면서 대도시를 중심으로 도시화가 급속하게 이루어지고 부족한 주택 공급 확대를 위해 아파트의 공급은 급격히 증가하였다. 아파트에 대한 찬반의 논란이 있지만, 아파트의 대량 공급은 많은 사람들의 주거를 안정시키는데 기여하기도 하였다. 과거 주택정책의 기본법이라고 할 수 있는 주택법이 2003년 제정되었는데, 주택건설, 공급과 관련된 내용이 대부분으로 주거복지를 실현하기 위한 내용은 부족한 측면이 있었다. 그러나 주택이 절대적으로 부족했던 시기를 지나면서, 양적인 공급에 우선권을 두는 것이 아닌 주거복지의 측면에 대한 논의가 꾸준히 이루어졌다.

주거복지, 주거약자의 주거권보장을 위한 꾸준한 노력은 2015년 4월 30일 국회 국토교통위원회에서 주거기본법이 의결되고, 법사위 통과, 그리고 제정(6.22)과 시행(12.23)에 들어갔다. 주거기본법 제1조에서는 “이 법은 주거복지 등 주거정책의 수립·추진 등에 관한 사항을 정하고 주거권을 보장함으로써 국민의 주거안정과 주거수준의 향상에 이바지하는 것을 목적으로 한다”고 밝히고 있으며, 제2조에서는 “국민은 관계 법령 및 조례로 정하는 바에 따라 물리적·사회적 위험으로부터 벗어나 쾌적하고 안정적인 주

거환경에서 인간다운 주거생활을 할 권리를 갖는다.”라고 정하고 있다.

주거기본법 제정의 의의는 주거가 국민의 기본적인 권리이고, 국민들이 인간다운 주거생활을 할 권리가 있음을 규정하였다는 데 큰 의의가 있었다. 또 하나 변화한 것은, 주택공급의 확대를 통한 자가율 개선과 같은 소유를 전제로 한 정책에서 임대를 전제로 한 주택확대를 담고 있다는 것이다. 관련하여 주거기본법 제정의 이유를 살펴보면, 정부에서 추진하는 공공임대 정책사업인 행복주택과 주거급여 등 임차가구를 위한 주거정책으로의 전환을 담고 있다.

#### 주거기본법 제정의 이유

최근 저출산·고령화, 1~2인 가구 증가 등 사회적 환경이 크게 변화하고 주택보급률이 100%를 초과함에 따라, 주택정책의 패러다임이 '주택공급'에서 '주거복지'로 빠르게 전환되고 있음. 이에 따라 주택정책도 주택공급 물량을 확대하는 정책에서 벗어나, 행복주택·주거급여 등 맞춤형 주거복지정책으로 개편을 추진하고 있음.

하지만, 주택정책의 기본법이라고 할 수 있는 현행 「주택법」은 아직도 주택건설 및 공급 관련 사항이 주요내용을 구성하고 있고 주거복지를 실현하기 위한 내용은 아직 미흡한 수준일 뿐 아니라, 「임대주택법」·「주거급여법」 등 주택 관련 다른 법률과의 관계도 명확하게 규정하지 못하고 있는 실정임.

이에 주거정책 관련 법 체계의 최상위법 및 기본법적인 지위를 갖는 「주거기본법」을 새로이 제정하여, 주거정책의 기본방향인 물리적인 주택공급 확대로부터 주거복지 향상으로 전환되었음을 선언하고, 주거정책의 기본원칙, 주거권, 유도주거기준, 주거복지지원센터, 주거복지 전문인력 양성 등에 대한 규정을 신설하는 한편, 현행 「주택법」에서 규정하고 있는 주택종합계획, 주택정책심의위원회, 최저주거기준 등에 관한 조문을 보완하여 이 법으로 이관하려는 것임.

출처 : 법제처(<https://www.law.go.kr>)

주거기본법 3조에서는 국가 및 지방자치단체의 주거정책 기본원칙을 정하고 있으며, 국가뿐만이 아니라 지방자치단체가 시민들의 주거안정을 위한 기본원칙을 두고 책임 있는 정책을 수립할 것을 명시하고 있다. 정부는 주거를 국민의 기본적인 권리로 인식하고 국민의 주거안정을 위해 공공임대주택의 공급, 주거급여의 지원, 주거복지지원센터와 같은 전달체계의 보완 등 수 많은 주거정책을 추진해왔다.

그러나, 여전히 주거문제에 있어 사각지대가 존재하고 있으며 주거와 관련한 다양한 문제가 제기되고 있다. 최근 주택가격의 급등에 따른 내집 마련을 계획한 가구뿐만 아니라 모든 국민들의 관심의 대상으로 부각하였고, 주거비를 감당할 수 없는 주거 빈곤층의



주거문제는 더 심각한 수준으로 나타나고 있다.

[그림 1-1] 주거문제와 관련한 최근 언론

**[결산2020] 잡히지 않는 집값에 전세난까지... '대책 또 대책'**

송고시간 | 2020-12-17 07:10

김동규 기자

「규제→홍선요과→규제」 반복... 수요억제책에 공급대책까지 '홍명라' 새 임대차법 시행 후 전세난 심화... 내년 임대주 몰랑 적어 장기화 우려

**끝 모를 2030 '영끌 대출'... 서울 아파트 구매 역대 최대**

김동준 기자 | 입력 2020-11-03 13:54

올해 코로나19 사태가 벌어진 이후 20대와 30대를 중심으로 이른바 '영끌(영혼까지 끌어오르는 대출)'이 이어지는 모습이다. 디군다나 20대의 경우는 대출액뿐 아니라 연체역까지 증가하고 있어 자칫 청년층 신용에 문제가 생길 수 있다는 우려가 나온다. 이처럼 20대 대출이 늘어나는 이유는 주식 투자와 함께 부동산을 구매하려는 사람이 늘었기 때문으로 보인다. 최근 서울 아파트 10채 중 4채 이상은 청년층이 샀다.

**신혼·청년에 올인한 주거대책... 독신가구·중장년 '소외' 어찌나**

"완장한 채임, 신혼부부·청년에만 집중" 비판  
 중장년·노년 주거지원은 뒷전... "주거사다리 퇴색"  
 (서울=뉴스1) 김희은 기자 | 2018-07-06 05:00 송고

새해 첫날인 1월 1일부터 시행되는 '주택임대차보호법' 개정안이 논란을 일으키고 있다. '집 아닌 집' 논란 키운 국일고시원 화재 사고, 원장 과실치사 '유죄'

등록 2020-12-17 15:14 | 수정 2020-12-17 15:25

6

금고 1년6개월→선상소 합의해 구금 면제



**서울시, 화재취약건축물 전수조사**

송고시간 | 입력 2020-12-08 09:40

#소방안전 #서울시 #화재취약건축물

전수조사

시 대형 인명피해를 방지하기 위해 2019년부터 기존 건축물을 대상으로 화재안전성능보강 지원 사업을 추진해 왔다. 첫 해엔 시범 사업으로 5동, 올해는 32동 등 현재까지 총 37동을 지원했다.

**쪽방촌 주거환경 개선 시급하다**

송고시간 | 입력 2020-06-12 | 11면 | 1인 댓글 0

본격적으로 폭염이 시작되면서 빈곤 사각지대에 놓여 있는 취약계층이 생존에 위협을 받고 있다. 보도에 따르면 코로나19 장기화로 인해 생계 곤란 위기를 맞고 있는 상황에서 때 이른 폭염까지 찾아와 쪽방촌 주민들이 이증고에 신음하고 있다. 올해 첫 폭염주의보가 발표되며 늦은 밤 최고기온이 32°C까지 올라간 10일 쪽방촌 일대에는 평일임에도 일을 나가지 않고 무더위에 방 안으로 대피한 주민들이 눈에 띄었다. 주로 노년층, 경로당 등 각 지역마다 폭염을 피할

**[단독] "평형이 작아서"...공공임대 6600호 6개월 넘게 빈집**

입력 2020-08-11 14:30 | 수정 2020-08-11 16:39

공공임대 늘린다면서... 사업승인 받은 16만호는 삼도 안됐다

실시간 인기기사

1 송고의 후이비통상상 물무단 가

이에 주거문제 해결을 위해 경기도는 “기본주택”의 개념을 들고, 모든 경기도민의 주거문제를 해결하겠다는 정책적 대안을 제시한 바 있다. 기존의 공공임대주택과는 달리 입지도 좋고, 장기로 거주할 수 있는 경기도민 모두를 위한 공공주택을 제안한 바 있다<sup>1)</sup>. 이에 앞서 서울시는 노숙인, 쪽방을 포함한 비주택 거주자의 문제, 청년과 신혼 부부 등 다양한 주거취약계층의 주거문제에 대한 정책적 대안을 모색하였으며, 최근 들어 기초차

1) 경기주택도시공사, 2020.7.23.일자 보도자료, '경기도, 국내 최초 기본주택 제안'(gh.or.kr) 참조

치단체들에서도 시민들의 주거문제 해결을 위한 다양한 노력을 진행하고 있다.

관련하여 현 정부에서는 주거복지 로드맵을 통해 지역특성을 잘 알고 있는 지자체의 역할 중요해지고 있음을 강조하고 있다. 고양시의 경우, 주거복지 지원조례를 제정(2020.7.10.)하고, 고양시 사회주택지원에 관한 조례(제정 2019.6.7) 등 주거약자를 지원하기 위한 제도적 기반을 구축하였고, 주거복지지원센터의 설치를 통해 고양시민의 주거복지 사각지대를 발굴 개선하기 위한 구체적 방안을 추진하고 있다.

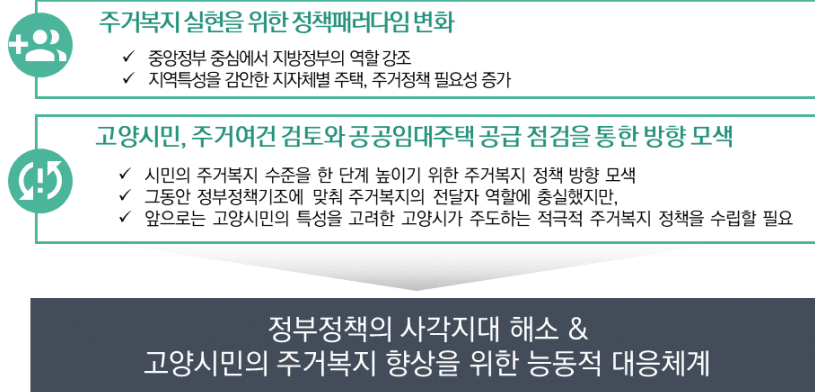
고양시는 주거복지를 실현하기 위해 관련조례를 제정하는 등 주거약자의 주거문제에 관심을 두고 주거문제 해결을 위한 정책적 방안을 모색하고 있다. 주거문제 개선하고 주거권을 보장하기 위한 정책은 크게 공공임대주택의 공급과 수요자 지원정책을 들 수 있으며, 추가적으로 주거복지 사각지대 해소를 위한 주거복지 전달체계를 들 수 있다. 특히 임차가구의 대부분이 시장의 임대주택에 거주하고 높은 주거비용을 지불하고 있다는 점에서 공공임대주택 공급은 주거취약계층의 주거안정을 위한 중요한 정책 수단이다. 이에 고양시민의 주거여건에 대한 검토와 안정적인 주거를 위한 정책대상을 고민하고 적절한 공공임대주택 공급방향을 모색할 필요가 있다.

## 2. 연구의 목적

연구는 최근 주거복지 실현을 위한 국내외 정책사례, 고양시민의 주거여건 등을 확인하고, 고양시에 적절한 공공임대주택 방향을 설정하는 것에 목적이 있다. 연구기간 등의 제약을 고려하여 고양시 공공임대주택 정책의 방향 제시를 위한 기초적 연구로, 고양시의 다양한 주거복지 정책 중에서 공공임대주택 정책의 대상과 현재 주거정책을 보완하기 위한 방향을 제시하는 수준에서 연구를 진행하였다.

관련하여, 국내외의 공공임대주택 정책 사례를 살펴보았으며, 이와 함께 국내 주거정책 패러다임 변화, 그리고 고양시민들의 주거여건 현황과 변화 등을 살펴보고 고양시의 주거정책의 방향을 제안하였다.

[그림 1-2] 연구의 목적



## 제2절 연구의 내용 및 방법

### 1. 연구 내용

고양시 공공임대주택의 정책방향을 수립하기 위해서는 정책대상과 지향하는 목표를 설정할 필요가 있다. 이를 위해 관련 법령, 조례, 그리고 사례 검토하여 고양시 공공임대주택 정책의 우선적인 대상층을 검토하였다. 또한 사회주택 등 공공임대주택 사업과 관련한 국내외 사례를 검토하였으며, 제도 및 기관별 역할 등 시스템 점검하였다. 이 연구에서는 고양시 공공임대주택의 정책대상, 실행수단, 제도와 시스템이라는 3개의 중요 영역을 중심으로 검토하였다.

[그림 1-3] 연구의 주요 내용

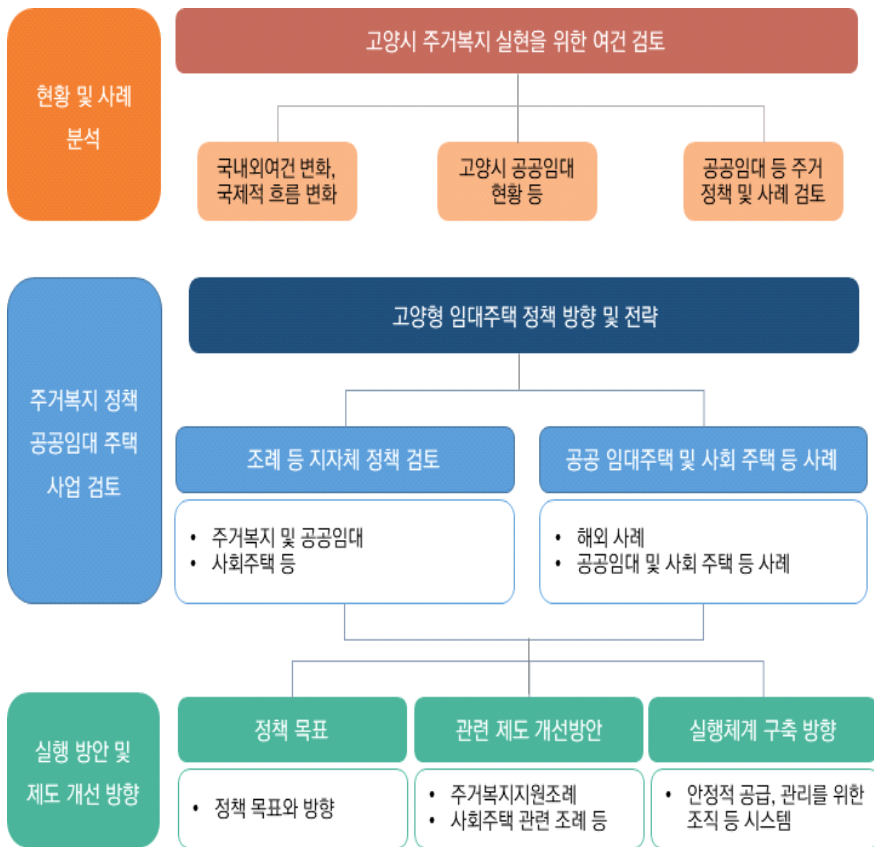


### 2. 연구 방법

고양시 공공임대정책 방향의 제안하기 위해, 관련 문헌과 통계자료를 분석하였으며, 이의 전문가 자문을 수행하여 연구를 진행하였다. 우선, 문헌연구는 국내외 공공임대주

택 정책의 사례, 정책 대상 등을 살펴보았으며, 고양시를 포함한 자치단체의 주거정책을 확인하기 위해 관련 법령과 조례를 살펴보았다. 다음으로 주요 지자체의 공공임대 주택 사업과 사업 방식 등의 사례를 검토하였으며, 기존문헌 검토결과와 통계조사결과를 종합하여 고양시 주거정책의 방향을 제시하였다.

[그림 1-4] 연구절차와 흐름





# 제 2 장

## 주거정책 패러다임 변화와 고양시 현황

제1절 주거정책 패러다임 변화

제2절 고양시 주거여건





## 제절 주거정책 패러다임 변화

### 1. 정부의 주거정책 변화

#### 1) 시기별 정부의 주거정책

지난 40년간 주택과 토지의 지속적인 공급으로 주거의 양적·질적 수준이 크게 향상된 것으로 평가하고 있으며, 1인당 주거면적 증가 및 방당 인원수 감소에 따라 주택면적이 증가하여 주택의 질이 향상된 것으로 평가받고 있다(강미나, 2018).

[표 2-1] 시대별 주요 부동산 정책

시기	특징	주요 정책
1980년대	급격한 도시화 대도시 지가와 주택가격 상승 수도권 주택부족 문제	「택지개발촉진법」(1980) 등 단기간 대규모 토지공급 가능한 제도적 기반 조성 토지 및 주택시장 과열에 따라 부동산투기억제대책(1987) 부동산종합대책(1988) 주택 200만 호 건설계획 발표(1989) 토지공개념(1989) 토지공급을 토지구획정리사업 방식 → 공영개발 방식으로 전환 부동산 및 전월세안정대책(1990),
1990년대	대규모 토지 공급(수도권) 토지의 공공성 강화 전세가격 급등, 전세의 월세 전환 서민주거비 부담 완화	1998년 IMF 외환위기로 주택가격이 큰 폭으로 하락 → 주택경기 활성화대책(1998) 주택건설촉진대책(1999) 임대주택공급 등 서민주거안정대책(1999) - 「토지초과이득세법」, 「택지소유상한에 관한 법률」, 「개발이익 환수에 관한 법률」 등 ‘토지공개념’, ‘공시지가 제도’ 등을 도입하여 토지의 공공성 등을 달성할 수 있는 사회적·제도적 기반을 조성
2000년대 이후	경기침체와 회복과정에서 경기활성화와 규제강화 정책 반복 개발과 보존의 균형, 도시개발 및 재개발 등을 위한 계획체계 및 도시개발의 틀을 마련 주택보급률 100%달성 주거정책으로 전환	2000년대 중반 이후 주택가격 불안에 따른 10.29대책(2003) 투기억제 : 8.31대책(2005)/8.2대책(2017)/9.13대책(2018) 등 투기억제 추진 2008년 말 글로벌 금융위기 → 부동산 건설경기 활성화(2008) 전월세시장 안정 등 서민주거지원 확대(2011) 주택시장 정상화대책(2013) ‘선계획-후개발’에 기초한 「국토기본법」(2003), 「국토계획법」(2003), 「도시개발법」(2000), 「도시 및 주거환경정비법」(2003) 등 제정, 개발부담금(2006) 부과 재개를 통해 개발이익 환수 주거기본법 제정(2015) 국민의 주거권 보장과 기본적인 권리, 주택정책에서 주거(복지)정책으로 전환, 주거복지 전달체계 강화 등

자료 : 국토연구원, 2018, '지표로 본 지난 40년간 부동산 정책의 성과와 과제' 내용 요약

각 시대별 주요 정책에 대해 개괄하면 다음과 같다.

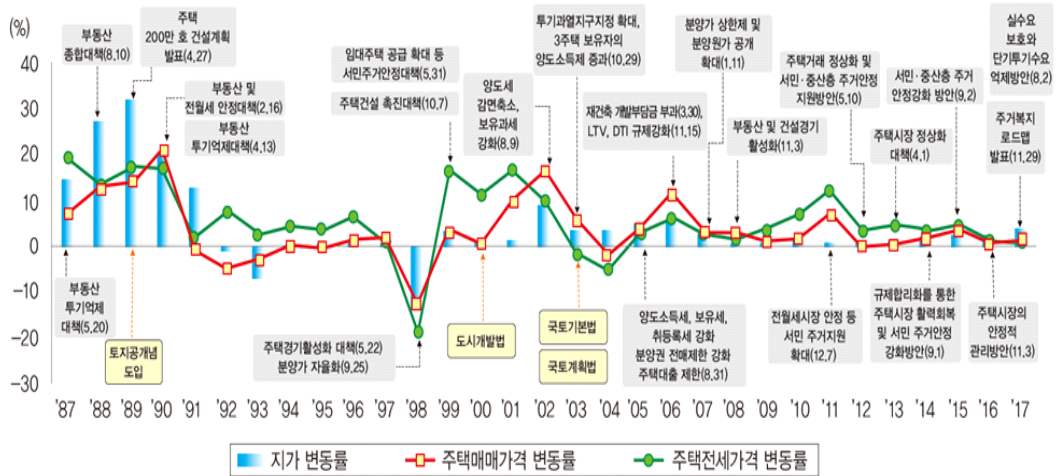
1980년대에는 주택공급 확대를 위해 「택지개발촉진법」을 제정(1980)하는 등 단기간에 대규모 토지 공급이 가능한 제도적 기반을 조성하였다. 이후 토지 및 주택시장 과열에 따라 부동산투기억제대책(1987), 부동산종합대책(1988), 주택 200만 호 건설계획 발표(1989), 토지공개념(1989) 등의 대책을 추진하게 되었고, 급격한 도시화에 따른지가 상승 문제를 해결하기 위해서 토지 공급을 토지구획정리사업 방식에서 공영개발 방식으로 전환하였다.

1990년대에는 대규모 토지 공급과 함께 토지의 공공성을 강화하였으나, 전세가격 급등, 전세의 월세전환에 따른 서민주거비 부담 완화를 위해서 부동산 및 전월세안정대책(1990)을 발표하는 등 서민 주거안정을 위한 정책을 마련해왔다. 그리고 1998년 IMF 외환위기로 주택가격이 큰 폭으로 하락하자 주택경기 활성화대책(1998), 주택건설촉진대책(1999), 임대주택공급 등 서민주거안정대책(1999) 등을 추진하였다. 「토지초과이득세법」, 「택지소유상한에 관한 법률」, 「개발이익 환수에 관한 법률」 등 ‘토지공개념’, ‘공시지가 제도’ 등을 도입하여 토지의 공공성 등을 달성할 수 있는 사회적·제도적 기반을 조성하였다.

2000년대 이후에는 개발과 보존의 균형, 도시개발 및 재개발 등을 위한 계획체계 및 도시개발의 틀을 마련하고, 2000년대 중반 이후 주택가격 불안에 따른 10.29대책(2003), 8.31대책(2005), 8.2대책(2017), 9.13대책(2018) 등의 정책을 추진하였다.

2000년대 초 ‘선계획-후개발’에 기초한 「국토기본법」(2003), 「국토계획법」(2003), 「도시개발법」(2000), 「도시 및 주거환경정비법」(2003) 등을 제정하고, 개발부담금(2006) 부과 재개를 통해 개발이익을 환수하기 위한 노력을 기울였다. 그러나 2008년 말 글로벌 금융위기 이후 주택시장이 침체를 보이자 정부는 부동산·건설경기 활성화(2008), 전월세시장 안정 등 서민주거지원 확대(2011), 주택시장 정상화대책(2013) 등의 정책을 추진하였다. 현 정부는 헌법개정을 통한 토지공개념의 추진 등 주택시장 불안에 대응하는 세제 강화와 임대규제, 투기 억제를 위한 정책과 주택가격 안정을 위한 3기신도시 건설 등 주택공급 방안을 추진하고 있다.

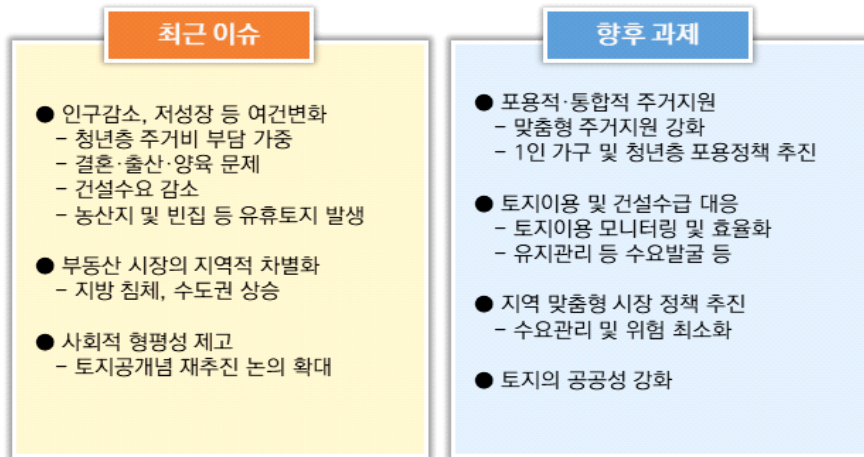
[그림 2-1] 연대별 부동산정책



출처 : 강미나. 2018. 지표로 본 지난 40년간 부동산정책의 성과와 과제, 국토정책 브리프, 국토연구원

최근의 이슈로 우선, 인구감소 및 저성장 등 사회경제여건 변화로, 1인 가구 급증, 저출산 지속, 고령화 가속화에 따라 청년의 주거비부담 가중, 주거문제가 결혼·출산·양육의 최대 걸림돌로 작용하고 있다.

[그림 2-2] 최근 이슈와 향후 과제

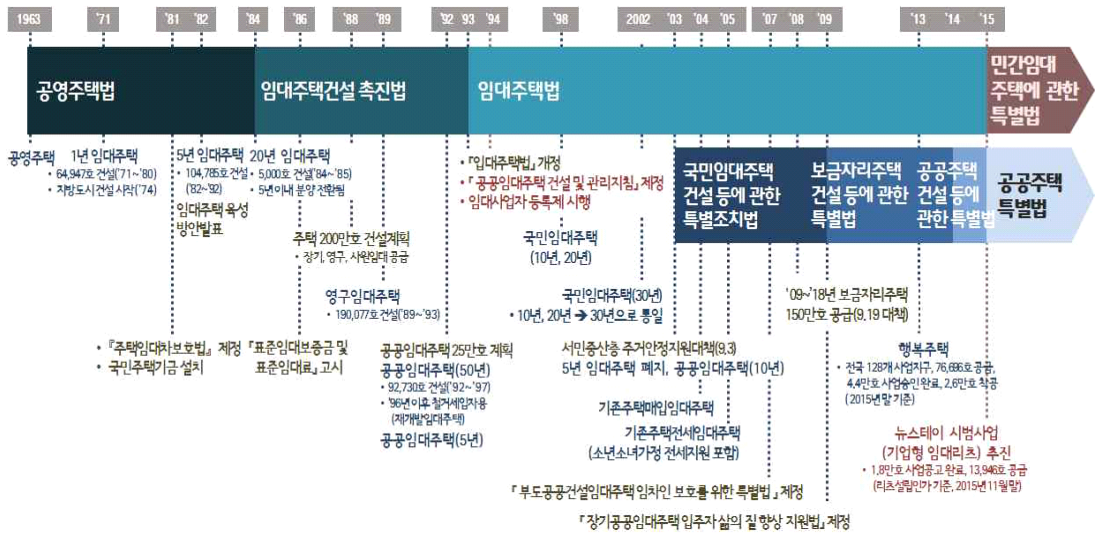


출처 : 강미나. 2018. 지표로 본 지난 40년간 부동산정책의 성과와 과제, 국토정책 브리프, 국토연구원

다음으로, 주택시장의 지역 간 양극화가 심화되었는데, 관련하여 수도권/비수도권, 강북/강남 등 격차 범위의 세분화 진행되고 있다. 이에 따라 주택을 포함한 부동산에 대한 사회적 형평성에 대한 관심이 높아지고, 사회경제적 변화에 대응하는 포용적·통합적 주거지원의 필요성과 주택 시장의 안정을 위해 시장상황에 맞는 정책의 탄력적 운용, 토지에 대한 공공성 강화방안 마련 등이 과제로 제시되었다.(강미나, 2018).

우리나라 임대주택 정책은 공급자 측면에서 임대주택의 공급 확대와 이를 위한 제도적 개선을 추진해 왔다. 1963년 「공영주택법」을 시작으로 「임대주택건설촉진법」(1984), 「임대주택법」(1993), 「공공주택건설 등에 관한 특별법」(2013), 그리고 「민간임대주택에 관한특별법」과 「공공주택 특별법」(2015)으로 이어지는 제도적 개선을 통해 임대주택의 공급의 확대와 다변화를 모색해 왔다.

[그림 2-3] 시대별 공공임대정책 변화



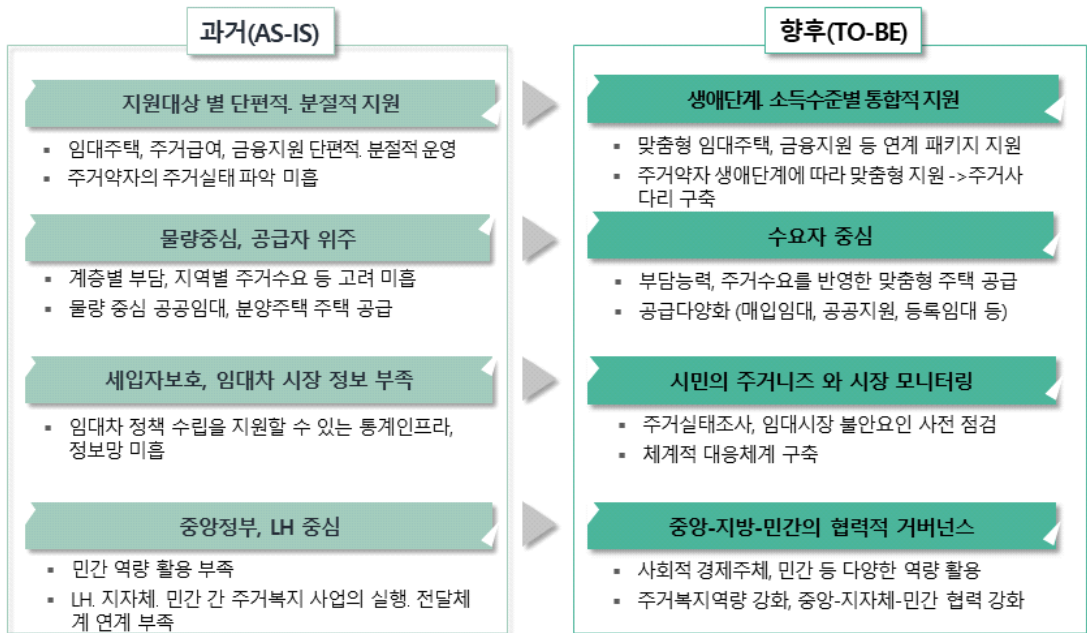
자료: 봉인식, 2016, 경기도 임대주택 정책 추진 방안 연구

「공공주택 특별법」 제2조에 따르면, 공공주택은 공공주택 사업자가 국가 또는 지방자치단체의 재정이거나 주택도시기금을 지원받아 건설, 매입, 임차하여 공급하는 주택으로 정의된다. 공공주택은 분양을 목적으로 공급하는 공공분양주택과 임대 또는 임대 후

분양전환을 할 목적으로 공급하는 공공임대주택으로 구분된다. 공공임대주택의 유형은 「공공주택 특별법」 시행령 제2조에 따라 영구임대주택, 국민임대주택, 행복주택, 장기전세주택, 분양전환 공공임대주택, 기존주택 매입임대주택, 기존주택 전세임대주택의 7가지 유형으로 세분화할 수 있다.

현재 문재인 정부의 주거정책 변화는 크게 중앙정부 중심에서 지방 및 민간 협력적으로 추진과 시민의 주거니즈와 모니터링 강화, 그리고 공급의 다양화(매입임대, 공공지원 등)로 볼 수 있다.

[그림 2-4] 정부의 정책 변화



정부가 밝힌 주거복지의 방향, 주거복지 로드맵을 살펴보면 제도적 정비와 관련하여는 임차가구 보호 및 지원, 주거실태조사 강화, 공공임대 수요자 편의 강화한다는 계획이며, 지자체의 역할 강화와 관련 하여는 지자체의 임대주택 공급 확대, 사회주택 공급 활성화, 주거복지 전달체계 등의 강화 계획을 제시하였다.

## 2. 해외 정책 동향

최근 주거복지와 관련하여, 과거 최저주거기준에서 적정주거기준으로 이동하고 있다. 일본에서는 시민최저수준(Civil Minimum)이 제시되었는데, 이는 1968년 진보적 성향의 공산당 후보인 미노베 료키치(美濃部亮吉)가 복지우선정책을 공약으로 내걸고 1968년 동경도 도지사선거에 출마하여 당선되면서 활발한 논의가 되었다. 근대적인 대도시가 당연히 갖추어야 하는 조건의 최저한 도로, 도시에서 생활하는 시민들이 안전 및 건강, 능률적이고 쾌적한 도시생활을 영위하는데 필요한 최저조건으로 정의하였다. 당시 미노베 도지사가 Civil Minimum을 주창한 이유는, 첫째, 당시의 이른바 국가최저기준(National Minimum)이 동경 시민의 생활수준에 비해 너무 낮아 실제적인 면에서 국가최저수준의 의미를 찾기 어려웠으며, 둘째, 도시생활은 자체의 특수한 성격이 있어 일반적인 국가최저기준을 동경도에 적용하기 어려웠기 때문으로 알려져 있다. 관련하여 시민최저수준(Civil Minimum)은 1968년 수립된 「동경도중기계획」에 반영되었으며, 1970년 제출된 전국혁신시장회에 의한 「혁신도시만들기요령: civil minimum 책정을 위해서」에서 널리 사용되었다(최은영, 2018)

최근 정책 동향을 살펴보면 다음과 같다.

해외의 사회주택 등의 주요 이슈 중에서 첫째, 지원대상과 관련한 주요한 이슈 둘째, 전략과 관련한 환경변화는 다음과 같이 요약할 수 있다<sup>2)</sup>.

사회경제적 환경과 수요와 관련하여 다음과 같이 요약할 수 있다. 주거지원이 필요한 계층이 확대되고 있으며, 과거에는 소득수준이 낮은 계층이 주거지원의 주요 대상으로 정의했지만, 금융위기 이후 중산층까지 확대하려는 경향을 보이는 것으로 나타났다. 대상층은 청년층, 독거노인, 아동, 장애인, 노숙자, 실업자 등 과거보다 특수한 계층에 대한 관심이 부각되고 있는 것으로 나타났다.

또 다른 수요요인의 변화로, 친환경 주택과 주거와 관련된 에너지 소비에 대한 관심이 높아지고 있다는 것이다. 주거문제에 대해 과거에는 임대료 등 집값에 관련된 비용만

<sup>2)</sup> 봉인식(2016), pp.97-98의 내용을 요약 정리함

고려했지만, 최근 냉난방, 전기, 수도, 가스 등 생활을 위해 필요한 비용에도 관심이 높아지는 것으로 나타나고 있다. 이러한 비용은 주거지원이 필요한 계층에게는 임대료 만큼이나 부담스러울 수 있다는 것이다.

다음으로 전략과 관련하여, 수요환경의 변화로 인해 많은 국가에서 새로운 방식을 고민하는 것으로 알려져 있다. 국가별 대응전략으로 첫째는 지방화로, 중앙정부 중심에서 지방정부로의 권한 이양이다. 지방정부에 의해 공급을 추진하던 국가들의 경우에는 더 많은 권한을 지방정부로 이양하거나 재정지원의 폭을 넓히는 방향으로 진행되고 있다. 둘째로는 민영화 또는 민간참여의 확대로, 민간에 소셜하우징을 매각하거나 기존주택은 공공이 계속 소유하고 새로 공급되는 주택은 민간이 공급하여 소셜하우징화 시키는 것이다. 셋째로는 잔여화로 소득보다는 청년층, 장애인이나 극빈층, 노년층 등과 같은 특정계층을 주요 공급대상으로 하며, 과거와 달리 일정소득 이하 계층 모두를 대상으로 하는 공급이 아닌 소요에 기반 한 정책으로 볼 수 있다.

[표 2-2] 해외 사회주택 정책 모델

선별적		보편적(universal)
일반모델(generalist)	잔여모델(residual)	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 소득에 기초</li> <li>• 상대적으로 지불능력이 낮은 일정한 소득이하 계층에게 공급</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 소요기초</li> <li>• 극빈층, 장애인, 노숙자 등 제한적 집단을 대상으로 공급</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 입주조건 없음</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 오스트리아, 프랑스*, 독일*, 핀란드*, 스페인, 이탈리아, 한국 등</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 영국, 미국, 포르투갈 등</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 스웨덴, 덴마크, 네덜란드 (2011년 이전)</li> </ul>

\* 잔여모델 병행 추진

출처 : 봉인식(2016)

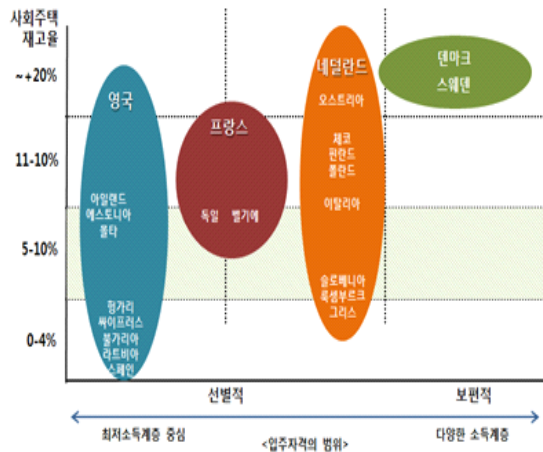
해외사례의 경우, 국가가 처한 상황에 따라 입주대상들의 조정이 여러 방향으로 이루어지며, 영국은 부담가능주택 개념을 도입하면서 입주대상을 확대하고 있는 것으로 알려져 있다. 반면, 네덜란드는 2010년부터 저소득가구 위주로 입주대상을 제안하고 있는데, 여기에는 공급주체의 재정건전성 제고, 저소득층 주거소요에 대한 대응의 필요성 등

다양한 배경이 존재한다. 공급주체에 대해 입주순위 결정의 재량을 부여함으로써 유연한 주거지원이 가능하도록 하고 있다.(남원석 외, 2016)

[표 2-3] 해외 사회주택 정책대상

구분	주요내용
영국	'10년 연립정부 출범 이후 부담가능주택 도입 시세 대비 80%까지 임대료 책정 가능하여 중간소득층의 접근성 제고
네덜란드	'10년부터 신규물량의90%를 저소득층 우선 배정 (유럽연합 지침, 대략 소득 3.5분위 이하 가구)
프랑스	소득계층별 다양한 유형의 사회주택공급(입주대상조정변화는 없음) 2000년 이후 사회주택 정책 강화 법 다수 제정

출처 : 남원석 외(2016)



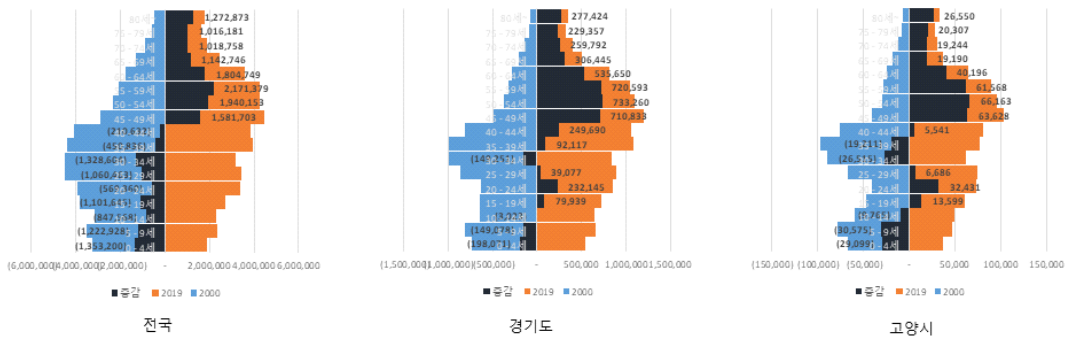


## 제2절 고양시 주거여건

### 1. 고양시 인구구조와 점유형태

고양시의 연령별 인구구조 변화(2000년에서 2019년간)를 살펴보면, 영유아의 감소와 20대 인구 증가, 30대 인구 감소, 40대 후반 50대 인구 증가한 것으로 나타나고 있다.

[그림 2-5] 연령별 인구구조의 변화(2000~2019년)



자료 : 통계청, 인구주택 총조사(각년도)

영유아 인구 감소는 부모세대인 30대 인구 감소와 맞물려 진행되고 있으며, 영유아의 감소는 고양시의 낮은 출생률과도 관련이 있는 것으로 판단된다. 2019년 기준 고양시의 출생률은 경기도 내에서 과천(0.780) 다음으로 낮은 출산률(0.802)을 기록하고 있다.

저출생과 관련하여 중요한 원인이 일자리나, 주거문제가 중요한 문제로 인식되고 있으며, 청년들의 경우 낮은

[그림 2-6] 청년층 주거문제 관련 기사

끝 모를 2030 '영끌 대출'...서울 아파트 구매 역대 최다

김홍준 기자 입력 2020-11-03 11:54

올해 코로나19 사태가 벌어진 이후 20대와 30대를 중심으로 이른바 '영끌(영혼까지 끌어모으는) 대출'이 이어지는 모습이다. 더군다나 20대의 경우는 대출액뿐 아니라 연체역마저 증가하고 있어 자칫 청년층 신용에 문제가 생길 수 있다는 우려가 나온다. 이처럼 20대 대출이 늘어나는 이유는 주식 투자와 함께 부동산을 구매하려는 사람이 늘었기 때문으로 보인다. 최근 서울 아파트 10채 중 4채 이상은 청년층이 샀다.

출처 : 디지털타임스(<http://www.dt.co.kr>)

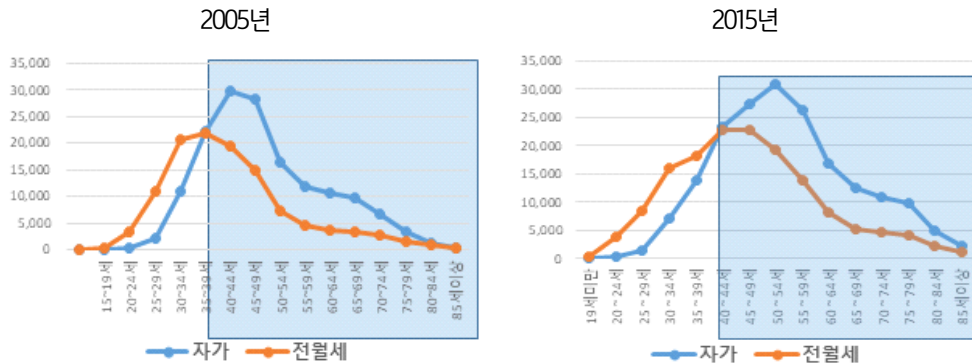
론에서 보도되기도 한다.

연령별 점유형태를 살펴보면, 연령이 어릴수록 월세나 전세와 같은 임차로 거주하는 가구 비중이 높아진다. 반면, 연령이 높아지면서 자가가구의 비중이 더 높게 나타나는 특성을 보인다. 이러한 이유는 사회에 진출한 청년층은 소득이나 자산의 축적정도가 더 낮기 때문이며, 따라서 주택을 구입할 수 있는 능력은 상대적으로 낮다.

고양시민의 점유형태를 확인할 수 있는 인구주택총조사자료(2005년과 2015년자료)를 살펴보면, 30대의 전월세 거주 가구 증가(신혼부부 등), 40대 후반 보증부 월세 등 월세 거주 가구 증가한 것으로 나타나고 있다. 과거에는 30대 이후 전세거주가구 비중이 높았으나, 30대와 40대 초반에서만 전세 거주 가구 비중 높게 나타나고 있다.

이러한 변화는, 주거안정성의 측면에서 고령층 보다 신혼부부, 중장년층의 주거 안정성 악화되었음을 알 수 있다.

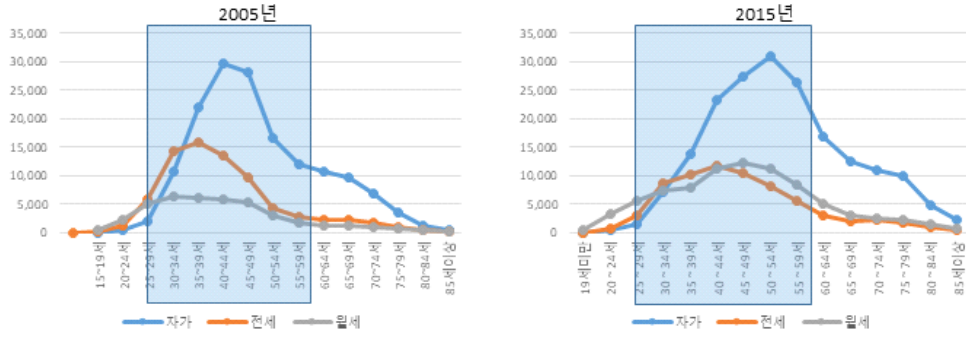
[그림 2-7] 연령별 점유형태 비교: 자가 임차가구



자료 : 통계청, 인구주택 총조사(각년도)

조금 더 세부적으로 전세와 월세로 구분하여 살펴보면 다음 그림과 같다. 2005년에는 전세로 거주하던 20대 비중이 높았지만, 2015년에는 전세보다는 월세로 거주하는 가구가 더 많은 것으로 나타나고 있다. 이는 비단 20대에서 뿐만이 아니라, 30대의 경우도 전세거주자에 비해 월세거주자가 큰 폭으로 증가한 것으로 나타나고 있다. 특히 40대와 50대에서 전세보다 월세로 거주하는 가구가 큰 폭으로 증가한 것으로 나타나고 있다. 전반적인 전세의 월세화 흐름 속에서 40대의 월세화가 빠르게 진행된 것으로 판단된다.

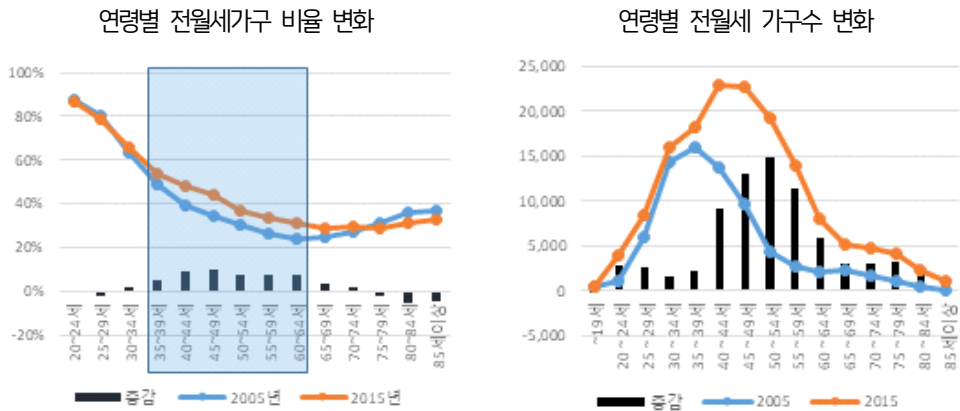
[그림 2-8] 연령별 점유형태 비교 : 자가, 전세, 월세



자료 : 통계청, 인구주택 총조사(각년도)

연령별 전월세 거주 가구비율과 전월세거주 가구수 변화를 살펴보면 다음 그림과 같다. 2005년에 비해 2015년의 연령대별 전월세 거주 가구 비율은 30대부터 60대초까지 큰폭으로 증가한 것으로 나타나고 있다. 가구수의 변화를 보면, 연령별 인구구조에서 두터운 계층인 40대와 50대의 가구수가 큰폭으로 증가한 것으로 나타나고 있다.

[그림 2-9] 연령별 점유형태 변화 비교

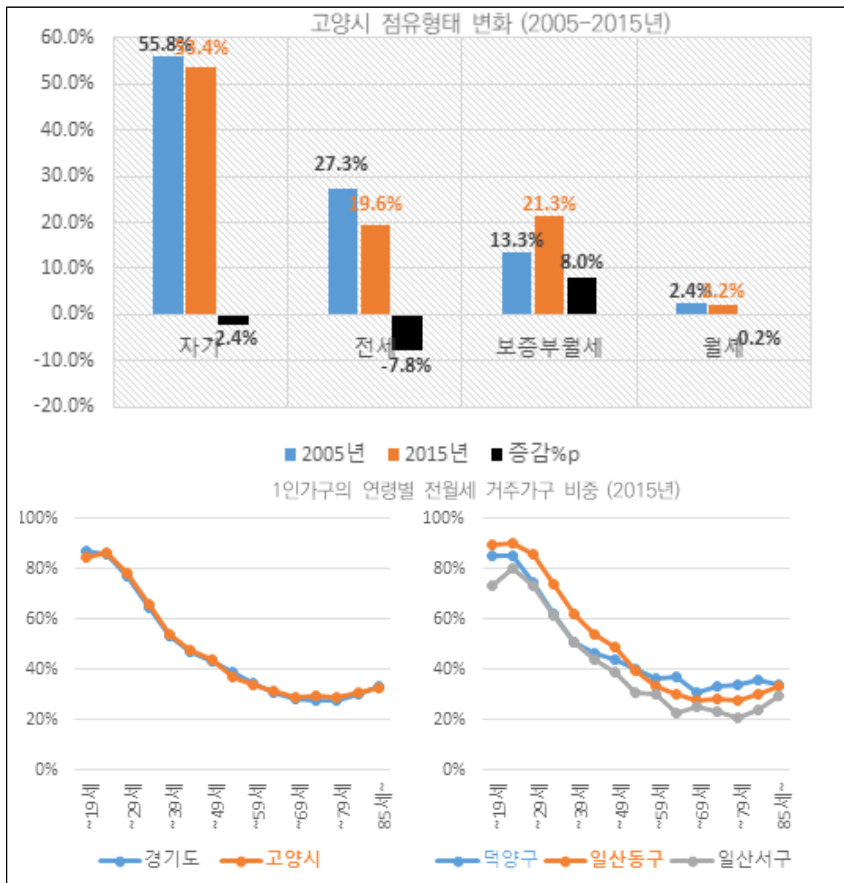


자료 : 통계청, 인구주택 총조사(각년도)

고양시 점유형태 특성을 보면, 자가가구 비중(53.4%)은 전국(56.8%), 경기도(52.3%)에 비해 1.1%p 높은 편이다. 2005년부터 2015년까지 10년간 고양시는 자가가구 비중이 소폭 감소, 전세의 월세화(전세가구 비중 감소와 월세 증가) 진행되고 있음을 알 수 있다.

청년층의 대부분은 전,월세로 거주하고 있고, 청년층 전월세 거주 비율은 일산동구가 높게 나타나고 있다. 따라서 동구의 경우 타지역에 비해 청년층의 주거안정에 관심을 기울일 필요가 있을 것이다. 반면, 고령층 전월세 비중은 덕양구가 높게 나타나고 있다. 따라서 덕양구는 상대적으로 노인층 주거안정에 더 관심을 둘 필요가 있을 것이다.

[그림 2-10] 고양시 전세가구와 1인가구 점유형태 변화(2005-2015년)

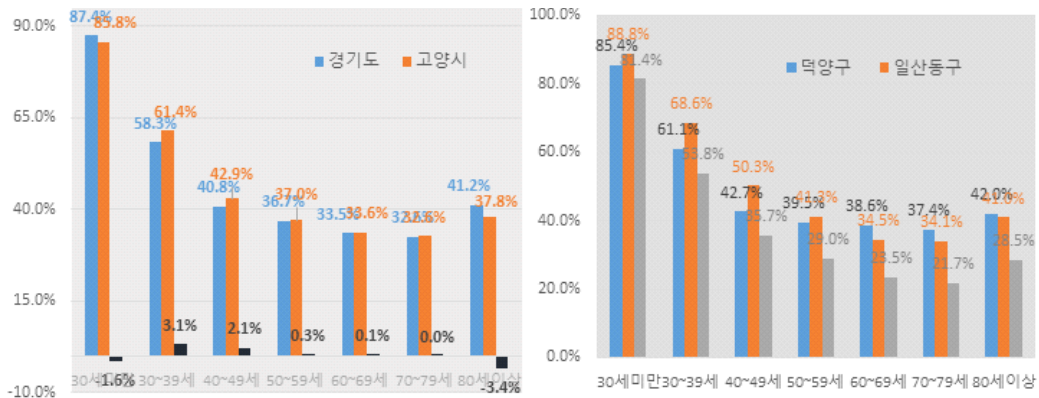


자료 : 통계청, 인구주택 총조사(각년도)

고양시의 무주택가구(2019년 기준)는 16.9만가구로 전체 가구(38.5만가구) 중에서 43.9%를 차지한다. 경기도의 경우는 전체의 44.1%가 무주택가구로 경기도 무주택가구 비율에 비해 0.2%p 낮게 나타나고 있다.

연령별 무주택 가구 비율을 살펴보면 다음 그림과 같다. 고양시 연령별 무주택 가구 비율은 30세 미만인 85.8%, 30대는 61.4%, 40대는 42.9%, 50대 이후는 40%이하로 나타났다. 경기도 연령별 무주택 가구 비율보다 30대와 40대의 비율이 각각 3.1%p, 2.1%p 높게 나타났다. 고양시 30대의 무주택가구 비율은 2016년에 비해 2.3%p증가한 것으로 나타났다.

[그림 2-11] 연령별 무주택가구 비율(2019년 기준)



자료 : 통계청, 인구주택 총조사(각년도)

[표 2-4] 연령별 무주택가구 비율 변화 (2016-2019년)

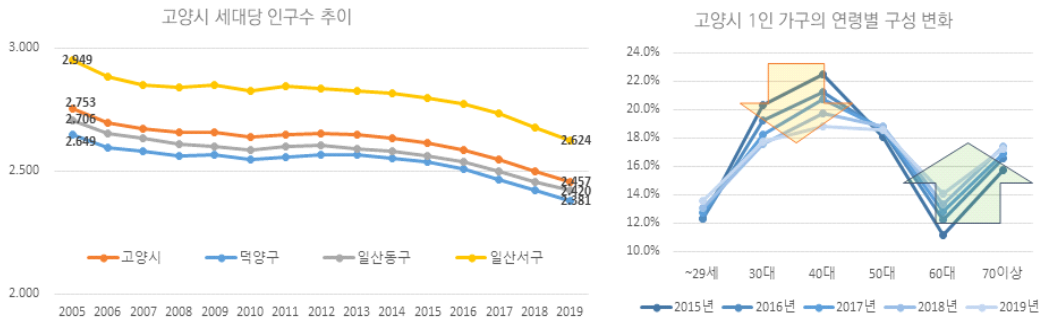
구분	30세미만	30~39세	40~49세	50~59세	60~69세	70~79세	80세이상	전체
2016년	85.1%	59.1%	42.3%	35.4%	32.6%	32.3%	40.0%	43.1%
2019년	85.8%	61.4%	42.9%	37.0%	33.6%	32.6%	37.8%	43.9%
증감%p	0.6%	2.3%	0.6%	1.7%	1.1%	0.3%	-2.2%	0.8%

자료 : 통계청, 인구주택 총조사(각년도)

고양시 역시 가구분화로 1,2인 가구 증가하고 있다. 저출산 및 가구분화 등으로 세대 당 인구수 감소 지속, 고양시 평균 세대당 인구수는 2.46명, 덕양구의 세대당 인구수가 낮게 나타나고 있다. 고양시 1인 중에서 20~30대의 비중이 높으며, 최근 청년층 1인가구의 비중은 감소하고, 고령층 1인 가구 증가 하고 있다.

고양시는 1,2인 가구 증가에 따른 주거정책을 점검하고 대응방향을 모색해볼 필요가 있다. 관련하여 다음과 같이 설정할 필요가 있다고 판단된다. 우선 1, 2인 가구 증가에 따른 다양한 소형 주택공급 필요성 증가, 지역사회(공동체) 고려가 필요하다. 다음으로 주택 규모와 유형 등의 미스매칭을 최소화하는 수요와 공급 점검 필요하며, 독거노인 등 고령층 1인 가구의 주거문제 등 정책적 점검 필요하다.

[그림 2-12] 고양시 세대당 인구 및 1인가구 구성 변화 추이



자료 : 통계청, 인구주택 총조사(각년도)

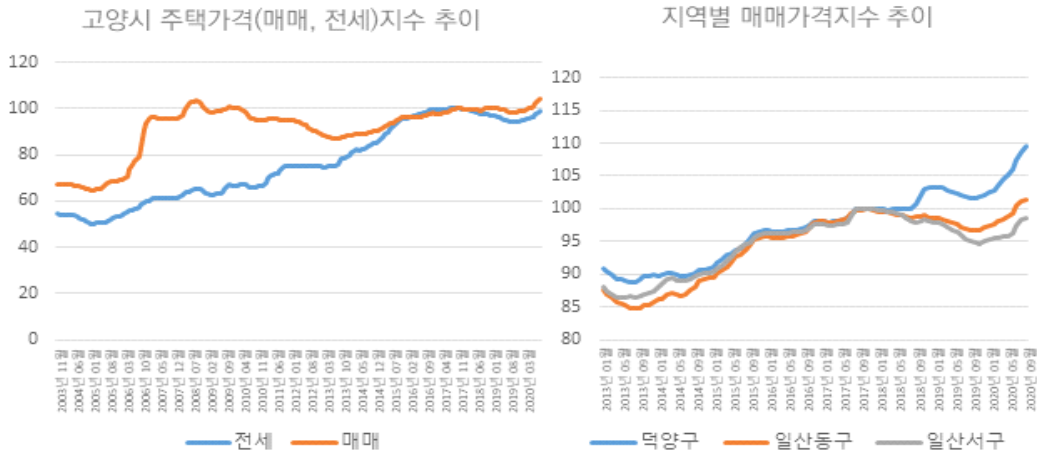
## 2. 고양시 공공임대 주택의 특성

주택가격과 관련한 현황을 살펴보면 다음과 같다. 서울을 비롯한 수도권에서는 지속적인 전세가격의 상승, 최근 다시 주택가격이 상승하면서 고양시를 비롯한 수도권 거주자의 주거불안이 가중되고 있다.

그동안 매매가격에 비해 전세가격은 꾸준히 상승하고, 전세가구의 임대료 부담이 증

가하고 있다. 최근 덕양구의 주택가격 상승이 상대적으로 높게 나타나고 있다. 최근 창릉 3기 신도시 계획 발표이후, 토지가격의 상승과 주택매매가격, 전세가격이 상승하고 있는데, 개발사업시 주변지역의 가격상승 물결효과(Riffle Effect), 매매가격과 임대료 상승 등 불안요인 내재되어 나타나고 있다. 2017년 이후 지역별로 차별적인 흐름을 보여주고 있는데, 덕양구는 지속적인 상승세를 보이고 있지만, 일산동구와 일산서구는 하락세를 보인 후 소폭 상승하는 것으로 나타나고 있다. 지리적으로 창릉신도시와 인접한 동구가 서구에 비해 상대적으로 상승폭이 크게 나타나고 있음을 알 수 있다.

[그림 2-13] 고양시 매매가격과 전세가격 추이



자료 : 한국감정원, 주택가격(매매, 전세)지수

### 1) 고양시민 거주 주택의 규모 (면적)

최저주거기준은 주거공간으로 활용하기 위한 최소한의 면적 기준을 말한다. 최저주거기준은 국민이 쾌적하고 살기 좋은 생활을 영위하기 위하여 필요한 최소한의 기준을 정하고 있다.

최저주거기준에는 가구구성별 최소 주거면적과 용도별 방의 개수가 정해져 있다. 안전성·쾌적성 등을 확보하기 위하여 다음 다섯가지 기준을 모두 충족해야 한다.

① 영구건물로서 구조강도가 확보되고, 주요 구조부의 재질은 내열·내화·방열 및 방습에 양호한 재질을 활용할 것 ② 적절한 방음·환기·채광 및 난방설비 ③ 소음·진동·악취 및 대기오염 등 환경요소가 법정기준에 적합할 것 ④ 해일·홍수·산사태 및 절벽의 붕괴 등 자연재해로 인한 위험이 현저한 지역에 위치하지 말 것 ⑤ 안전한 전기시설과 화재 발생 시 안전하게 피난할 수 있는 구조와 설비를 갖추어야 할 것

최저기준에서 적정기준으로 이동하고 있으며, 최저주거 기준은 사람이 살 수 있는 최소한의 기준이라는 점에서 적정한 수준의 주거면적과 주거기준을 설정해야 할 필요가 있다는 논의가 나타나고 있다.

[표 2-5] 최저주거기준과 유도기준

가구원수 (인)	표준 가구구성	실(방) 구성		총주거면적(m <sup>2</sup> )	
		최저주거기준	유도기준	최저주거기준	유도기준
1	1인 가구	1 K	2 K	14	33
2	부부	1 DK	4 DK	26	50
3	부부+자녀1	2 DK	4 DK	36	60
4	부부+자녀2	3 DK	4 DK	43	66
5	부부+자녀3	3 DK	4 DK	46	70
6	노부모+부부+자녀2	4 DK	4 DK	55	83

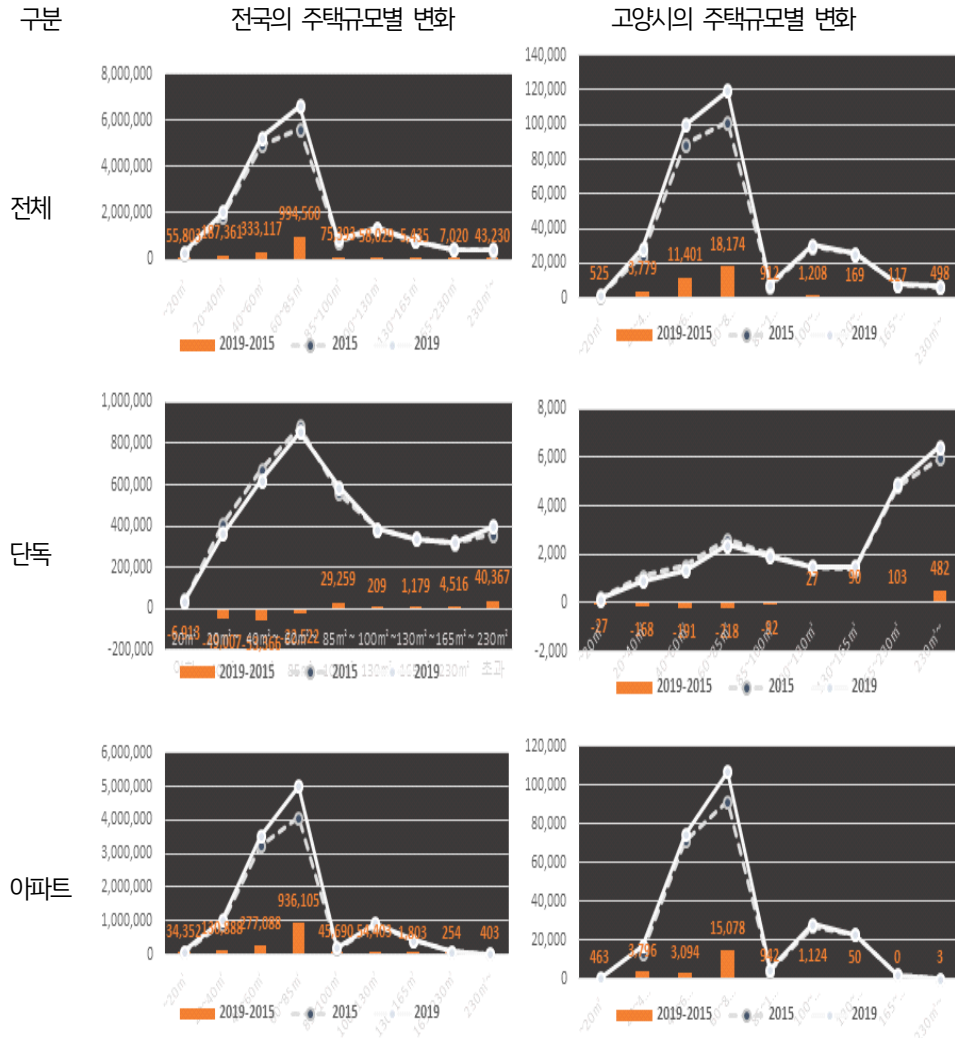
주 : K는 부엌, DK는 식사실 겸 부엌을 의미하며, 숫자는 침실(거실겸용 포함) 또는 침실로 활용이 가능한 방의 수

주택규모별 분포를 살펴보면, 전용면적 85초과-100m<sup>2</sup>사이의 주택비중이 매우 낮은 것을 볼 수 있다. 이러한 이유는 국민주택규모를 84m<sup>2</sup>로 정하고, 이에 따른 다양한 혜택이 국민주택 규모 이하에 집중되어 있기 때문이다. 고양시의 경우, 전용면적이 넓은 주택은 대부분이 단독주택으로 구성되어 있다.

일반적 선호도가 높은 60-85m<sup>2</sup>규모의 주택은 아파트로 구성되어 있으며, 지난 5년간에도 아파트를 중심으로 공급되어 왔다. 반면, 주택규모가 큰 대형의 주택은 단독주택에서 소폭 증가한 것으로 나타났다.



[그림 2-14] 주택규모별 변화(2015-2019)



자료 : 통계청, 주택총조사자료 (각년도)

## 2) 고양시 공공임대주택

고양시 공공임대주택은 2020년 8월말 기준, 공공임대주택은 25,976호, 이중에서 20년 이상 장기 임대주택은 21,023호로 전체의 80.9%를 차지하고 있다. 이중에서 고양시 사회주택은 11호로 도시관리공사가 소유한 주택을 사회적 경제주체가 임차하고 있는

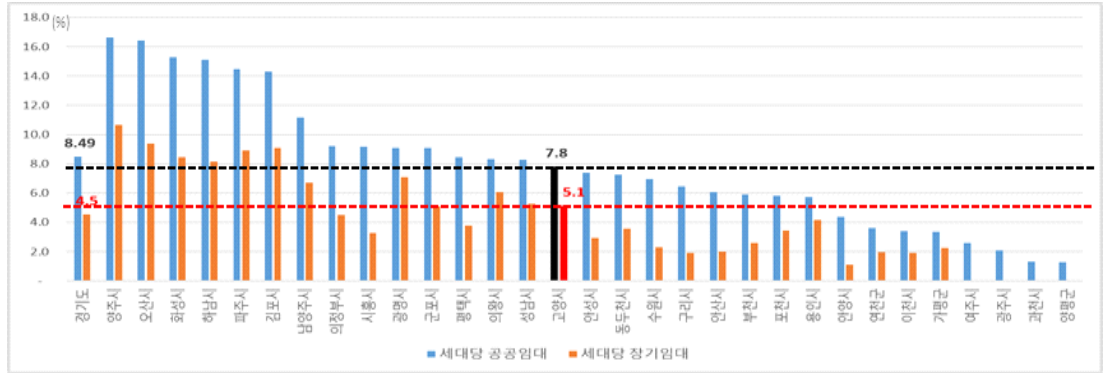
며, 시세보다 저렴하게 장기간 임대주택으로 운영하고 있다. 고양시 향동지구에는 10년 공공임대리츠로 공급된 1,924호의 공공임대주택이 있다. 10년 후 개인소유의 주택으로 전환되는 10년 공공임대주택이 2,944호로 전체의 11%를 차지하고 있다.

[표 2- 6] 고양시 공공임대주택 현황과 특성

유형	가구수	비중	임대료 (시세대비)	임대기간	대상자
영구임대	741	2.85%	30%	50년	생계·의료급여수급자 등 사회보조층
국민임대	18,017	69.36%	70%	30년	전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득의 70%이하
공공임대(10년)	2,483	9.56%	90%	임대의무기간(10년)동안 임대 후 분양전환	무주택세대구성원으로서 소득·자산기준을 충족한 자
공공임대(분납)	461	1.77%	시세수준	임대기간(10년)동안 주택대금 분할 납부 후 소유권 취득	무주택세대구성원으로서 소득·자산기준을 충족한 자
행복주택	1,998	7.69%	60~80%	대학생·청년(6년), 신혼부부(6~10년), 주거급여수급자·고령자(20년)	무주택요건 및 소득·자산 충족하는 대학생, 청년, 신혼부부, 산단근로자 등
기존주택매입임대	1,881	7.24%	30%	최장 20년(2년 단위 9회 재계약 가능)	수급자, 한부모가족, 주거지원시급가구, 장애인, 아동복지시설 퇴소자 등
장기전세임대	384	1.48%	전세지원금의 연1~2%이자	최장 20년(2년 단위 9회 재계약 가능)	기초생활수급자, 신혼부부, 주거취약계층, 긴급주거지원대상자, 청년, 소년소녀가정등
사회주택	11	0.04%	80%	최장 10년(2년 단위 재심사 재계약)	도시근로자 월평균 소득기준 100% 이하
합 계	25,976	100.00%			

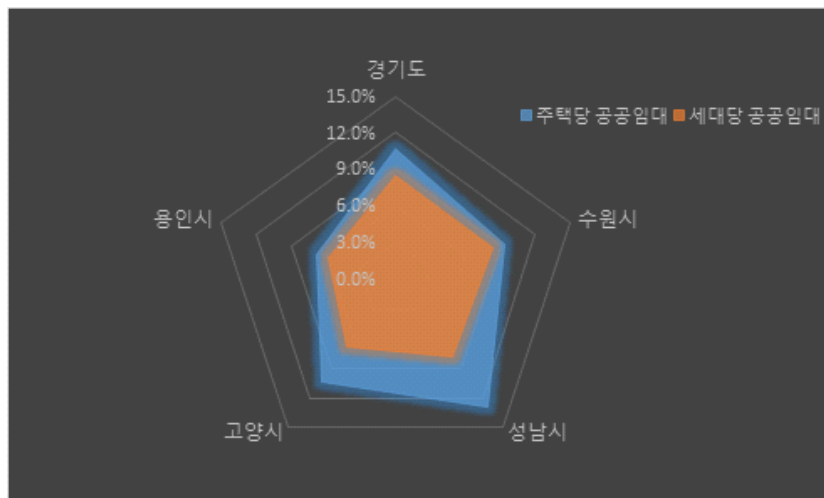
고양시내의 공공임대주택의 공급수준을 살펴보면 다음과 같다. 경기도내 평균과 유사한 수준의 공공임대주택을 보유하고 있다. 고양시 공공임대주택은 전체 주택의 10.4%로 경기도 평균 10.7%과 유사한 수준이다. 전체 세대수 대비 공공임대주택 비중은 7.8%로 경기도 평균 8.5에 비해서는 낮은 수준이다. 고양시 세대당 장기임대주택 비중은 5.1%로, 경기도 평균 4.5%에 비해 다소 높은 수준이다.

[그림 2-15] 세대당 공공임대주택 비중



고양시와 인구규모가 유사한 경기도내 대도시들의 공공임대주택 채고 수준은 다음과 같다. 주택당 공공임대주택 비중은 2019년 경기도는 10.7%지만, 이를 초과하는 지역은 성남시로 12.9%를 기록하였다. 다음으로 고양시가 10.4%로 경기도 평균과 유사한 수준을 보이고 있다. 반면, 수원과 성남은 각각 9.3%와 6.8%로 고양에 비해 낮은 수준을 보이고 있다.

[그림 2-16] 경기도내 주요 대도시의 공공임대 채고 수준 비교



세대당 공공임대주택의 재고량도 4개 대도시 중에서 성남이 가장 높은 수준을 보이고 있으며, 다음으로 고양시, 수원시, 용인시의 순으로 나타나고 있다. 고양시를 비롯한 수원, 성남의 공공임대주택 비중은 꾸준히 증가했지만, 용인시는 2016년에 비해 비중은 감소하는 것으로 나타나고 있다.

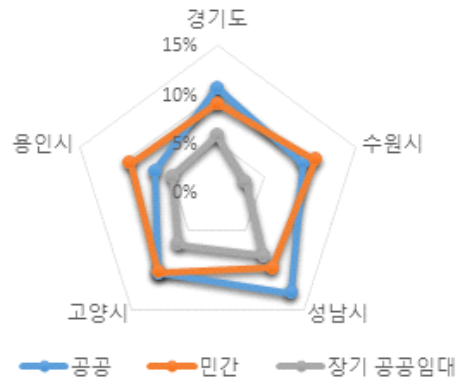
[표 2-7] 공공임대주택 재고수준 비교

구 분	주택당 공공임대주택 %				세대당 공공임대
	2016	2017	2018	2019	
경기도	9.1%	9.8%	10.3%	10.7%	8.5%
수원시	8.6%	9.1%	9.2%	9.3%	6.9%
성남시	11.0%	12.1%	12.6%	12.9%	8.3%
고양시	8.9%	8.9%	8.9%	10.4%	7.8%
용인시	7.0%	7.0%	6.7%	6.8%	5.8%

공공임대주택의 유형(민간, 공공, 장기공공임대)별로 살펴보면 다음과 같다.

2019년 기준, 고양시 주택수 대비 임대주택은 공공부문과 민간임대 비중이 유사한 수준이며, 경기도내 평균은 공공부문이 민간부문에 비해 약 1.7%p 높게 나타났다. 성남은 민간 부문에 비해 공공부문이 3.2%p 높고, 수원과 용인은 민간부문의 비중이 다소 높게 나타났다. 성남은 민간부문에 비해 공공부문의 비중이 더 높고, 장기공공임대주택의 비중이 높게 나타났다.

[그림 2-17] 도시별 공공임대 유형별 비교



고양시 장기 공공임대주택 비중은 경기도를 상회하나 성남에 비해서는 다소 낮은 수준이다. 임차가구 등 주거약자의 주거안정을 위해 민간부문에 비해 공공부문의 역할이 중요하다라는 점에서 공공부문의 공공임대주택을 확보할 필요성이 있다고 판단된다. 고양시 공공임대주택 비중은 유사 대도시보다 낮지 않은 수준의 공공임대주택 재고량을 보유하고 있다. 그러나, 주거약자의 주거안정을 위해서는 장기 임대주택의 확보가 필요하다. 이에 고양시는 장기 임대 비중을 확보할 필요가 있으며, 이는 중앙정부와 고양시의 적극적인 확보 노력이 필요하다고 판단된다.

[표 2-8] 주택수 대비 임대주택 비중

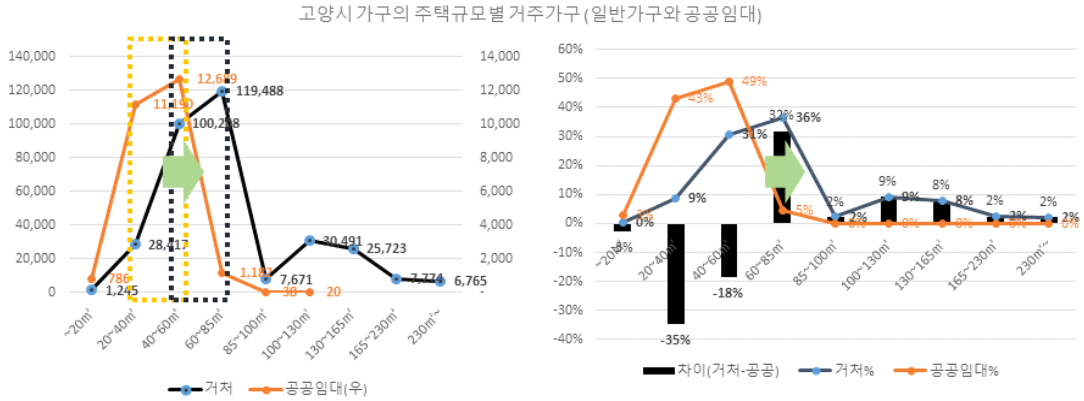
구 분	전체	공공	민간	장기 공공임대
경기도	19.7%	10.7%	9.0%	5.7%
수원시	19.9%	9.3%	10.6%	3.1%
성남시	22.6%	12.9%	9.7%	8.2%
고양시	20.6%	10.4%	10.3%	6.8%
용인시	16.3%	6.8%	9.5%	4.9%

고양시내의 공공임대주택과 일반주택의 면적별 분포를 살펴보면 다음과 같다. 우선 고양시 거처의 면적별 분포를 살펴보면 60-85㎡규모의 비중이 36%로 가장 높고 다음으로 40-60㎡규모가 31%, 20-40㎡가 9% 등의 순으로 나타나고 있다. 반면, 공공임대주택은 40-60㎡ 비중이 49%로 가장 높으며, 다음으로 20-40㎡가 43%, 60-85㎡는 5%로 60㎡이하의 임대주택이 95%를 차지한다.

전용면적 기준 규모 20㎡미만의 공공임대주택은 총 786호로, 행복주택(448호)과 기존주택 매입임대주택(338호)으로 구성된다. 규모 60-85㎡는 대부분이 분양전환 임대주택과 분납 공공임대주택으로 향후 10년이 지나면 분양전환과 소유권이 획득되는 주택이다. 따라서 60-85㎡ 규모의 공공임대주택은 매입임대 주택 95호만 남게 된다. 또한 전용면적 40-60㎡중 1,857호는 10년 후 분양전환, 해당 규모의 15%가 사라지게 되면, 40㎡이하가 대부분으로 초소형의 공공임대주택이 대부분으로 일반적으로 수요가 높은

공공임대주택 규모는 부족할 것으로 예상된다.

[그림 2-18] 고양시 거주 가구의 주택규모별 거주가구 (일반가구와 공공임대거주 가구)



공공임대주택의 규모별 구성을 종합해보면, 1인가구나 2인가구가 거주할 수 있는 규모의 주택이 대부분으로, 자녀를 둔 주거취약계층이 거주할 수 있는 공공임대주택규모는 부족해질 우려가 있다. 즉 현재 고양시내의 공공임대 주택은 규모간에 미스 매칭이 우려되며, 40-85㎡ 규모의 공공 임대 주택 확보가 필요하다고 판단된다. 자녀를 둔 부부가 거주할 만한 주택으로 3인 이상의 주거약자가 거주할 수 있는 적정규모의 공공임대주택에도 관심을 둘 필요가 있다.

[표 2-9] 고양시 공공임대주택 유형별 주택규모별 거주가구

구분	공공임대 (10년)	공공임대 (분남)	국민임대	기존주택 매입임대	영구임대	장기전세	행복주택	합계
~20㎡	-	-	-	338	-	-	448	786
20~40㎡	-	-	8,065	834	741	-	1,550	11,190
40~60㎡	1,396	461	9,952	496	-	384	-	12,689
60~85㎡	1,087	-	-	95	-	-	-	1,182
85~100㎡	-	-	-	38	-	-	-	38
100~130㎡	-	-	-	20	-	-	-	20
합계	2,483	461	18,017	1,821	741	384	1,998	25,905

현재 공공임대주택의 규모별 공가를 살펴보면, 공급되는 면적 중에서 20㎡이하 규모의 공가 비율이 가장 높다. 초소형의 공공임대주택의 공실률이 12.72%로 다른 규모의 공공임대주택에 비해 매우 높은 수준을 보이고 있다. 공공임대 주택 중에서 공가는 1,040호로, 공가 중에서 20-40㎡이 492호로 47.3%, 40-60㎡가 397호로 38.2%를 차지하고 있다. 각 규모의 전체 임대주택 중에서 공가 비율은, 20㎡이하가 100호로 해당 면적 임대주택 786호중 12.7%로 가장 높게 나타나고 있다.

[표 2-10] 고양시 공가주택의 규모별 구성

구분	전체 공공임대주택	공가	해당면적 내 비율%	전체 공가중 비율%
~20㎡	786	100	12.72%	9.6%
20~40㎡	11,190	492	4.40%	47.3%
40~60㎡	12,689	397	3.13%	38.2%
60~85㎡	1,182	49	4.15%	4.7%
85~100㎡	38	1	2.63%	0.1%
100~130㎡	20	1	5.00%	0.1%
합계	25,905	1,040	4.01%	100.0%

초소형 공가 비중이 높다는 것은 수요가 부족하다는 것을 의미한다. 해당 면적에 대한 수요가 많지 않은 것인지, 아니면 다른 요인에 의해 공실이 더 높게 나타나는 지는 면밀한 검토가 필요할 것이다. 이에 초소형 중심(1인 가구)의 공공임대 주택 확보 시 수요와 위치 등 면밀히 검토할 필요가 있다.

### 3. 고양시 구도심 정비사업과 주거안정

고양시 관내 정비사업 추진으로 이주민의 안정적 주거확보의 필요성이 제기되고 있으며, 정비사업과 1기 신도시의 재건축이나 재개발 등 사업을 추진할 경우 순환용 주택으로 활용할 수 있는 임대주택확보가 필요한 실정이다.

[표 2-11] 고양시 정비사업 현황

구분	합계	원당	능곡	일산	고양	관산	행신
합계(개소)	28	9	9	4	2	1	3
재정비 촉진사업	지정	9	4	4	1		
	해제	10	5	3	2		
일반정비사업	7		1	1	2	1	2
소규모주택정비사업	2		1				1

자료 : 고양시 내부자료

연번	지구	촉진구역	구역면적(m)	시행단계	세대수	비고
1	능곡	능곡1구역	40,519	착공신고 (2019. 9. 25.)	643	토공사 및 기초공사 진행중
2		능곡2구역	144,795	조합설립인가 (2016. 3. 8.)	2,933	사업시행인가 거부 처분
3		능곡5구역	131,432	조합설립인가 (2016. 4. 6.)	2,560	사업시행인가 거부 처분
4		능곡6구역	82,310	조합설립인가 (2011. 11. 9.)	2,501	사업시행인가 거부 처분
5	원당	원당1구역	120,386	사업시행인가(변경) (2020. 4. 10.)	2,601	관리처분계획 수립 중
6		원당2구역	65,051	조합설립인가 (2011. 12. 29.)	1,326	사업시행인가 거부 처분
7		원당4구역	61,970	관리처분인가 (2018. 3. 6.)	1,236	사업시행(변경) 진행 중
8		복합타운	67,316	-	-	촉진계획 변경 추진 예정

자료 : 고양시 내부자료



고양시 자료를 살펴보면, 정비구역 내 세입자 총 7,918세대가 거주하는 것으로 조사되었다. 고양시내 정비사업으로 공동주택 총 14,802세대를 건설할 수 있는 것으로 조사되었다.

고양시 관내 공공임대주택 총 25,965세대로 재고율은 7%수준이다. 고양시에 따르면, 고양시 내에서 계획 중인 임대주택 약 18,924세대로 파악되고 있다

[표 2-12] 고양시 계획 중인 임대주택

구 분	임대주택	성사혁신지구	일산복합 커뮤니티센터	공공주택건설사업
위 치	능곡	원당	일산	창릉장항덕은
임대주택 (총18,924세대)	119세대	118세대	132세대	18,555세대 (13,300+4,500+755)
시행사	고양시	국토부,고양시, 주택도시보증공사	한국토지주택공사	한국토지주택공사
관리자	고양도시관리공사	고양도시관리공사	한국토지주택공사	한국토지주택공사

\* 공공주택건설사업 : 총 54,775세대 (창릉 38,000 + 장항 12,069 + 덕은 4,706)

\* 창릉지구는 지구계획수립 전으로 공공주택특별법 시행령 제3조 제1항 제1호(전체 주택의 35% 이상 건설)에 따라 임대주택 수를 전체 주택 호수의 35%로 산정

자료 : 고양시 내부자료

임대주택건설 비율을 살펴보면, 국토부의 “정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율 고시(2020.7.22.)”에서는 임대주택 건설비율이 당초 5~15%에서 5~20%로 개정되었으며, 상업지역도 당초에는 적용되지 않았지만, 임대주택 건설의무에 포함하고 2.5%까지 완화 가능하다. 경기도 “재개발사업 임대주택 건설비율 고시(2020.9.24.)” 자료를 보면, 임대주택 건설비율이 당초 5~15%에서 5~20%로 상향조정되었으며, 상업지역도 임대주택 건설의무에 포함하고 2.5%까지 완화 가능하다.

관련하여 7개의 정비사업 구역의 주택계획을 살펴보면 다음과 같다.

[표 2-13] 정비사업지 임대주택 가능세대수

구 분	계획 (세대)	임대 (세대)	계획세대수의 9% 이상				증가되는 용적률의 20%			비고
			소 계	최초임차	시활용		소 계	40㎡ 이하	40 ~ 60㎡이 하	
				40㎡ 이하	40㎡ 이하	40 ~ 60㎡이 하				
능곡1구역	643	67	58	38	8	12	9	9	-	
능곡2구역	2,933	331	266	102	83	81	65	65	-	
능곡5구역	2,560	292	231	100	131	-	61	32	29	
능곡6구역	2,501	188	188	52	136	-	-	-	-	
원당1구역	2,601	266	211	129	80	2	55	-	55	
원당2구역	1,326	135	111	22	89		24	11	13	
원당4구역	1,245	120	119	83	36		1	1	-	
총합계	13,809	1,399	1,184	526	563	95	215	118	97	

정비사업지내 세입자 등의 주거안정을 위한 순환임대주택 확보는 당장에는 해당 정비사업지내 세입자를 위한 임대주택으로 활용하며, 장기적으로 정비사업지내 세입자 수요가 감소하는 경우에는 검토 중인 부지가 지하철역과 인접하고, 대학가 등 서울의 도심에 대한 접근성이 우수하다는 점을 감안해 청년 및 대학생들의 주거지원을 위한 주거공간으로도 활용이 가능할 것으로 예상된다.

도심내 노후된 공공시설이나 활용도가 떨어지는 국공유지, 또는 사유지를 대상으로 정비사업 이주민과 주거약자(정책대상)를 위한 임대주택, 공영주차장, 창업지원센터, 주민공동이용시설(커뮤니티센터 등)의 복합주거공간을 조성하는 것을 고려해 볼 수 있다.

[그림 2-19] 대상지 개요

< 건축개요 >

- 위 치 : 덕양구 토당동 858-2번지 일원
- 규 모 : 공동주택 1동
- 층 수 : 지하 1층 ~ 지상 8층
- 건축면적 : 690.08㎡ (건폐율(28.23%)
- 연 면 적 : 5,424.29㎡ (용적률 221.86%)

< 활용계획 >

- 지하층(주차장), 지상층(주민공동이용시설), 지상2 ~ 8층(임대주택 119세대)

< 사업목적 >

- 정비사업으로 인한 세입자의 주거 안정 도모
- 청년의 주거 안정과 청년 유입으로 지역 활성화 도모
- 주민공동시설 및 기반시설 설치로 지역공동체 회복 및 거점시설 활용

정비사업이 진행되면, 주택밀실로 인해 임시로 거주할 수 있는 순환용 주택 마련이 필요하며, 정비사업 추진으로 인한 기존 주민의 등지 내몰림 현상을 방지하기 위한 주택으로 활용할 필요가 있다.

현재 추진되고 있는 정비사업 이외에도 1기 신도시는 사업이 진행된지 30년이 도래한다는 점에서 향후, 재건축사업 추진 시 순환용 임대주택으로 활용이 가능하며, 이를 통해 향후 1기 신도시의 재건축사업 추진 시 전월세난 해소를 위한 방안으로 활용할 수 있을 것으로 기대된다.

[표 2-14] 1기 신도시(일산·중산·탄현) 세대수 현황

(단위 : 세대수)

합계	중산	정발산	백석	마두	장항	일산	탄현	주엽	대화
78,691	6,053	2,011	8,479	11,300	3,548	11,585	11,198	20,897	3,620

정비사업지 내에서 공공임대주택 확보를 위해 활용 가능한 재원은 도시및주거환경 정비기금을 활용할 수 있다. 도시·주거환경정비기금 적립금액은 2020년 말 기준 244억 원 가량으로, 2021년에는 277억 수준이다.

[표 2-15] 2021년 기금 확보 계획(안)

(단위 : 천원)

2020년 말 조성액	2021년 조성계획(안)			2021년 말 조성액(안)
	수입	지출	증감	
24,410,326	10,357,695	7,023,000	3,334,695	27,745,021

\* 수입은 일반회계 전입, 예치금 회수 등이며, 지출은 고양형 임대주택 건립 부지 매입 등

자료 : 고양시 내부자료

순환임대주택 사업의 재원과 관련하여, 도시·주거환경정비기금을 활용(도시 및 주거환경정비법 제126조 및 고양시 도시 및 주거환경정비조례 제55조)을 검토해볼 수 있을 것이다. 도시·주거환경정비기금 목적은 정비사업으로서 기본계획의 수립 및 정비계획 수립, 임대주택의 건설·관리, 임차인의 주거안정 지원, 정비구역 등이 해제된 지역에서의 기반시설의 설치 지원에 활용할 수 있다는 점을 고려해 볼 필요가 있다.

# 제 3 장

## 국내외 사례 검토

제1절 지자체 조례

제2절 주요 정책사례 검토



## 제절 지자체 조례

### 1. 주거기본법

주거기본법에서는 국민의 주거에 대한 기본적 권리로서의 주거권과 주거정책의 기본원칙을 정하고 있다. 여기서 주거복지 수요에 따른 임대주택의 우선공급과 주거비의 우선지원 등을 위한 주거지원이 필요한 계층을 설명하고 있는데, 주택의 물리적 측면에 대한 내용과 정책 대상으로 장애인·고령자·저소득층·신혼부부·청년층·지원대상아동 등과 함께 주거비가 부담가능한 수준으로 유지되도록 할 것 등으로 정하고 있어 주거정책의 대상이 특정 계층으로 한정되지 않음을 알 수 있다.

[표 3-1] 주거기본법에서 정한 주거정책의 기본원칙과 임대주택 공급 등 원칙

**제3조(주거정책의 기본원칙)** 국가 및 지방자치단체는 제2조의 주거권을 보장하기 위하여 다음 각 호의 기본원칙에 따라 주거정책을 수립·시행하여야 한다.

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 장애인·고령자·저소득층·신혼부부·청년층·지원대상아동(「아동복지법」 제3조제5호에 따른 지원대상아동을 말한다) 등 주거지원이 필요한 계층(이하 “주거지원필요계층”이라 한다)의 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

**제11조(임대주택의 공급 등)** ① 국가 및 지방자치단체는 주거지원필요계층을 위한 공공임대주택을 공급하여야 한다.  
<개정 2018. 12. 31.>

- ② 국가 및 지방자치단체는 민간임대주택의 공급이 활성화될 수 있도록 지원하여야 한다.
- ③ 국가 및 지방자치단체는 사회적기업, 사회적협동조합 등 비영리단체가 공익적 목적으로 임대주택을 공급할 수 있도록 지원할 수 있다.
- ④ 제1항부터 제3항까지에 관하여 필요한 사항은 따로 법률로 정한다.

출처 : 국가법령정보센터, 주거기본법

## 2. 주거복지 관련 지원 조례

주거복지 기본 조례가 제정된 자치단체는 광역자치단체 12, 기초 12곳으로 조사되었다. (2020. 10. 23. 기준)

[표 3-2] 자치단체 주거복지 기본 조례 지정 현황

자치단체	법규명	제정일	개정일	소관부서	
광역	서울	서울특별시 주거 기본 조례	2012. 12. 31	2019. 12. 31	주택건축본부 주택정책과
	경기	경기도 주거 기본 조례	2016. 7. 19	2020. 7. 15	도시주택실 주택정책과
	광주	광주광역시 주거 기본 조례	2017. 11. 15	-	도시재생국 건축주택과
	대구	대구광역시 주거 기본 조례	2017. 3. 2	2018. 8. 10	도시재생조국 건축주택과
	대전	대전광역시 주거 기본 조례	2016. 8. 12	-	도시재생주택본부 주택정책과
	부산	부산광역시 주거 기본 조례	2016. 3. 30	2018. 8. 7	도시균형재생국 주택정책과
	세종	세종특별자치시 주거기본 조례	2014. 2. 17		건설교통국 주택과
	충남	충청남도 주거 기본 조례	2018. 7. 30	2018. 12. 31	건설교통국 건축도시과
	인천	인천광역시 주거기본 조례	2018. 11. 5	-	주택복지국 건축계획과
	제주	제주특별자치도 주거기본 조례	2016. 9. 28	-	도시건설국 디자인건축지적과
	전남	전라남도 주거기본 조례	2019. 10. 17	-	건설교통국 건축개발과
	전북	전라북도 주거 및 주택 조례	2016. 12. 30	-	건설교통국 주택건축과
기초	경기 고양	고양시 주거복지 지원 조례	2020. 7. 10	2020. 9. 29	시민안전주택국 주택과
	경기 성남	성남시 주거복지 지원 조례	2012. 3. 12	2019. 7. 15.	도시주택국 주택과
	경기 시흥	시흥시 주거복지 기본 조례	2013. 11. 8	2020. 7. 16	도시교통국 주택과
	경기 여주	여주시 주거복지 기본 조례	2017. 9. 27	-	경제개발국 허가지원과
	경기 이천	이천시 주거복지 기본 조례	2016. 12. 30	-	도시주택국 주택과
	경기 안산	안산시 주거복지 지원 조례	2018. 12. 27	-	복지정책과
	전북 고창	고창군 주거복지 지원에 관한 조례	2016. 1. 8	-	종합민원과 주거복지팀
	전북 군산	군산시 주거복지 지원 조례	2017. 11. 1	-	안전건설국 주택행정과
	충남 천안	천안시 주거복지 지원 조례	2015. 9. 11	2020. 6. 22	안전건설도시국 건축과
	충남 당진	당진시 주거복지 지원 조례	2016. 12. 30	2018. 12. 28	건설도시국 전축과
	충북 청주	당진시 주거복지 지원 조례	2018. 12. 21	-	복지국 복지정책과
	전북 전주	전주시 주거복지 지원 조례	2011. 8. 16	2018. 12. 28	생태도시국 주거복지과

자료 : 자치법규 정보시스템(www.elis.go.kr)



고양시 주거복지 지원조례에서 정하고 있는 주거약자와 주거지원 대상의 정의는 다음과 같다. 고양시는 주거복지 지원대상자를 주거급여에서 정하는 수급권자 외의 임차로 거주하는 가구 중 소득인정액이 기준 중위소득의 50% 이하의 사람, 긴급지원대상자, 이외 지원이 필요하다고 인정하는 사람으로 정의하고 있다. 고양시 조례에서 주거복지 지원대상자는 다음과 같이 구체적으로 정의하고 있다.

- 「주거급여법」에서 정하는 수급권자 외에 자가소유자 또는 임차거주자 중 「국민기초생활 보장법」 제2조에 따른 소득인정액이 기준 중위소득의 100분의 50 이하에 해당하는 사람
- 「긴급복지지원법」 제5조에 따른 긴급지원대상자
- 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 주거약자
- 「사회적기업육성법 시행령」 제2조에 따른 취약계층
- 「고양시 사회주택 지원에 관한 조례」 제2조에 따른 청년, 신혼부부
- 18세 미만의 아동이 있는 가구가 최저주거기준 미달 주택 등 열악한 주거환경에 거주하는 아동주거빈곤가구 <신설 2020. 9. 29.>
- 그 밖에 고양시장(이하“시장”이라 한다)이 주거복지 지원이 필요하다고 인정하는 사람

타지자체 조례에 정한 주거권의 명시여부와 주거약자 등에 대해 명시하고 있는데, 주거권을 명시한 지자체는 서울과 경기도, 그리고 대구광역시 등 광역자치단체에서는 주거권을 명시하고 있는 자치단체가 많은 것으로 나타나고 있다.

- 주거권 명시 : 서울특별시, 경기도, 대구광역시 등
  - 주거약자 : 경기도, 광주광역시, 세종특별자치시 등
- 주거복지 지원대상자(주거약자)에 대해서는 중위소득을 기준으로 50%나 60% 이하 등으로 정하고 있으며, 각각의 내용별로는 다음과 같이 정하고 있다.
- 중위소득 50% 이하 등 : 고양시, 수원시, 천안시, 군산시, 당진시, 청주시
  - 중위소득 60% 이하 등 : 시흥시, 전주시, 안산시
  - 주거급여 수급자 및 차상위계층 등 : 성남시, 여주시, 이천시

[표 3-3] 주거복지 관련 조례 분석 대상도시 현황

구분	주거복지 지원대상자	비고
경기 고양	<p>제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.</p> <p>2. “주거복지 지원대상자”란 고양시에 주소를 둔 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사람을 말한다.</p> <p>가. 「주거급여법」에서 정하는 수급권자 외에 자가소유자 또는 임차거주자 중 「국민기초생활 보장법」제2조에 따른 소득인정액이 기준 중위소득의 100분의 50 이하에 해당하는 사람</p> <p>나. 「긴급복지지원법」 제5조에 따른 긴급지원대상자</p> <p>다. 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 주거약자</p> <p>라. 「사회적기업육성법 시행령」 제2조에 따른 취약계층</p> <p>마. 「고양시 사회주택 지원에 관한 조례」 제2조에 따른 청년, 신혼부부</p> <p>바. 18세 미만의 아동이 있는 가구가 최저주거기준 미달 주택 등 열악한 주거환경에 거주하는 아동주거빈곤가구 &lt;신설 2020. 9. 29.&gt;</p> <p>사. 그 밖에 고양시장(이하 “시장”이라 한다)이 주거복지 지원이 필요하다고 인정하는 사람</p>	고양시 주거복지 지원 조례 제2조(정의) 제2호
경기 수원	<p>제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.</p> <p>2. “주거복지 지원대상자”란 수원시에 거주하는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사람을 말한다.</p> <p>가. 「주거급여법」에서 정하는 수급권자 외에 본인소유 또는 임차거주자 중 「국민기초생활 보장법」 제2조에 따른 소득인정액이 기준 중위소득의 100분의 50 이하에 해당하는 사람</p> <p>나. 「긴급복지지원법」 제5조에 따른 긴급지원대상자</p> <p>다. 그밖에 지원이 필요하다고 시장이 인정하는 사람</p>	수원시 주거복지 지원 조례 제2조(정의) 제2호
경기 시흥	<p>제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.</p> <p>2. “주거약자 등”이란 시흥시에 거주하는 자로서, 주거복지 지원이 필요한 다음 각 목의 주민을 말한다.</p> <p>가. 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」 제2조제1호의 주거약자</p> <p>나. 「공공주택 특별법」에 따른 공공주택 거주자</p> <p>다. 무주택 세대주로서 다른 법률 또는 조례로 정하는 바에 따라 공공이 소유하는 임대주택에 입주할 자격이 있는 자</p> <p>라. 자가 및 임차인 중 소득인정액이 중위소득 60퍼센트 이하인 자</p> <p>마. 긴급복지지원법 제 5조에 따른 긴급지원 대상자</p> <p>바. 「시흥시 청년 기본 조례」 제3조에 따른 “청년” 및 혼인 7년 이내의 신혼부부로 시장이 주거지원이 필요하다고 인정한 자</p> <p>사. 시흥시 생활보장위원회의 심의·의결을 거쳐 선정된 자</p> <p>아. 그 밖에 시흥시장(이하 “시장”이라 한다)이 특별히 필요하다고 인정하는 자</p>	시흥시 주거복지 지원 조례 제2조(정의) 제2호

구분	주거복지 지원대상자	비고
경기 성남	<p>제3조(지원대상자) 주거복지 지원대상자는 성남시에 거주하는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자로 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 국민기초생활 보장법에 따른 생계급여·의료급여·주거급여 수급자 및 차상위계층인 자</li> <li>2. 긴급복지지원법 제5조에 따른 긴급지원 대상자</li> <li>3. 기타 그 밖에 지원이 필요하다고 시장이 인정하는 자</li> </ol>	<p>성남시 주거복지 지원 조례 제3조(지원대상자)</p>
경기 부천	<p>제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. “주거복지 지원대상자”란 부천시(이하 “시”라 한다)에 주민등록을 두고 거주하는 사람 중 다음 각 목의 어느 하나에 해당하여 주거복지 지원이 필요한 사람을 말한다. <ol style="list-style-type: none"> <li>가. 「주거급여법」에서 정하는 수급권자 외에 「국민기초생활 보장법」제2조에 따른 소득 인정액이 기준 중위소득의 100분의 50 이하에 해당하는 사람 <ol style="list-style-type: none"> <li>나. 「긴급복지지원법」제5조에 따른 긴급지원 대상자</li> <li>다. 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」제2조제1호의 주거약자</li> <li>라. 「한부모가족지원법」제4조에 따른 한부모가족</li> <li>마. 「국민건강보험법 시행령」제19조 별표2 제3호라목에 따른 차상위본인부담경감대상자</li> <li>바. 주거취약계층 업무처리지침 제3조에 해당하는 입주대상자</li> <li>사. 그 밖에 주거복지 지원이 필요하다고 부천시장이 인정하는 사람</li> </ol> </li> </ol> </li> </ol>	<p>부천시 주거복지 지원 조례 제2조(정의) 제2호</p>
충북 청주	<p>제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. “주거복지 지원대상자”란 청주시(이하 “시”라 한다)에 거주하며, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하여 주거복지 지원이 필요한 사람을 말한다. <ol style="list-style-type: none"> <li>가. 「주거급여법」에서 정하는 수급권자 외에 자가 또는 임차거주자 중 「국민기초생활 보장법」제2조에 따른 소득인정액이 기준 중위소득의 100분의 50 이하에 해당하는 사람 <ol style="list-style-type: none"> <li>나. 「긴급복지지원법」제5조에 따른 긴급지원대상자</li> <li>다. 「주거기본법」제18조에 따른 최저주거기준에 미달하는 주택에 거주하는 사람</li> <li>라. 「한부모가족지원법」제4조에 따른 한부모가족</li> <li>마. 그 밖에 청주시장(이하 “시장”이라 한다)이 특별히 필요하다고 인정하는 사람</li> </ol> </li> </ol> </li> </ol>	<p>청주시 주거복지 지원 조례 제2조(정의) 제2호</p>
전북 전주	<p>제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. “주거복지 지원대상자”란 전주시(이하 “시”라 한다)에 거주하며, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하여 주거복지 지원이 필요한 사람을 말한다. <ol style="list-style-type: none"> <li>가. 자가 또는 임차거주자 중 「국민기초생활 보장법」제2조에 따른 소득인정액이 기준 중위소득의 100분의 60 이하에 해당하는 사람 &lt;개정 2018. 12. 28.&gt; <ol style="list-style-type: none"> <li>나. 「긴급복지지원법」제5조에 따른 긴급지원대상자</li> <li>다. 「주거기본법」제18조에 따른 최저주거기준에 미달하는 주택에 거주하는 사람</li> <li>라. 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」제2조제1호의 주거약자</li> <li>마. 무주택세대구성원으로서 다른 법률 또는 조례로 정하는 바에 따라 공공이 소유하는 임대주택 및 공공지원민간임대주택에 거주자 또는 입주할 자격이 있는 사람</li> <li>바. 그 밖에 시장이 특별히 필요하다고 인정하는 사람</li> </ol> </li> </ol> </li> </ol>	<p>전주시 주거복지 지원 조례 제2조(정의) 제2호</p>

관련법령 및 조례를 토대로 주거지원이 필요한 계층을 유형화하는 기준으로 소득, 현재의 주거상태, 생애주기, 가구원 특성이라는 4개의 유형으로 구분하기도 하는데, 이를 종합적으로 살펴보면 다음과 같다<sup>3)</sup>.

[표 3-4] 주거복지 대상 구분

구분	기준		기타 참고사항
소득기준	중위소득	50%이하	기초지자체 주거복지 지원 조례 다수
		60%이하	안산, 시흥, 전주, 서울(주거안전 취약계층), 흥천, 인제, 진도(취약계층 주택개량)
	도시근로자월평균소득	50%이하	국토부 주거취약계층 주거지원 업무처리지침
	저소득층		광역지자체 주거기본 조례 다수
	소득관련 기준 없음		
주거상태 (물리적 기준)	최저주거기준 미달 주거환경		
	공공임대주택 거주자		광주, 시흥, 안산, 전주는 일반적 대상으로 포함 서울, 부산, 세종은 복지서비스 제공 등 특정사업으로 한정
	주택 이외의 거처 거주자		고시원, 여인숙, 쪽방, 비닐하우스 등
	긴급보수 필요가구		-
	기타		노후불량주택 거주가구, 노숙인
생애주기	고령층	고령층	경우에 따라 저소득층 노인가구로 한정
		노인 1인가구	주로 취약계층 주거환경 지원 조례의 경우
	청년		지자체의 경우 자체 청년조례 등의 근거, 기준 차용
	신혼부부		5~7년 이내의 신혼부부 또는 예비부부
가구원	세대주 특성	한부모 가구, 소년소녀 가장 가구 등	미혼모, 가정폭력피해자, 질병, 보호아동, 외국인 등
	세대주를 포함한 세대원 특성	장애인, 국가유공자, 북한이탈주민, 다문화가구 등	

자료 : 이성호(2019), 수원형 주거복지 대상 유형화 방안 연구, pp. 18-21의 내용 재구성

3) 이성호(2019), 수원형 주거복지 대상 유형화 방안 연구, pp. 18-21의 내용 재구성

기초자치단체의 주거복지사업(조례기준)을 살펴보면, 상담 및 정보제공, 주거비 지원, 홍보 및 네트워크 구축이 주된 주거복지사업으로 정하고 있다.

[표 3-5] 지자체 주거복지 조례별 주거복지사업

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

※ 고양시, 공공임대주택·사회주택 등 입주, 운영, 관리 등 관련 정보 제공 등은 주거복지센터의 역할로 정함

※ 주거복지사업으로, 고양시도시재생지원센터에서 추진하는 사업 중 주거복지관련 사업에 대한 협업 및 지원

### 3. 사회주택 관련 지원 조례

사회주택 지원 관련 조례가 제정된 광역 및 지방자치단체는 7곳(2020. 10. 23. 기준)으로 나타나고 있는데, 고양시 조례에서 정한 사회주택은 사회적 경제주체가 공급하거나 운영·관리하는 임대주택으로 민간임대주택의 청년, 신혼부부, 노인, 미혼모·부, 취약계층 임차인 거주불안을 보완하는 것으로 정하고 있으며, 업무의 위탁과 관련해서는 고양도시관리공사에 위탁할 수 있음을 정하고 있다.

이외 서울이나 경기도의 사회주택 역시 사회적 경제주체가 공급하거나 관리하는 등 사회적 경제주체의 역할이 조례에 정해져 있다. 사회주택이 가진 특성 중에서 시민사회 조직 중 사회적 경제주체의 참여가 필요하다는 점이 공통적이며, 사회적 경제주체의 역할이 공적특성, 그리고 지역사회에 대한 기여 등 사회적 편익을 증진하기 위한 특성이 고려된 것으로 볼 수 있다.

[표 3-6] 사회주택 지원 조례 지정 현황

자치단체	법규명	제정일	개정일	소관부서
서울	서울특별시 사회주택 활성화 지원 등에 관한 조례	2015. 1. 2	2019. 12. 31	주택공급과
경기	경기도 사회주택 활성화 지원에 관한 조례	2020. 5. 19	2020. 10. 8	주택정책과
고양	고양시 사회주택 지원에 관한 조례	2019. 6. 7	2019. 10. 18	주택과
부산	부산광역시 사회주택 활성화 지원에 관한 조례	2019. 8. 7	2020. 5. 27	도시정비과
부산 중구	부산광역시 중구 사회주택 지원에 관한 조례	2019. 3. 8	-	재생건축과
부산 동구	부산광역시 동구 사회주택 지원에 관한 조례	2019. 6. 7	2019. 12. 23	도시전략재생과
시흥	시흥시 사회주택 지원에 관한 조례	2016. 5. 10	2017. 7. 13	주택과

사회주택사업을 추진하는 지자체의 경우, 중장기적으로 사회주택활성화를 위한 기본계획을 수립하고 있다. 이 중에서 서울시는 별도의 5년 단위 기본계획을 수립하고 사회

주택 활성화를 위한 사회적 경제주체에 대한 지원정책의 방향이나 지원 체계, 사회주택 종합지원센터 설치 및 운영, 사회주택 공급 택지의 발굴 및 현황, 그밖에 사회경제적 약자의 주거개선 및 주거관련 사회적 경제 주체 지원에 필요한 사항을 포함하여 기본계획을 수립하고 있다. 경기도와 시흥시의 경우는 별도의 중장기 기본계획을 수립하지는 않지만, 주거복지 지원조례 등에서 정하고 있는 주거종합계획과 연계하여 5년 단위의 기본계획을 수립하고 있다.

반면, 고양시의 경우는 중장기(5년)의 기본계획을 수립하는 내용은 조례에 정하지 않고 있으며, 매년 고양시 사회주택 활성화 지원 시행계획을 수립하는 것으로 정하고 있다. 고양시의 경우, 중장기적인 측면에서 사회주택 정책 방향의 수립과 지원에 대한 체계적 계획 수립에는 제도적 측면에서 다소 미흡한 것으로 판단된다.

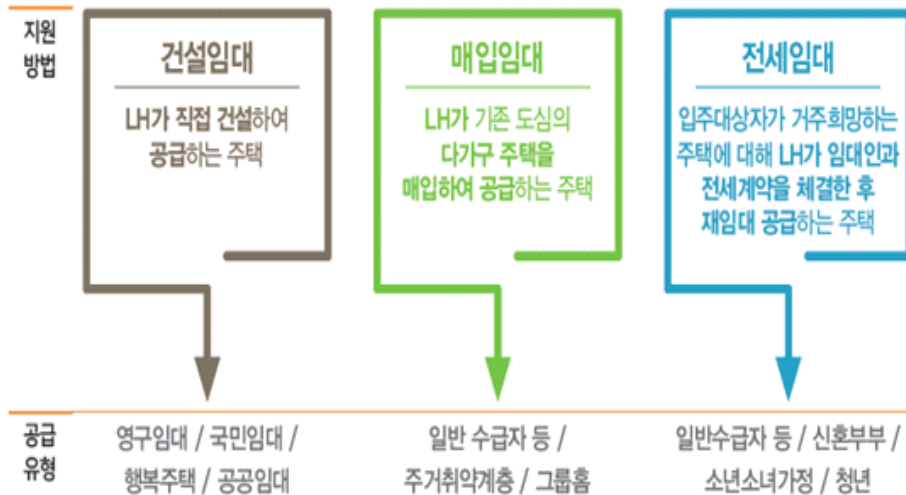
## 제2절 주요 정책사례 검토

### 1. 정부의 공공임대주택 정책과 공공임대주택 유형

#### 1) 공공임대주택 정책

공공임대주택은 LH가 직접 건설, 공급하는 건설임대와 기존도심 다가구를 매입하여 공급하는 매입임대로 구분할 수 있다. 이외 전세임대주택은 입주대상자가 거주 희망 주택에 대해 임대인과 전세계약을 체결한 후 재임대 공급하는 전세임대이다.

[그림 3-1] 정부의 주거지원 방법과 유형



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

정부의 정책대상은 소득 4분위 이하, 일반수급자 및 주거취약계층, 청년 및 신혼 부부 등으로 설정하고 있다. 이외 소득 5-6분위는 정부지원 시 자가구입이 가능한 계층으



로 구분하고 있으며, 7분위 이상은 자력으로 자가 구입이 가능한 계층으로 구분하고 있다.

[그림 3-2] 정부 주택 정책의 대상



## 2) 공공임대주택 유형

임대주택의 종류는 건설임대주택과 공공건설 임대주택으로 구분한다. 건설임대주택은 임대사업자가 임대를 목적으로 건설하여 임대하는 주택으로서 정부지원 여부에 따라 공공과 민간건설 임대주택으로 구분된다.

우선 공공건설 임대주택은 국가 또는 지자체의 재정으로 건설하거나 건설·임대하는 주택, 국민주택기금의 자금을 지원받아 건설·임대하는 주택, 공공사업에 의하여 조성된 택지에 건설·임대하는 주택을 말한다.

민간건설 임대주택은 민간이 순수한 자기자금으로 건설한 임대주택을 말하며, 매입 임대주택은 임대사업자가 매매 등에 의하여 소유권을 취득하여 임대하는 주택으로 임대 의무기간은 준공공임대주택<sup>4)</sup> 10년, 그 밖의 매입임대는 5년으로 정하고 있다.

[표 3-7] 임대주택법상 임대주택의 차이

구분	건설임대주택		매입임대주택
	공공건설임대주택	민간건설임대주택	
임대보증금 및 임대료	국토부 고시 "표준임대보증금 및 임대료" 적용 * 중형공공임대주택(전용면적 85㎡ 초과) 및 민간건설 공공택지외 85㎡ 이하, 10년 임대주택 제외	제한없음	제한없음 * 준공공임대주택은 최초 임대보증금 및 임대료를 시세 이하로 제한
임대 의무 기간	5·10·20·30·50년	4년, 8년	5년~30년
임차인 자격 및 선정	무주택 세대구성원	임대사업자가 결정 (제한없음)	임대사업자가 결정 (제한없음)

출처 : 마이홈(<https://www.myhome.go.kr>)

임대주택 종류별 공급주체를 살펴보면 아래 표와 같다.

[표 3-8] 임대주택 종류별 공급 주체와 특성

구분	유형	공급주체	임대기간	규모(전용)
공공임대	영구 및 50년 공공임대	국가, 지자체, LH, 지방공사	영구 50년	40㎡ 이하 60㎡ 이하
	국민임대	국가, 지자체, LH, 지방공사	30년	85㎡ 이하
	장기전세	국가, 지자체, LH, 지방공사	20년	85㎡ 이하
	매입임대	LH, 지자체	20년	85㎡ 이하
	5년·10년 공공임대	LH, 지방공사, 민간업체	5년·10년	85㎡ 이하
	전세임대	LH, 지자체	20년	85㎡ 이하
	행복주택	국가, 지자체, LH, 지방공사	30년 (입주계층에 따라 거주기간 상이)	60㎡ 이하
민간업체, 개인 등	민간업체, 개인 등	민간업체, 개인 등	4/8년	제한없음
	매입임대	민간업체, 개인 등	4/8년	제한없음

출처 : 마이홈(<https://www.myhome.go.kr>)

4) 준공공임대주택은 국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사 또는 지방공사 외의 임대사업자가 10년 이상 계속하여 임대하는 임대주택으로서 전용면적 85제곱미터 이하의 주택 또는 「건축법 시행령」 별표 1 제4호다목에 따른 다가구주택으로 공공건설임대주택은 제외 [임대주택법, 제2조제3호의3]

[표 3-9] 공공임대주택 유형별 특징

구분		영구임대	국민임대	장기전세	공공임대 (5년/10년/분납)	행복주택	
① 임대기간		50년	30년	20년	5년/10년	30년 (입주계층에 따라 거주 기간 상이)	
② 공급조건		보증금+임대료 시세 30%수준	보증금+임대료 시세 60~80% 수준	전세금 시세 80%수준	보증금+임대료 시세 90%수준	보증금+임대료 시세 60~80%수준	
③ 공급규모		40m이하	85m이하 (통상 60m이하)	85m이하 (통상 60m이하)	85m이하	60m이하	
④ 공급대상		생계급여 또는 의료급여 수급 자 등 [소득 1분위]	무주택세대구성원 성원 [소득 2~4분 위]	무주택세대구성원 성원 [소득 3~4분 위]	무주택세대구성원 [소득 3~5분위]	무주택세대구성원/ 무주택자 [소득 2~5분위]	
⑤ 자산 기준	적용대상	-	모든공급유형	모든공급유형	모든공급유형 [단,기타특별 제외]	모든공급유형	
	금액기준	-	총자산: 22,800만원이하 자동차: 2,522 만원이하	부동산: 21,550 만원이하 자동차: 2,522 만원이하	부동산: 21,550만원 이하 자동차: 2,825만원이하	총자산: 28,800만원이하 자동차: 2,468만원이하	
⑥ 소득 기준	적용대상	-	모든공급유형	모든공급유형	신혼, 생애최초, 다자 녀, 노부모 일반(60㎡ 이하)	모든공급유형 (주거급여수급자 제외)	
	금액기준	-	60㎡이하 : 70%이하 85㎡이하 : 100%이하	60㎡이하 : 100%이하 85㎡이하 : 120%이하	신혼, 생애, 일반: 100%이하 다자녀, 노부모: 120%이하	100%이하 (사회초년생: 본인 80% 이하, 세대 100% 이하)	
⑦ 공급 유형	일 반 공 급	자격	생계급여 또는 의료급여 수급자, 국가유 공자 등		해당지역 거주 무주택세대구성원	해당지역 거주 무주 택세대구성원	대학생(취준생 포 함), 사회초년생(재취준 생 포함), 신혼부부(예비 신혼부부, 대학생·취준 생 신혼부부 포함), 고 령자, 주거급여수급자, 산업단지 근로자
		선 정	지자체의 추천 을 받은 자		순위, 자녀수, 배점 등에 따라 선정 ※ 50㎡이하 : 지역으로 순위 구분 ※ 50㎡초과 : 주택청약종합저 축으로 순위 구분	입주자저축(청약저 축, 주택청약종합저 축) 순위 순차	추첨으로 선정

출처 : 마이홈(<https://www.myhome.go.kr>)

[표 3-10] 공공임대주택 특별공급

구분	영구임대	국민임대	장기전세	공공임대 (5년/10년/분납)	행복주택
특별·우선	<p>수급자 선정기준의 소득인정액 이하인 국가유공자 등</p> <p>귀환국군포로</p> <p>수급자 신혼부부</p>	<p>○3자녀 이상 가구 - (자격) 미성년 자녀 3명 이상인 자 - (선정) 배점기준에 따라 점수가 높은 자</p> <p>○국가유공자 등 - (자격) 국가유공자 - (선정) 국가보훈처의 추천</p> <p>○영구임대 입주자 - (자격) 영구임대 거주자 - (선정) 배점기준에 따라 점수가 높은 자</p> <p>○비닐간이공작물 거주자 - (자격) 비닐하우스 거주자 등 - (선정) 배점기준에 따라 점수가 높은 자</p> <p>○신혼부부 - (자격) 혼인기간 5년 이내 - (선정) 순위 경쟁시 주택건설지역 거주자, 자녀수가 많은 자 순</p> <p>○사업지구 철거민 - (자격) 사업지구내 철거 주택 소유자 또는 세입자 등 - (선정) 사업주체, 지자체 등 추천</p> <p>○기타 공급대상 - (자격) 고령자, 노부모부양자, 장애인, 파독근로자 등 - (선정) 배점기준에 따라 점수가 높은 자</p>		<p>○3자녀 특별 - (자격) 미성년 자녀 3명 이상인 자 - (선정) 3자녀 배점기준에 따라 점수가 높은 자</p> <p>○신혼부부 특별 - (자격) 혼인기간 5년 이내 신혼부부 - (선정) 자녀수가 많은 자(이후 추첨)</p> <p>○생애최초 특별 - (자격) 최초로 주택을 구입하는 자 - (선정) 추첨</p> <p>○노부모부양 특별 - (자격) 만65세이상 노부모 3년이상 부양 - (선정) 순위순차</p> <p>○국가유공자 특별 - (자격) 국가유공자 - (선정) 국가보훈처의 추천</p> <p>○기타 특별 - (자격) 장애인, 철거민 등 - (선정) 관계기관의 추천</p>	<p>○대학생(취준생 포함) - (자격) 해당지역 대학교 재학생 등 - (선정) 지역, 배점 등</p> <p>○사회초년생(재취준생 포함) - (자격) 소득활동합산기간 5년 이내 해당지역 소득활동중인 자 - (선정) 지역, 배점 등</p> <p>○신혼부부(예비신혼부부, 대학생·취준생신혼부부 포함) - (자격) 혼인합산기간 7년 이내 해당지역 소득활동 중인 신혼부부 등 - (선정) 지역, 배점 등</p> <p>○고령자 - (자격) 만 65세 이상 무주택 세대구성원 - (선정) 지역, 배점 등</p> <p>○주거급여수급자 - (자격) 무주택세대구성원인 수급권자 또는 수급자 - (선정) 지역, 배점 등</p> <p>○산업단지근로자 - (자격) 해당 지역 산업단지 입주 기업 및 교육, 연구기관 재직자 등 - (선정) 지역, 배점 등</p>

## 2. 국토부의 사회주택

### 1) 사회주택 정책 비전과 목표

정부는 2019년부터 2022년까지 매년 사회주택 2천호 이상을 공급하고, 사회적 경제주체의 역량 활성화 기반도 구축하기로 하였다.<sup>5)</sup> 사회주택의 개념은 기존의 공공 및 민간임대와 달리 사회적 기업, 비영리 법인 등 사회적 경제주체에 의해 공급되는 임대주택으로, 저렴한 임대료, 소득수준에 따른 입주 및 임대료 차등 부과, 안정적 거주기간 보장 등의 공공성과 지속성, 사회적 가치 추구를 추구한다는 특징을 가진다.

[그림 3-3] 사회주택의 개념



출처 : 2019.2.20.일, 한국사회주택협회 정기 총회 자료집 중 국토부 민간임대주택과 발표 '사회주택 활성화 방안'

국토부가 추진하는 사회주택은 사회적경제주체가 공급 및 운영·관리하는 민간임대주택의 하나로써, 다양한 사회적 가치를 실현시킬 수 있고 저렴한 임대료 및 안정적인 거주기간을 갖는 공공주택과 민간주택의 중간적 성격을 가진 주택을 말한다.

사회주택의 특징 및 장점으로는 우선, 사회적경제주체(비영리법인 등)에 의한 공급·운영되며, 시장 임대료에 비하여 저렴한 임대료, 청년, 신혼부부, 고령자, 저소득층 등 주거취약계층 대상으로 최소 10년 이상의 안정적인 거주기간을 보장한다. 또한, 다양한 사

<sup>5)</sup> 이하 국토부의 사회주택과 관련한 내용은 국토교통부의 보도자료(국토교통부, 2019.2.20.일자 보도자료, '올해부터 22년까지 매년 사회주택 2,000호 이상 공급')와 2019년 한국사회주택협회 정기총회 자료집 중 국토부 민간주택과 발표자료인 '사회주택 활성화 방안' 자료를 중심으로 정리하였다.

회서비스를 제공하고, 공동체 회복 및 사회적가치 실현하기 위해 정부 및 지자체의 사업비 지원, 민간재원 활용한다.

사회주택이 가진 비전과 정책목표는 다음과 같이 설명할 수 있다.

[그림 3-4] 국토부, 사회주택 비전과 정책목표



출처 : 2019.2.20.일, 한국사회주택협회 정기 총회 자료집 중 국토부 민간임대주택과 발표 '사회주택 활성화 방안'

① 사회주택 공급확대

지자체 중심의 지역밀착, 수요 맞춤형으로 2022년까지 매년 2천호 이상의 사회주택을 공급하고, 토지임대나 매입임대주택 운영위탁 등 기존 사업모델 외에 지역·환경 특성에 맞는 다양한 사업모델과 프로그램을 개발을 적극 지원할 예정이다. 또한 사회주택에 대한 주택도시기금 지원 시 공공성 요건 확인을 위해 HUG 심사기준을 개선하고, 사회적가치 판단과 컨설팅 등을 위해 외부전문가로 구성된 자문위원회도 운영할 계획이다.

입주자격은 도시근로자 가구당 월평균소득 120% 이하 무주택자, 전체 세대의 40% 이상은 주거취약계층에게 공급하고, 임대기간은 15년 이상으로 공급하고, 전체 세대 임대료는 시세의 85% 이하로 하되, 소득 수준에 따라 탄력적으로 적용할 계획이다.

② 다양한 사회적가치 실현

주민참여에 근거한 공동체 형성과 다양한 사회적가치 실현이 가능하도록 경험이 풍부한 전문가를 공동체 코디네이터로 양성·위촉하여 입주 초기부터 공동체 활성화를 지원한

다. 주민과 함께 프로그램 기획·실행, 외부자원 연계 활동 등을 통해 입주민의 공공의식 변화·참여 유도하며, 주민참여 정도, 커뮤니티 프로그램 운영 실적 등 사회적 가치 실현 여부도 객관적으로 평가·점검하고, 우수사례를 발굴하여 홍보할 예정이다.

### ③ 사회적 경제주체 지원 및 역량강화

사회적 경제주체의 역량강화를 위해 HUG 사회주택금융지원센터 기능을 주택도시 기금 지원 위주에서 컨설팅·교육·홍보 등 종합 지원으로 강화할 계획이다. 이를 통해 사회적 경제주체는 기금지원은 물론 사업 기획 단계에서부터 사업성 분석, 컨설팅 및 금융관련 교육 등 사회주택 건설과 유지에 필요한 일체의 서비스를 지원 받을 수 있게 된다.

### ④ 사회주택 활성화 기반 구축

사회주택 활성화 기반 조성을 위해 중앙, 지자체, 사회적 경제주체 및 주택관련 전문기관 등으로 협의체를 구성하여 지속적으로 관련 정책의 추진상황과 제도 개선 사항을 논의할 계획이다. 또한, 단순 주거제공에서 벗어나 다양한 관련 정책 실현의 플랫폼으로 사회주택이 기능할 수 있도록 사업계획 단계부터 생활SOC, 도시재생, 커뮤니티 케어 등 정책연계를 유도할 계획이다.

## 2) 국토부 사회주택 사례

### (1) 사회주택 사업 유형

사회주택 사업의 유형은 첫째, 리츠가 LH 토지 매입하고 사회적 경제주체가 임대하여 사회주택으로 공급 운영하는 토지임대부 방식, 둘째, 사회적 경제주체가 리모델링하여 재임대하는 리모델링 방식, 셋째, LH 등이 다가구다세대 주택 매입하고 이를 사회적 경제주체 등 운영 기관에 임대하여 운영 기관이 대학생과 청년에게 셰어하우스로 시세보다 저렴하게 재임대하는 매입임대 운영위탁 방식으로 구분할 수 있다.,

LH 고양삼송 사회주택사업은 국내 최초의 단독형 집합주택으로 대지면적 6,860㎡에 용적률 150%이하, 건폐율 50%이하로 임대기간 15년에 임대종료 후에 LH가 건물을 매입해 공공임대주택으로 활용할 계획이다. 입주자는 도시근로자 월평균소득의 120%이하인 무주택자 중, 청년·신혼부부·취향공동체 등 주거테마에 따라 사회적 경제주체가 선정하며, 임대료는 주변시세의 80%이하로 임대기간은 입주자가 원할 경우 최소 15년간

거주할 수 있다.

[그림 3-5] 국토부 사회주택 유형 별 주요 사례

① 토지임대부 방식(고양삼송)



- 리츠가 LH 토지 매입 → 사회적 경제주체가 임대하여 사회주택으로 공급, 15년 이상 운영
- 경기도 고양시 고양삼송 택지가발지구 내 단독10BL
- 입주대상 : 청년, 신혼부부 등
- 임대료 : 시세의 80%이하, 인상을 연 5%이내

② 리모델링 방식(서울시 신림동 셰어어스)



- 사회적경제주체가 고시원 등 15년 이상 된 근린생활 시설 리모델링 → 청년에게 재임대
- 서울시 리모델링형 사회주택 시범사업 추진(19실)
- 커뮤니티 공간을 지역주민에도 개방 활용

③ 매입임대 운영위탁 방식(서울시 강북구 한천로)



- LH 등이 다가구다세대 주택 매입 → 사회적경제주체 등 운영 기관에 임대, 운영 기관이 대학생과 청년에게 셰어하우스로 시세의 50%로 재임대
- '18년 2차 시범사업 추진, 한천로 등 포함 수도권 101호 운영 중

출처 : 국토부 보도자료 및 LH(2019), 고양삼송 토지임대부 사회주택사업 민간사업자 공모지침서를 토대로 재작성



[그림 3-6] 고양삼송 사회주택 위치 및 현황도



나, 2019, 고양삼송 토지임대부 사회주택사업 민간사업자 공모지침서

## (2) 사회주택리츠 등

공공에서 운영 중인 임대리츠는 7가지 종류로 구분해 볼 수 있다. ① 공공임대리츠 : 공공임대주택을 공급하는 리츠로 주택도시기금과 LH(또는 지방공사 등)가 출자 ② 공공지원 민간임대리츠 : 공공지원 민간임대주택을 공급하는 리츠 ③ 정비사업 임대리츠 : 정비사업의 일반분양분을 매입하여 공공지원형 장기임대주택을 공급하는 리츠 ④ 토지임대부 임대리츠 : 토지를 임차하여 공공지원형 장기임대주택을 공급하는 리츠 ⑤ 특화형 임대리츠 : 역세권 등에서 소형 평형 위주(전용 60㎡이하)로 공공지원형 장기임대주택을 공급하는 리츠(도심형 소형임대주택 공급 등) ⑥ 사회임대주택 임대리츠 : 사회적 경제주체가 공공지원형 장기임대주택을 공급하는 리츠 ⑦ 토지지원리츠 : 보유한 토지를 토지임대부 임대리츠 등에 임대하는 리츠이다.

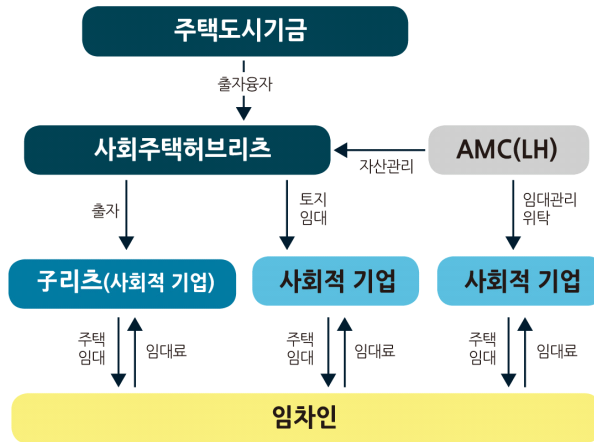
임대리츠는 임대사업자가 임대주택을 직접 건설하거나 매입하여 공급하는 것을 목적으로 하는 리츠를 의미한다(공공지원 민간임대주택 사업추진 안내서, 2018). 주택도시기금은 리츠 유형 중에서 사회임대주택 임대리츠 또는 토지임대부 임대리츠에 출자함으로써 사회주택 사업자를 지원하고 있다. 관련하여 2017년 11월 발표된 정부의 주거복지로드맵(국토교통부, 2017.11)의 구체적인 실천을 위해 2017년 12월 주택도시기금이 총 318억 원을 출자하여 사회주택 허브리츠를 설립하였다. 사회주택허브리츠는 주택도시기금이 모(母)리츠(허브리츠)에 출자하고 모리츠가 자리츠(개별 리츠)에 출자하는 모자리츠 구조이다. 모리츠에서 출자 받은 개별리츠는 사회주택 건설 및 매입 사업에 대한 출·용자와 토지임대 등을 수행함으로써 사회주택 사업자를 지원 한다<sup>6)</sup>.

주택도시기금은 LH공사가 사회주택 허브리츠에 매각한 토지를 사회적 기업에게 10~20년간 임대하도록 하는 토지임대부 시범사업을 추진 중에 있다. 사회주택 사업자는 주택도시기금을 관리하는 주택도시보증공사와 협의하여 사회주택 허브리츠와 토지임대에 대한 계약을 한 후 본격적으로 사업을 추진하는데, 임대기간 종료 후 사회주택 사업자에게 토지매입 권한을 부여하여 사회주택 사업자가 자체적으로 사회주택을 운영할 수 있도록 지원한다. 추가적으로 최근 지자체나 또는 LH공사 보유 토지를 임차한 리츠나 지자체

6) 임병권, 2018, 국내 사회주택 공급현황과 지원정책에 관한 사례연구주택금융연구, 주택금융연구원, p.105

체 등이 출자한 토지지원리츠에도 주택도시기금이 출자를 허용하도록 관련 규정을 개정하여 사회주택 사업자를 간접적으로 지원하고 있다.

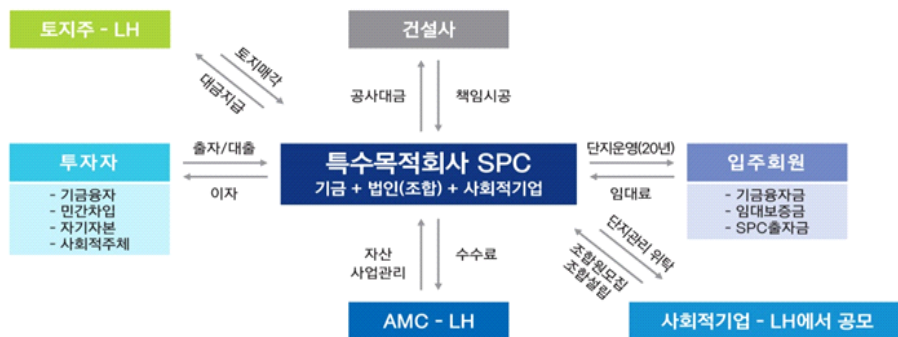
[그림 3-7] 국토부, 사회주택 특화형 리츠 운영구조



자료 : 주거복지로드맵(2017)

국토부는 새로운 사업모델 발굴을 통해 지속성을 확보하기 위해 다양한 사업모델을 발굴하고 있으며, 특수목적회사(SPC) 설립 후 사회주택을 사회적경제주체가 관리하는 협동조합방식 등 다양한 사업모델 지속 발굴하고 있다.

[그림 3-8] 국토부, 사회주택 SPC설립후 협동조합방식 운영 모델

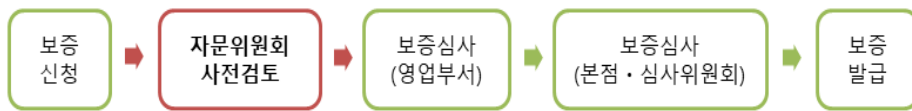


출처 : 2019.2.20.일, 한국사회주택협회 정기 총회 자료집 중 국토부 민간임대주택과 발표 '사회주택 활성화 방안'

HUG 기금지원 심사기준을 마련하고 있으며, 다양한 특성의 가구에 맞춤형 사회주택 공급을 위해 입주대상 범위는 넓게 설정하되, 임대료 및 임대기간 등을 규제하고 있다. 청년 신혼부부 외에도 고령자 노약자 등 입주 대상을 다양하게 규정하고, 소득 자산 수준도 사회주택 개념에 따라 탄력적 대응하고 있다.

이외에도 자문위원회를 구성하고 운영하고 있는데, 공공성 확보, 사회주택을 가장한 무분별한 사업참여 방지를 위해 자문위원회 운영하고 있다. 자문위원회는 재무, 부동산 금융, 도시계획, 사회적경제분야의 외부전문가로 구성되어 있다.

[그림 3-9] 자문위원회 설치 시 HUG 보증심사 과정



출처 : 2019.2.20.일, 한국사회주택협회 정기 총회 자료집 중 국토부 민간임대주택과 발표 '사회주택 활성화 방안'

다양한 사회가치 실현을 위해 주민참여를 촉진하여 공동체를 활성화할 수 있도록 다양한 주민참여 프로그램을 발굴하고 있다. 복지·문화·일자리 등의 정부 정책이 사회주택과 연계될 수 있도록 지자체 주도로 사회적경제주체와 협업 지원하고 있으며, 해당 사회주택에 필요한 복지·문화·일자리 등의 프로그램을 사전에 파악하여 설계에 반영한 후 입주자가 확인할 수 있도록 사업 공모 시 안내하고 있다. 또한 지원체계를 구축하여 사회주택 공급시 금융행정 지원을 위해 HUG의 사회주택 금융지원센터 조직 및 전국적 지원체계 구축을 단계적으로 추진할 예정이며, 사회주택공급자 육성을 위한 교육 및 컨설팅 지원을 실시하고 있다.

이외에도 지속적인 사회적 가치 실현을 위한 평가와 관리체계를 구축하고 있는데, 기술보증기금의 소셜벤처 가치평가제도 등을 활용하여 사회적 가치 실현 여부를 객관적으로 평가·점검하며 지속적인 관리 수행하고 있다.

### 3. 서울시

#### 1. 청신호

서울시의 주거문제는 오랫동안 국가정책에서 중요한 위치를 차지했다. 높은 주택가격을 감당하지 못하는 주거빈곤 가구와 그리고 쪽방을 포함한 노후한 불량주거지의 문제, 재건축과 재개발 등으로 주거취약계층의 비자발적 주거이동 등 다양한 양태의 주거문제가 발생했고 이를 해결위해 다양한 방안을 모색해왔다.

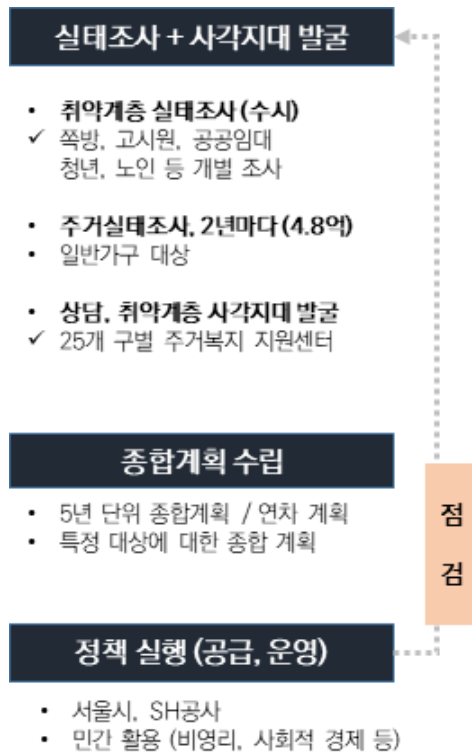
이 과정에서 주거빈곤계층의 주거문제해결을 위한 다양한 실태 조사와 대안을 모색하여 왔으며, 이를 종합적으로 고려한 체계적 시스템을 구축해가고 있다.

이 과정에서 축적된 서울시의 주거복지와 관련한 정책의 수립과정을 요약해보면 다음과 같다.

우선, 주거취약계층에 대한 실태조사와 정책이 상당히 이루어졌는데, 이와 관련하여는 홈리스, 쪽방이나 고시원 등 취약계층의 주거실태를 기반으로 다양한 정책이 마련되었다. 그리고, 주거실태조사를 정기적으로 수행하고 25개 구마다 주거복지센터를 구축하여 주거복지 사각지대를 발굴하고 정책적 지원을 하고 있다.

이외에 ‘청신호’ 사업을 통해 생애주기와 라이프 스타일에 맞춘 청년에서 신혼부부까지 4단계의 타겟을 설정하여 주거지원을 모색하고 있다. 청신호는 청년들의 가장 문제

[그림 3-10] 서울시 주거정책 수립절차



거리인 주거와 취업난, 그리고 육아 등에 지친 청년들을 위해, 서울시가 내 집 마련에 청신호 켜겠다는 의미를 담고 있다. 그리고 청신호주택의 의미는 청신호 주택의 의미는 청년에서의 ‘청’, 신혼부부의 ‘신’, 마지막 집 호의 ‘호’에서 한 글자씩 합쳐 만들어진 서울시 공공임대주택의 명칭이다.

[그림 3-11] 서울시 청신호 1

포기하는 세대에서 꿈꾸는 청년으로,  
신혼에서 출산 그리고 성장까지  
...  
청신호 주택은 청년 취업난과 저출산 문제를 극복하는  
주거 사다리가 되고자 합니다.



이제부터  
서울은  
청신호●●  
입니다

청신호는 결혼 전까지 사회적으로 기반을 다질 수 있는 휴식처 & 기반마련을 할 수 있는 주거 제공과 자녀를 고민 없이 키울 수 있도록 기반이 마련된 커뮤니티 서비스 주택 단지라는 컨셉으로 추진되고 있다. 청신호는 맞춤형 공공임대주택으로, 서울시와 서울주택도시공사가 함께 만든 청년과 신혼부부를 위한 맞춤형 공공임대주택 브랜드이다.

청년들의 취업난과 저출산의 문제를 극복해주는 주거사다리도 똑같은 평면에서 한 면이라도 더 크게 보이고, 부족한 수납공간을 더 잘 쓰이게 하고, 이웃 지역주민과 소통

하는 공간복지 시설을 마련하고 있다는 특징이 있으며, 특히 작은 평수가 가지는 공간의 부족한 부분을 잘 보완해 거주에 불편함이 없도록 공간구성을 고려하였다. 생애주기를 고려하여 공간 배치를 유연하게 활용할 수 있도록 가변형으로 설계되었다.

[그림 3-12] 서울시 청신호 2



정책수립을 위해 SH는 크고 작은 회의부터 시작해 토크콘서트, 공모전 등 약 10개월 동안 서울 시민들의 목소리와 전문가의 의견을 모아 청신호를 준비한 것으로 알려져 있다.

[그림 3-13] 청신호 주택 정책수립 준비과정



SH는 크고 작은 회의부터 시작해 토크콘서트, 워크숍, 공모전 등 약 10개월간 서울 시민들의 목소리와 전문가의 의견을 모아 청신호를 준비했습니다.

청신호 주택의 3대 특화 컨셉을 제시하고 있는데, 이는 청년·신혼부부 특화평면주택으로 커뮤니티 시설을 포함하여 라이프스타일과 자녀계획에 따라 최적화된 평면과 도서관, 세탁방, 돌봄카페 등 커뮤니티 시설을 특화하였다.

[그림 3-14] 서울시 청신호주택 평면특성



출처 : SH공사

## 2) 서울시 사회주택

서울시 사회주택은 서울시의 용자, 보조금, 토지장기저리임대 등의 지원을 받은 사회적 경제주체가 소득 5-6분위 이하를 대상으로 시세 80% 이하로 운영하는 임대주택으로 안정적인 거주기간, 지역주민이 함께 이용 가능한 공간을 조성하고 커뮤니티 특화 프로그램을 운영하고 있다.



서울시 사회주택은 2015년에 관련 조례가 제정되어 현재까지 시행되고 있다. 2003년 전면 개정된 주택법 이후 사회주택과 관련한 민간 비영리 조직의 참여가 본격적으로 논의되기 시작(남원석, 2003; 장경석, 2003; 홍인옥외 2003)하였고, 2015년에 비로서 서울시의 사회주택사업이 조례 제정을 통해 본격화 되었으며, 국토부에서도 사회적 주택 공급 활성화를 위한 논의(김태섭외 2015<sup>7)</sup>)가 본격화 되었다.

[표 3-11] 서울시 사회주택과 공공임대주택 비교

구분	민간건설	사회주택	공공임대	
	민간임대		행복주택	공공임대(10년)
공급목적	-	청년 주거빈곤, 서민 주거난 해소	젊은 세대의 주거 안정 및 주거 복지 향상	내집마련 계층 지원
공급주체	임대사업자	사회적 경제주체	국가, 지자체, 공사	국가, 지자체, 공사
공급대상	제한 없음	대학생, 신혼부부, 사회초년생 등	대학생, 신혼부부, 사회초년생 등	청약저축 가입자
입주자격	제한 없음	1인 가구: 도시근로자 월평균소득 70%이하 多人 가구: 도시근로자 월평균소득 100% 이하	사회초년생, 고령자: 도시근로자 월평균소득 100%이하 신혼부부: 도시근로자 월평균소득 120% 이하	입주자모집 공고일 현재 서울특별시내 거주하는 무주택 세대구성원
임대료수준	제한 없음 4년, 8년	시세 80%, 최장 6~10년	시세 60~80%, 최장 30년	시세 30~80%, 10~20년
주택규모	제한 없음	85m <sup>2</sup> 이하	45m <sup>2</sup> 이하	85m <sup>2</sup> 이하

서울시는 2012년 지역사회문제 개선, 일자리창출 등의 사회적 가치를 실현하고자 사회투자기금을 설치하였고, 해당 기금 중 일부재원을 활용하여 사회주택과 관련된 사회

7) 김태섭외(2015), 사회적 주택공급 활성화 방안 연구, 국토교통부

적 기업을 지원할 수 있는 방안을 마련하였다. 이후 2015년 1월에 「사회주택 활성화 지원 등에 관한 조례」를 제정하여 사회주택을 위한 제도적 지원 장치를 마련하였으며, 리모델링 유형인 빈집살리기 사업과 신축 유형인 토지임대부 사업을 도입하였다. 그리고 2016년에는 해당 조례에 의거하여 사회주택의 체계적인 관리를 위해 중간지원조직 형태인 ‘서울특별시 사회주택종합지원센터’를 설립함으로써 사회주택의 활성화를 위해 노력하고 있으며, 공공이 지원하는 민간임대주택이라는 컨셉으로, 공공토지 장기저리임대, 리모델링 공사비 보조 등이 이루어지고, 주거관련 사회적 경제주체에 의한 공급이 이루어진다.

[그림 3-15] 서울시 사회주택 개요



출처 : 서울시사회주택종합지원센터 리플렛

민간에 대한 공공의 지원이 이루어지는 만큼 공공성을 확보해야 하는데, 서울시는 청년 신혼부부 등 주거취약계층에 공급이 되고, 소득요건으로 도시근로자가구 월평균 소득의 70~100% 이내로 정하고 있으며, 임대료는 주변 시세의 80% 이내로 정하고 있다.

[그림 3-16] 서울시 사회주택의 공공성 확보 조건



출처 : 서울시사회주택종합지원센터 리플렛

[표 3-12] 서울시 사회주택 운영 연혁

기간	내용
2012.07	서울시 사회투자자금 설치
2015.01	「서울특별시 사회주택 활성화 지원 등에 관한 조례」 제정
2015.04	빈집살리기 사업 도입
2015.06	토지임대부 사업 도입
2015.08	사회주택협회 창립 (30여개 사회 경제조직)
2016.03	리모델링형 사업 도입
2016.06	사회주택지원센터 설립

출처 : 박은철 외(2017)

서울시 사회주택은 전월세난 지속에 따른 민간 임대주택 확대가 필요한 상황에서 1인 가구 증가, 청년세대의 주거비 부담 문제 등을 해결하기 위해 주거안정과 주거권을 보장하는 지속가능한 주거대안으로 사회주택 정책이 마련되었다. 서울시 사회주택은 시민이 부담가능한 임대료로 오랫동안 안심하고 살 수 있는 주택으로 사회적경제주체가 공급하고 운영하는 임대주택으로, 운영주체는 입주자들이 주도적으로 공동체성을 회복할 수 있도록 다양한 커뮤니티 공간을 활용한 프로그램을 운영·지원하고 있다<sup>8)</sup>.

[표 3-13] 사회주택 사업 유형

구분	대상건물	지원내용
토지임대부형 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 신축</li> <li>• 다가구, 다세대주택, 다중주택</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• SH가 사업주체 제안 희망토지(18억원 이내) 매입후 저리로 장기임대(30~40년)</li> <li>• 2018.10월 이후 토지지원 리츠로 통합관리</li> </ul>
리모델링형 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 노후 고시원</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• SH공사 - 노후 비주택 매입, 사업자에게 장기 저리 임대</li> </ul>
사회주택리츠 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 신축 또는 리모델링</li> <li>• 주택, 고시원 등</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 리츠 - 사업대상지 확보 및 사업비 조달</li> <li>• 사회적 경제주체 - PM 및 위탁운영(20~30년)</li> </ul>
토지지원리츠 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 신축</li> <li>• 다가구, 다세대주택, 다중주택, 오피스텔</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 리츠 - 사업주체 제안 희망토지(250억원 이내) 매입후 저리로 장기임대(30년)</li> </ul>

출처 : 서울시사회주택종합지원센터 리플렛

서울시 사회주택의 특징은 첫째, 민간에서 공급하는 주택보다 저렴하게 공급(시세

80%)한다는 것과 둘째, 안정적인 거주기간 보장(최장 10년 거주 가능) 셋째, 지역주민이 함께 이용 가능한 공간 조성 및 커뮤니티 특화 프로그램 운영한다는 것이다.

2015년부터 입주를 시작하여 2020년 기준 60개 사업장, 55개동, 683호 준공, 469호 입주가 이루어졌다. 6년간 총 683호 평균 10개 사업장, 110호씩 공급이 이루어졌다.

[표 3-14] 서울시 사회주택 유형별 공급

구분	리모델링형		빈집프로젝트	사회주택 리츠	토지임대부
	보조금	매입형			
사업장 수	14개동	2개동	27개동	3개동	9개동
준공(호)	239호	54호	210호	70호	110호
입주(호)	179호	48호	92호	61호	89호

출처 : 김진성(2020), 2020 서울시 사회주택 입주자 만족도 조사결과와 시사점, 2020 사회주택 포럼 발제 자료

### 3) 서울시 사회주택 리츠

서울시 사회주택리츠의 추진배경 및 목적은 사회주택사업자의 영세성으로 금융기관의 대출과 투자에 어려움을 겪는 사회주택 사업의 한계를 극복하기 위해 민관협력형 투자모델을 마련하는 것이다. 관련하여 2017년 8월에는 사회주택리츠 설립계획 수립하고 2017년 12월 서울시의회 출자동의안 의결하였으며, 2018년 1월 국토부 영업인가와 1차 민간출자자 선정 완료(공간공유기업 앤스페이스)하였다. 이후 2018년 4월 1차 사업대상지 확정하였다. 서울시 사회주택리츠의 투자자 구성은 다음과 같다. 공공과 민간의 자원을 활용하고 있다.

[표 3-15] 서울시 사회주택리츠의 투자자 구성

구분	투자자
공공출자	SH공사, 주택도시보증기금
민간출자	사회적 경제주체
대출용자	민간금융기관 및 주택도시보증기금 용자
민간자원	기업사회공헌

서울시 사회주택리츠는 공공부지 신축형, 리모델링형, 재건축형 등으로 구분된다.

① 공공부지 신축형

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

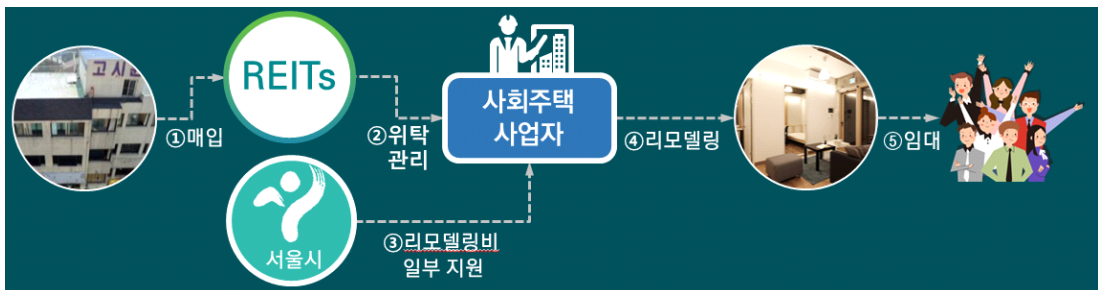
[그림 3-17] SH 공공부지 신축형 사회주택 리츠



② 고시원 등 리모델링형

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

[그림 3-18] SH 리모델링형 사회주택 리츠



③ 노후다가구 재건축형

- SH공사가 국비지원 없이 매입한 다가구 주택 중 노후화가 심해 폐쇄 공가가 증가

- 하고 임차인이 입주를 기피하는 시설 대상  
 - 리츠가 SH공사로 부터 다가구 주택을 임차하여 재건축

[그림 3-19] SH 재건축형 사회주택 리츠



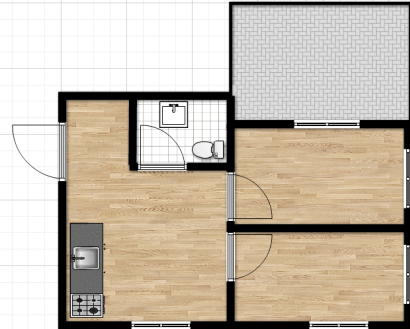
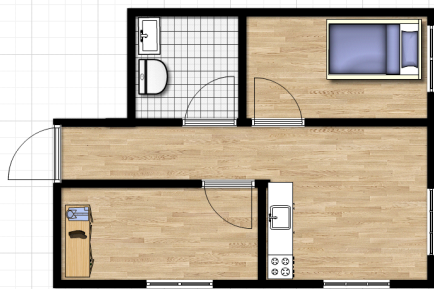
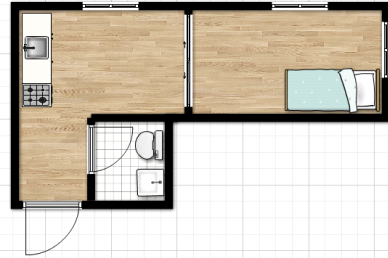
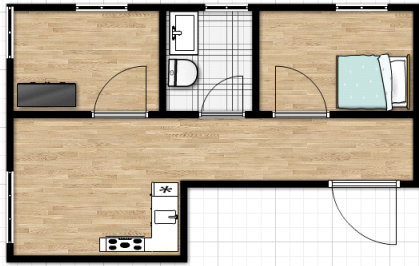
서울시 사회주택 중 녹색친구들 창천은 생활편의시설로 유선/무선 네트워크, 보안(CCTV), 공용공간 주1회 정기청소, 공유차량 배치하고 있으며, 빌트인 가전으로 에어컨, 세탁기, 냉장고 전세대 제공하고 있다. 이외 커뮤니티시설로 입주민 전용의 1층 공용서재를 두고 있다. 입지적으로는 동교동 사거리에서 500m이내에 위치하고 있어 홍대입구의 편리한 인프라와 문화를 누릴 수 있다. 1인1실로 원룸과 투룸으로 구성되어 있으며, 면적은 23.52m<sup>2</sup>~37.2m<sup>2</sup>로 보증금은 83,966,000원부터 최대 120,523,000원이며, 임대료는 월 149,940원에서 최대 215,220원이다.

[표 3-16] 녹색친구들 창천 보증금과 임대료

구분	입주타입	면적	보증금	임대료	층	호	인원
투룸	1인1실	37.2m <sup>2</sup>	120,523,000원	215,220원	2	201	1명
원룸	1인1실	23.52m <sup>2</sup>	83,966,000원	149,940원	2	202	1명
투룸	1인1실	30.2m <sup>2</sup>	101,102,000원	180,540원	2	203	1명
투룸(별도 테라스)	1인1실	30.35m <sup>2</sup>	98,817,000원	176,460원	4	401	1명
원룸(복층형 다락)	1인1실	27.23m <sup>2</sup>	102,816,000원	183,600원	5	501	1명

자료 : 서울시 공동체주택플랫폼(<https://soco.seoul.go.kr>)

[그림 3-20] 서울시 녹색친구들창천



자료 : 서울시 공동체주택플랫폼(<https://soco.seoul.go.kr>)



#### 4) 서울시 매입임대주택

서울시 매입임대주택 사업의 목적은 기존주택, 건설중에 있는 주택, 건축예정인 주택 및 주거용 오피스텔을 매입하여 저소득 서울시민에게 저렴하게 임대공급함으로써 시민들의 주거안정 및 주거수준 향상을 도모하고 쾌적한 주거생활 조성에 기여하고자 사업을 진행하고 있다. 사업의 추진 근거는 「공공주택 특별법」 제43조(공공주택사업자의 기존주택 매입) 및 제44조(공공주택사업자의 건설중에 있는 주택 매입), 「공공주택 업무처리지침」 제47조(기존주택의 매입절차 등)에 근거하고 있다.

매입임대주택 사업유형은 일반형, 원룸형, 신혼부부 I 과 II, 청년형으로 구분하여 운영하고 있으며, 각각의 주요 기준은 다음과 같다.

[표 3-17] SH매입임대주택 유형별 특징

구분		일반형	원룸형	신혼부부 I 형	신혼부부 II 형	청년형
주택유형		다세대, 다가구, 연립, 아파트, 주거용 오피스텔, 모듈러주택	도시형생활주택(원룸형), 모듈러주택	다세대, 다가구, 연립, 아파트, 주거용 오피스텔, 모듈러주택	아파트, 주거용 오피스텔	다세대, 다가구, 연립, 아파트, 주거용 오피스텔, 도시형생활주택(원룸형), 모듈러주택
면적	일반지역	전용 29㎡ 이상	전용 26㎡ 이상	전용36㎡이상	전용36㎡이상	전용 26㎡ 이상
	도심지역 및 역세권	전용25㎡이상	전용 17㎡ 이상			전용 17㎡ 이상
커뮤니티시설		세대수 50세대 이상인 경우 의무설치 ※ 커뮤니티시설 면적은 세대당 0.5㎡ 이상하되, 최소 20㎡ 이상 확보		세대수 20세대 이상인 경우 의무설치		
경비실		세대수 50세대 이상인 경우 의무설치				
관리사무소		세대수 150세대 이상인 경우 의무설치				
필수시설		-	-	거실 외 2룸 확보 및 E/V 필수 설치	거실 외 2룸 확보 및 E/V 필수 설치	빌트인 가전·가구 설치
일반지역		4.0억원 이하	3.5억원이하	4.0억원이하	5억원이하	3.5억원이하
도심지역 및 역세권		4.5억원이하	4.5억원이하	4.5억원이하		4.5억원이하

출처 : SH공사 홈페이지 내용 정리

SH매입임대주택은 매입대상주택의 기준을 설정하고 있으며, 면적기준과 매입지역에 대한 원칙을 두고 있으며 유형별로 달리 설정하고 있다. 매입지역은 서울시 전역을 원칙으로 하고 있지만, 예외적으로 강서구, 강북구, 도봉구, 양천구 신월동, 중랑구는 매입을 지양하고 있으며, 자치구 요청에 의한 수요자 맞춤형은 매입 가능하도록 정하고 있다.

[표 3-18] SH매입임대주택, 건설공정에 따른 매입주택 유형

매입대상	구분	대상선정	매입절차진행
①건축예정 주택	건축허가 또는 주택건설사업 승인 전의 건축예정인 주택	매입심의위원회에서 매입 대상 주택으로 확정되는 경우 매입절차 진행	사업시행자와 서울주택도시공사 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 서울주택도시공사 간 매매계약서 체결

출처 : SH공사, 매입주택사업 안내자료

우선매입조건은 첫째, 건물 동별 일괄매입 신청물건으로, 건축이 진행 중인 주택 또는 건축예정인 주택은 동 전체로만 신청 가능하다. 이외 호별 개별매입 지양하며, SH공사 필요시에만 매입이 가능하다. 둘째, 승강기, 태양광 설비, 텃밭 등이 설치된 주택으로 건축예정주택의 경우 설치를 조건으로 매입 가능하다. 셋째, 지역 특성과 수요 등을 감안한 자치구 연계 수요자 맞춤형 임대주택, 넷째로 대학생 등 청년 및 신혼부부에게 공급할 맞춤형 임대주택으로 다음과 같은 기준을 설정하고 있다.

[표 3-19] SH 청년 및 신혼부부 매입임대 우선매입 기준

지역	유형	세대별 면적 등 건축기준	설치시설 기준
서울시 전역 역세권 및 대학가주변	대학생 및 취업준비생용 청년임대 주택	전용면적 : 30㎡~85㎡	커뮤니티 시설, 빌트인 가전·가구 (세탁기, 냉장고, 책상, 의자, 옷장 등)
서울시 전역 역세권 등 교통편리지역	신혼부부	전용면적 : 44㎡~85㎡ (투룸 또는 쓰리룸 구조)	어린이, 육아편의시설 등 커뮤니티 시설

출처 : SH공사 홈페이지 내용 정리

자치구 연계 수요자 맞춤형 임대주택은 해당 자치구 및 입주예정자 등이 참여하는 평면조정 자문회의 등을 실시할 수 있으며, 회의결과에 따라 세대수, 세대 전용면적, 설치시설 등이 변경될 수 있으며, 매입사례는 다음과 같다.

[표 3-20] SH매입임대 : 자치구 연계 수요자 맞춤형 임대주택

지역	유형	세대별 면적 등 건축기준	설치시설 기준
관악구	청년주택	- 전용면적 : 18㎡(1인), 24㎡(2인) 매입호수 : 15~30호 선호지역 : 서림동, 대학동 (선호지역 외 관내 타 지역도 매입)	커뮤니티실
강북구 우이동	예술인 주택	- 전용면적 30㎡이상 매입호수 : 제한없음	커뮤니티실 (세대당 3.3㎡이상)
성동구 성수동	도전숙, 신혼부부 혼합 주택	- 전용면적 30㎡이상 - 매입호수 : 제한 없음 (도전숙, 신혼부부 세대비율 약 7 : 3)	커뮤니티실
동작구	도전숙		커뮤니티실(회의실 등)
	전통시장, 청년상인임대주택	전용면적 30㎡ 이상 매입호수 : 제한없음	커뮤니티실(창업지원 시설 등)

지역	유형	세대별 면적 등 건축기준	설치시설 기준
	신혼부부		커뮤니티실
	모자안심		커뮤니티실(어린이 편의시설 등)
	홀몸어르신		커뮤니티실(어르신 편의시설 등)
서대문구 -신촌동, 홍제 동,남가좌동, 북가좌동	협동조합형 청년주택	- 전용면적 30~40㎡ - 매입호수 : 20세대 내외	커뮤니티실
도봉구 쌍문동	만화인마을	- 전용면적 40~60㎡ 1동 10세대 내외로 3개동 매입추진	공동작업공간 (40㎡규모) 승강기설치(권고사항)
강동구	도시농업인 "새싹움터"	- 전용면적40~50㎡ - 20세대	커뮤니티실, 상자 텃밭 등을 통한 녹화 가능한 옥상, 야외온실이나 재배 환경을 갖출 수 있는 자투리 공간

출처 : SH공사, 매입주택사업 안내자료

SH매입임대주택은 매입제외주택의 기준을 정하고 있는데, ① 정비(주택재개발, 주거환경개선, 재건축, 도시환경정비 등)구역 및 재정비촉진지구 및 택지개발예정지구 등 개발예정지역 내 철거예정 주택 ② 주변에 집단화된 위락시설, 기피시설이 있는 지역의 주택 ③ 저지대 또는 상습침수지역의 주택 ④ 법률상 제한 사유(가압류, 경매개시 결정 등)가 있는 주택 ⑤ 건축물 현황도와 일치하지 않거나 불법으로 용도가 변경된 주택 ⑥ 사도에 접해있는 막다른 골목 내 주택 ⑦ 지하(반지하 포함) 세대가 있는 주택 ⑧ 사업 목적에 부합하지 않는다고 판단된 주택에 대해서는 매입을 제약하고 있다.

이외에도 매입가격 결정과 매입대상 주택의 선정에 대한 기준을 두고 있으며, 매입 가격의 결정은 사용승인(또는 사용검사) 및 소유권보존등기 완료 후 서울주택도시공사가 선정한 감정평가법인과 매입신청자측이 추천하여 선정된 감정평가법인이 평가한 금액을 기초로 산정된다. 그리고 매입신청자 측 감정평가법인 선정방법은 국토교통부 지정 13개 우수감정평가법인 중 매입신청자 다수가 추천한 1개 법인을 선정하되, 매입신청물량이 많을 경우에는 업무효율성을 위해 2개 법인 이상 선정 가능하며, 매입신청자 개인

이 추천한 법인이 선정되지 않을 수 있다. 매입신청자측 추천으로 선정된 감정평가법인은 당해연도 차회 매입공고 부터는 매입신청자측 추천대상법인에서 제외하며, 공사선정 감정평가법인은 매입신청자측 추천 감정평가법인에서 제외하고 있다.

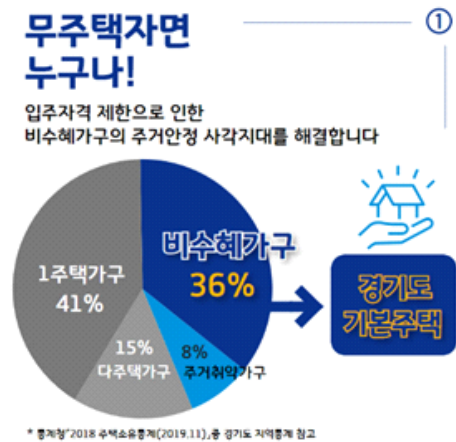
매입대상 주택의 선정은 신청 접수된 주택에 대한 서류심사 및 현장실태조사 등을 거쳐 매입심의위원회에서 매입대상 주택을 선정하게 된다. 매입심의위원회에서는 서울주택도시공사에서 제시한 매입기준(건축 설계지침 및 예시도) 등에 적합한 주택 중 기반 시설 및 생활편의성 등 입지여건, 주택품질, 임대가능성, 매입가격 등을 종합적으로 고려하여 선정하며, 매입심의위원회의 심의결과는 신청자에게 개별 유선 통지하며, 심의에서 매입불가로 확정된 주택은 매입대상에서 제외한다.

#### 4. 경기도 기본주택

경기도는 무주택자를 포함해 모든 소득계층을 대상으로 도심역세권에 경기도형 ‘기본주택’을 공급하는 계획을 발표하였다. 사업성 확보를 위해 주택기금 1%대 대출, 용적률 상향(500%), 지속가능한 임대료(시세대비 50%), 다양한 면적 공급, 장기임대기간을 제시하였다.

공공사업자와 정부(주택도시기금)의 역할 분담을 통해 장기임대주택의 공급·비축 확대방안을 제안하였다. 이와 관련해 정부(기금), 지방정부, GH 등은 “장기임대 비축리츠(가칭)”을 설립하여 공공사업자가 건립한 임대주택단지를 매입하고, 공공사업자는 임대주택단지를 임차하여 임대주택을 공급·관리하는 것으로 제시되었다.

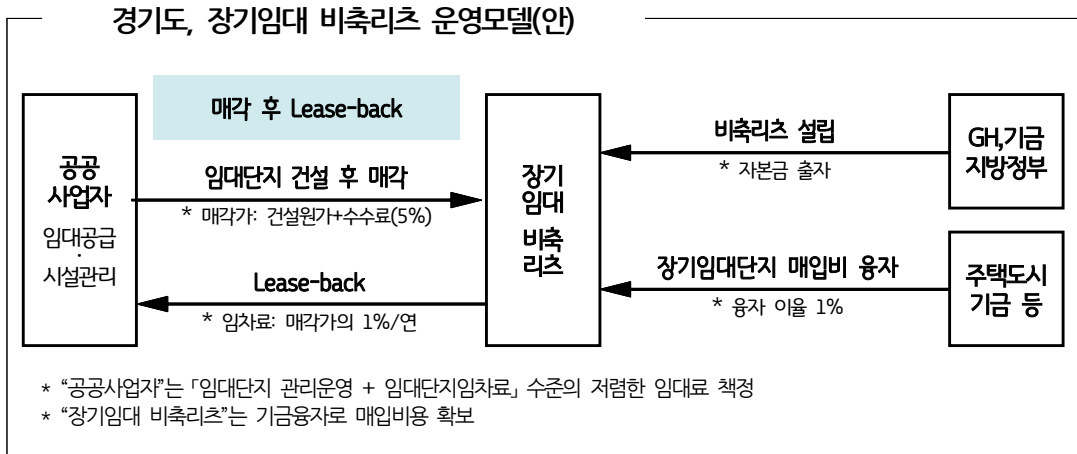
[그림 3-21] 제목없음



[표 3-21] 경기도 기본주택과 공공임대주택 비교

구분	공공임대(10년)	영구임대	국민임대	행복주택	경기도 기본주택
공급목적	내집 마련 계층 자기 마련 지원	최저소득계층의 주거안정	저소득층의 주거안정	직주근접이 가능한 저렴한 주택공급	소득과 상관없이 모든 국민 의 주거안정
공급대상	청약저축 가입자	기초생활수급자 등최저소득 계층	소득4분위 이하 가구의 저 소득계층	대학생, 신혼 부부, 사회초 년생	무주택자
주택규모	85㎡ 이하	40㎡ 이하	60㎡ 이하	60㎡ 이하	특별한 규정 없음
주요입지	신도시 등 도심외곽	도심지 등	신도시 등 도심외곽	도심 내	도심 내 (역세권)
임대료 수준	시세의 90%	시세의 30%	시세의 55~83%	시세의 60~80%	시세의 50~60%

공공사업자는 장기임대주택 건설·공급을 담당하고, 정부(기금) 등은 임대주택단지 부동산 비축기능을 담당하게 된다.



출처 : 경기도 보도자료

경기도 사회주택은, 경기도가 협동조합 등 사회적경제주체와 손잡고 소득에 상관없이 무주택자나 장애인, 1인 가구, 고령자 등이 주변시세의 80% 수준의 임대료만 내고도

살 수 있는 임대주택 공급을 목표로 추진하는 것으로 발표되었다. 관련하여, 토지임대부 협동조합형 사회주택 시범사업을 추진하며, 사회주택을 통해 공공의 이익과 공동체 회복 등 사회적 가치 실현한다는 것이다.

공공이 토지매입 후 사회적경제주체에 임대. 건설은 사회적경제주체, 운영은 협동조합이 담당하며, 일반분양 60%는 소득에 상관없이 무주택자 대상으로, 특별분양 40%는 저소득층, 장애인, 1인 가구, 고령자 대상. 임대료는 주변 시세 80% 수준으로 설정하고 있다.

### 《 경기도 사회주택 시범사업 》

- 토지임대부 협동조합형 사회주택
  - **(사업주체)** 사회적경제주체(건축 등 사업관리)+입주자협동조합(건축·운영)
  - **(공공지원)** 도경기주택도시공사(토지임대 등 지원)
  - **(모델개념)** 일반공급(무주택자)+특별공급(저소득층+정책대상)+공동체공간
  - **(공급세대)** 약 50세대
  - **(공급대상)** 일반공급(무주택자)+특별공급(주거취약계층+정책대상\*)
    - \* 장애인·다문화가족 1인 가구 등 경기도 및 시군 맞춤형 수요
  - **(세부사항)**
    - 임대료 : 주변시세 80%
    - 운영방안 : 다양한 계층의 입주자 간 조화로운 거주
    - 공동체 공간 : 주거전용면적의 10% 이상

경기도의 기본주택 도입을 통한 패러다임 전환을 유도하고 있다. 이는 무주택자 누구나, 평생 안정적으로 거주할 수 있는 보편적 주거 서비스로 첫째, 주택을 사는(Buying) 것에서 사는(Living) 곳으로 전환. 둘째, 주거복지 관점에서 주거서비스 관점에서의 전환으로 주거를 교통, 수도물, 전기와 같은 사회 공공서비스로 인식하게 한다는 것이다. 이를 통해 사회계층간의 혼합을 통한 사회갈등, 배제, 차별 감소에 기여할 것으로 기대하고 있다.

[그림 3-22] 경기도 기본주택의 목표

- 무주택자 누구나, 평생안정적으로 거주할 수 있는 보편적 주거서비스
- ✓ 첫째, 주택을 사는(Buying) 것에서 사는(Living) 곳으로 전환
- ✓ 둘째, 주거복지 관점에서 주거서비스 관점에서의 전환(교통, 수도물, 전기와 같은 사회공공서비스로 인식)

사회계층혼합(SOCIAL MIX)을 통한 사회의 갈등, 배제, 차별 감소

그러나, 경기도 기본주택에 대해서도 다양한 의견이 제기 되고 있는데, 다음과 같은 사항은 고양시에서도 고려해볼 필요가 있다. 첫째는, 제공할 수 있는 경기도 임대주택 수는 한정적인데, 무주택자 모두에게 가능할 것인가라는 점이다. 경기도 전체 가구 중에서 정부지원을 받지 못하는 무주택가구 약 36%(170만 가구)로 알려져 있는데, 중앙정부 지원이 없이는 어려울 것이라는 전망이다. 둘째는 빈곤층뿐만이 아니라, 상류층 무주택자도 대상이 되어 혜택을 누려야 하느냐이다. 고소득층의 경우, 더 나은 주택에서 살고자 할 것이고, 빈곤층이 역세권의 주택에서 살아갈 수 있는 임대료를 감당할 수 있을 것이냐는 것이다. 마지막으로 고소득자 또는 자산가의 기본주택 거주에 대한 사회적인 반감과 관련된 것이다. 제한된 예산을 고소득층까지 주거지원해야 하는 가라는 것이며, 공공 임대, 사회적 약자들의 주거 안정이 우선이고, 이후에 중산층까지로 확대하는 것이 바람직하다는 의견도 제기되고 있다.



# 제 4 장

## 고양시 공공임대 정책 방향

제1절 공공임대 정책 방향

제2절 기반구축을 위한 과제

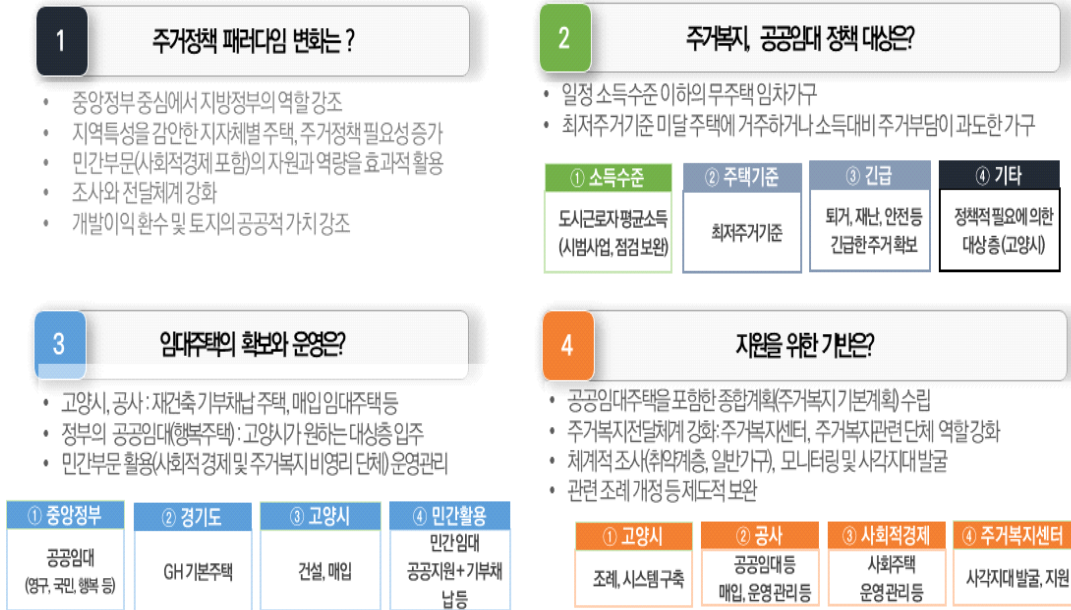


## 제절 공공임대 정책 방향

### 1. 공공임대 정책 방향 설정

고양시 공공임대정책 방향 설정을 위해 다음과 같은 4개의 항목에 대해 검토하고 고양형 공공임대정책을 제시하였다.

[그림 4-1] 고양시 여건을 고려한 공공임대 정책 방향



고양형 공공임대정책

고양시민의 주거여건 + 정부정책의 사각지대  
+ 고양시가 지향하는 가치

### 1) 패러다임 변화와 사례 종합

해외의 정책대상은 국가별 상황에 따라 입주대상이 조정되며, 다양한 방향으로 이루어지고 있다. 예를 들어, 영국은 부담가능주택 개념을 도입하고 입주대상을 확대하고 있지만, 네덜란드는 2010년부터 저소득가구 위주로 입주대상 제한하고 있는 것으로 알려져 있다. 이렇게 차이가 있는 것은, 공급주체의 재정건전성, 저소득층 주거소요에 대한 대응의 필요성 등 다양한 배경이 존재하기 때문이다. 공급주체에 대해 입주순위 결정의 재량을 부여함으로써 유연한 주거지원이 이루어지고 있다.

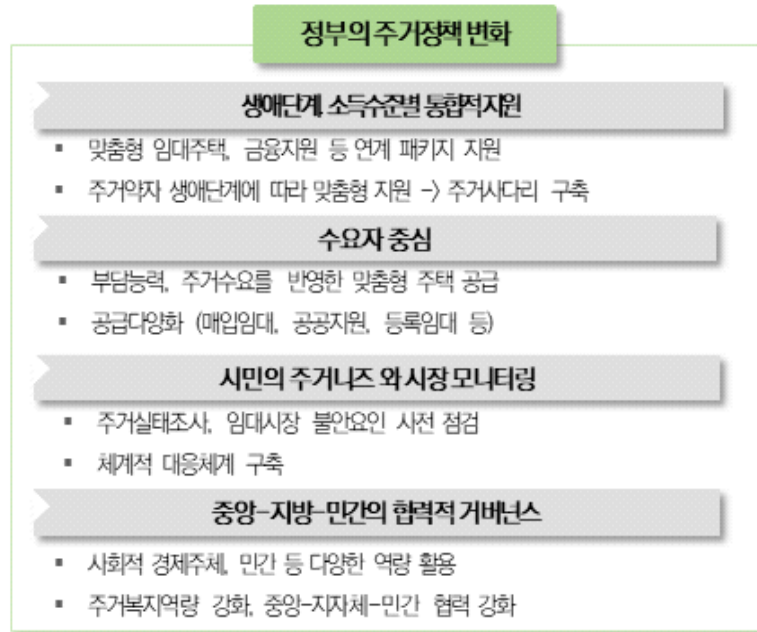
[그림 4-2] 유형별 정책대상 구분

선별적		보편적 (universal)
일반모델 (generalist)	잔여모델 (residual)	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 소득에 기초</li> <li>• 상대적으로 지불능력이 낮은 일정한 소득이하 계층에게 공급</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 소요기초</li> <li>• 극빈층, 장애인, 노숙자 등 제한적 집단을 대상으로 공급</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 입주조건 없음</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 오스트리아, 프랑스*, 독일*, 핀란드*, 스페인, 이탈리아, 한국 등</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 영국, 미국, 포르투갈 등</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 스웨덴, 덴마크, 네덜란드(2011년 이전)</li> </ul>

출처 : 봉인식(2016) 재구성

우리나라 정부의 주거정책 패러다임은 수요자중심, 생애단계별 맞춤형 지원 (잔여모델 병행 추진), 중앙정부 중심에서 지방 및 민간 협력적으로 추진, 시민의 주거니즈와 모니터링 강화 / 공급 다양화(매입임대, 공공지원 등)으로 요약해 볼 수 있다.

[그림 4-3] 정부의 주거정책 변화 방향



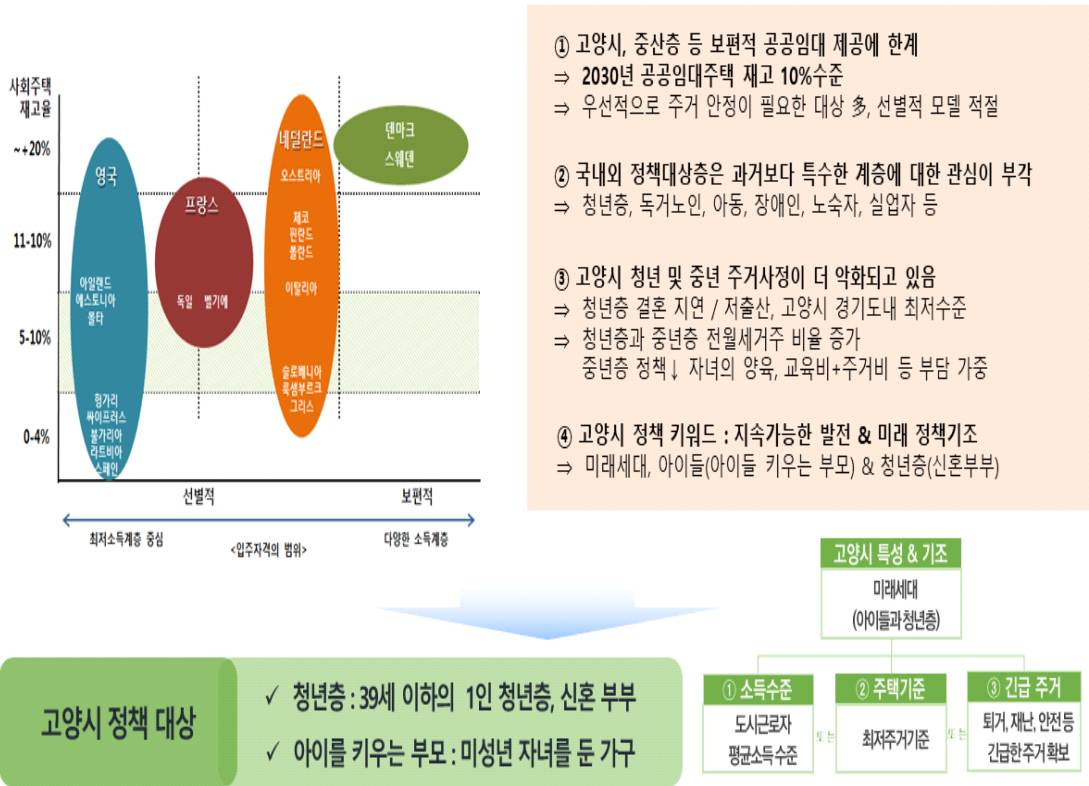
출처 : 정부의 주거복지 로드맵 재구성

## 2) 정책대상의 선정

고양시 공공임대정책의 대상을 선정은 다음과 같은 배경하여 선정되었다. 고양시의 재고수준에 비춰볼 때, 중산층을 비롯한 일정소득계층의 주거안정을 지원하기에는 부족한 수준이다. 즉, 주거취약계층에 대한 지원이 우선적으로 이루어질 필요가 있다. 여기에 고양시 주거여건 변화를 살펴보면, 고양시 청년 및 중년 주거사정이 더 악화되고 있다는 점을 고려하였다. 고양시 청년층의 결혼 지연과 저출산이 심각한 수준인데, 고양시는 경기도내에서 과천다음으로 낮은 수준을 보이고 있다. 그리고 청년층과 중년층 전월세거주 비율 증가하고 있으며, 중년층은 자녀의 양육, 교육비와 주거비 등 경제적 부담이 가중되고 있지만, 정책적 지원은 미흡한 대상층이라 볼 수 있다. 마지막으로 고양시의 정책기조는 지속가능한 발전과 미래라는 정책기조에 우선을 두고 있다. 여기서 중요한 대상층은 미래세대, 아이들과 아이들 키우는 부모계층, 그리고 신혼부부를 포함한 청년층으로 설

정할 필요가 있다. 일부 지자체의 경우 다자녀가구에 대한 우선적인 지원이 이루어지는 경우가 있다. 고양시의 경우, 2자녀 이상 가구의 비율이 상대적으로 낮다는 것 이외에도, 다자녀 가구의 안정적 주거 확보 필요성이 높다는 점 등을 고려해 2자녀 이상 또는 3자녀 이상 가구에 대한 우선적인 지원을 검토해볼 필요가 있다.

[그림 4-4] 고양시 정책 대상 선정 안



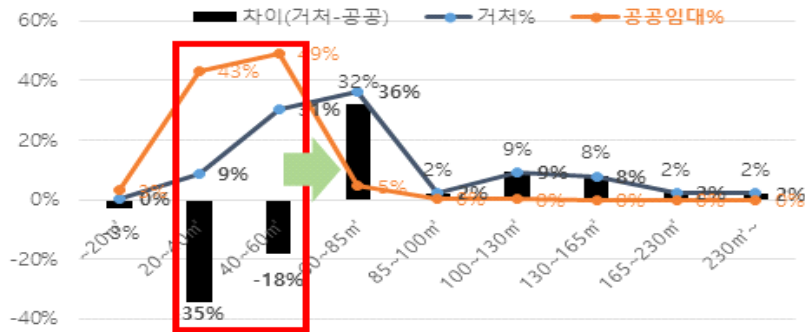
### 3) 공공임대주택 확보 및 운영

고양시의 공공임대주택의 규모별 특성을 고려하면, 장기적으로 초소형의 공공임대주택 확보는 지양하고 중소형(40-85㎡)중심의 공급이 필요한 것으로 판단된다. 이는 주요 대상층으로 미성년 자녀를 둔 가구를 대상으로 한다면, 상기 규모의 공급이 이루어질 필요성은 더욱 높아진다.

앞서 현황에서 살펴보았듯이, 경기도내 평균과 유사한 수준의 공공임대주택 재고 수준(경기도 전체주택대비 10.7%, 고양시 10.4%, 수원(9.3%, 용인6.8% 보다 높은 수준)이라는 것과, 공공임대주택 전용면적 60㎡ 이하의 전체 공공임대주택의 95%(일반가구의 거처 중에서 60㎡이하의 40%)를 차지하고 있다는 점에서 초소형의 공급보다는 중소형의 공급이 필요하다.

다만 고양시에서 유출되는 주요 계층이 20대와 30대의 청년층이라는 점을 감안하고, 청년층의 주거가 상대적으로 취약할 수 있다는 점을 감안하여, 청년층을 주요 정책대상을 선정한다면, 1인가구나 2인가구가 거주하기에 적절한 규모의 주택을 확보할 필요가 있다.

[그림 4-5] 고양시 주택규모별 거주가구 비율 (일반가구, 공공임대)



자료 : 통계청

여기에 더해 60~85㎡규모의 90%이상이 분양전환 되고, 46~60㎡도 2천호 가량이 분양전환 된다. 20㎡이하 공공임대주택의 공가 비중이 가장 높다는 점과 최저기준 미달 규모도 27호로 나타나고 있다. 따라서, 실제 필요로 하는 규모와 미스매칭이 이루어지고 있다. 일반적 필요 주택규모에 비해 공공임대 주택 규모는 작아 미스 매칭이 나타나고 있는 것이다. 둘 이상 자녀를 둔 부부가 거주할 만한 주택이 적다. 40~85㎡공공 임대 확보를 통해 3인 이상 거주 가능한 공공임대 관심을 둘 필요가 있다.

[그림 4-6] 고양시 공공임대 주택규모별 현황

10년 후 분양전환 소유권 취득

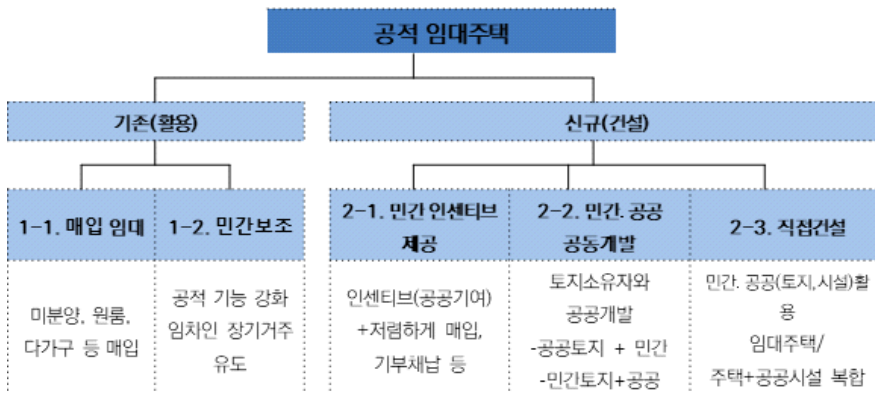
고양시 공공임대주택 유형별 주택규모별 거주가구 (일반가구와 공공임대)

구분	공공임대 (10년)	공공임대 (분납)	국민임대	기존주택 매입임대	영구임대	장기전세	행복주택	합계
~20㎡	-	-	-	338	-	-	448	786
20~40㎡	-	-	8,065	834	741	-	1,550	11,190
40~60㎡	1,396	461	9,952	496	-	384	-	12,689
60~85㎡	1,087	-	-	95	-	-	-	1,182
85~100㎡	-	-	-	38	-	-	-	38
100~130㎡	-	-	-	20	-	-	-	20
합계	2,483	461	18,017	1,821	741	384	1,998	25,905

자료 : 고양시 내부자료 활용

확보수단과 관련해서는 다음과 같이 구분하여 확보할 수 있다. 우선 고양시(도시공사)가 신규로 건설, 기존 주택 매입 등을 활용하는 방안이다. 다음으로 민간부문을 활용하는 방안(인센티브제공 후 기부채납, 공동개발 등)을 들 수 있다. 그리고, 공공부문(LH, GH)을 활용, 행복주택 등 고양시가 계층 선정가능한 점을 활용할 수 있다. 이외 시민펀드, 리츠 등 금융 활용하는 방안을 고려해 볼 수 있으나, 운영기간이 설정과 투자자 모집 등에 한계가 있을 것으로 판단된다.

[그림 4-7] 고양시 공공임대주택 확보 유형





## 2. 주요 사업의 단계별 추진 방향

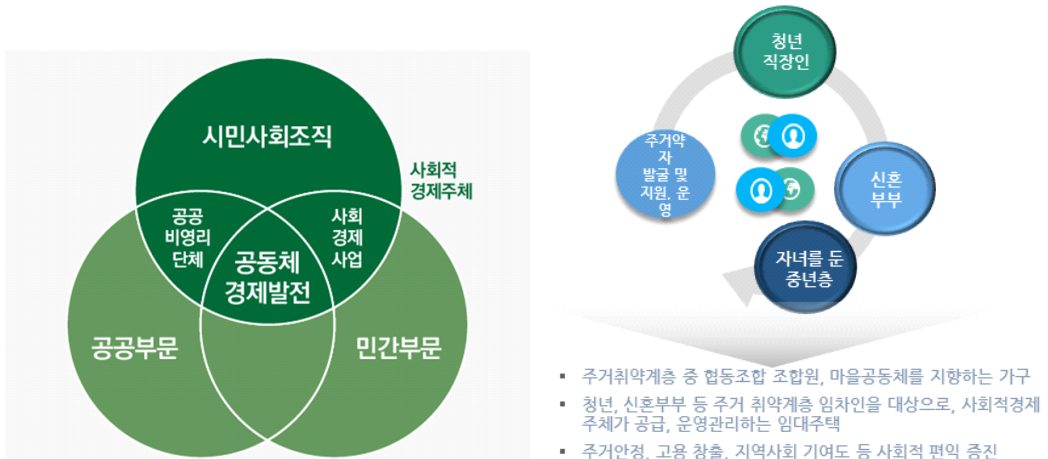
### 1) 사회주택 확보 및 운영

우선 공공임대주택은 LH 등과 같은 공공주택사업자가 국가 또는 지방자치단체의 재정이거나 주택도시기금을 지원받아 임대를 목적으로 건설, 매입 또는 임차하여 공급하는 주택을 말한다. 반면, 사회주택은 제한적 이윤을 추구하는 주거관련 사회적 경제 주체에 의해 공급되는 주택을 말한다는 점에서 둘 사이에는 차이가 있다.

공공임대주택의 유형으로 영구임대주택, 국민임대주택, 행복주택, 장기전세주택, 기존주택 매입임대주택 등이 있으며, 공공주택특별법등 관련법령에 의해 입주자나 입주방법이 엄격하게 정해져 있다. 하지만, 사회주택은 공공의 지원을 받아 시세보다 저렴하고, 주거의 안정성을 높인다는 점에서 엄격하게 적용하는 공공임대주택과는 차이가 있다. 또한 사회주택의 주요 대상은 청년, 신혼부부 등으로 공공임대주택의 입주자격보다는 소득(자산)기준이 높다는 점이 차이가 있다.

사회주택의 공급이 활성화 되기 위해서는 사회적 경제주체의 참여가 필요 하다. 사회적 경제주체는 민간영역과 공적특성을 가지고 있고, 지역사회에 대한 기여 등 사회적 편익을 증진이라는 목적을 달성하는 데 있어 중요한 역할을 담당하게 된다.

[그림 4-8] 고양시 사회주택사업 추진시 고려사항



고양시에서 사회주택을 활성화기 위해서는 사회적 경제주체(주거복지 단체 등) 활성화가 우선적으로 필요하며, 사회주택 공급 확대를 통해 사회적 가치 증진을 기대할 수 있을 것으로 판단된다.

[표 4-1] 사회주택관련 조례에서 정한 사회적경제 주체에 대한 지원

구분	사회적경제 주체에 대한 지원
서울시	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 자금·인력지원 및 현물출자</li> <li>2. 사회주택 건설 택지의 제공</li> <li>3. 사회주택의 관리·위탁</li> <li>4. 사회주택의 임대보증금 등에 대한 용자 또는 보조</li> <li>5. 사회주택 관리비용의 용자 또는 보조</li> <li>6. 사회주택 건설·재건축·리모델링 비용의 용자 또는 보조</li> <li>7. 사회주택 거주자에 대한 주거비용의 용자 또는 보조</li> <li>8. 그 밖에 시장이 사회경제적 약자의 주거개선을 위해 필요하다고 인정하는 사항</li> </ol>
경기도	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 지원 대상을 공개모집의 방법으로 선정하고 행정적·재정적 지원               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 사회주택사업에 필요한 토지를 법령이 정하는 바에 따라 출자·출연 등의 방법으로 확보하여 사회적 경제주체에게 임대</li> <li>- 사회주택 입주자 중 「경기도 주거복지기금 운영 조례」에 따른 주거취약계층을 대상으로 예산의 범위에서 임대료를 보조</li> <li>- 사회주택 입주자에게 임대보증금의 대출금 이자를 예산의 범위에서 지원</li> <li>- 사회주택 입주자에게 임대보증금의 일부를 예산의 범위에서 용자</li> <li>- 사회적 경제주체에게 예산의 범위에서 사업비의 일부를 용자 또는 이차지원</li> </ul> </li> <li>• 지원대상 및 지원규모 등 세부지원기준 마련</li> </ul>
시흥시	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 자금·인력지원 및 현물출자</li> <li>2. 사회주택 건설 토지의 사용 승락</li> <li>3. 사회주택의 관리·위탁</li> <li>4. 사회주택의 임대보증금 등에 대한 보조</li> <li>5. 사회주택 관리비용의 보조</li> <li>6. 사회주택 건설·재건축·리모델링 비용의 보조</li> <li>7. 사회주택 거주자에 대한 주거비용의 보조</li> <li>8. 그 밖에 시장이 사회경제적 약자의 주거개선을 위해 필요하다고 인정하는 사항</li> </ol>
고양시	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 사회주택 건설부지의 임대</li> <li>2. 사회주택으로 사용할 대지와 건축물의 임대</li> <li>3. 사회주택 관리비용</li> <li>4. 사회주택 리모델링 비용(빌트인 품목을 포함한다)</li> <li>5. 사회적 경제주체의 커뮤니티 및 공동체 활성화에 소요되는 비용</li> <li>6. 사회적 경제주체가 제3자의 주택을 임차하여 사회주택으로 공급하는 경우로, 제3자로부터 해당 주택을 임차하기 위한 임대보증금 또는 해당 주택의 리모델링 비용</li> <li>7. 그 밖에 시장이 사회주택의 공급 활성화를 위하여 필요하다고 인정하는 사항</li> </ol>

사회주택이 안정적이고 장기적으로 활성화되기 위해서는 주거와 관련한 사회적 경제주체의 활성화가 우선적으로 필요하다. 관련하여 지자체별로 사회적 경제주체 등에 대한 지원 사항을 살펴보면, 고양시는 사회적 경제주체에 대한 지원이 강조되고 있으며, 사회주택의 수요자인 사회주택 거주자에 대한 지원이 상대적으로 미약하다.

서울시와 경기도, 그리고 시흥시의 경우에는 사회주택 활성화를 위해 사회적 경제주체에 대한 지원 이외에도 사회주택 거주자에 대한 주거비용의 용자나 보조가 이루어지고 있어 사회주택에 대한 수요자와 공급자 지원이 동시에 이루어지고 있다. 고양시의 경우도 사회주택 활성화를 지향한다면, 관련된 조례의 내용을 추가하여 사회주택의 수요자인 거주자에 대한 지원을 고려해볼 필요가 있다.

## 2) 정책대상의 선정

고양시 사회주택의 정책적 대상은 광범위하게 정의되어 있다. 장기적으로 사회의 모든 계층을 대상을 지향해야겠지만, 고양시 사회주택 사업이 안정적으로 자리 잡기 위해서는 단기적으로는 명확한 계층을 대상으로 시범적으로 진행한 후에 확대하는 방안을 고려해볼 필요가 있다.

특히 고양시의 여건을 감안한다면, 청년층을 대상으로 한 사회주택을 활성화하는 데 단기적인 목표를 둘 필요가 있다고 판단된다. 앞서 고양시 현황을 살펴본 것처럼, 고양시 청년층의 타지역으로 유출이 증가하고 있어 청년층에 대한 지원을 우선적으로 고려해볼 필요가 있다. 또한 서울을 비롯한 정부의 사회주택의 주요 정책대상이 청년층인 점을 감안할 때 청년을 대상으로 한 사회주택의 공급과 활성화를 유도할 필요가 있을 것이다.

사회주택사업을 추진하는 지자체의 경우, 중장기적으로 사회주택활성화를 위한 기본계획을 수립하고 있다. 이중에서 서울시는 별도의 5년 단위 기본계획을 수립하고 사회주택 활성화를 위한 사회적 경제주체에 대한 지원정책의 방향, 지원 체계, 사회주택 종합지원센터 설치 및 운영, 사회주택 공급 택지의 발굴 및 현황, 그밖에 사회경제적 약자의 주거개선 및 주거관련 사회적 경제 주체 지원에 필요한 사항을 포함하여 기본계획을 수립하고 있다. 경기도와 시흥시의 경우는 별도의 중장기 기본계획을 수립하지는 않지만, 주거복지 지원조례 등에서 정하고 있는 주거종합계획과 연계하여 5년 단위의 기본계획

을 수립하고 있다.

반면, 고양시의 경우는 중장기(5년)의 기본계획을 수립하는 내용은 조례에 정하지 않고 있으며, 매년 고양시 사회주택 활성화 지원 시행계획을 수립하는 것으로 정하고 있다. 고양시의 경우, 중장기적인 측면에서 사회주택 정책 방향의 수립과 지원에 대한 체계적 계획 수립에는 제도적 측면에서 다소 미흡한 것으로 판단된다. 따라서 고양시의 경우에도 중장기적인 기본계획을 토대로 연차별 계획을 수립할 필요가 있다.

**[표 4-2] 사회주택관련 조례에서 정한 사회주택의 정의와 정책대상**

지자체	조례에서 정한 사회주택 정의	정책 대상
서울시	사회경제적 약자를 대상으로 주거관련 사회적 경제 주체에 의해 공급되는 임대주택 등	취약계층, 주거약자, 공공임대주택 거주자, 무주택 세대구성원으로 공공임대주택 입주자격자, 청년 1인가구 등
경기도	사회적 경제주체가 무주택자에게 공급하는 장기 임대주택으로 사회적 가치를 실현하는 것	무주택자
시흥시	사회경제적 약자를 대상으로 주거관련 사회적경제 주체가 공급하는 임대주택 등	취약계층, 조례에서 정한 주거약자, 청년 1인가구 등
고양시	사회적 경제주체가 공급하거나 운영·관리하는 임대주택으로 민간임대주택의 청년, 신혼부부, 노인, 미혼모·부, 취약계층 임차인 거주불안을 보완하기 위한 주택	청년, 신혼부부, 노인, 미혼모·부, 취약계층 등
전주시	사회경제적 약자를 대상으로 사회적경제 주체에 의해 공급·관리되는 임대주택 등	사회경제적 약자, 주거복지 지원대상자, 청년 1인가구 등

※ 전주시는 주거복지 지원조례에서 사회주택을 정의하고 있음.

[표 4-3] 사회주택관련 조례에서 정한 기본계획 수립 내용

구분	기본계획 (시행계획) 수립 내용	비고
서울시	사회경제적 약자의 주거개선과 주거관련 사회적 경제 주체에 대한 효율적 지원을 도모하기 위해 서울특별시 사회주택 활성화 지원 기본계획을 5년 단위로 수립 1. 사회경제적 약자의 주거개선 및 주거관련 사회적 경제 주체에 대한 지원정책의 방향, 추진방안 및 지원체계 2. 서울특별시 사회주택 종합지원센터 설치 및 운영 방안 3. 서울특별시 사회주택 위원회 등 민·관 협력체계 구성 및 운영 4. 사회주택 공급 택지의 발굴 및 현황 5. 그 밖에 사회경제적 약자 주거개선 및 주거관련 사회적 경제 주체 지원에 필요한 사항	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 중장기(5년) 계획 수립</li> <li>• 별도의 서울특별시 사회주택 활성화 지원 기본계획 수립</li> </ul>
경기도	다음 각 호의 사항을 포함하는 경기도 사회주택 기본계획을 5년마다 수립·시행 1. 사회주택 추진방향 및 지원계획 2. 사회주택의 공급·관리 비용 및 자원 확보에 관한 사항 3. 사회주택의 지역별·수요 계층별 공급에 관한 사항 4. 사회주택 공급 택지의 발굴 및 현황 5. 사회주택 입주자에 대한 보조금 지급 방안 6. 사회주택 공급을 위한 공공성 기준 7. 사회주택 공급에 따른 사회적 편익 측정 등을 위한 지표 개발	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주거종합계획과 연계하여 수립</li> <li>• 중장기 계획(5년)</li> </ul>
시흥시	「시흥시 주거복지 기본 조례」에 따른 주택종합계획 등을 수립함에 있어서 사회적 경제 약자를 대상으로 하는 사회주택 공급 활성화 방안을 포함하도록 기본계획 수립	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 5년마다 시흥시 주거복지 기본계획 수립과 연계</li> </ul>
고양시	매년 고양시 사회주택 활성화 지원 시행계획을 수립 1. 추진방향 및 주요 사업계획 2. 행정적·재정적 지원방안 3. 지원대상, 지원규모 및 지원절차 등에 관한 사항 4. 그 밖에 청년, 신혼부부, 노인, 미혼모·부, 취약계층의 주거안정 및 사회적 경제주체에 대한 지원에 필요한 사항	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 중장기 기본계획 수립 없이 1년 단 위 시행계획 수립</li> <li>⇒ 중장기 기본계획 수립 근거조항 마련 필요</li> </ul>

고양시 공공임대주택을 통해 다음과 같은 효과를 기대할 수 있다. 우선 일자리와 주거, 그리고 교육여건을 개선해 청년, 신혼부부 등이 안심하고 희망을 가지고 평생을 살아가 수 있는 자족도시를 구현하는 데 기여할 수 있을 것으로 기대된다. 그리고 청년층 주거안정과 창업자·취업자를 위한 공유형 청년임대주택 사업 추진하여 청년 창업과 연계한 공유형 청년임대주택으로 활용한다면, 고양시가 자족도시로 자리를 잡기 위한 청년

인력 유입에 기여할 수 있을 것으로 기대된다. 자녀의 연령 단계에 맞춰 제공하는 공동주거 단지(임대주택과 혼합) 되어 보육, 교육 서비스 수요를 중심으로 한 생애주기별 단지 조성이 될 것으로 기대된다. 이렇게 생애주기별 특성을 고려한 특화된 주거서비스와 주거환경 조성을 유도하여, 관련 산업, 업종의 집적 유도하고 해당지역에 생애주기 맞춤형의 지역환경 조성이 기대된다. 고양시 내에 예정된 정비사업지 내 세입자의 주거안정을 위한 순환임대주택으로 활용하며, 향후 정비사업지 세입자 수요가 감소하는 경우에는 청년 및 대학생들의 주거지원을 위한 주거공간으로도 활용이 가능할 것이다.

위의 내용을 종합해보면, 현재 고양시 공공임대정책을 포함한 주거복지 정책은 기틀을 다져놓은 상태로 민선 7기에는 이를 활용하여 주거복지 지원시스템을 완성하고 핵심적인 사업을 시범적으로 추진하고, 이를 점검 및 보완하여 주거복지의 대상이나 사업을 확대하는 것이 필요할 것이라 판단된다.

[그림 4-9] 민선7기 정책방향(안)

~현재 주거복지 기틀 마련	민선 7기(~2022) 주거복지 지원시스템 완성
<b>1 고양시 주거복지팀</b> - 주거급여 등 한정적 업무 수행 - 주거복지 정책개발 및 사업 등 추진	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 시민을 위한 고양형 주거 지원정책 (공공임대, 사회주택 등)</li> <li>▪ 주거취약계층 등을 위한 정부 등 공공임대 주택 확보</li> <li>▪ 주거복지 정책 기획, 고양시 공공임대주택 총괄</li> <li>▪ <b>주거복지 관련 과로 편제, 체계적 주거복지 지원 검토</b></li> </ul>
<b>2 고양시성연구원</b> - 고양시 정책 지원 연구	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 시민의 주거니즈, 시장동향 등 모니터링 체계적 조사 및 연구</li> <li>▪ 고양시 주택주거 정책 마련, 지원</li> </ul>
<b>3 주거복지지원센터</b> - 주거복지 지원 체계 마련 - 전주, 성남(민간위탁), 수원(산하)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 주거 취약계층 주거복지 향상을 위한 지원사업 발굴</li> <li>▪ 유관기관&amp;민간 네트워크, 입주자 지원과 관리, 교육 등</li> </ul>
<b>4 고양도시공사</b> - 다양한 주거정책 수단확보와 도시정책 추진 기반	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 공공임대(매입)주택 확보, 운영 관리 등 지원</li> <li>▪ 기타 사회주택 및 주거, 도시 정책 실현을 위한 사업 추진</li> </ul>
<b>5 고양시 주거복지 지원 조례 사회주택 관련 지원 조례</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 주거기본권 실현 기반마련</li> <li>▪ 고양형 주거복지, 공공임대 주택 확보와 운영관리, 주거문화 확산 지원을 위한 조례 등 제·개정</li> </ul>

이를 종합하여 고양시 공공임대주택의 비전과 목표를 정하면 다음과 같이 제시할 수 있을 것이다.

[그림 4-10] 공공임대주택 정책 목표 제안



고양시가 확보하는 공공임대주택은 크게 사회적 경제주체가 운영, 관리하는 사회주택과 이외 고양시가 매입 또는 건설하는 공공임대주택으로 구분해 볼 수 있다. 단기적으로는 정비사업지 내에서 확보되는 임대주택은 정비사업지내 거주하는 임차인들의 주거 안정을 위한 순환임대로 활용될 것이지만, 장기적으로 정비사업의 수요가 감소하고, 정비사업지내 거주 임차인을 위한 주거수요가 감소하는 경우에는 청년층 또는 신혼부 등을 위한 사회주택으로 활용하는 방안을 검토해볼 필요가 있다. 이외 매입임대주택이나 건설 임대주택의 경우도 사업의 성과를 평가해보고 사회주택으로 통합하여 추진하는 방안을 고려해 볼 필요가 있다. 사회주택 활성화를 위해서는 사회적 경제주체의 활발한 활동이 요구되며, 사회주택에 거주하고자 하는 시민들의 수요가 꾸준히 증가해야 한다는 전제가 따른다. 따라서, 현재 사회주택활성화 조례에 대한 재검토를 통해 사회적 경제주체에 대한 지원과 고양시 조례에서는 포함되지 않은 사회주택 거주자에 대한 지원 등을 검토하고 반영해볼 필요가 있다.

[표 4-4] 단계별 고양시 사회주택 및 공공임대 사업 추진 제언

구분		고양시 사회주택	고양시 공공임대	
			순환임대 (정비사업지)	생애주기별 맞춤 (매입, 건설 등 고양시 전역)
단기 시범사업	대상	<ul style="list-style-type: none"> <li>청년 1인 가구, 신혼부부, 有자녀가구</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>고양시내 정비사업지 거주 임차인</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>청년 1인 가구, 신혼부부, 有자녀가구</li> </ul>
	추진	<ul style="list-style-type: none"> <li>시범사업으로 진행</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>시범사업으로 진행</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>시범사업으로 진행</li> </ul>
중기 점검 보완	대상	<ul style="list-style-type: none"> <li>주거약자, 취약계층 등 포함</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>권역별(생활권) 정비사업지 거주 임차인</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>청년 1인 가구, 신혼부부, 有자녀가구</li> </ul>
	추진	<ul style="list-style-type: none"> <li>시범사업 점검 후, 공급 확대</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>시범사업 점검과 정비사업 추진 등 감안</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>생애주기 등 유형별 사업 확대</li> </ul>
장기 사회주택 과 통합검토	대상	<ul style="list-style-type: none"> <li>무주택자로 확대</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>일부 청년층, 신혼부부 로 대상 변경</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>무주택자로 확대</li> </ul>
	추진	<ul style="list-style-type: none"> <li>고양시 공공임대주택 성과 등 종합하여 통합 추진 검토</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>정비사업 감소 등 정비사업지 내 수요 감소시</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>사회주택 성과와 비교하여 통합추진 검토</li> </ul>



## 제2절 기반구축을 위한 과제

### 1. 주거실태조사 및 주거취약계층 모니터링 강화

#### □ 사업 추진 필요성

- 고양시민의 주거소요를 반영한 객관적 근거를 토대로 주거 정책의 수립 필요. 주기적이고 지속적인 조사를 통해 사회계층별 주거소요와 주거취약계층의 주거실태 파악 ⇒ 정책 보완과 개선
- 국가통계로는 주거와 관련된 통계를 파악하는 데는 한계(수원, 성남, 부천 등 주요 도시들은 주거실태조사를 통한 주거종합계획을 수립) ⇒ 고양시민의 주거특성과 정책니즈를 반영

#### □ 사업 추진여건

- 「고양시 주거복지 조례」에서는 주거기본계획을 5년마다 수립하도록 규정되어 있으며, 주거기본계획 수립을 위해서는 고양시민의 주거실태 조사자료를 토대로 정책을 수립 할 필요
- 고양시 사회조사 등 기존의 통계는 주거와 관련한 항목을 확인하기에는 한계, 현재 국토부의 주거실태 조사자료는 시도별로 자료 제공한다는 점에서 고양시 여건을 확인하는 데는 한계가 있음

#### □ 세부 추진방안

- 2021년 고양시 주거실태조사 실시 및 향후 주기적 조사시행으로 고양시 주거복지 여건에 대한 구체적 실태자료 구축
- 주거실태조사를 기반으로 종합적인 계획을 수립
- 통계조사는 지속적으로 일정한 주기로 조사가 시행될 때 시계열적인 분석을 통해

활용성이 높아진다는 점에서 향후에는 주기별로 조사할 필요

### 고양시 주거복지 지원 조례

**제6조(주거실태조사)** ① 시장은 기본계획의 수립 및 주거복지 지원대상자의 주거환경, 욕구의 파악을 위하여 주거실태조사를 실시할 수 있다.

② 주거실태조사는 다음 각 호에 관한 사항을 포함하여야 한다.

1. 주택의 유형, 규모 및 점유형태
2. 주택의 구조, 설비 및 성능
3. 주거환경 만족도 및 선호도
4. 주택가격 및 임대료
5. 주거이동 및 주택구입 계획
6. 가구의 구성 및 소득 등
7. 그 밖에 주거약자 등 주거실태 파악과 관련하여 시장이 필요하다고 인정하는 사항

③ 시장은 주거실태조사 업무를 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 기관을 지정하여 위탁할 수 있으며, 필요한 행정적·재정적 지원을 할 수 있다.

1. 「정부출연연구기관 등의 설립·운영 및 육성에 관한 법률」에 따라 설립된 국토연구원
2. 한국토지주택공사
3. 「한국감정원법」에 따른 한국감정원
4. 「지방공기업법」에 따라 설립된 지방공사
5. 「지방자치단체출연 연구원의 설립 및 운영에 관한 법률」에 따라 설립된 지방연구원

## 2. 외부·민간자원 연계형 공공주택 공급모델 다양화

### □ 사업 추진 필요성

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

### □ 사업 추진 여건

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

### 「공공주택 특별법 시행규칙」

[별표5] 행복주택의 입주자 자격 및 거주기간(제17조제1항 및 제2항 관련)

나. 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 시장등의 의견을 들어야 한다.

- 특히 창업지원주택, 지역전략산업지원주택 등은 공모사업 선정시 지

- 자채장에게 입주자 자격기준 및 대상자 선정을 100% 위임
- 지역전략산업지원주택 시범사업으로 진행된 부천 예술인주택은 부천시 특화산업인 애니메이션 산업 종사자에게 행복주택 입주자격 부여
- 고양시는 도시재생 뉴딜사업 복합커뮤니티 센터를 설치하고, 행복주택 및 복합커뮤니티 센터(협동조합사무실, 맘카페, 창업기업 등)설치

**[그림 4-11] 일산 도시재생 뉴딜사업 복합커뮤니티 센터**

- 건축개요
  - 위치 : 일산동 655-628번지 일대
  - 규모 : 대지면적 3,970㎡, 연면적 20,247㎡
- 복합커뮤니티센터 : 지상 1~4층, 어린이집, 마을협동조합사무실, 맘카페, 창업기업 등
- 행복주택 : 2개동 지상 5~15층, 132세대(전용면적 21㎡, 36㎡)
- 신축서구보건소 : 지상 9층, 진료실, 예방접종실, 시청각실, 치매안심센터 등
- 사업시행 : 고양시와 LH의 공동사업 시행
- 한국철도공사 소유 부지 -> 신축 일산서구보건소(부지매입)



- 고양시는 ‘고양시 사회주택 지원에 관한 조례’를 제정(2019.06.07)하여 사회주택 공급의 제도적 기반을 마련하고 사회주택사업을 추진 중에 있음

**□ 세부 추진방안**

- 신규 공급되는 LH의 공공주택 유형(행복주택, 창업지원주택 등)의 사업 시행 및 입주자 선정 과정을 적극 활용하여 고양시 여건에 적합한 특정계층 대상의 공공주택 공급
  - 행복주택 등의 입주자 선정에 대한 지자체장의 역할에 대한 규정이 있기는 하지만, 현재까지 실제로 적용되지 않고 있다는 점에서 사업시행 초기 단계부터 시행기관과의 적극적인 협력과 협의 필요
  - 중앙정부 차원에서도 적극적으로 지원하고 있는 대상계층 중 청년 ·

대학생 등과 고양시 정책 기조에 적절한 대상계층을 적극적으로 활용

- LH 등과 MOU 체결 등을 통한 공공임대주택 사업 추진
  - 정부차원의 공공임대주택 공급에서 실질적 사업재원과 실행주체가 LH이기 때문에 사전 협약 등을 통해 안정적인 사업 및 추진체계 마련
  - 기존 공공임대주택 사업 중 기존주택 매입임대, 공공리모델링 임대주택 등 소규모 단위로 이루어져 지자체 단위의 정보와 협력이 필요한 사업을 적극 활용하여 시 차원의 MOU 등을 통해 고양시 관내 지역으로 대상지 유치
  
- 자체사업 및 사회주택 지원정책 등과 연계한 공공주택 공급방식 다양화
  - 주거복지로드맵에서 사회주택 공급 활성화를 위한 제도 정비 및 지자체 지원 강화 방안을 제시하고 있으며, 사회주택 허브리츠 등 지원조직도 구축 중
  - 서울시 등과 같이 사회주택 공급 확대를 위한 다양한 방안 모색필요. 시유지 등을 활용한 다양한 유형의 사회주택 시범사업 추진 검토
  - 사회주택 공급 확대를 위해 주거와 관련한 사회적경제주체 육성을 위한 방안 모색 검토 필요

#### □ 기대 효과

- 고양시 공공주택 공급 확대 및 유형 다양화를 통한 주거취약계층의 주거 안정 도모
- 다양한 공적기능을 가진 주택 공급을 통해 관련 주체의 역량 증진과 다양한 사회적 가치 확산에 기여

### 3. 고양도시관리공사 기능강화와 공사활용 공공임대주택 공급

#### □ 사업 추진 필요성

- 중앙정부와 경기도가 공급하는 공공주택 공급 등이 확대되고 있지만, 고양시의 여건을 고려한 공공임대주택의 공급에는 한계가 있는 실정임
  - LH와 경기주택도시공사를 중심으로 추진되는 다양한 공공임대주택 공급. 공공임대주택의 유형과 입주자 선정기준 등은 해당 지역보다는 중앙과 광역의 정책기조와 방향에 따라 일방적으로 결정되어 추진
- 고양시의 주거취약계층 실정을 고려한 원활하고 적절한 공공임대주택의 공급을 위해 고양시 자체적인 주택의 건설·매입을 통한 공급 필요
- 공공주택은 사업의 시행뿐만 아니라 운영·관리까지 전문적이고 체계적인 관리가 필요. 개발사업 관련 노하우를 갖춘 전담기관 필요

#### □ 사업 추진 여건

[그림 4-12] 고양도시관리공사 조직도



출처 : 고양도시관리공사 홈페이지

## □ 세부 추진방안

- 고양도시관리공사 내에 공공주택 공급·관리 등 주거복지 관련 업무를 전담하는 조직으로 주거복지처를 신설
  - 전문적으로 공공주택 사업을 추진, 운영, 관리(주택 및 입주자)하기 위한 지원부서의 신설과 인력 확충
  - 단기적으로는 고양시 사회주택과 순환임대주택 등과 관련한 분야에 최소인력으로 운영하며, 시범사업 등 추진 후, 사업을 점검하고 확대하는 경우 사업의 영역과 조직을 확대하는 방안 검토

[표 4-5] 단기, 사회주택 및 공공임대주택 관리를 위한 조직 및 운영계획(안)

구분		인원	업무내용	
			건립단계	운영단계
공공임대 주택팀	팀장	1	●임대주택 건립 총괄	●임대관리 업무 총괄
	팀원	1	●임대주택공급 계획 수립 ●설계 및 공사 관리 등	●입주자 모집 관리 ●건물 유지관리 등
사회주택 지원팀	팀장	1	●사회주택 총괄	●사회주택 관리 업무 총괄
	팀원	1	●사회주택 공급 계획 수립 ●사회적경제 주체 활성화 지원	●사회적경제주체 지원 ●건물 유지관리, 사회주택 등 운영, 관리 등

※ 고양시 임대주택 사업 추진 및 규모에 따라 조직인력 탄력적 구성운영

- 중장기적으로 도시관리공사 개발사업 및 개발이익금을 활용한 고양시 자체 공공임대주택 공급 확대
  - 도시전략처 및 도시개발처에서 추진하는 자체 도시개발사업 등 택지 개발사업 진행시 도시관리공사에서 직접 공공임대주택 건설 및 기존 주택 매입
  - 도시개발사업의 일부로 주택공급량의 일부를 지역에 필요한 공공임대주택으로 건설

- 개발사업의 잉여이익금을 활용하여 기존주택 매입임대 공급, 소규모 공공임대주택 건설 등의 다양한 공급주택 공급 시도
- 개발사업 이익금의 지역 내 재투자는 지방 도시공사 설립과 도시개발 사업 추진의 가장 큰 목적으로, 대규모 재원투입이 필요한 공공주택의 공급 등에 주요한 재원으로 활용되어야 함
- 필요한 경우 도시관리공사는 공사채의 발생을 통해 공공주택 공급 등 주거복지 사업의 선제적 운영이 가능

#### □ 기대효과

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



## 4. 주거복지 추진기반(조직) 구축

### □ 추진여건

- 주거복지 정책의 중요성을 강조하는 시정기조에도 불구하고 주거복지 시책을 추진할 수 있는 종합적 행정체계 마련 필요
  - 주거복지팀은 팀원 2인이 구별 주거급여 지급 업무를 담당하는 등 관련 업무량에 비해 인력규모가 작아 적극적인 주거복지 시책의 발굴 여력이 없는 실정임
  - 「고양시 주거복지 지원 조례」에서 정한 주거복지 관련 업무는 주택과 내 주거복지팀이 담당하고 있어 조례에서 정한 다양한 주거복지 업무 시행에 한계
- 사회주택과 관련한 업무는 다른 부서에서 수행하고 있으며, 순환임대주택은 재정비촉진과에서 진행하는 등 주거복지나 공공임대와 관련한 유사한 내용을 가진 업무가 부서별로 분산되어 있음

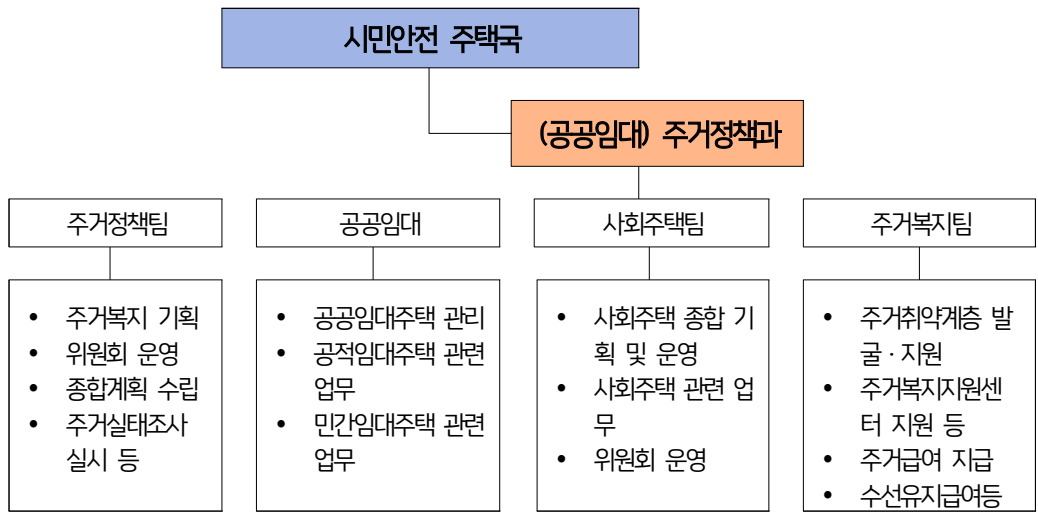
### □ 추진방안

- 주거복지 정책의 방향성 설정을 위한 심의기구로 <주거복지위원회> 구성 및 운영
  - 현재 조례 상에 규정되어 있는 주거복지위원회를 구성하여 주거복지 정책 전반에 관한 내용을 심의·자문
  - 주거관련 실행조직 및 관련 전문가, 시민사회단체 등이 위원으로 참여
- 장기적으로 사회주택, 공공임대주택(순환임대), 주거급여 등 주거복지 업무를 총괄하는 전담부서 신설 필요
  - 주거정책과 주거복지 관련 업무를 종합적으로 기획·관할하는 <주거정책과> 신설
  - <주거정책과>는 주거정책팀, 사회주택팀, 공공임대주택팀, 주거복지팀(주거급여)의 4팀 체제로 구성하여 공공임대주택 및 주거복지 관련

업무를 총괄

- 개별적으로 진행되는 사업(순환임대, 사회주택, 주거급여 등 주거복지)의 성과를 점검하면서 중장기적으로 공공임대, 사회주택, 주거복지 등을 담당할 부서로 확장하여 신설

[그림 4-13] 중장기 주거정책 전담부서 신설(안)



□ 기대효과

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

## 5. 주거복지 인력 및 민간주체 역량 강화

### □ 추진 필요성

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

### □ 추진 여건

- 중앙정부는 <주거복지로드맵>을 통해 협력적 거버넌스 구축을 위한 주거복지 전달체계개편 제시
  - 지자체 주거복지 역량 강화를 위해 시군구 내 주거복지 전담인력 및 조직 확대 지원
  - 주거빈곤가구 지원사업 공모 시 전담조직·센터가 설치된 지자체를 우대
  - 주거복지정책 추진 노력을 지자체 평가지표에 반영하는 방안 추진
  - 읍·면·동 행정복지센터 주거복지 담당자에 대한 교육 제공

### □ 추진방안

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

관련 분야 실무자 네트워크 구축 등

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

#### □ 기대 효과

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

## 참고문헌

### [국내문헌]

- 강미나.(2018). 지표로 본 지난 40년간 부동산정책의 성과와 과제, 국토정책 브리프, 국토연구원
- 경기도.(2016). 경기도 임대주택 정책 추진 방안 연구
- 경기도.(2019). 2019년 경기도 주거종합계획,
- 국토연구원(2018). 지표로 본 지난 40년간 부동산 정책의 성과와 과제.
- 국토교통부(2016). 유도주거기준 정립방안 연구. 세종: 국토교통부.
- 국토교통부(2016). 주거실태조사 연구보고서. 세종: 국토교통부.
- 국토교통부(2017). 2017년 주거종합계획. 세종: 국토교통부.
- 국토교통부(2017). 주거복지 로드맵. 세종: 국토교통부.
- 국토해양부(2010). 최저주거기준 개선방안 연구. 서울: 국토해양부.
- 국토해양부(2011). 소득 및 자산기준 개선방안 연구. 서울: 국토해양부
- 김수현.(2008). 주택정책의 원칙과 쟁점 - 시장주의를 넘어, 한울 아카데미
- 김진성(2020). 2020 서울시 사회주택 입주자 만족도 조사결과와 시사점, 사회주택 포럼 발제 자료
- 김태섭외(2015). 사회적 주택공급 활성화 방안 연구, 국토교통부
- 김현아·이승우(2005). 부동산대책이 건설산업에 미치는 영향, 건설산업연구원
- 남원석 외(2016). 서울공공주택 공급계획 수립연구, 서울특별시
- 라준영.(2014). 공유경제와 사회적 기업- 우주사례, 서비스경영학회지 15권제4호: 107-125.
- 박미선.(2016). 유엔 해버타트 III 새로운 도시의제의 기조에 비추어 본 한국 주택정책의 성과와 과제. 공간과 사회 58호: 40-76.
- 박미선.(2019). 주거권 실현을 위한 중앙과 지방의 역할 분담 방안, 국토연구원
- 박은철·김수경·오근상(2017). 사회주택 활성화 쟁점과 정책과제, 서울연구원
- 박형수.(2013). 공유문화로서의 셰어하우스. 대한건축학회 57권제11호: 27-31.
- 박혜준.(2014). 강북지역에 공급된 공유형 주택 '우주'의 공간적 특성 연구. 서울대학교 석사학위논문.
- 배순석.(2010). 최저주거기준 개선의 필요성과 추진방향. 국토연구 제341호: 16-23.
- 봉인식(2019). 경기도 지역별 주거수준 평가와 지원 방안 연구
- 서중균.(2018). 주거정책 지방화 전략. 한국주택학회 학술대회 발표논문집 Vol.2018 No.1: 311~326.
- 이성호(2019). 수원형 주거복지 대상 유형화 방안 연구, pp. 18-21의 내용 재구성
- 이운상(2003). 부동산정책 변화과정과 향후 과제, 토지연구 통권 제67호.
- 이종원.(2010). 한국 부동산정책 변천사, 한국행정사학지 제27호, 12, 135~161.
- 임내원.(2012). 8. MB 정부의 부동산정책 평가와 과제 토론회, 임내원 국회의원 주최 토론회 자료집,
- 임병권.(2018). 국내 사회주택 공급현황과 지원정책에 관한 사례연구주택금융연구, 주택금융연구원
- 한국사회주택협회.(2019). 국토부 민간임대주택과 발표 '사회주택 활성화 방안', 한국사회주택협회 정기 총회 자료집

### [기타자료]

- 국가법령정보센터
- 마이홈(<https://www.myhome.go.kr>)
- 사회주택홈페이지 <https://soco.seoul.go.kr/sohousingIntro.do>
- 서울시 공동체주택플랫폼(<https://soco.seoul.go.kr>)
- 서울시 사회주택종합지원센터 리플렛
- 서울시 주택도시공사 홈페이지(<https://www.i-sh.co.kr/main/index.do>)
- 법제처(<https://www.law.go.kr/>)
- 자치법규 정보시스템([www.elis.go.kr](http://www.elis.go.kr))
- 토지이용규제정보서비스. <http://www.luris.go.kr/web/index.jsp>



# Abstract

## A Study on the Policy Direction of the Public Rental Housing Policy in Goyang city

Lee Young Kim\*

Currently, about 26,000 public rental houses have been supplied in Goyang City. Given that securing public rental housing is an important means of stabilizing housing for unstable citizens, we looked at some factors that Goyang City should consider to secure public rental housing. First of all, who will the policy target be? How to secure public rental housing? And what and how should we prepare to achieve this systematically? The research was conducted with the emphasis on the problem. To this end, we looked at paradigm changes related to residential welfare at home and abroad, reviewed domestic and international cases, and looked at the residential characteristics of Goyang City residents and the current status of public rental housing. In addition, the direction of public rental housing in Goyang City was suggested in consideration of the value that Goyang City is aiming for. Of course, considering the time constraints of the research, we briefly suggested the direction that Goyang City should pursue. Therefore, it is deemed necessary to establish a comprehensive plan and specific policies that review the housing status of Goyang residents in the future and policy demand.

---

\* Senior Researcher, Goyang Research Institute, Korea