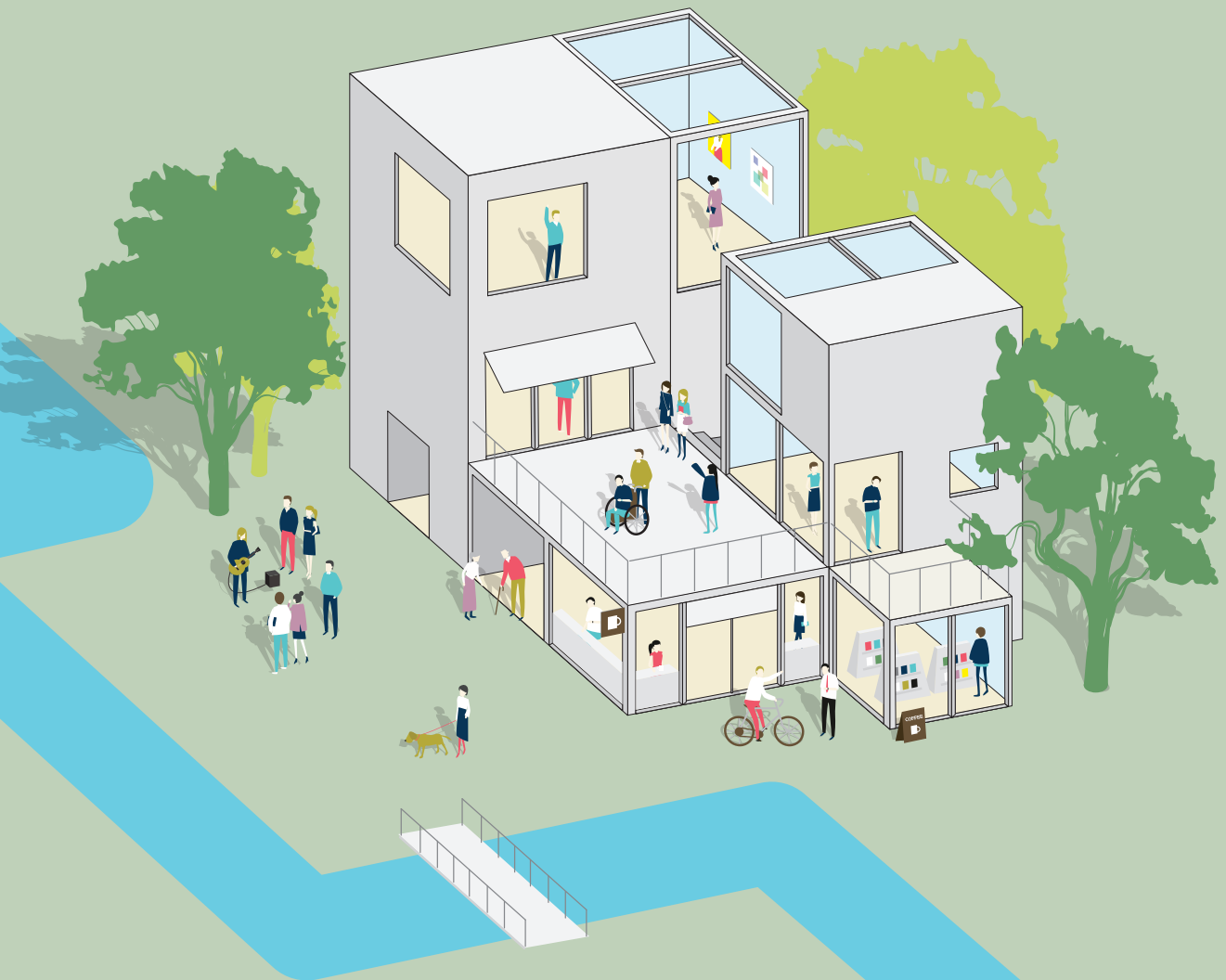


2017 한국사회주택협회 백서
2017 Korea Social Housing Association Report

함께 만드는 사회 더불어사는 주택



“ 집은 사람에게 가장 기본적인 인권입니다.”

타워팰리스 보다 비싼 고시원, 수백 수천 대 1이 넘는 경쟁률의 행복주택, 전월세 난으로 무너진 1,000만 서울인구와 도미노 같은 인구 이동, 살인을 부르는 아파트 층간 소음, 쫓기듯 자주 떠나는 이사와 잃어버린 이웃 공동체.

집은 사람에게 가장 기본적인 인권입니다. 집 없이 사람은 살 수 없고 행복할 수 없습니다. 그럼에도 아직도 우리나라에 집 없는 사람이 전 국민의 45%나 됩니다. 집이 있더라도 원리금 갚느라 허리가 휘고 있습니다. 청년층이나 주거취약계층의 상황은 더욱 처절한데요. 최근 3년간 청년층의 소득은 5.5%가 줄었지만, 주거비는 12.7%나 늘어났습니다. 공공임대주택 입주 로또에 당첨되는 것만큼이나 어렵고, 민간임대주택은 너무 비쌉니다. 취업은 안되고, 소득도 줄고, 지불해야할 주거비는 늘어만 가는데 과연 우리 청년들을 비롯한 주거서민들은 어디에 가서 살아야 하나요. 전월세 가격은 폭등하는데 우리 서민들은 2년 마다 쫓겨 다니는 삶을 언제까지 계속해야 하나요.

근본적 대책은 공공임대주택의 공급확대에 있다는 것을 누구나 알고 있습니다. 그러나 현실은 어떤가요. 지금도 턱없이 부족한 공공임대주택이지만, 예산은 부족하고 택지는 고갈되었습니다. 사회적 편견 또한 줄어들지 않아서 계획했던 행복주택 건축마저 무산되어 도심 외곽으로 밀려나 겨우 지어지고 있습니다.

이 절박함을 어떻게 해결할 수 있을까요.

마크 트웨인이 성공의 비결은 시작하는 것이라고 했습니다. 공공임대주택 공급의 한계와 비싼 민간임대주택의 문제를 극복하고 서민들에게 주거대안을 마련해주는 주택이 사회주택입니다. 사회주택 확대는 투기꾼들의 불로소득을 막고 부동산을 정상화 시키는데 의미 있는 역할을 할 수 있습니다. 공공의 재원을 아끼면서도 낮은 임대료와 장기 거주가 가능한 사회주택은 '서민주거안정'이라는 꿈을 현실화 시킬 수 있는 큰 시작입니다. 우리는 이미 서울시에서 성공하고 있고, 경기도 등 전국적으로 사회주택 정책이 확산되고 있습니다. 한 때의 유행 같은 정책이 아니라 서민주거안정이라는 본질적 가치가 지닌 힘을 바탕으로 사회주택은 오랫동안 지속가능한 정책으로 국민들의 선택을 받을 것이라고 확신합니다.

우리나라에서 도시개발의 역사는 이웃과 공동체가 파괴되어온 역사였습니다. '응답하라 1988'의 성동일과 덕선이가 살던 쌍문동의 따뜻한 이웃들은 모두 다 어디로 가버렸을까요.

사회주택은 낮은 임대료와 높은 주거안정성을 장점으로 하고 있지만 또 하나의 큰 특징은 공동체와 따뜻한 이웃이 있다는 것입니다. 가족도 있어야 하지만 사회적 가족인 이웃이 있어야 더 즐겁고 안전하고 행복하게 살 수 있습니다.

사단법인 한국사회주택협회 회원사들은 오랫동안 여러 곳에서 이름은 각자 다르더라도 공동체주택, 빈집, 협동조합주택, 셰어하우스, 토지임대부 사회주택 등 대안주거로서 사회주택을 만들고 운영해온 역사와 경험이 풍부합니다. 서울시도 민간의 이러한 다양하고 풍부한 사례와

경험을 사회주택활성화지원조례 등을 통해서 정책화하고 제도화 시켜왔는데, 시민들의 호응도 언론과 전문가들의 평가도 매우 고무적입니다.

우리 협회는 민간임대주택특별법 개정을 통해서 지방정부가 가지는 예산과 지역의 한계를 뛰어넘어서 보다 다양한 방식으로 더 많은 사회주택을 전국적으로 공급할 것입니다. 그렇게 해서 주거취약계층과 서민들의 주거복지를 향상시키고 파괴된 이웃공동체를 복원하라는 엄중하고 절박한 시대적 요구를 다하는 것이 우리 한국사회주택협회의 엄중한 임무입니다. 이번 백서 발간은 그런 점에서 뜻깊습니다. 우리가 걸어온 길을 잘 돌아보고, 앞으로 해야 할 일을 명확하게 밝혔다는 점에서 그렇습니다. 자부심도 크게 가져야 하지만 어깨도 무거운 것이 사실입니다.

백서 발간을 위해서 애써준 협회 조직분과위원회 여러분들, 협회 사무국 직원 여러분들께 감사드립니다. 또한 서울시 주택정책과 직원여러분들 그리고 서울시 사회주택종합지원센터 여러분들 참 고맙습니다. 누구보다도 주거복지의 대안을 만들기 위해 오랫동안 현장에서 묵묵히 땀흘려온 사회주택 관계자와 임직원 여러분들께 특별한 감사의 말씀을 전하고 싶습니다. 기적은 기적처럼 오지 않기 때문에, 여러분들이 없었더라면 사회주택의 오늘은 없었을 것이기 때문입니다. 고맙습니다.

2017. 9. 20 사단법인 한국사회주택협회 이사장 **김종식**

1장. 사회주택 개요 8

- 1. 사회주택의 정의 10
- 2. 사회주택의 장점 11
- 3. 사회주택의 의미 12
- 4. 해외 사회주택 사례 14
- 5. 한국 사회주택의 태동 22

2장. 사회주택 정책 제언 26

- 1. 사회주택 활성화를 위한 법·제도의 정비 28
- 2. 사회주택 활성화를 위한 사회적 금융 구축 36
- 3. 사회주택 활성화를 위한 환경 조성 46

3장. 사회주택 모델 - 건축 50

- 1. 협동조합형 사회주택 52
- 2. 토지임대형 사회주택 58
- 3. 고시원 등 준주택 리모델링형 사회주택 63
- 4. 빈집 살리기형 사회주택 66
- 5. 매입형 사회주택 70

4장. 사회주택 모델 - 운영 74

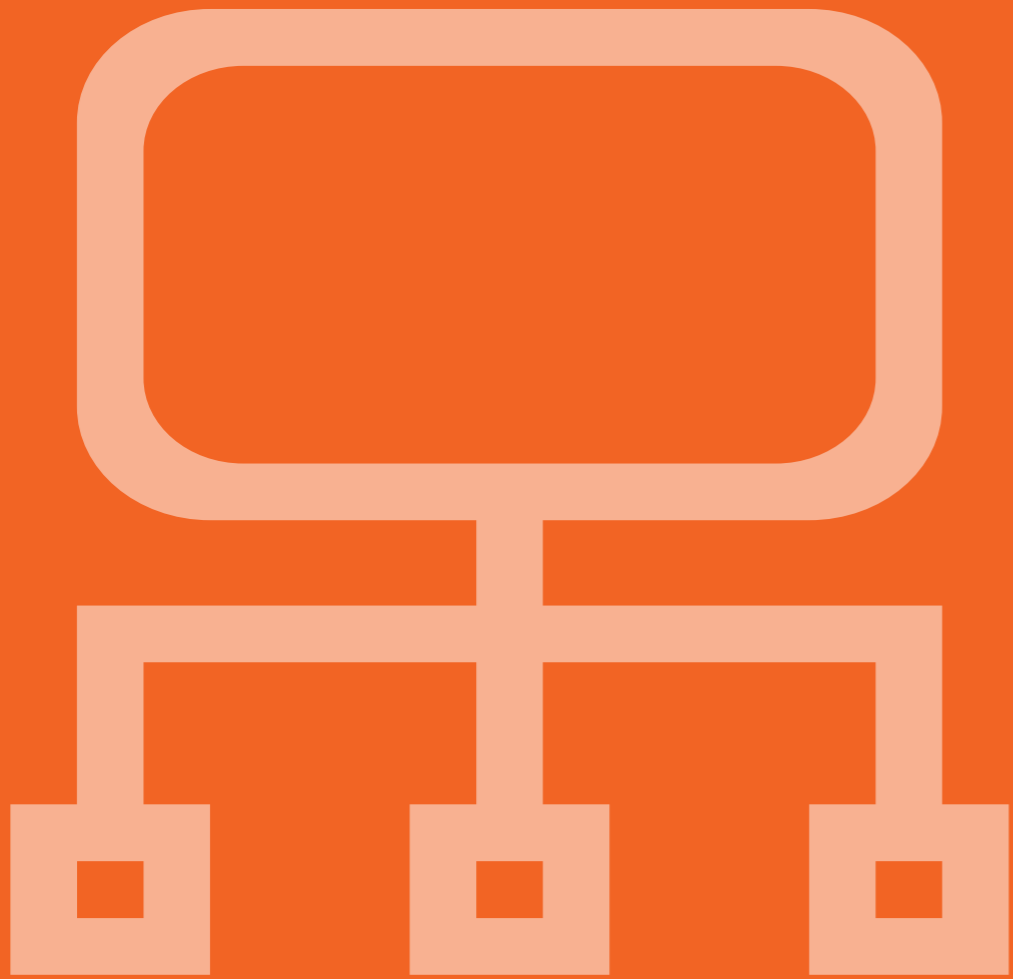
- 1. 공동체와 사회주택 (국토부 사회적 주택 사례) 76
- 2. 청년과 사회주택 78
- 3. 맞춤형 복지와 사회주택 81
- 4. 일자리와 사회주택 83
- 5. 문화·예술과 사회주택 86
- 6. 사회적경제 주체의 마을 재생 (산새마을 이야기) 88

5장. 사회주택 모델 - 비전 90

- 1. 공공결합형 사회적경제 주체 간 컨소시엄 모델 92
- 2. 택지개발모델 95
- 3. 사회주택에 기반을 둔 지역재생회사(CRC) 모델 99

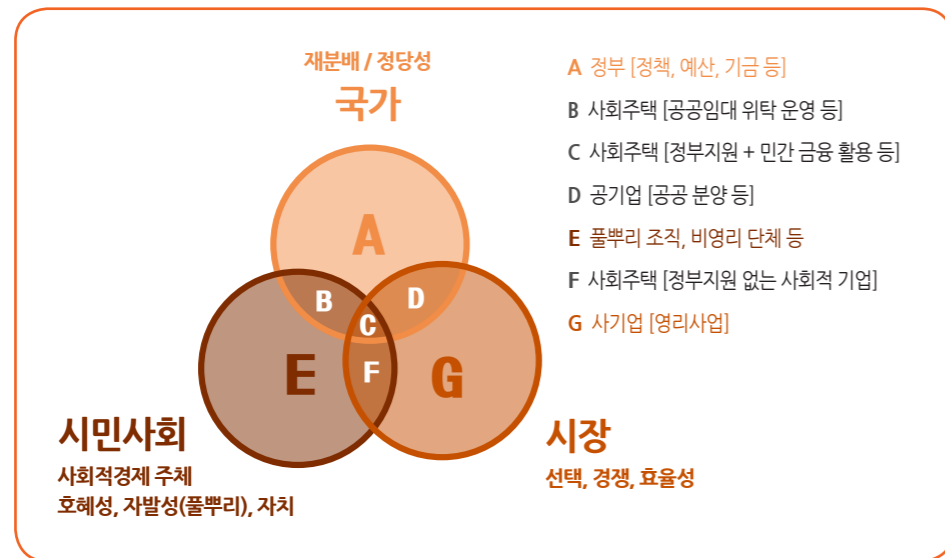
부록 106

- 1. 사단법인 한국사회주택협회 연혁 108
- 2. 주요사업 109
- 3. 회원사 110



1. 사회주택의 정의 ¹⁾

사회주택이란 호혜성에 기초하여 공공의 지원을 바탕으로 주거선택권을 확장하는 주택을 말한다. 비영리 또는 제한적 영리를 추구하는 민간 사회적경제 주체들에 의해 공급되고 운영 되는 것이 특징이다.¹⁾



- 공공의 지원: 직·간접 보조, 제도 개선, 배정 규칙, 감독 등
- 호혜성: 비영리-저임대료, 계약갱신권, 배정규칙, 공동체, 성실관리 등
- 주거선택권: 보편성, 중립성, 주거 사다리, 시장과의 역할 분담 등

참고

- 1) 최경호, 2017. 07. 19
「사회주택과 도시재생」 발제 자료
서울시사회주택종합지원센터

2. 사회주택의 장점

사회주택의 장점으로는 저렴한 가격, 안정적 거주기간, 운영의 효율성, 공동체성 강화 등을 들 수 있다.

■ 저렴한 가격

비영리 또는 제한적 영리를 추구하는 사회적경제 주체들에 의해 공급되는 주택이므로 일반 영리기업에 비해 상대적으로 저렴한 가격의 월 임대료로 운영됨

■ 안정적 거주기간

무제한적 영리 추구를 위한 임대운영이 아닌 입주자들의 주거복지 증진 차원에서 운영되므로 최소 6년, 기본 10년 이상의 거주 기간이 보장됨

■ 운영의 효율성

개별 사회적경제 주체들에 의해 효율적으로 운영되므로 공공임대주택이 가지고 있는 대규모 운영·관리에서 파생되는 비효율성을 방지하고 입주민들을 위한 맞춤형 공동체 운영관리 서비스 제공이 가능함

■ 공동체성 강화

이웃과의 소통이 단절되고 있는 현대사회의 주거문화를 극복하기 위해 사회적 운영주체는 주도적으로 공동체성 회복을 위한 다양한 커뮤니티 프로그램을 운영할 수 있음

3. 사회주택의 의미

1) 도시재생에 적합한 소량다품종/맞춤형 주거 공급

사회주택은 택지가 고갈되는 등 도시가 포화상태에 이르고, 다양한 1인 가구가 등장하는 등 인구구성이 변화하며 그 필요성이 대두되었다. 기존의 택지개발촉진법(2014년 폐지)체제의 대량생산-대량소비(Fordist) 방식으로는 주거유형의 다양화와 임대/소유 등 점유형태의 다변화라는 주거 소유의 욕구를 충족시킬 수 없기 때문이다. 주택과 도시 분야의 생산-소비 역시 소량다품종/맞춤형(Post-Fordism) 방식으로 전환되는 것은 자연스러운 시대의 흐름이라고 볼 수 있다. 소량다품종/맞춤형의 주거 공급은 사회적, 물리적, 경제적 차원의 지속가능성을 추구하는 '도시재생'에도 적합한 방식이다.

2) 복지 요구에 부합하는 하드웨어와 소프트웨어의 결합

사회주택은 사회적경제 영역에서 공급하고 운영하는 주택이라는 점에서도 의미를 지닌다. 사회주택은 민간 협력 및 고용창출의 좋은 수단이 된다. 사회적경제 주체들은 전문성과 자본이 필요한 주택 및 도시 분야로 진출해 주택을 공급·관리(하드웨어)하고, 돌봄 서비스 등 공동체 운영(소프트웨어)에 기여하며, 공간을 통해 저성장시대 사회통합에 기여할 수 있다.

3) 민간임대주택과 공공임대주택의 중간적 형태

사회주택은 민간임대주택과 공공임대주택의 중간적 형태를 띤다. 이 같은 주택 공급의 장점은 다음과 같다.

- 임대료가 저렴하고, 안정적인 거주기간이 보장된 주택 공급
 - 임대료 수준: 민간임대주택 > 사회주택 > 공공임대주택
 - 공공주택과 민간주택을 잇는 중간 주거사다리 역할 담당

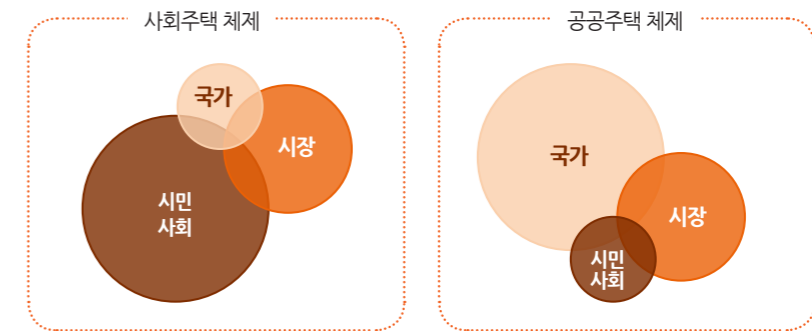
- 공공과 민간의 사업 위험을 같이 분담할 수 있는 구조

- 공공의 재원과 민간의 재원이 협력하여 공공성이 확보된 주택을 공급하는 모델
- 재정 및 행정에 있어서 공공의 단독 부담 경감 가능
- 공급 주체 및 공급 모델의 다양화를 통해 주택 정책의 획일화 방지

- 공공임대주택의 주택관리 어려움과 민간주택의 공동체 외해 문제에 동시에 해소 가능

- 공동주택 관리가 원활하지 않아 공공임대주택 단지가 슬럼화되거나 공동체에 속한 주민들의 자존감 낮아지는 문제점 발생 방지
- 사업자 또는 전문 운영관리 전담 업체가 주택의 커뮤니티 활동까지 관리·운영함으로써 공동체 회복 효과 기대 가능

- 체제 모델 비교



4. 해외 사회주택사례 ²⁾

사회주택(Social Housing)은 주택정책의 목표와 내용, 사회주택을 바라보는 시각에 따라 각 나라마다 개념과 명칭, 형태와 방법, 대상이 다양하다. 그럼에도 공통적으로 다음과 같은 특징을 갖춘 주택을 통칭하는 경우가 대부분이다.

- ① 저렴하거나 부담가능한 임대료
- ② 취약계층 등 주택 수요에 부응해 배분
- ③ 지역재생, 사회통합 등 사회적 목적 추구
- ④ 공급주체는 지방정부 또는 공공기관이나 비영리 또는 제한적 영리를 추구하는 민간
- ⑤ 공공재정의 지원을 받아 공급

유럽은 사회주택이 가장 대중화된 곳이다. 하지만 각국의 주거 정책에 따라 나라별 사회주택 비율은 32%에서 0%까지 차이를 보인다. 사회주택 비율이 낮은 이탈리아, 스페인 등에서는 저렴한 가격에 주택을 소유할 수 있도록 지원하는 정책에 중점을 두고 있다. 공식적으로 사회주택이라는 용어를 잘 사용하지 않는 독일에서는 보통의 민간임대주택 역시 사회주택³⁾과 큰 차이가 없는 독특한 임대시장구조를 갖고 있다. 민간임대주택에서도 임차인이 계속 거주를 원할 경우 임대인 마음대로 거절할 수 없고, 임대료 인상에 있어서도 엄격한 제한을 받기 때문이다.

참고

2) 박은철 외, 2017

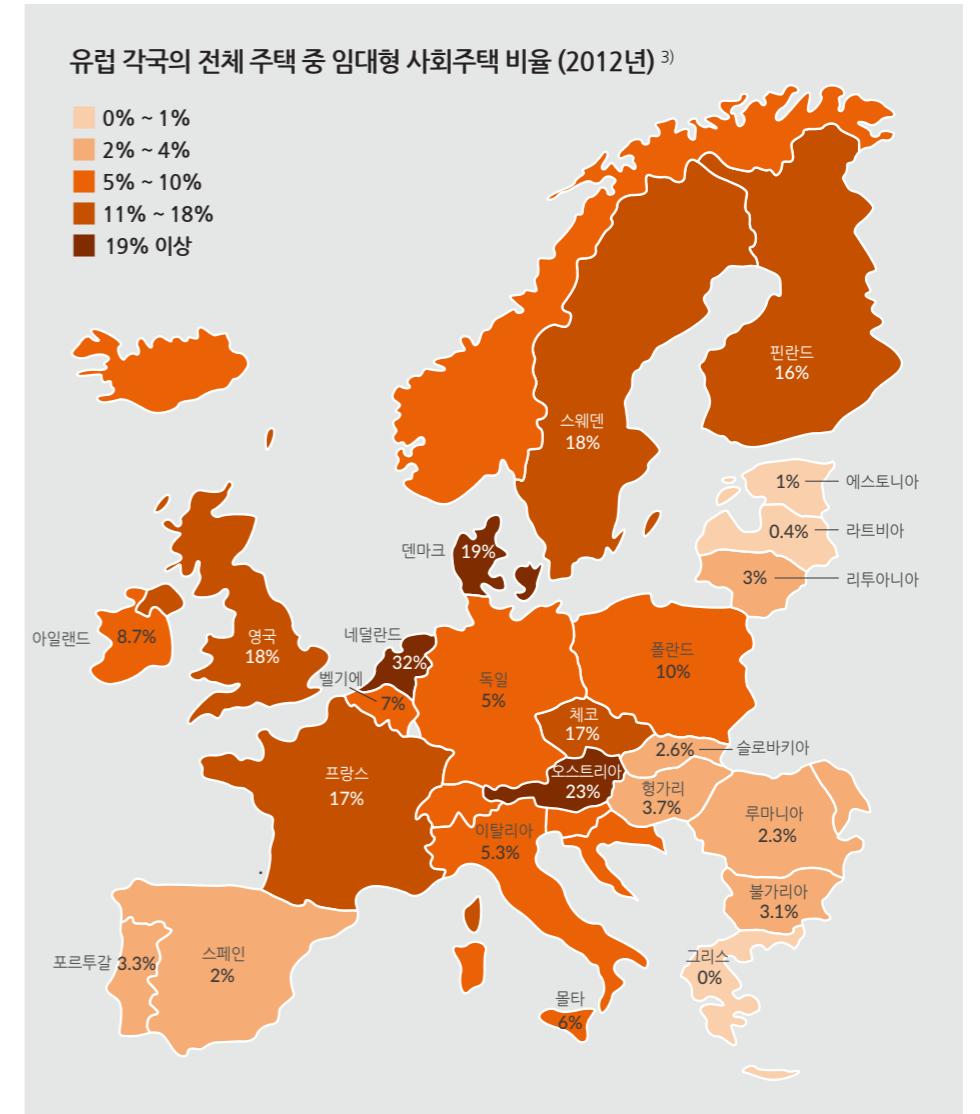
「사회주택 활성화 쟁점과 정책과제」, 서울연구원

최경호, 2017. 07. 19

「사회주택과 도시재생」 발제 자료

서울시사회주택융합지원센터

3) 독일의 경우 공공이 지원하는 임대주택을 사회임대주택(social renting)으로 볼 수 있다.



참고

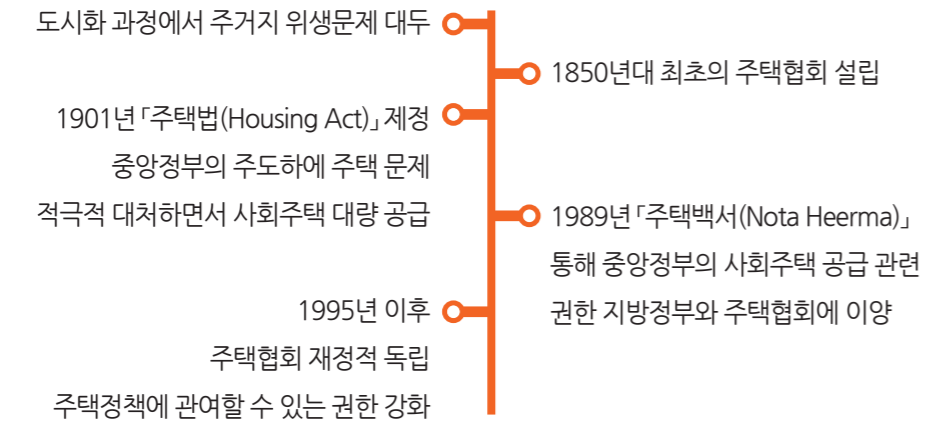
4) Housing Europe Review 2012

4. 해외 사회주택사례

1) 네덜란드의 사회주택

네덜란드에서 사회주택(social rented housing)은 주택협회(Wonimgcorporatie)가 공급하는 임대주택 중 월 710.68 유로 이하의 규제부문을 말한다.

○ 네덜란드 사회주택의 역사



네덜란드는 유럽 국가 중 사회주택 점유율이 가장 높은 곳으로, 전체 주택의 3분의 1 이상이 사회주택에 해당한다. 네덜란드 사회주택 모델의 가장 큰 특징으로는 주택협회의 주도적인 역할과 주택금융을 통한 지원을 들 수 있다.

○ 사회주택 계획 수립 방식

- 지방정부와 '수행협약'(Performance Agreement) 체결해 사회주택 공급 물량, 추진 방식, 택지 가격 등 결정
- 권역별 주택협회 연맹체 및 개별 협회는 암스테르담, 헤이그, 로테르담 등 각 지방정부와 협의를 통해 수행협약 체결 가능

○ 사회주택 재원 마련 방식

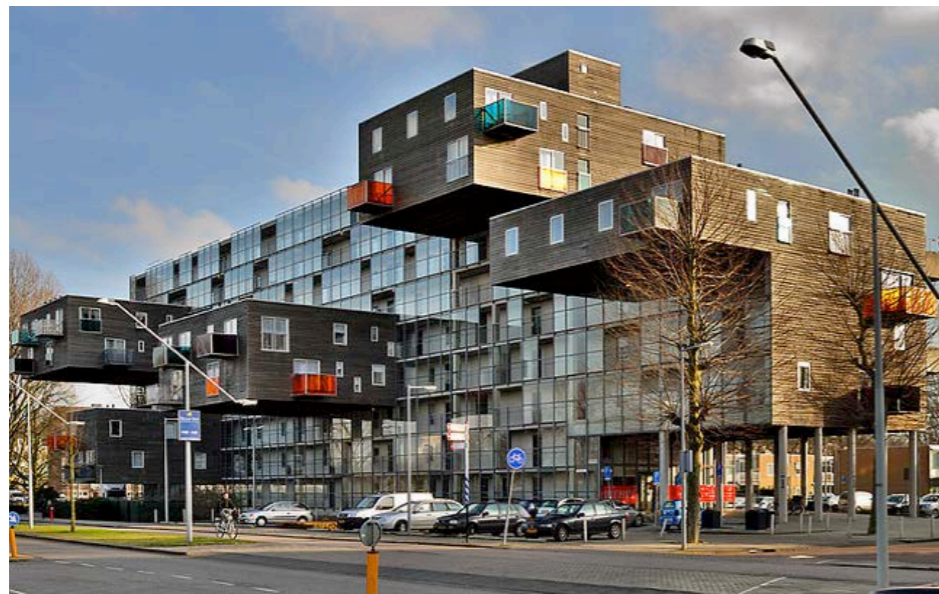
- 정부 보증 및 상호 보증을 기반으로 한 은행 대출 활용
- 2015년 이전: 사회주택보증기금(재단, WSW), 중앙사회주택기금(CFV) 등을 통해 보증
- 2015년 이후: 사회주택감독청(AW) 신설, 중앙 사회주택기금 기능 이관

4. 해외 사회주택사례

사회주택의 공급주체인 주택협회는 1990년 1천여 개가 넘었으나, 인수합병을 거쳐 2014년 기준 363개가 활동하고 있다. 사회주택 공급에 있어서 권한과 책임이 큰 만큼 주택법에서는 주택협회의 의무도 강조하고 있다.

● 주택협회의 역할(주택법 시행령에 따라 매년 아래 항목 평가)

- 정책목표집단에 대한 적절한 주택 배분 우선순위 결정
- 관리, 보수 및 신축을 통해 양질의 주택 관리
- 정책 개발 및 주택관리에 세입자 참여 유도
- 재정의 지속성 담보
- 근린주구(近隣住區, Neighborhood Unit)의 삶의 질에 기여(1997년 추가)
- 돌봄(care) 서비스와 주택제공의 결합(2001년 추가)



WOZOCO (Amsterdam)

2) 영국의 사회주택

영국의 사회주택(social rented housing)은 시장임대료를 부담하기 어려운 가구에게 공급되는 부담가능주택(affordable housing)의 한 종류로 구분된다. 공급주체는 대부분 지방정부나 「주택법(Housing Act, 1996)」에서 명시하고 있는 등록 사회임대인이다.

등록 사회임대인은 주택·지역사회청(Homes and Communities Agency, HCA)의 승인을 받아 사회주택을 건설 및 운영하며 정부 보조금을 지원받는다. 2017년 2월 기준 영국에서는 1,760개의 등록 사회임대인이 활동하고 있으며, 대표적인 민간 조직으로는 주택협회(Housing Association), 주택트러스트(Housing Trust), 주택협동조합(Housing Co-operative) 등을 들 수 있다.

● 주택협회

- 「주택협회법(Housing Association Act)」에 근거해 활동
- 영리를 추구하되, 과도한 이익을 배분하지 않는 법인 및 기업
- 사회주택을 공급·개량·관리하는 대표적인 기관
- 정부로부터 보조금, 세금감면, 공공기금 및 자금 지원
- 민간의 현금 및 주택신탁, 금융기관의 저리융자 등을 통해 사회주택 공급·운영
- 주택채권 발행을 통한 자금조달
 - 규모가 작은 주택협회는 주택금융유한회사 (THFC) 통해 채권 발행
 - 금리 수준: 정부채권 < 주택채권 < 시중 은행 대출금리

* 주택트러스트

신탁계약에 따라 설립되는 법률적 조직으로 19세기 말에 도입
현재는 주택협회의 일부로 간주해 주택협회법에 따라 운영

4. 해외 사회주택사례

● 주택협동조합

- 「주택조합 및 커뮤니티법(Co-operative and Community Benefit Societies Act)」에 근거해 활동
- 정부로부터 보조금, 세금감면 지원
- CHFS(Co-operative Housing Finance Society)의 모기지 보증으로 자금 조달
- Radical Routes와 Rootstock의 대출로 자금 조달

• Radical Routes

저소득층에게 주택을 공급하기 위해 1980년 설립된 협동조합이다. 1992년 정부의 승인을 받아 기금을 창설해, 사회주택 공급에 필요한 자금을 조성했다. 주택협동조합에 전환사채(loan stock) 방식으로 대출을 진행한다.

• Rootstock

Radical Routes에서 주택협동조합의 전환사채 발급 및 상환에 제약이 발생하자 1998년에 Rootstock을 설립, 기부자 및 투자자를 모집해 자금을 축적했다. 상환일이 설정되어 있지 않아서 조합에게 유리하며, 투자자 입장에서도 안정적인 수익 확보가 가능해서 주택협동조합의 자금조달에 통용되고 있다.

저렴한 임대주택 및 자가 주택 공급을 위해 공공의 보조금 및 자금을 지원받은 등록 사회임대인은 사회주택의 임대료 및 운영·관리 등에서 주택·지역사회청의 규제를 받는다. 등록 사회임대인은 재무현황, 지배구조의 적정성, 관리의 적정성, 개발사업의 적정성 등을 평가하여 발표하고, 연차별 보고서를 제출해야 한다.



Palm Housing Co-op

5. 한국 사회주택의 태동

1) 민간으로부터의 태동

한국의 경우, 1970년대부터 종교 관련 비영리 주체들이 주택을 공급하는 사례가 등장했다. 그리고 2012년부터 비영리 조직 뿐 아니라 협동조합 등 사회적경제 주체와 학계를 중심으로 민간차원에서 청년주거문제와 도시재생문제 그리고 공공임대주택의 한계 등에 대한 본격적인 고민이 시작되었다. 이후 문제 해결을 위한 다양한 주거 모델들이 실험적으로 시도되었다. '사회주택'이라는 민간의 실험은 크게 두 가지 유형으로 나뉜다.

● 협동조합 공급형

개인이 아닌 조합의 형태로 주택을 소유 또는 임차함으로써 주거 마련을 위한 개인의 부담을 경감시키고, 조합 형태로 살아감으로써 더불어 사는 공동체 주거 생활 방식 추구.

● 사회적기업 공급형

사회적기업 또는 비영리 조직이 건설 또는 임차해 공급·운영함으로써 저렴하고 안정적인 주택 공급. 빈집 또는 고시원과 같은 준주택을 임차 후 리모델링하거나, 공공과 연계해 매입임대 주택 또는 토지임대부 사회주택을 신축하는 등 다양한 공급방식 존재.

2) 서울시의 사회주택 정책화

민간의 자발적인 활동은 서울시의 공적 지원을 이끌어냈다. 2012년 7월, 서울시는 사회투자기금을 설치해 사회주택 공급주체에게 재정적 지원을 시작했다. 그리고 2014년 5월, 서울시 의회는 '서울시 청년주거 빈곤 개선방안'을 주제로 민간 연구소(한국도시연구소)에 의뢰한 연구용역의 결과를 바탕으로 사회주택을 정책적으로 도입하기로 하고, 시민 공청회 등을 거쳐 2015년 1월, 「서울특별시 사회주택 활성화를 위한 지원 등에 관한 조례」를 제정·공포했다.

서울시의 사회주택

- 정 의 사회적경제적 약자를 대상으로 주거관련 사회적경제 주체에 의해 공급되는 임대주택(제2조)
- 공급주체 사회적경제 주체, 비영리법인 및 중소기업
- 공급대상 ① 소득 6분위 이하 취약계층(가구 월평균 소득 70%)
② 장애인, 고령자 등 주거약자
③ 서울시장이 정하는 기준에 부합하는 청년 1인 가구 등
- 공급방식 토지임대부
준주택(고시원) 리모델링
빈집 리모델링
- 임대료 시세의 50~80% 이하, 임대료 인상률 연간 5% 이내
- 거주기간 6-10년(입주자 순환)
- 거주방식 공동주택으로 운영
- 지원사항 - 건설/재건축/리모델링 비용, 임대보증금, 관리비용 등의 자금(비용) 용자 또는 보조
- 사회주택 건설 택지 제공
- 거주자에 대한 주거비용 용자 또는 보조, 사회주택 관리·위탁
- 자금·인력·현물출자 등

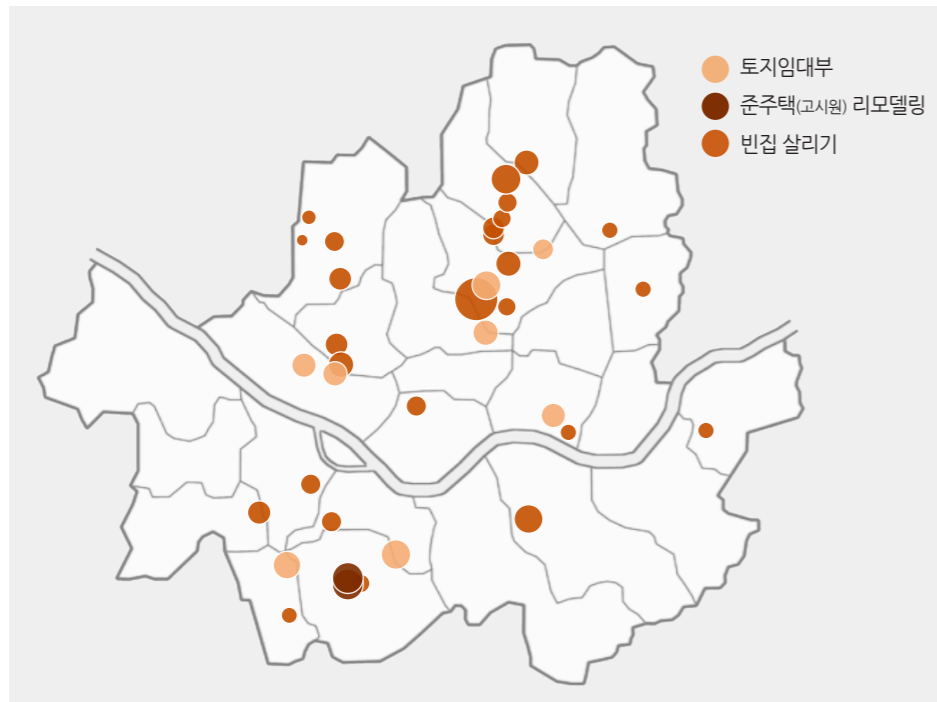
5. 한국 사회주택의 태동

2016년 1월에는 민간의 적극적인 사회주택사업 참여를 유도하기 위해 '사회주택 7대 사업성 개선대책'을 마련하였다. 그리고 2016년 6월, 개선대책의 하나였던 '서울특별시 사회주택 종합지원센터'를 설립해 사회주택 사업자와 입주자에게 상담 및 컨설팅을 제공하고, 사회주택 사업을 홍보하기 시작했다.

● 사회주택 7대 사업성 개선대책

- ① 토지 임대료 일정수준 인하
- ② 지역별 토지매입 지원가격 현 시세 반영해 현실화
- ③ 시 지원 건축비 대출한도 70%→90% 확대
- ④ 기존 건축물 매입 및 철거비 등 사업 초기자금 시가 우선 부담 후 장기회수
- ⑤ 지분공유형 사회주택 도입 검토 등 사업구조 다각화
- ⑥ 서울시 공공건축가 필수 자문
- ⑦ 사회주택종합지원센터 개설

● 서울시 사회주택 분포 현황



3) 사회주택 정책화의 전국적 확산

취약계층에게 안정적인 주거를 공급하고, 공동체를 회복·강화하는 등 사회주택의 사회적 기여가 확인되면서 사회주택에 대한 관심과 기대는 전국적으로 확산되고 있다.

• 시흥시

2016년 5월 「시흥시 사회주택 지원에 관한 조례」를 제정해 사회주택 공급의 제도적 발판을 마련하였다. 2017년 5월에는 (사)한국해비타트와 업무 협약을 맺고, 신혼부부들에게 저렴한 가격에 임대하기 위한 사회주택을 공급하기로 하였다.

• 경기도

연정과제로 도시재생이 시급한 뉴타운 해제지역에 소규모 임대주택과 공공 임대상가를 함께 공급하는 주상복합형 사회주택을 건립하기로 하였다. 2018년 6월 입주를 목표로 추진되는 주상복합형 사회주택은 청년창업자와 1인 가구, 홀몸 노인 등 사회적 약자에게 공급된다.

• 전주시

서민 주거 안정을 위해 전주형 사회주택 공급 시범사업을 본격화하기로 하였다. 수차례 진행된 시민포럼을 통해 사회주택의 필요성에 대한 공감대를 형성한 전주시는 2017년 8월 시민들이 저렴한 가격으로 안정적인 주거생활을 할 수 있는 사회주택을 공급할 사회적경제 주체들을 공개 모집하였다.



1. 사회주택 활성화를 위한 법·제도의 정비

사회주택에 대한 관심과 기대는 점점 높아지고 있지만, 주거 안정과 주거 문화의 변화를 이끌어내기 위해서는 일정 비율 이상의 공급이 필요하다. 그러나 공급 확대와 지속적인 운영을 위한 사회주택사업자들의 자금 및 역량 그리고 사회주택에 대한 대중의 인식은 아직 많이 부족한 실정이다.

이에 따라 사회주택사업자를 육성하고 사회주택의 공급 및 운영을 지속적으로 확대해나가기 위해서는 지역적 한계 및 프로젝트성 지원을 넘어 민·관의 협력 속에 정책적, 재정적 지원이 체계적으로 이루어져야 한다. 무엇보다 법제도 안에서 사회주택의 사회적 인정을 선언하고, 관련 법률을 정비하는 것이 가장 중요하다.

1) 서울시 조례를 중심으로 살펴본 기존 제도

국내에서 사회주택 활성화를 지원하는 대표적인 제도로는 2015년 1월 2일 제정된 「서울특별시 사회주택 활성화 지원 등에 관한 조례」를 들 수 있다. 조례에는 주거관련 사회적 경제 주체에 대한 지원 내역이 포함되어 있다.

주거관련 사회적 경제 주체에 대한 지원 내역(제3조)

- ① 자금·인력지원 및 현물출자
- ② 사회주택 건설 택지의 제공
- ③ 사회주택의 관리·위탁
- ④ 사회주택의 임대보증금 등에 대한 용자 또는 보조
- ⑤ 사회주택 관리비용의 용자 또는 보조
- ⑥ 사회주택 건설·재건축·리모델링 비용의 용자 또는 보조
- ⑦ 사회주택 거주자에 대한 주거비용의 용자 또는 보조
- ⑧ 그 밖에 시장이 사회경제적 약자의 주거개선을 위해 필요하다고 인정하는 사항

조례에는 사회경제적 약자의 주거개선과 주거관련 사회적 경제 주체에 대한 효율적 지원을 도모하기 위해 서울특별시 사회주택 활성화 지원 기본계획을 5년 단위로 수립할 것도 명시하고 있다.

사회주택 활성화를 위한 기본계획에 포함되어야 하는 사항들 (제6조제2항)

- ① 사회경제적 약자의 주거개선 및 주거관련 사회적 경제 주체에 대한 지원정책의 방향, 추진방안 및 지원체계
- ② 서울특별시 사회주택종합지원센터 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

2017년 7월 13일, 서울시는 사회주택 공급주체인 주거관련 사회적 경제주체의 범위를 확대하고, 공유재산 토지를 대부할 수 있게 하며, 일부 규제사항을 완화해 사회주택 공급 활성화를 도모하기 위해 「서울특별시 사회주택 활성화 지원 등에 관한 조례」 일부를 다음과 같이 개정하였다.

「서울특별시 사회주택 활성화 지원 등에 관한 조례」 주요 개정 내역 (2017. 07. 13)

- 주거관련 사회적 경제주체의 범위에 예비사회적기업 추가(제2조제3호)
- 주거관련 사회적 경제주체에 공유재산인 토지를 대부하고, 대부료 등을 감면할 수 있는 근거 마련(제9조3항 신설)
- 「주택법 시행령」 제10조제1항제1호에 따른 원룸형 주택의 주차장 설치기준 완화(제9조의2 신설)
 - 1. 전용 30제곱미터 이하: 0.35대/세대
 - 2. 전용 30제곱미터 초과 ~ 50제곱미터 이하: 0.4대/세대
- 주거관련 사회적 경제주체에 대한 정기적인 평가 실시(제11조의2 신설)
- 민간주택을 매입하여 사회주택을 공급하는 방법 추가하고, 사회투자기금과 도시재생기금으로부터 용자 또는 보조받을 수 있는 근거 마련(제15조제1호 및 제3호)

1. 사회주택 활성화를 위한 법·제도의 정비

2) 정책 제안: 「민간임대주택에 관한 특별법」 개정

「서울특별시 사회주택 활성화 지원 등에 관한 조례」는 사회주택 정책화를 위한 제도적 근거를 전국 최초로 마련했다는 점에서 큰 의미를 지닌다. 그러나 지방정부의 조례만으로는 사회주택의 전국적 확산을 기대하기 어렵다. 사회주택의 법적 기반은 보다 근본적인 차원에서 확보되어야 한다.

이에, 2016년 8월, 서울특별시 사회주택종합지원센터, 사회주택협회, 사업자, 연구자, 전문가 등으로 구성된 사회주택 법률 TF가 꾸려졌다. 법률 TF에서는 사회주택 현황 조사와 함께 사회주택의 정의, 장애 요인, 제도 개선안 등을 논의하였고, 토론회를 개최해 사회주택 지원을 위한 법적 근거 마련의 필요성을 공론화하였다. 이 같은 과정을 거쳐, 2016년 12월 13일, 더불어민주당 윤관석 의원은 「민간임대주택에 관한 특별법 개정안」을 대표 발의하였다.

민간임대주택에 관한 특별법 개정안의 주요 내용은 다음과 같다.

(1) 사회임대주택의 정의 및 분류 체계

현재 사회주택, 사회적주택 등 다양하게 표현되고 있는 용어를 ‘사회임대주택’으로 통일하고 아래와 같이 정의하였으며, 대상자를 취약계층으로 제한하고 임대기간을 장기로 설정해 공공성을 강화하였다.

● 사회임대주택

사회임대주택사업자가 대통령령으로 정하는 소득·자산을 충족하는 취약계층에게 임대할 목적으로 건설, 매입 또는 임차하는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 민간임대주택¹⁾

- 가) 건설형사회임대주택: 30년
- 나) 매입형사회임대주택: 30년
- 다) 임차형사회임대주택: 6년

참고

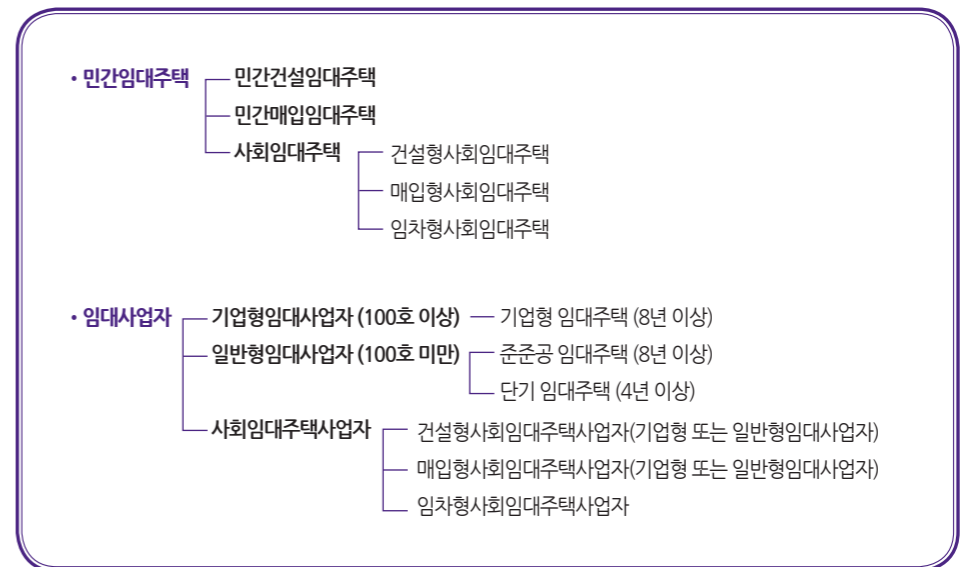
1) 민간임대주택에 관한 특별법 개정안 제2조3의2 신설

개정안에 따른 각 유형별 임대주택 비교

	사회임대주택	민간임대주택	공공임대주택
주체	사회임대주택사업자 *	임대사업자	공사, 공공기관 등의 공공주택사업자
대상	대통령령으로 정하는 소득·자산을 충족하는 취약계층	제한 없음	부령에서 자격 제한
임대기간	건설형: 30년 매입형: 30년 임차형: 6년	기업형, 준공공 임대주택: 8년 단기임대주택: 4년	영구임대주택: 50년 또는 영구 국민임대주택: 30년

* 사회임대주택사업자: 임대할 목적으로 대통령령으로 정하는 규모 이상의 사회임대주택을 건설, 매입 또는 임차 하였거나 하려는 임대사업자²⁾

개정안에 따른 사회임대주택 분류 체계



참고

2) 민간임대주택에 관한 특별법 개정안 제9조의 2

1. 사회주택 활성화를 위한 법·제도의 정비

(2) 특별법 제3장에 명시된 각종 지정 규정에 사회임대주택 포함

토지 등의 우선 공급, 건폐율, 용적율, 층수제한 완화 및 공급촉진지구 지정 규정에 사회임대주택을 포함하여, 관련 시행령에 사회임대주택 지원 근거를 마련함으로써, 높은 주택사업실적 기준 등으로 인한 사회임대주택 공급의 진입 장벽을 일정 부분 해소하였다.

토지 등의 우선 공급 관련 규정 ①

현 행 ³⁾	개 정 안
<ul style="list-style-type: none"> 기업형임대주택 또는 준공공임대주택 건설 시 국가 지자체 공공기관 등으로부터 토지 등을 추첨, 자격 제한, 수의계약 등으로 공급받을 수 있음 	<ul style="list-style-type: none"> 기업형임대주택 또는 준공공임대주택 또는 사회임대주택 건설 시 국가 지자체 공공기관 등으로부터 토지 등을 추첨, 자격 제한, 수의계약 등으로 공급받을 수 있음

토지 등의 우선 공급 관련 규정 ②

현 행 ⁴⁾	개 정 안
<ul style="list-style-type: none"> 유상공급면적의 50% 이상을 기업형임대주택으로 건설 공급하기 위해 기업형임대주택 공급촉진지구 지정 	<ul style="list-style-type: none"> 유상공급면적의 50% 이상을 기업형임대주택(건설형 사회임대주택 포함)으로 건설 공급하기 위해 기업형임대주택 공급촉진지구 지정

건폐율, 용적율, 층수제한 완화 관련 규정

현 행 ⁵⁾	개 정 안
<ul style="list-style-type: none"> 기업형임대주택 또는 준공공임대주택 건설 시 건폐율 용적률을 조례에도 불구하고 관계 법령에 따른 상한까지 완화하고 건축물 층수 제한을 완화 	<ul style="list-style-type: none"> 기업형임대주택 또는 준공공임대주택 또는 사회임대주택 건설 시 건폐율 용적률을 조례에도 불구하고 관계 법령에 따른 상한까지 완화하고 건축물 층수 제한을 완화

참고

- 3) 민간임대주택에 관한 특별법 제18조
- 4) 민간임대주택에 관한 특별법 제21조
- 5) 민간임대주택에 관한 특별법 제22조

(3) 「국유재산법」 등에 관한 특례 신설

현행법은 촉진지구 안에서 국·공유지를 제외한 토지 면적의 50퍼센트 이상에 해당하는 토지를 소유한 기업형임대사업자 및 공공주택사업자만을 기업형임대주택사업의 시행자로 제한하고 있다. 이 같은 현행법 내에서 사회임대주택사업자는 국·공유재산 특례를 인정받기 어려우므로, 촉진지구 외의 지역에서도 국유재산법 등의 특례를 인정하여, 사회임대주택사업자에게 수의계약의 방법으로 국·공유 재산을 매각·대부할 수 있도록 허용하였다. 현재 사회임대주택의 상당한 비율을 차지하고 있는 토지임대부 사회주택의 확대를 위해서는 국·공유재산에 대한 수의계약을 비롯해, 임대기간 연장, 영구시설물 축조, 사용료 감면 등에 대한 법적 근거가 필요하다.

※ 단, 국유재산 특례는 민간임대주택에 관한 특별법 개정만으로는 인정되지 않으므로, 별도의 국유재산특례제한법을 개정하여 특례 대상에 포함시켜야 함.

「국유재산법」 등에 관한 특례

현 행 ⁶⁾	개 정 안
<ul style="list-style-type: none"> 기업형임대주택 공급촉진지구 사업시행자는 수의 계약으로 국·공유재산을 사용하거나 매각·대부 받을 수 있으며, 사용허가 및 대부 기간을 50년 이내로 할 수 있음 - <신 설> - <신 설> 	<ul style="list-style-type: none"> 기업형임대주택 공급촉진지구 사업시행자는 수의 계약으로 국·공유재산을 사용하거나 매각·대부 받을 수 있으며, 사용허가 및 대부 기간을 50년 이내로 할 수 있음 - 사회임대주택의 사용료 대부료를 대통령령으로 정하는 바에 따라 감면 • 국가 지자체는 촉진지구 외에서 사회임대주택사업자에게 수의계약으로 국·공유재산을 사용하거나 매각·대부할 수 있으며, 사용허가 및 대부 기간을 50년 이내로 하고 사용료 대부료를 감면할 수 있음 - 사용허가나 대부받은 국·공유재산에 영구시설물 축조 가능

참고

- 6) 민간임대주택에 관한 특별법 제 36조

1. 사회주택 활성화를 위한 법·제도의 정비

(4) 사회임대주택지원계획 수립 및 사회임대주택지원센터 운영

국토교통부 장관이 사회임대주택지원계획을 수립하여 「주거기본법」 제5조에 따른 주거종합계획에 포함하도록 명시하였다.⁷⁾ 또한 지원계획에 포함된 사회임대주택지원센터의 설치 및 운영에 관한 규정도 마련하였다.⁸⁾

● 지원계획에 포함되어야 할 사항

- ① 사회임대주택 지원의 추진방향
- ② 사회임대주택사업자 지원에 관한 사항
- ③ 사회임대주택의 주택도시시기금 등의 지원에 관한 사항
- ④ 사회임대주택지원센터 설치 및 운영에 관한 사항
- ⑤ 사회임대주택 공급택지의 발굴 및 현황에 관한 사항
- ⑥ 사회임대주택사업지 및 임차인을 위한 보증상품 개발 및 가입에 관한 사항
- ⑦ 그 밖에 사회임대주택 확대를 위하여 대통령령으로 정하는 사항

3) 정책제안: 사회주택 공급 기본계획 수립

현재 우리나라 주택법 체계상 사회주택은 민간임대주택에 해당한다. 현행 민간임대주택에 관한 특별법은 기업형 임대주택에 대하여 상당한 지원을 규정하고 있으므로, 특별법 개정을 통하여 이 같은 지원을 사회주택으로 확대한다면 사회주택 확산에 긍정적인 영향을 미칠 수 있다.

하지만 민간임대주택에 관한 특별법 개정을 통해 마련된 법적 기반이 사회주택에 대한 단순한 선언에 그쳐서만은 안 된다. 사회주택이 공공주택과 민간주택을 잇는 주거 사다리 역할을 수행하기 위해서는 중앙 정부 차원에서 「사회주택 공급 기본계획」 등을 수립하고, 공공주택 사업 중 일부 택지를 사회주택으로 개발함으로써 서민을 위한 다양한 형태의 주택을 전국적으로 공급해나가야 한다. 택지 지원을 통한 사회주택 공급은 주거 다양성 확보는 물론, 공간을 통한 사회통합과 사회적경제 주체와의 동반 성장에도 기여할 수 있다.

사회주택 공급자는 공공의 지원을 받는 만큼, 사회적 책임을 갖고, 임대료 인하, 안정된 임대기간 보장, 입주자를 위한 맞춤형 공동체 프로그램 운영 등 주택의 공급과 운영에 있어서 공공성을 추구해야 한다.

참고

- 7) 민간임대주택에 관한 특별법 개정안 제41조의2
- 8) 민간임대주택에 관한 특별법 개정안 제41조의5

2. 사회주택 활성화를 위한 사회적 금융 구축

1) 서울시를 중심으로 살펴본 사회주택 재원조달 현황

재원조달은 토지 확보, 지원 체계와 함께 사회주택 공급에 있어서 가장 중요한 요소이다. 이에 사회주택 정책화를 가장 먼저 시작한 서울시의 경우 직접 예산 지원 및 간접 용자 지원 방식으로 사회주택 공급을 위한 재정 지원 정책을 추진 중이다.

● 직접 예산 지원

직접 예산 지원에는 토지임대부에 대한 토지 매입비와 준주택, 빈집에 대한 리모델링 사업비 보조가 있다. 서울시는 2017년 추진 중인 계획을 포함해 현재까지 사회주택 공급에 190억 원을 직접 지원하였다.

서울시 사회주택 예산 지원 대상 및 금액

구분	토지매입비	리모델링 사업비	
지원 대상	토지임대부	준주택 리모델링	빈집 리모델링
지원 금액	토지분 SH가 매입 (감정평가가격 16억 원 이하, 330㎡ 기준)	사업비의 60~80% 예산 보조 (한도 1.5~2억 원)	사업비의 50% 예산 보조 (한도 2~4천만 원)

서울시 사회주택 직접 예산 지원 현황⁹⁾

구분	합계	2015년	2016년	2017년(추진 중)
전체 예산 지원	190억	30억	60억	100억
토지 매입비 (SH 예산)	160억	25억	50억	85억
리모델링 사업비 보조	30억	5억	10억	15억

참고

9) 서울특별시 사회주택종합지원센터 내부자료

● 간접 용자 지원

2012년 7월, 「서울특별시 사회투자기금의 설치 및 운용에 관한 조례」를 제정한 서울시는 준비기간을 거쳐 2013년부터 사회투자기금을 조성해 운용하고 있다. 사회투자기금은 2016년까지 재단법인 한국사회투자기금 위탁 운영하였으며, 사업은 크게 ‘소셜하우징 용자사업’, ‘중간지원기관 협력사업’, ‘사회적프로젝트 용자사업’, ‘사회적경제기업 용자사업’ 등으로 나누어진다. 이중 소셜하우징 용자사업으로 2016년까지 총 220억 원이 간접 지원되었다.

사회투자기금 소셜하우징 용자사업

- **사업목적** 다양한 유형의 임대주택 공급 및 사회주택사업 확대
- **사업대상** 서울 지역에 사회주택 공급 예정인 사회적경제 조직
- **용자조건** - 한도: 총사업비의 70% 이내(사업부지 매입자금 포함 최대 25억 원)
- 기간: 5년
- 금리: 2%
- 상환: 거치, 주택 매각 후 일시 상환
- **심사항목** - 사업계획(40): 사업비 적정성, 재원조달계획의 건전성 / 타당성, 기금상환계획, 사업관리(인허가 등)
- 공급주택(40): 입지여건, 주택품질(설계), 희망매각가격 등
- 사회적 가치(20): 수혜인원/금액, 고용창출, 지역사회기여, 취약계층 배려 등

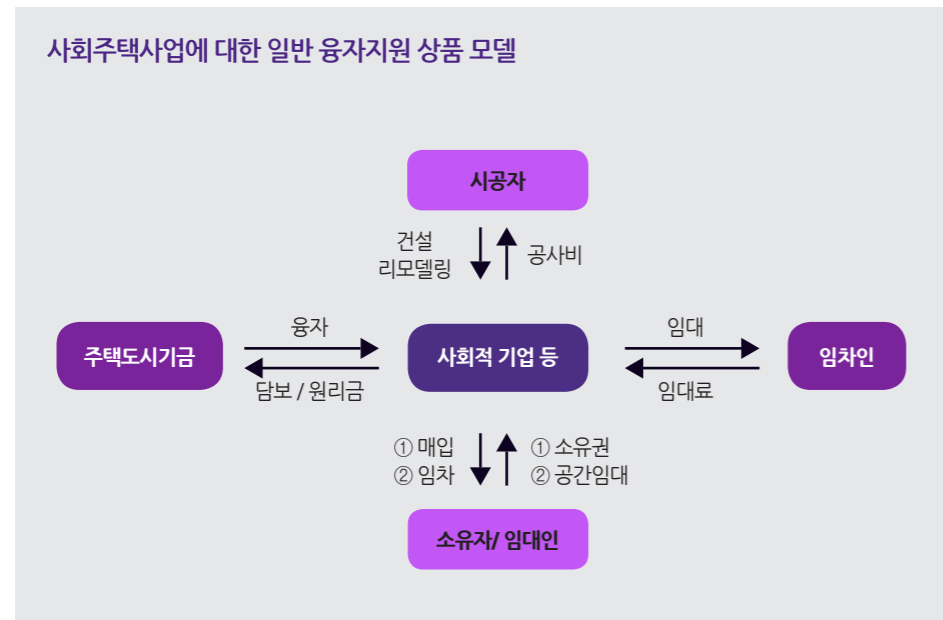
2. 사회주택 활성화를 위한 사회적 금융 구축

2) 정책 제안: 주택도시기금을 활용한 맞춤형 자원 조달

서울시의 직접 예산 지원과 사회투자기금을 통한 간접 용자 지원은 사회주택 공급에 크게 기여하고 있다. 그러나 지자체의 예산만으로는 사회주택 활성화를 위한 재정적 지원에 한계가 있으므로 중앙정부 차원의 제도적 뒷받침 속에서 사회주택 유형별로 자원 조달방식을 다변화해야 한다. 대표적인 방법으로는 주택도시기금의 활용을 들 수 있다.

● 자율개방방식 사회주택사업에 대한 일반 용자 지원 상품 개발

서울시 등 지자체의 사회주택 사업에 참여하지 않고 자체적으로 유희 부동산을 매입 또는 임차하여 리모델링 또는 신축하는 방식으로 사회주택을 공급하고자 하는 건설 관련 사회적경제 주체들은 자원 조달에 있어서 더욱 더 어려움을 겪는 경우가 많다. 주택도시기금을 통해 자율개방방식 사회주택사업을 위한 건설자금, 매입자금, 리모델링자금, 임차자금 등을 용자하는 상품을 개발한다면 이 같은 어려움을 일부 해소할 수 있다.

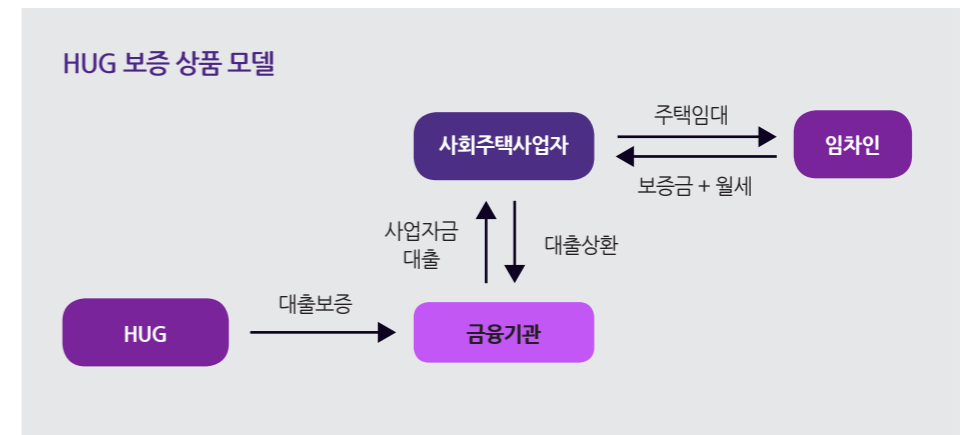


● 문턱을 낮춘 주택도시기금 용자지원 상품(HUG 보증상품) 개발

국민주택채권, 청약저축, 용자금 회수 등 부채성 자금으로 조성된 주택도시기금은 국민주택 및 임대주택 사업자가 금융기관에서 용자를 받을 수 있도록 보증을 통해 지원한다. 그러나 이용자격과 기준이 너무 높아 대부분의 사회주택 공급자들은 주택도시기금 이용에 어려움을 겪어 왔다. 사회주택을 공급하는 사회적경제 주체는 제한적 영리를 추구하는 조직이다 보니 그 규모나 신용등급에서 일반 영리 기업보다 영세한 경우가 대부분이기 때문이다. 이에 2016년 사회주택 현장과 전문가들 사이에서 주택도시기금의 문턱을 낮추기 위한 논의가 시작되었고, 같은 해 12월 다음과 같이 이용자격이 완화되었다.

- 연면적 100,000㎡ 이상 규모 제한 폐지
- 건축허가 대상인 소규모 사업의 경우 시공사 시공실적 요건 배제 및 시공사 신용등급 요건 완화(BB+ → C 등급 이상)

그럼에도 사회주택 공급자들이 주택도시기금을 이용하는 데에는 여전히 어려움이 많다. 사회주택의 공공성을 확보하기에는 보증요율이 낮고 상환 기간이 짧기 때문이다. 지속적인 논의를 통해 이 같은 문턱을 낮추고, 사회주택의 공급자인 사회적경제 주체가 쉽게 접근할 수 있는 주택도시기금 용자 상품을 개발해나가야 한다.



2. 사회주택 활성화를 위한 사회적 금융 구축

HUG 보증 상품 모델 개요

보증 신청 (주채무자) 임대주택 사업자금을 대출받는 사회주택사업자

보증요건

- 건축연면적 요건 배제
- 건축허가 대상인 소규모사업은 시공실적 요건배제
- 신용평가등급 D 이상 or 사회적경제주체용 신용평가 TOOL 개발 적용
 - ※ 사회투자기금은 NICE신용평가의 KIS-LINE 사용, 신용등급에 따른 대출제한 규정 없음.
 - 정책적 차원에서 호혜적 융자지원 사업 시행.
 - ※ 현재 사회적기업 중 기본적인 신용등급이 나오지 않는 기업이 대다수인 상황.

보증채권자 금융기관

보증한도 총 사업비의 70%

보증기간 보증서 발급일로부터 대출금 상환기일까지

보증책임 주채무자가 대출 원리금을 상환하지 못한 경우, 그 원리금의 상환

보증료율 0.1~0.2%

채권보전 (사후관리)

- HUG를 수탁자로 하는 신탁등기
- 사업관리(자금관리, 기성확인 및 공정관리, 사업일정관리 등)

기타사항

- 준공 후 모기지보증으로 대환 가능
- 신탁기간 임대보증금보증 가입의무 부여

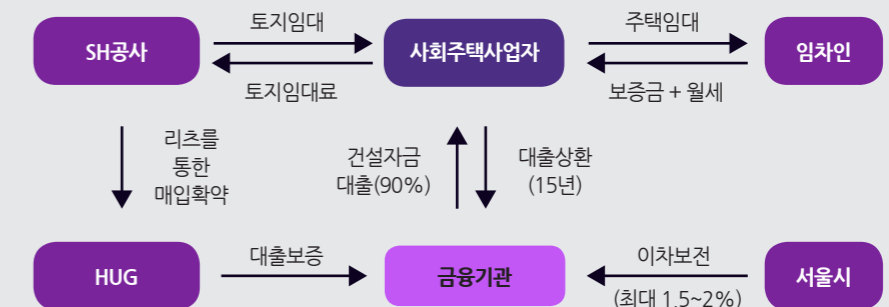
● 사회주택리츠 개발과 이차보전을 통한 맞춤형 용자 보증 상품 개발

재원 조달에 있어서 사회주택 공급자들이 겪는 또 다른 문제는 주로 민·관 협력으로 사업이 진행되다 보니 부동산의 담보권 설정이 어렵다는 점이다. 토지는 공사가, 건물은 사업자가 소유한 토지임대부 사회주택이 그 대표적인 예다.

이 같은 근거당권 설정 문제는 LH, SH 등의 리츠를 통한 매입확약으로 해결할 수 있다. 매입확약을 통해 공공임대주택리츠가 개발하는 토지의 비중을 사회주택개발로 할당하거나 사회주택리츠를 통해 사회적경제 주체와 협력해 사회주택으로 개발하는 것이다. 이 같은 모델 안에서 주택도시공사(HUG)는 매입확약을 근거로 다양한 유형의 사회주택이 민간자금을 대출받을 수 있도록 맞춤형 금융 보증 상품을 개발할 수 있다.

HUG 보증 상품을 통해 민간자금을 대출 받을 경우, 사회투자기금 등 공공의 융자지원보다 높은 금리는 사회주택을 공급하는 사회적경제 주체들에게 높은 부담이 될 수 있다. 이때 서울시 등 지자체의 이차보전 방식으로 이자율을 낮춘다면, 용자를 받는 사회주택 공급자들의 재정부담을 일부 경감시킬 수 있다.

맞춤형 HUG 보증상품 모델
(리츠를 통한 매입확약 + 지자체의 이차보전 방식)



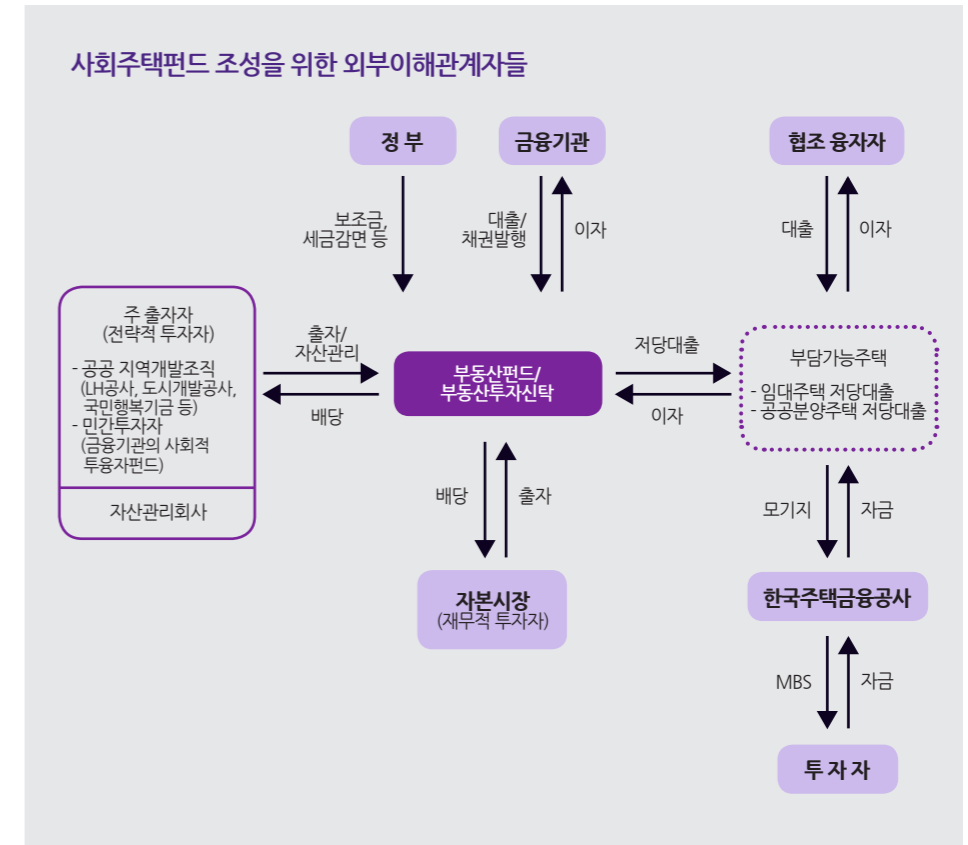
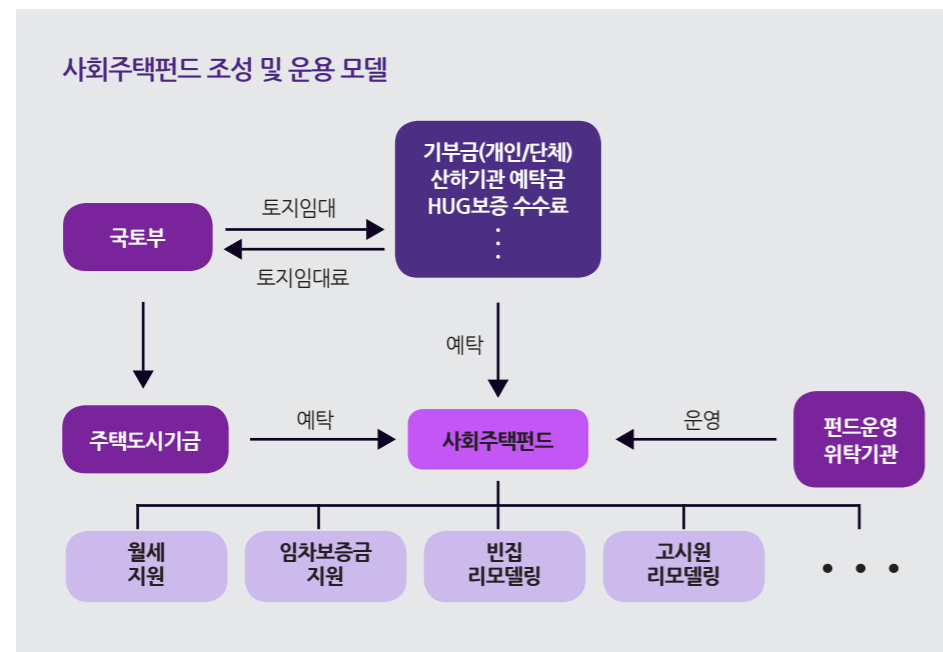
2. 사회주택 활성화를 위한 사회적 금융 구축

3) 정책 제안: 사회주택펀드 및 사회주택리츠 조성 후 운용

주택도시기금의 활용은 사회주택 재원 조달방식의 다변화를 이끄는 데 포문을 열 수 있다. 하지만 보다 장기적인 안목에서 보았을 때 사회주택의 재원은 좀 더 다양한 주체들의 사회적 동의를 바탕으로 조성되어야 한다.

● 사회주택펀드 조성 및 운용

사회주택펀드는 그런 의미에서 꼭 필요한 재원 조달방식 중 하나다. 주택도시기금에서 예탁하고, 민간의 기부금을 모아 호혜성에 기반을 둔 펀드를 조성한다면 주택도시기금의 용자지원 외에도 출자, 투자, 무상지원 등 사회주택 활성화를 위한 다양한 차원의 종합 재정지원이 가능하다.



2. 사회주택 활성화를 위한 사회적 금융 구축

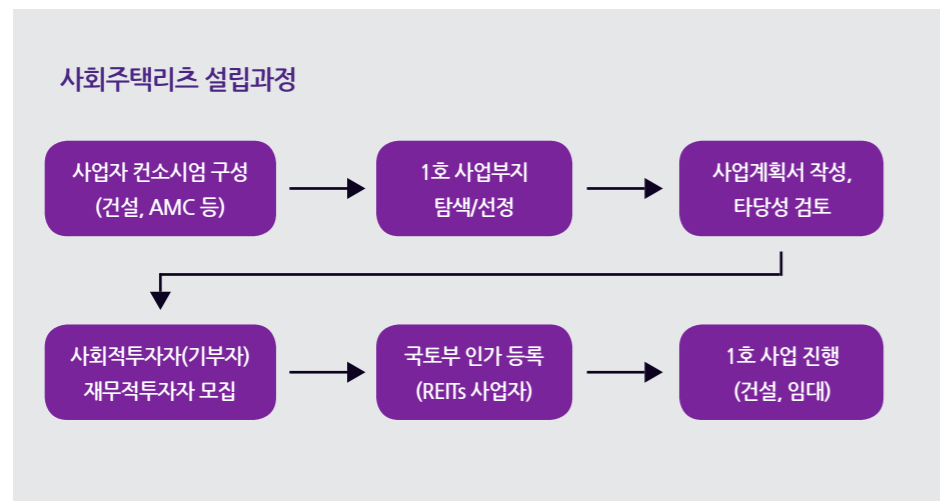
● 사회주택리츠 조성 및 운용

사회주택리츠는 사회주택부동산펀드보다 초기 조성 금액이 큰 만큼 실질적으로 부동산 개발 사업에 투자해야 한다는 조건이 있으므로, 사회주택 공급 확산에 더욱 기여하며, 장기적으로는 비영리형 부동산 개발회사의 역할을 담당할 수 있을 것으로 기대된다.

사회주택리츠는 초기 자금 구성의 성격에 따라 공공주도리츠와 민간주도리츠로 구분할 수 있다.

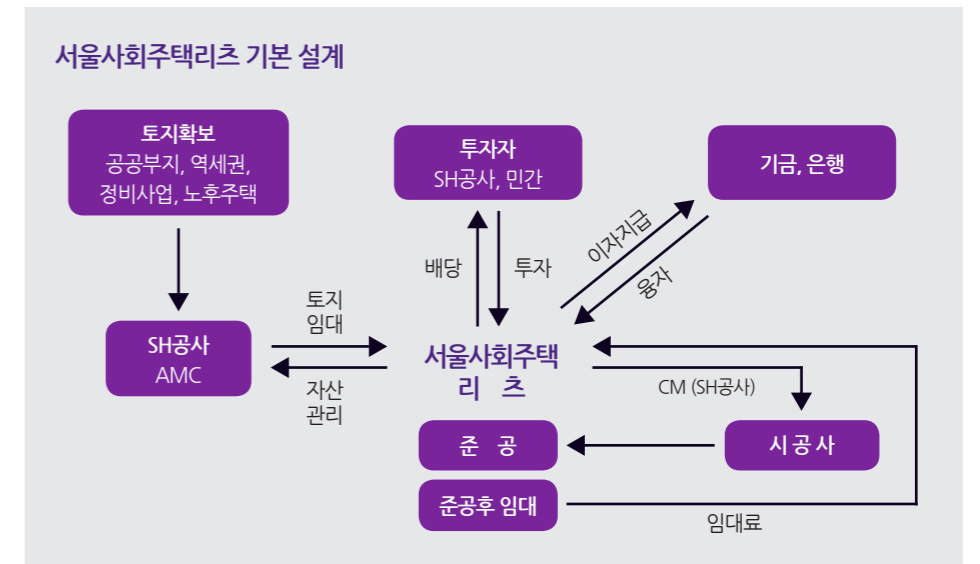
공공주도리츠의 대표적인 사례로는 현재 서울시와 서울주택도시공사(이하 SH공사)가 추진 중인 오류동 사회주택리츠 1호 사업을 들 수 있다. 오류동 사회주택리츠 1호 사업은 50억 규모의 초기 조성 자금을 서울시에서 출자 받은 SH공사에서 100% 구성하고, 자산관리회사(AMC)는 현재 서울형 SH리츠를 운용 중인 서울투자운용이 전담한 후, 단계적으로 SH공사가 보유하고 있는 리츠 지분을 민간 사회적 투자자들에게 이양하는 방법으로 설계되었다. 목표 지분율은 의결권에 있어서 민간 주도적인 구조를 만들기 위해 민간이 50.5%, SH공사가 49.5%로 설정하고 있다.

반면 민간주도리츠는 초기 리츠 조성 자금을 민간이 주도하여 구성하는 것이다. 조성 자금 중 일부는 주택도시기금으로부터 투·융자 받거나 신디케이트 방식으로 일반 금융권의 대주단을 구성하여 조달할 수 있다. 하지만 민간주도리츠의 구성을 위해서는 무엇보다도 민간이 마중물 역할을 할 수 있는 최소 10억 이상의 자금을 자체 조달할 수 있는 능력을 갖춰야만 한다.



공공주도이든 민간주도이든 사회주택리츠를 만드는데 있어 가장 중요한 요소는 민간 사회적 투자자 모집이다. 사회주택리츠는 15년 이상 자금을 묶어둬야 하는 경우가 발생할 수 있을 정도로 기본적인 투자기간이 긴 상품이며, 공공성이 강조되기에 일반 리츠의 경우처럼 시장수익률보다 높은 수익구조를 기대하기는 힘들다. 따라서 공공성을 인정해 세제혜택 등이 주어져야 하며, 사회적 투자자의 모집에 있어서는 사회공헌적 성격의 자금 모집에도 주력해야 한다. 하지만 아직까지 우리나라 기업들의 사회공헌 사업은 수혜 대상의 빈곤도에 초점을 맞춘 일회성 사업이 주를 이루고 있기 때문에 이와 같이 금융이 연계된 사회공헌 사업은 다소 복잡하고 낯설게 느껴질 수 있다. 그러므로 이번 SH사회주택리츠 론칭을 계기로 장기적이고 실효성이 높은 사회공헌투자에 대한 개념을 지속적으로 홍보해 나가야 할 것이다.

사회주택리츠가 활성화될 경우, 매입확약의 주체로서 우리나라 사회주택사업자들에 대한 자체 신용보증 역할도 수행할 수 있다. 나아가 비영리부동산투자회사(Real Estate Investment Trusts, REITs)로써 영미권의 CDC(Community Development Company) 초기 모델의 형태로 정착한다면, 궁극적으로는 공공과 영리 민간회사로 양분된 우리나라 부동산 시장에서 건강한 부동산 개발 시장 형성과 사회주택 공급 확산의 모체 역할을 담당하는 또 다른 축으로 발전할 수 있을 것이다.

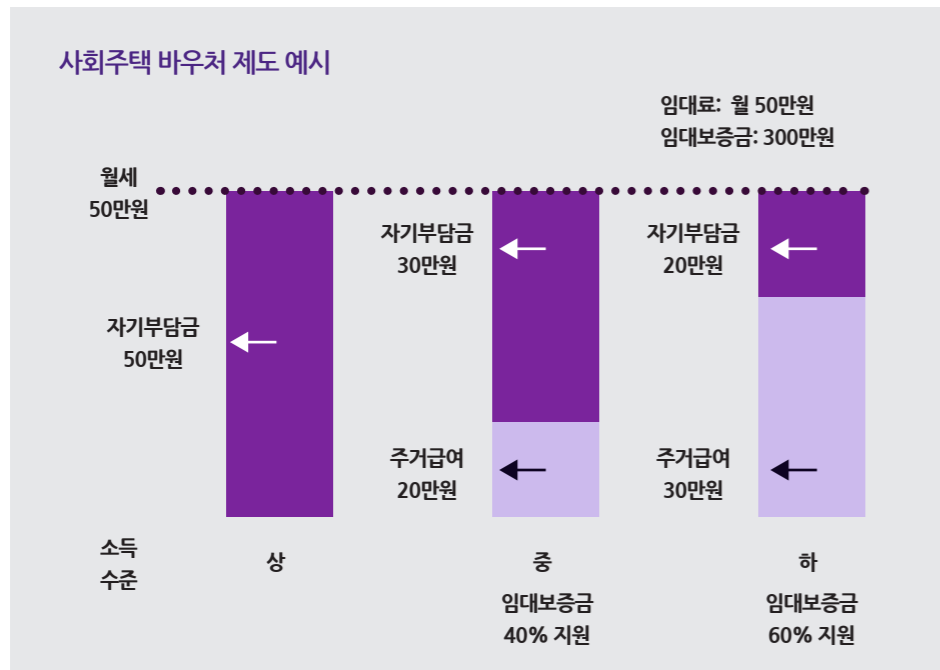


3. 사회주택 활성화를 위한 환경 조성

법·제도의 정비와 재원 조달 방안의 확보는 사회주택 공급을 위한 가장 중요한 전제조건이다. 하지만 이것만으로는 사회주택의 전국적 확산을 기대할 수 없다. 사회주택의 활성화를 위해서는 공급자는 물론 입주자의 사회주택 접근성을 높이고, 사회주택에 대한 사회적 인식을 제고해, 사회주택을 ‘부담 가능한 임대료로, 안정적인 거주기간을 보장받으며, 맞춤형 공동체 안에서 이웃과 함께할 수 있는 매력적인 삶의 공간’으로 만들어야 한다.

1) 사회주택 바우처 제도 운영

소득분위에 따라 월 임대료를 차등 지원하는 사회주택 바우처 제도의 운영은 입주자와 공급자 모두의 입장에서 사회주택에 대한 접근성을 높일 수 있는 가장 좋은 방법 중 하나다.



입주자의 입장에서는 소득분위에 따라 자기부담금이 줄어들 수 있으므로, 사회주택 입주의 문턱이 낮아진다.

공급자의 입장에서는 바우처를 통해 최소한의 수익성을 보장받을 수 있으므로 주택의 공급 및 관리에 있어서 더욱 더 품질을 높일 수 있다.

사회주택 바우처 제도의 운영은 소셜 믹스를 통한 사회통합 분위기 형성에도 기여한다. 다양한 소득분위의 계층이 함께 살 수 있기 때문이다. 따라서 사회주택이 추구하는 가장 기본적인 사회적 합의를 담고 있는 지원 제도라고도 볼 수 있다.

2) 부분임차가구 기준 정립을 통한 용자 지원책 마련

시대의 변화와 함께 주거에 대한 대중의 생각은 달라지고 있고, 사회주택은 변화한 대중의 요구를 가장 잘 반영한 새로운 주거 문화라고 볼 수 있다. 하지만 기존의 제도는 새로운 흐름을 미처 담지 못해 혼선을 야기하기도 한다. 공유주택(쉐어 하우스) 입주자들이 겪는 어려움이 그 대표적인 예다. 주택도시보증금은 방, 출입문, 부엌, 화장실로 구성된 ‘독립된 주거 형태’만을 대출(버팀목전세 자금대출)이 가능한 주택으로 보고 있기 때문이다. 독립된 주거 형태가 아닌 공간을 임대해서 살고 있는 가구는 ‘부분임차가구’로 간주되어 대출 대상이 아니다. 하지만 2014년 기준, 부분임차가구는 450,618 가구로 전체 임차 가구의 5.8%에 이르며, 이 중 375,996 가구가 비주거 급여, 무주택, 연소득 6천만 원 이하에 해당하는 기금 지원 대상 가구이다.¹⁰⁾ 기금 지원 대상임에도 불구하고, 독립된 주거 형태에 거주하지 않는다는 이유만으로 대출 대상에서 배제되는 것은 불합리한 차별이며, 부분임차가구의 상당수가 주거복지의 측면에서 가장 취약한 이들을 생각할 때, 부분임차가구에 대한 기준은 새로 정립되어야 하고, 이에 따른 용자 지원책도 반드시 마련되어야 한다.

참고

10) 주택도시보증공사(2015), 「부분 임차 가구 기금 지원 방안 마련 연구용역」

3. 사회주택 활성화를 위한 환경 조성

3) 사회주택종합지원센터의 전국화

대중에게 사회주택은 여전히 낯선 개념이다. 뿐만 아니라 관심이 있는 예비 입주자와 공급자들조차 사회주택에 대한 정보를 찾기란 여전히 쉽지 않다. 따라서 사회주택 활성화를 위해서는 보다 체계적인 홍보와 지원, 관리가 필요하다. 이를 담당하는 곳이 바로 사회주택종합지원센터다.

서울시의 경우, 2016년 6월 「서울특별시 사회주택 활성화 지원 등에 관한 조례」에 근거해 '서울특별시 사회주택종합지원센터'를 개소하였다.¹¹⁾ 사회경제적 약자의 주거개선 및 주거관련 사회적경제 주체의 지원을 체계적으로 추진하고 사회주택을 활성화하기 위해 설립된 서울특별시 사회주택종합지원센터의 역할은 다음과 같다.

● 서울특별시 사회주택종합지원센터의 역할¹²⁾

- ① 종합지원센터 사업계획의 수립 및 시행
- ② 사회경제적 약자의 주거실태 조사
- ③ 사회경제적 약자의 주거개선을 위한 주택재고·택지 등 자원조사 및 관리
- ④ 주거관련 사회적경제 주체 현황조사 및 발굴·육성
- ⑤ 주거관련 사회적경제 주체에 대한 지원사업 계획의 수립·실행·평가 지원
- ⑥ 주거관련 사회적경제 주체 및 사회경제적 약자의 네트워크 사업

사회주택 공급의 지역 불균형은 사회주택의 주요 논점 중 하나이다. 예비 입주자와 공급자를 위한 지원뿐 아니라 사업계획 수립, 실태조사, 네트워크 구축 등 사회주택의 건강한 발전을 위한 다양한 활동을 제공하는 사회주택종합지원센터의 전국화는 사회주택의 전국적 확산에 크게 기여할 것이다. 현재 논의 중인 민간임대주택에 관한 특별법 개정안은 중앙 단위의 사회임대주택지원센터를 설치·운영할 것을 제안하고 있다.

참고

- 11) 서울특별시 사회주택 활성화 지원 등에 관한 조례 제24조
- 12) 서울특별시 사회주택 활성화 지원 등에 관한 조례 제25조

4) 체계적인 사회주택 공급자 육성 및 역량강화 필요

사회주택종합지원센터의 전국화는 사회주택 공급의 전국적 확산에 꼭 필요한 요소이다. 그러나 종합지원센터의 설치 및 운영만으로는 사회주택의 지속가능성을 보장할 수 없다. 사회주택은 민간의 역량과 공공의 지원이 협력하여 이루어지는 사업이기 때문이다.

사회주택 활성화를 위해서는 무엇보다 다양한 역량을 갖춘 공급자들의 참여가 가장 중요하다. 하지만 사회주택은 일반 시장 가격 논리에 의한 주택사업이 아니기 때문에, 현재로서는 민간 참여자들의 수가 제한적이다. 따라서 제한적 영리를 추구하려는 사회적 기업 이외에 다양한 건설 관련 사회적경제 주체들을 발굴하고 육성하는 체계적인 교육 시스템이 필요하다. 또한 무제한적 영리만을 추구하는 주택 사업자가 아닌 선한 가치를 추구하는 주체들이 많이 양성되기 위해서는 사회적 가치 추구에 따른 다양한 인센티브 제도와 함께 이들을 향한 사회의 응원과 지원도 이어져야 한다.

기존 사회적경제 주체들을 위한 역량 강화 프로그램도 필요하다. 이들은 이미 자신의 이익 일부를 희생해 사회에 환원하고, 제한적 영리 활동을 통해 사회적 가치를 추구하는 것을 조직의 미션으로 삼고 있기 때문에, 건설 관련 실무 등에 있어서 실질적인 역량을 강화할 수 있는 교육이 뒷받침된다면, 공공임대주택과 민간임대주택으로 양분화 된 우리나라 주택 시장에서 호혜성에 입각한 대안적 주거 모델로서 사회주택을 대량 공급할 수 있는 주체로 성장할 수 있을 것이다.

사회주택 공급자의 발굴, 육성, 역량강화를 위해서는 사회주택 공급자 스스로의 역할도 무척 중요하다. 사회주택 공급자들의 네트워크가 강조되는 것도 이 때문이다. 당사자 조직의 네트워크가 사회주택의 (사회주택종합지원센터와 같은 중간지원기관이 아닌) 중간지원조직이 되어 사회주택의 공공성을 확보하고 스스로의 역량을 강화시켜 나갈 때, 사회주택은 대중의 지지 속에 전국적으로 확산되며 제 역할을 수행할 수 있을 것이다.



1. 협동조합형 사회주택

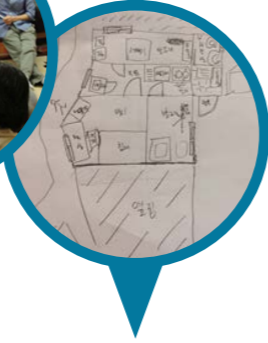
커뮤니티



사업설명



입주자 계약 / 계약금 납입

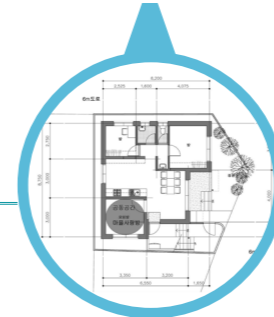


토지 계약

입주민 설계 참여



설계부터 함께하는 협동조합주택
직접 그린 내 집이 설계 도면으로



건축

1. 협동조합형 사회주택

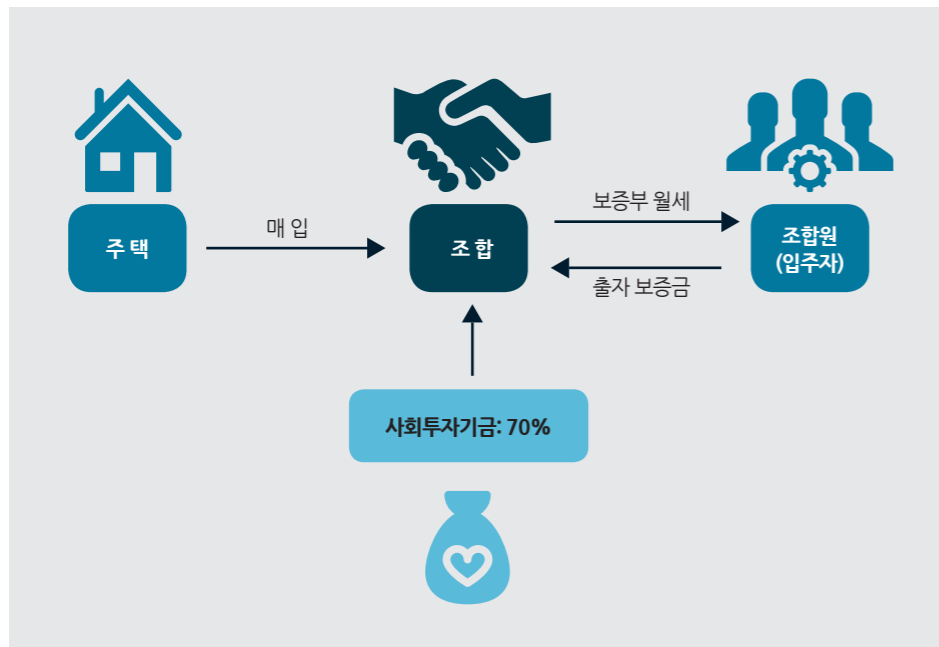
1) 특징

- 개인이 출자를 통해 공동으로 주택을 소유하고 개별적으로 이용
- 거주하는 주택의 규모와 출자금액에 상관없이 1인 1표 행사
- 주거문제를 해결하고 싶다는 공통의 필요와 욕구를 충족하기 위해 주택의 공급, 이용을 우선시함

2) 사회적 의미

- 소통 부재 해결을 통해 입주민간 관계 회복
- 안정된 집에 거주할 권리를 갖고자 하는 공통의 필요와 욕구 실현
- 적정 임대료와 안정된 거주 기간 보장

3) 자금조달방식



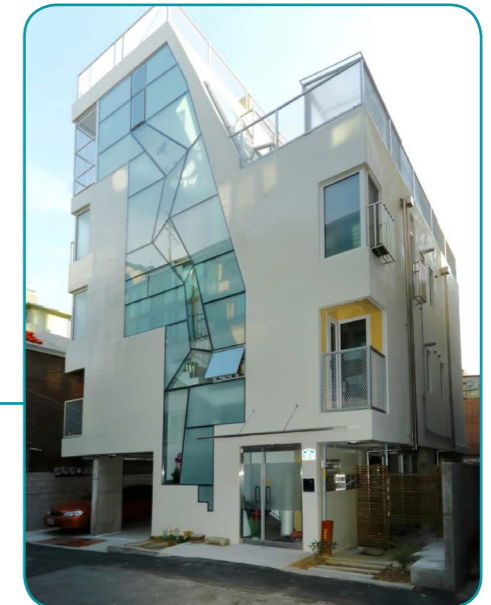
4) 참여기업

● 함께주택



함께주택 1호

- 위치: 서울시 마포구 성산동
- 대지면적: 112.40㎡
- 연면적: 177.03㎡
- 세대수: 10세대(1인가구)



함께주택 2호

- 위치: 서울시 마포구 망원동
- 대지면적: 135.62㎡
- 연면적: 245.80㎡
- 세대수: 10세대 (1인가구 5집+2인가구 5집)

1. 협동조합형 사회주택

● 소행주



소행주 1호

- 위치: 서울시 마포구 성산동
- 2011. 04 입주 완료
- 마을기업 3곳, 9가구 입주

소행주 4호

- 위치: 서울시 마포구 성산동
- 2014. 12 입주 완료
- 마을기업 5곳, 11가구 입주



소행주 5호

- 위치: 서울시 마포구 서교동
- 2015. 12 입주 완료
- 8가구 입주



소행주 6호

- 위치: 부천

소행주 7호

- 위치: 과천

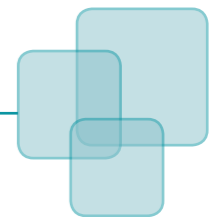


소행주 8호

- 위치: 서울시 강서구 화곡동



- 2017년 현재 서울시 마포구에 소행주 10호 착공 중



2. 토지임대형 사회주택

사업자



물건조사, 사업성 분석



설계 시공 계약

용자신청

건축허가 접수
(소유주 명의)



시공시 계약



임대계약 체결



사업심사
(서울시)



서울특별시



서울주택도시공사

공공

2. 토지임대형 사회주택

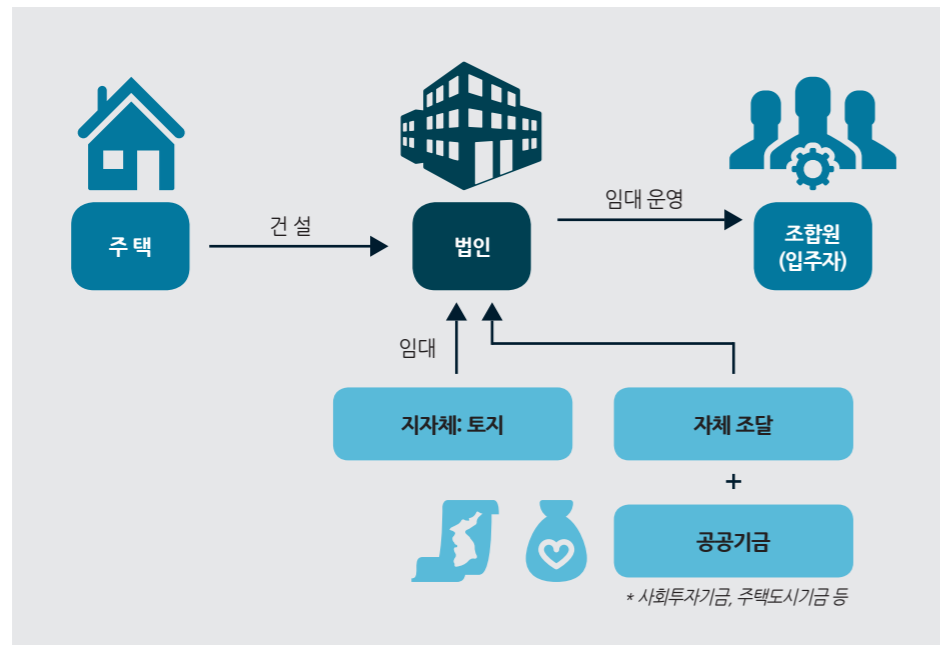
1) 특징

- 공공의 토지를 사회적경제 주체에게 1%의 저리로 30~40년간 임대
- 임차인은 사회적경제 주체가 신축한 주택에 10년까지 거주 가능
- 시세 80% 이하, 임대료 인상률 연간 5% 이내

2) 사회적 의미

- 주거 안정성 확보
- 토지비 부담 경감, 공공자산 구축

3) 자금조달방식



4) 참여기업

● 녹색친구들



녹색친구들 성산

- 위치: 서울시 마포구 성산동 59-12
- 대지면적: 232.70㎡
- 세대수: 11세대



녹색친구들 창천

- 위치: 서울시 서대문구 창천동 388
- 대지면적: 212.00㎡
- 세대수: 11세대



• 2017년 현재 서울시 관악구에 녹색친구들 행운 착공 중

2. 토지임대형 사회주택

• 완두콩



완두콩 1호

- 위치: 서울시 성북구 경릉동 607-2
- 세대수: 10가구 (1인 1실)

• 두꺼비하우징

장위동 토지임대부 주택

- 위치: 서울시 성북구 장위동 230-75
- 연면적: 559.62㎡
- 세대수: 10가구 (입주자 12인)



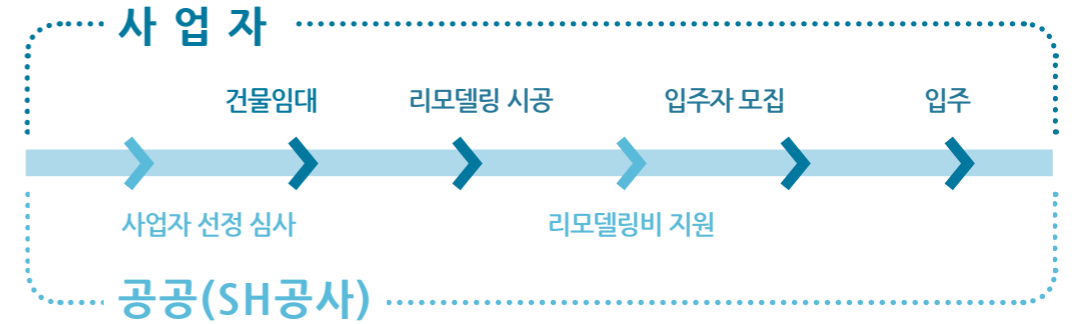
• 녹색친구들, 아이부키, 안테나



연희자락

- 위치: 서울시 서대문구 연희동 168-15
- 대지면적: 942.00㎡
- 연면적: 3140.86㎡
- 세대수: 48세대

3. 고시원 등 준주택 리모델링형 사회주택



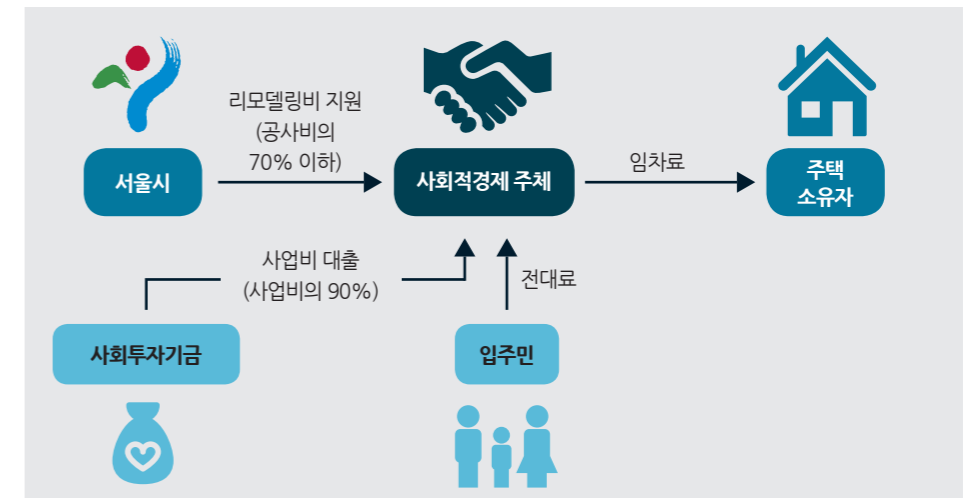
1) 특징

- 사회적경제 주체가 고시원 등 15년 이상된 근린생활 시설을 리모델링해서 청년에게 재임대
- 시세 80% 이하, 임대료 인상을 연간 5% 이내

2) 사회적 의미

- 준주택활용 주거 환경 개선
- 청년 주택 공급

3) 자금조달방식



4) 참여기업

- 선랩건축사사무소
- 두꺼비하우징

3. 고시원 등 준주택 리모델링형 사회주택

5) 리모델링 전후 비교

● 리모델링 전 3, 4층 각 25실 총 50실



● 리모델링 후 3, 4층 각 8실 총 16실



• 커뮤니티 시설 확보

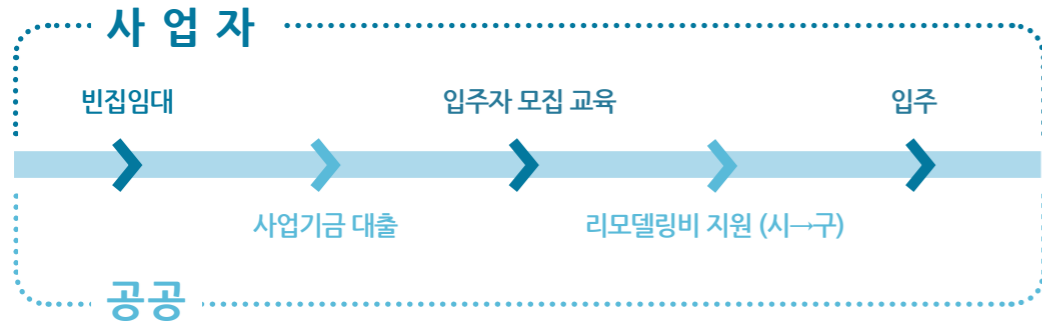
• 1인당 거주 면적 증대

• 모든 방에 창문 확보

• 쾌적함과 안정성 증대

출처: 셉템건축사사무소

4. 빈집 살리기형 사회주택



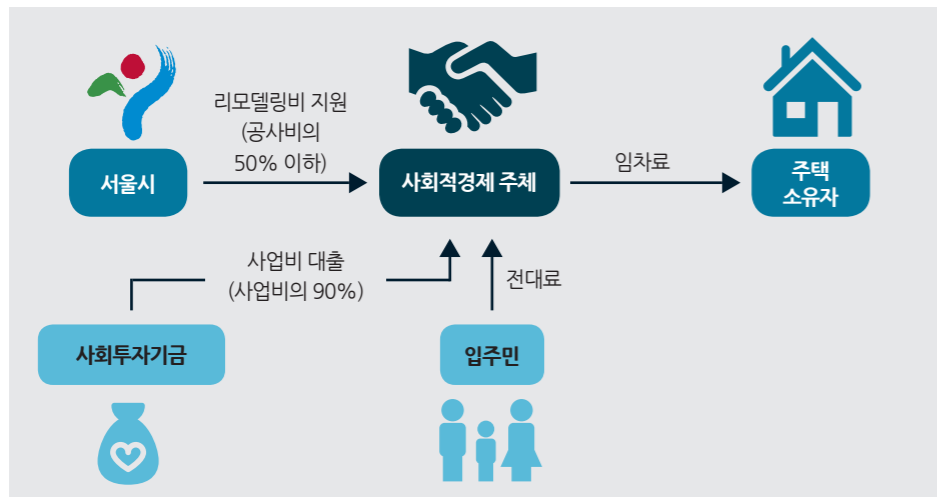
1) 특징

- 사회적경제 주체가 빈집을 리모델링해서 청년 등에게 재임대
- 시세 80% 이하, 임대료 인상을 연간 5% 이내

2) 사회적 의미

- 빈집으로 인한 주거환경 악화 문제 해결
- 청년 주택 공급

3) 자금조달방식



4) 참여기업

- 두꺼비하우징
- 해맑은 주택 협동조합
- 나눔주택



넓고 험한 주택을 새로운 공간으로 변모시키는 빈집 살리기형 사회주택.
더 저렴하고 더 좋은 공간을 만들기 위해 사회주택 공급자들이 직접 공사를 하기도 한다.

출처: 두꺼비하우징

4. 빈집 살리기형 사회주택

5) 리모델링 전후 비교

리모델링 전(좌) / 후(우)

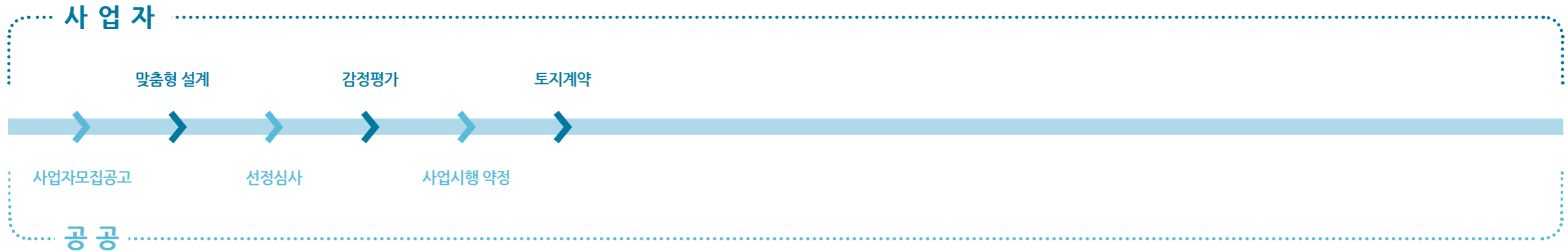


리모델링 전(좌) / 후(우)



출처: 두꺼비하우징

5. 매입형 사회주택



■ 홀몸어르신 맞춤형 매입임대주택 '보린주택' 입주식

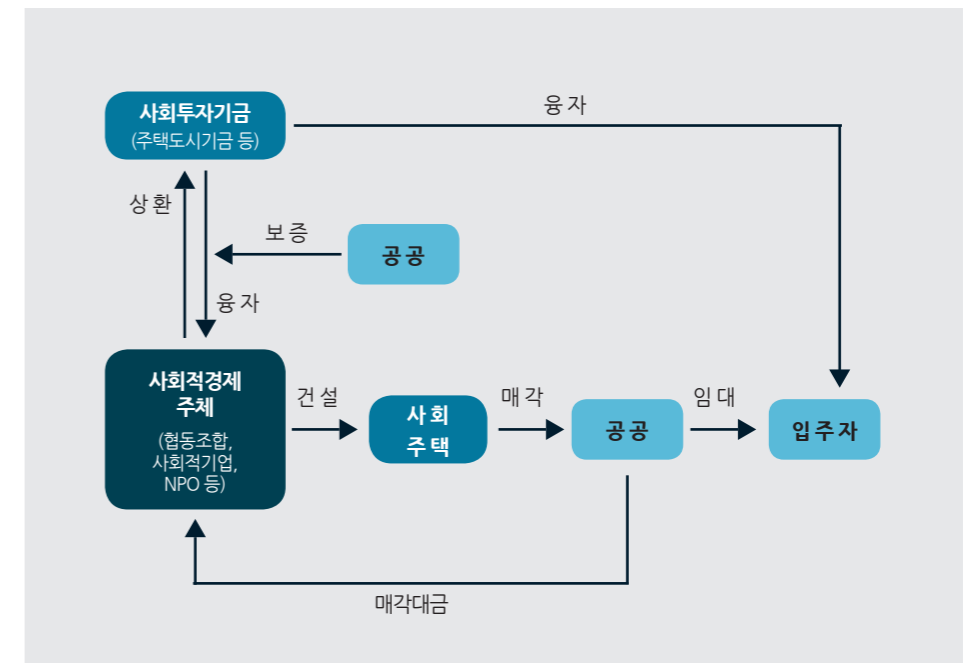
1) 특징

- 지자체(지역사회)에서 필요한 사회적 서비스를 위한 시설을 사회적경제 주체가 기획 및 건축하여 공급

2) 사회적 의미

- 맞춤형 건축 및 사회적 서비스 제공

3) 자금조달방식



5. 매입형 사회주택

4) 참여기업

● 아이부키



보린주택(홀몸어르신 주택) 1호

- 위치: 서울시 금천구 독산로4가길 38
- 연면적: 431㎡
- 세대수: 16세대

보린주택 3호

- 위치: 서울시 금천구 독산로 56길 18-10
- 연면적: 499.41㎡
- 세대수: 14세대



보린주택 4호

- 위치: 서울시 금천구 독산로24가길 16
- 연면적: 452.91㎡
- 세대수: 16세대

• 보린주택

민간 사업자를 대상으로 설계공모를 진행, 노인 입주자 특성에 맞춘 집이 건축되면 서울시가 매입해 공공주택으로 공급 (10만원대 임대주택)

- 다목적실, 옥상텃밭 등 쉼어형 공간 제공
- 어르신 맞춤형 엘리베이터 설치
- 계단 및 복도에 장애인용 핸드레일 설치
- 현관 내 접이식 의자 설치
- 태양광 패널 설치를 통한 전기료 절감 및 친환경 주거 환경 조성

홀몸어르신 주택 이후, 1인 청년창업자를 위한 “도전숙”, “신혼부부주택”, “여성안심 건축”, “한부모 조손가정 주택” 등 ‘맞춤형 복지’를 실현하는 주택들이 확산되고 있다.

1. 공동체와 사회주택 (국토부 사회적 주택 사례)

1) 사회적 의미

- 청년, 장애인, 소년원 출신 등 주거취약계층을 위한 맞춤형 프로그램 및 커뮤니티 운영
- 함께하는 공간을 통한 삶의 변화
- 새로운 형태의 공동체 문화 형성

2) 참여기업

- 해맑은 주택 협동조합, 민달팽이 주택협동조합, 나눔과미래, 두꺼비하우징 등

3) 맞춤형 프로그램 운영 및 공동체 활동

- 청년 창업 맞춤형 교육 프로그램



액세서리 창업 교육

• 커뮤니티 운영 프로그램



공동체 취미 활동



입주민 행사

출처: 서울 성북구 장위동 하우스
(해맑은 주택 협동조합)

2. 청년과 사회주택

1) 사회적 의미

- 청년을 위한 주거 공급 및 공동체 프로그램 운영
- 청년에게 필요한 주거 의제 발의

2) 참여기업

- 민달팽이 주택협동조합, 코티에이블, 우주, 나눔과 미래, 해맑은 주택 협동조합 등

3) 청년 주거 의제 발의

청년 주거 특정한 세입자 되기 프로젝트

7/19 (수) 저녁7시
 집 구하기 A to Z & 청년주거실태

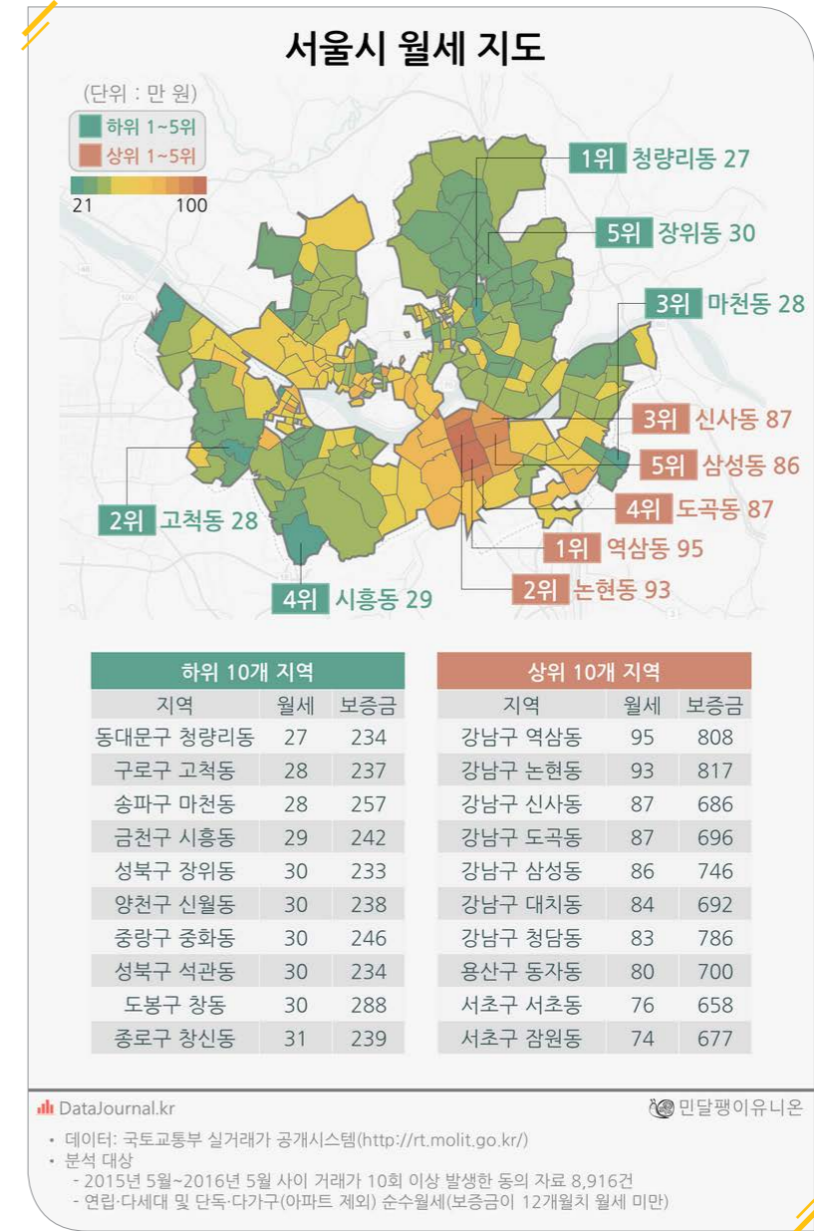
7/26 (수) 저녁7시
 계약서 잘 쓰고 잘 살자 & 자주 발생하는 주거분쟁

<http://bit.ly/기획강좌>

<http://bit.ly/청년생활상담신청>

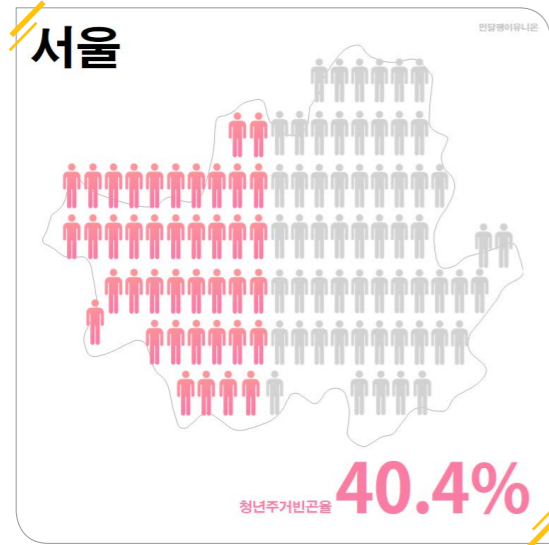
서울특별시 청년유니온, 민달팽이유니온, 청년지킴이네트워크

청년들을 위한 주거 기획 강좌



서울시 월세 지도 제작

2. 청년과 사회주택



청년 주거빈곤 전국지도 서울편

- 주거빈곤률 기준
- 1. 최저 주거 기준 미달
- 2. 지하옥탑 거주
- 3. 주택 이외의 기타 거처 거주
- 4. 주거비 과부담

(출처: 통계청, 사회조사)



대선 예비후보들의 주거정책 살펴보기



주거안전실태조사

출처: 민달팽이 주택협동조합

3. 맞춤형 복지와 사회주택

1) 사회적 의미

- 지역사회에서 필요한 사회 서비스 제공 시설을 사회적경제 주체가 기획, 건축해 공급
- 맞춤형 건축뿐 아니라 사회 서비스 함께 제공

2) 참여기업

- 아이부키
- 보린주택



공용공간(돌봄, 공동취사)과 홀몸어르신 간 노노(老老)케어로 고독사 방지 및 지역사회 사랑방 역할

3. 맞춤형 복지와 사회주택



Before 답답한 주거환경 ⇨ After 쾌적한 주거환경

● 나눔과미래

• 매입임대주택



거리 노숙인 현장 상담 및 입소, 자활 상담, 주거 및 일자리, 문화 및 의료 서비스 제공

4. 일자리와 사회주택

1) 사회적 의미

- 안정적인 상업지 공급을 통해 젠트리피케이션 방지
- 소상공인 커뮤니티 활성화

2) 참여기업

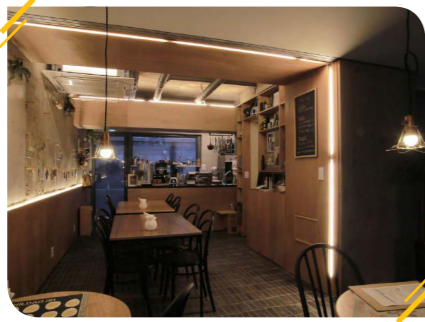
● 공무점

- 어찌다 가게 동교

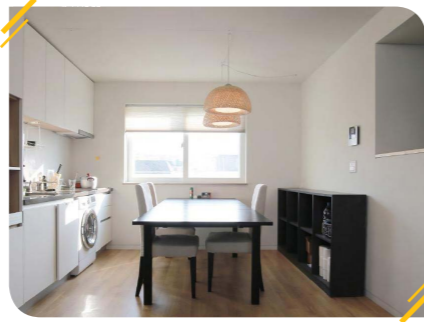


4. 일자리와 사회주택

• 어찌다 집 연남



근린생활 시설



쉐어하우스



커뮤니티 시설

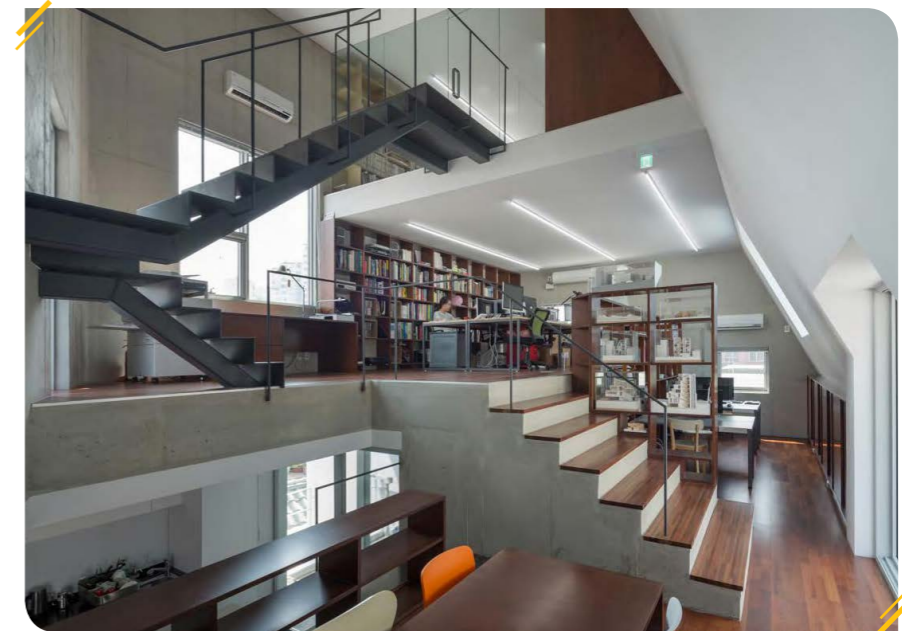
• 어찌다 가게 망원



서점



꽃집



사무실

5. 문화 · 예술과 사회주택

1) 사회적 의미

- 예술인들을 위한 주거와 작업 공간 결합
- 커뮤니티 카페와 예술 활동 등을 통해 지역사회에 문화-예술 공간 및 프로그램 공급
- 예술인과 지역사회가 소통하는 창구 역할

2) 참여기업

- 안테나, 공무점

3) 공간을 통한 지역사회와 문화예술의 결합

- 문화를 통해 지역사회와 소통하는 커뮤니티 공간



- 지역과 함께하는 문화-예술 프로그램



거리 전시회 '헬로 문래'



문래동 창작촌 발간지 '문래동네'



거리 문화제



독립영화상영제 '인디필름데이'

출처: 안테나

6. 사회적경제 주체의 마을 재생 (산새마을 이야기)

1) 사회적 의미

- 주민과 지자체, 사회적경제 주체가 한 마음이 되어 마을 재생

2) 참여기업

- 두꺼비하우징

3) 산새마을 이야기

- 산새마을 현재 모습



- 산새마을 이전 모습



- 주민과 함께 산새마을 만들기





1. 공공결합형 사회적경제 주체 간 컨소시엄 모델

1) 특징

- 전문분야가 다른 사회적경제 주체가 컨소시엄을 구성하여 공공결합형 주거 공급 및 운영

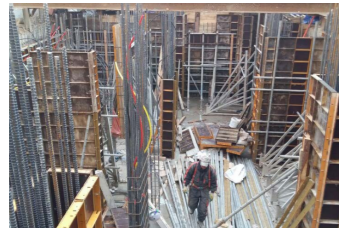
2) 사회적 의미

- 지역의 사회적 필요를 다양한 사회적경제 주체 간 컨소시엄을 통해 대응
- 개별 주택사업을 넘어선 지역개발 가능
- 사회적기업 역량 집중 및 지역재생 파급력 증대

3) 대표사례 '연희자락'

- 전문분야가 다른 사회적경제 주체가 모여, 각자의 전문영역에서 다양한 콘셉트로 새로운 주거문화를 위한 실험을 펼치는 가운데 주택의 조화 추구

● 참여기업



• 녹색친구들
건설 및 공급, 친환경 건축



• 아이부키
맞춤형 주택 공급, 공동체 형성 및 지역사회 연계



• 안테나
문화, 예술 영역, 커뮤니티 운영



1. 공공결합형 사회적경제 주체 간 컨소시엄 모델

● 사업단계별 협업

구분	녹색친구들 -주택건설-	아이부키 -공동체-	안테나 -홍보 및 마케팅-	<<공동>> -경영지원-
사업 준비 단계	<ul style="list-style-type: none"> • 입주자 맞춤형 설계 • 공동체공간 디자인 기획 • 인허가 • 시공사 선정 	<ul style="list-style-type: none"> • 입주자 수요조사 • 입주자 대상 선정 • 공동체 운영 계획 	<ul style="list-style-type: none"> • 홈페이지, • 앱 플랫폼 구축 	<ul style="list-style-type: none"> • 자금 조달 • 자금 운영
건설 단계	<ul style="list-style-type: none"> • 시공착수 • 기초공사, 골조공사 • 시공 관리 감독 	<ul style="list-style-type: none"> • 입주자 협의회 • 공동체 협의회 구성 • 마을 네트워크 구성 	<ul style="list-style-type: none"> • 입주자 모집 및 선정 • 사회주택 홍보 • 대기 입주자 모집 및 관리 	<ul style="list-style-type: none"> • 기성 자금 관리
운영 관리 단계	<ul style="list-style-type: none"> • 건물 유지보수 • 수선, 관리 	<ul style="list-style-type: none"> • 공동체 관리 • 공동체 프로그램 기획 • 공동체 규약, 규율 • 마을 네트워크 협력 운영 	<ul style="list-style-type: none"> • 입주자 커뮤니티 플랫폼 운영 	<ul style="list-style-type: none"> • 토지 임대료 지급 • 임대료 관리 • 공동체 활동비 운영 및 관리

2. 택지개발모델

1) 특징

- 협동조합형 아파트 단지 개발

2) 사회적 의미

- 다양한 공동체 활성화 프로그램 기획 및 운영
- 공동체 경제를 활성화할 수 있는 커뮤니티 비즈니스와 일자리 창출을 통해 국책사업의 취지에 맞는 공공성과 공공성 확보
- 아파트가 단순한 주거 시설을 넘어 공동체를 복원하고, 지역사회에 공헌할 수 있는 사회통합의 거점으로 진화

3) 대표사례 'WE STAY'

● 참여기업

- 더함

● 핵심 콘셉트



- 개발단계부터 협동조합을 통한 지분출자 : 건축비 절감, 자본이익의 공동체 귀속화
- 개발 및 공동체 운영 과정에 주도적 참여

02 Affordable Housing

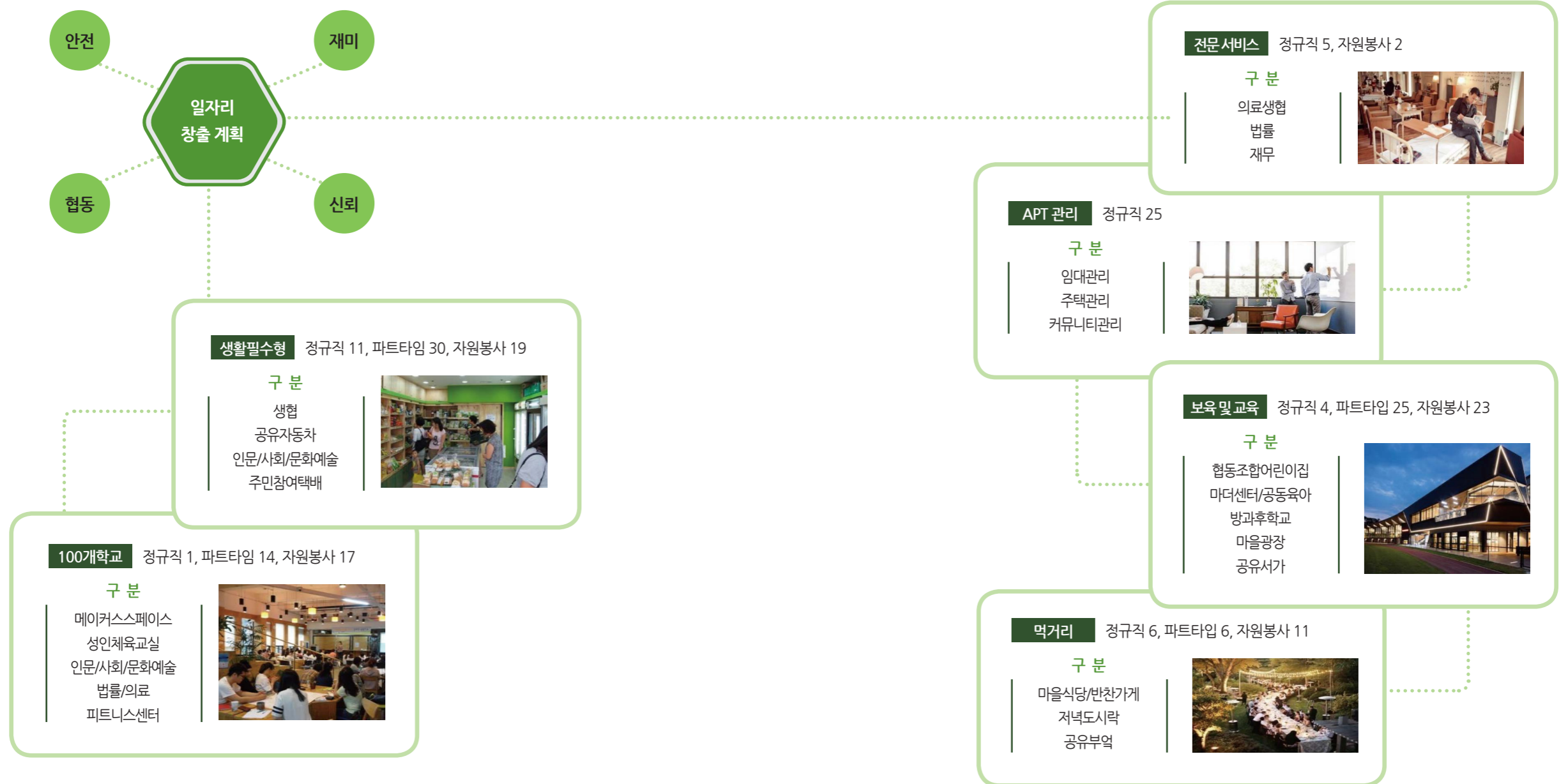
- 월소득 200만원(10분위 중 2분위) 가구도 주거비 부담 가능 수준
- 의무임대 기간 후에도 지속가능한 거주 가능성 확보
- 주거비용 뿐 아니라, 관리비용, 생활비용 절감 극대화

03 아파트형 마을공동체 조성

- 다양한 커뮤니티 공간 조성/운영
- 공동체 활성화 프로그램 기획/운영
- 지역사회와 연계한 공동체 경제 확산

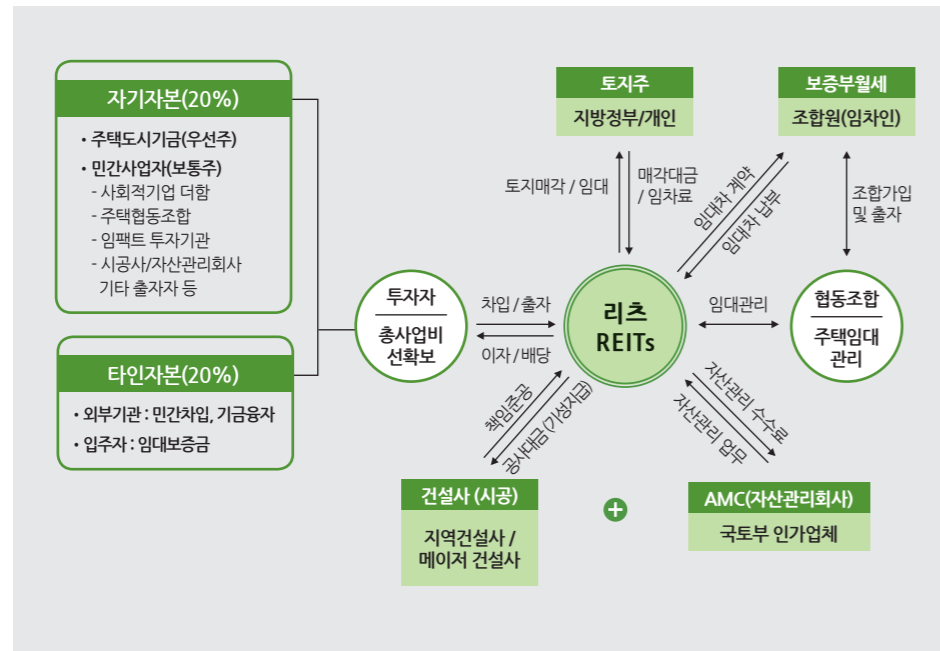
2. 택지개발모델

● 공동체 사업을 통한 일자리 창출 및 지역상생계획



2. 택지개발모델

● 자금조달방식



WE STAY 지축



WE STAY 벌내

3. 사회주택에 기반을 둔 지역재생회사(CRC) 모델

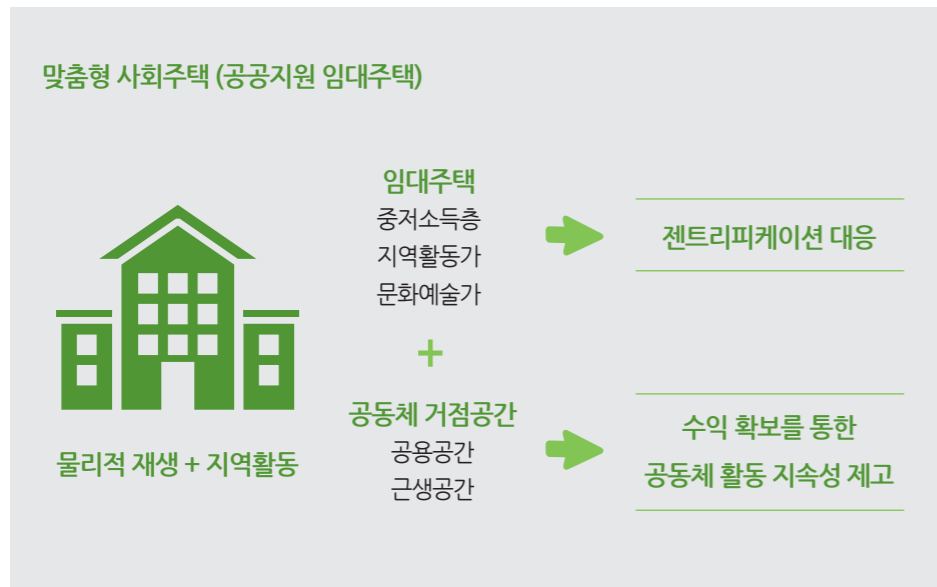
1) 특징

- 주민재생주체 양성을 통한 주민주도적 도시재생

2) 실행 프로세스

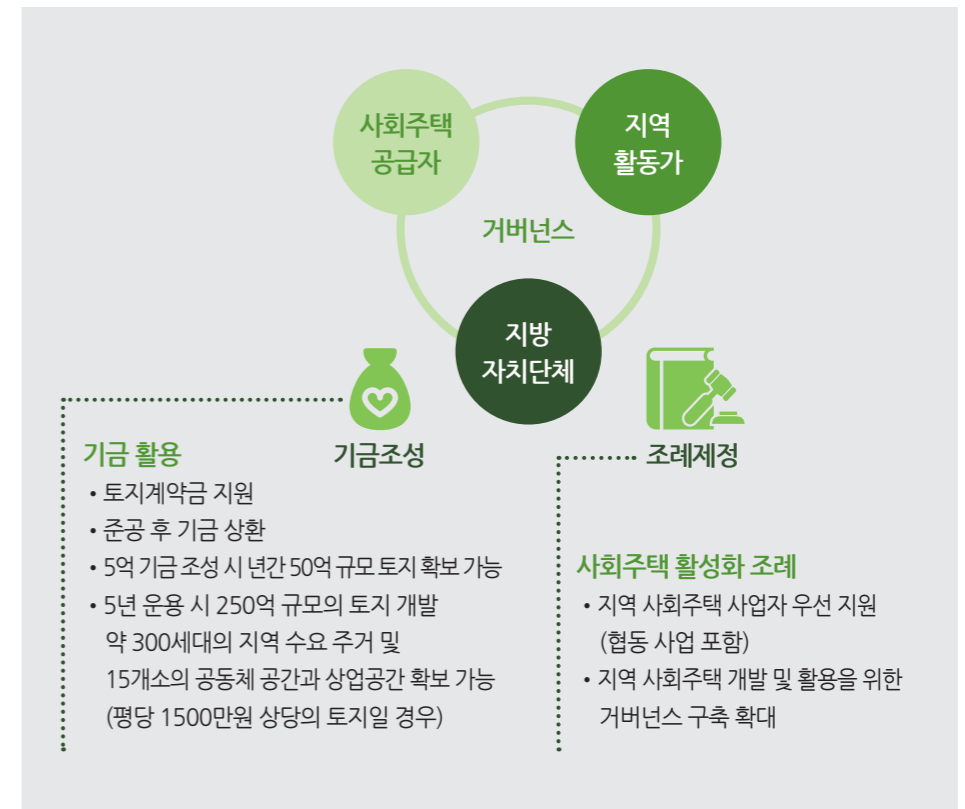
● 지역 맞춤형 사회주택으로 지역재생역량 강화

- 지역 맞춤형 사회주택을 사회적경제 조직과 지역재생주체가 직접 개발
- 사회주택 개발을 통해 젠트리피케이션 대응 임대주택 및 활동가 거점공간 확보



● 지자체 기금조성 및 조례제정으로 사회주택 확대

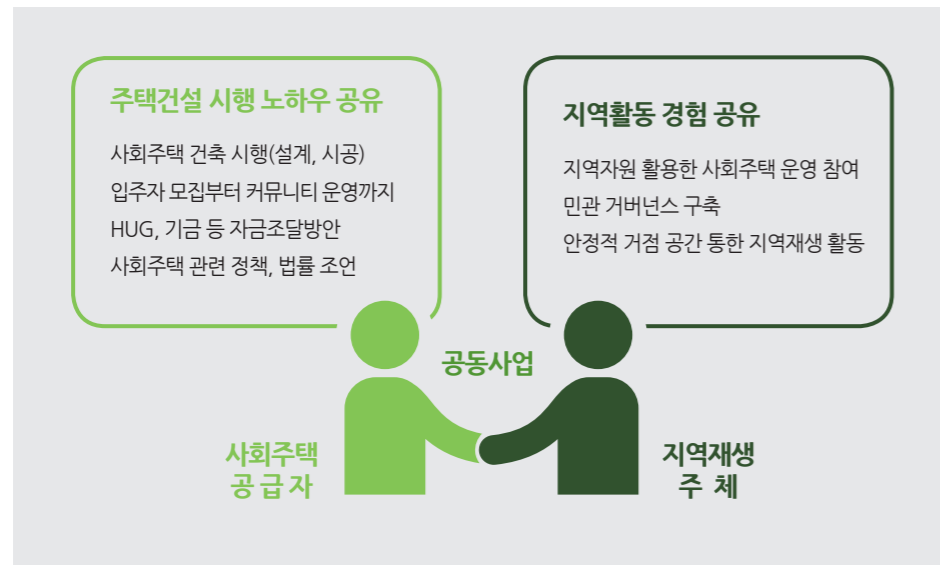
- 지방자치단체의 조례 제정과 기금 조성을 통해 지역 맞춤형 사회주택 유치 및 확대
- 사회주택 공급자, 지역재생주체, 지자체 간 거버넌스를 구성하여 공공성 높고 유연한 재생 사업의 거점 공간으로 활용



3. 사회주택에 기반을 둔 지역재생회사(CRC) 모델

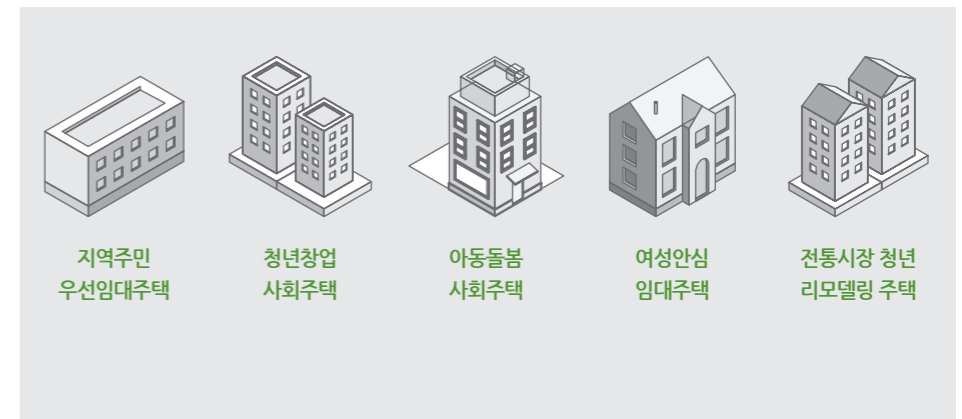
● 사회주택 공급자와 지역활동가의 공동사업을 통한 물리적 재생역량 강화

- 사회주택 공급자와 지역활동가가 공공지원임대주택 공동사업 시행
- 지역이 활성화되어 발생하는 젠트리피케이션에 대응할 수 있는 공공지원임대주택 先 확보
- 지역활동가가 건축기획, 자금 활용, 공간개발의 경험을 쌓으며 물리적 재생 역량 강화



● 맞춤형 사회주택 운영을 통해 콘텐츠 운영역량 강화

- 안정적인 주거 제공으로 세입자 및 지역 활동가가 지역 재생의 주체로 참여 가능
- 수요 맞춤형 커뮤니티 공간 및 상업공간 운영을 통해 지역사업의 지속성 확보
- 임대주택 관리운영 및 주거복지 상담으로 지역사회 영향력 확대



3. 사회주택에 기반을 둔 지역재생회사(CRC) 모델

● 지역재생주체가 참여하는 지역재생회사(CRC) 설립

- 지역 맞춤형 사회주택 기반의 지역재생주체를 조직하여 지속가능한 지역재생환경 조성
- 맞춤형 사회주택을 통해 안정적이고 지속가능한 지역재생활동을 위한 기반 마련
- 변화하는 지역 수요에 능동적으로 대응할 수 있는 지역재생회사로 성장





1. 사단법인 한국사회주택협회 연혁

- 2015년 1월 「서울특별시 사회주택 활성화 지원등에 관한 조례」 제정
- 2015년 5월 사회주택협회 창립총회(30개 회원사)
- 2015년 7월 공동체주택아카데미 및 순회설명회 진행
- 2015년 9월 네덜란드 사회주택연수단 참가
- 2016년 6월 서울특별시 사회주택종합지원센터 설립
- 2016년 7월 서울시와 민관협력형 사회주택사업 시행
- 2016년 9월 제1회 사회주택 아카데미 진행
- 2016년 12월 「민간임대주택특별법」 개정 국회 토론회
- 2016년 12월 서울시 사회주택 전시회 참가
- 2017년 2월 민간임대주택특별법 국토교통위 상임위 통과
- 2017년 4월 경기도 사회주택정책토론회 공동주최
- 2017년 5월 전주시 도시재생토론회 참여
- 2017년 6월 유럽 사회주택연수단 참가
- 2017년 7월 국토교통부 주거복지지원과 사회주택 현장탐방 및 간담회 진행
- 2017년 8월 국토교통부 뉴스테이정책과 사회주택 현장 간담회 진행
- 2017년 9월 현재 49개 회원사 참여

2. 주요사업

- 사회주택 활성화 정책 제안
- 균형적 지역발전을 위한 도시재생 민관협력 모델 제시
- 사회주택 공급자의 안정적 성장과 시민자산화 모색
- 사회주택 입주자 복리 증진 및 유대 강화
- 다양한 사회적 가치 실현을 위한 연대 활동
- 사회적경제 활성화의 지역거점 구축
- 지역별 사회주택종합지원센터 및 전국통합정보센터 구축
- 도시재생 및 사회주택 전문가 양성체계 마련
- 사회주택 관련 국내 및 국제적 협력 모색

3. 회원사

단체명	대표 메일	연락처	웹사이트
나눔하우징	nanumhousing@hanmail.net	02-922-5962	nanumhousing.modoo.at
주식회사 녹색친구들	help@greenfriends.co.kr	02-338-8163	greenfriends.co.kr
도시마을건축사사무소	jhljm@dosimaetul.net	010-9025-2014	dosimaetul.net
동네목수	dongnemoksu@gmail.com	02-747-6004	samsun4.tistory.com
(주)두꺼비하우징	toadhousing@hanmail.net	02-388-2025	www.toadhousing.com
민달팽이 주택협동조합	minsnaul.housingcoop@gmail.com	070-4148-9120	minsnaulunion.tistory.com
블랭크	help@blankin.net	070-7743-3270	www.blankin.net
새로운사회를 여는연구원	edu@saesayon.org	02-322-4692	saesayon.org
서울소셜스탠다드	info@3siot.org	010-6561-8383	www.3siot.org
서울주거복지 사회적협동조합	seoul-jgbj@hanmail.net	02-867-3039	
(주)선랩 건축사사무소	labp_sh@naver.com	070-8680-3756	www.facebook.com/ASUNLAB
(주)소통이있어 행복한주택만들기	phsup@hanmail.net	02-337-0264	cafe.naver.com/cooperativehousing
아이부키	ssh05@daum.net	02-533-8387	www.ibooke.kr
(주)금빛가람종합개발	company@goldenriver.co.kr	02-992-0990	goldenriver.nehard.kr
어반소사이어티	contactus@urbansociety.co.kr	02-466-2037	urbansociety.co.kr
(주)어반플로팅오피스	chesuni@naver.com	02-484-5048	urbanfloatingoffice.com
어반하이브리드	urbanhybrid@urbanhybrid.co.kr	02-857-7720	urbanhybrid.co.kr
일상예술창작센터	livingnart@naver.com	02-325-8515	www.livingnart.or.kr

단체명	대표 메일	연락처	웹사이트
건설사회적경제 협동조합	home9028@naver.com	02-825-9028	
주거복지연대	sos35799@hanmail.net	02-816-1680	www.home1004.or.kr
지역재생협동조합 우리동네	wrdncoop@gmail.com	070 4024 3620	https://www.facebook.com/pg/wrdncoop
함께주택협동조합	with0803@daum.net	070-8260-7112	cafe.daum.net/housingco-op
사회적협동조합 희망동네	7dongkwan@hanmail.net	02-816-6684	cafe.daum.net/hopedongjak
WOOZOO	woozoo@woozoo.kr	070-7572-7797	www.woozoo.kr
함께꿈꾸는마을	maeul_story@naver.com	02-408-3700	maeulstory.com
(주)포럼디앤피	contact@forumdnp.com	02-578-2212	forumdnp.com
도시공간협동조합 건축사무소	dosi0gam@naver.com	070-4129-6552	
(주)코티에이블	info@cotable.kr	02-871-8412	www.ablehouse.kr
노나메기	nonamegi09@hanmail.net	070-7789-1145	
다울건설협동조합	daul86@daum.net	053-951-9088	cafe.daum.net/daul.86
상주건축협동조합		054-536-1332	cafe.daum.net/sjbuild
녹색건축시설관리 협동조합	artkis@daum.net	031-413-0483	cafe.daum.net/cooph
큐브디자인 건축사사무소	archgiin@hanmail.net	1566-9403	cubehausys.modoo.at
주식회사 프롬메사이트	oracdamc@gmail.com	02-3482-5582	
유한책임회사 더함	selc.case@selaw.co.kr	02-6384-5500	www.selaw.co.kr

3. 회원사

단체명	대표 메일	연락처	웹사이트
완두콩주택협동조합	kyj76050@gmail.com	010-9145-1379	m.cafe.daum.net/wandookong
CSR impact(주)	IVY117@csripact.co.kr	02-6204-5464	csripact.co.kr
안테나	ant3na@ant3na.com	02-2069-1667	ant3na.com
같이사는주택협동조합	krsue@daum.net	010-2339-8857	
(주)도비 바다쉐어하우스	baadaa501@baadaa.kr	02 333 3356	baadaa.kr
협동조합 큰바위얼굴	ekg0223@naver.com	02-883-3320	www.knbaui.com
해맑은 주택 협동조합	baega0415@gmail.com	010-5478-2310	dreamken.modoo.at
유한회사 인제하우징	how6374@hanmail.net	055-325-1563	www.injehousing.com
마을과집 한국사회주택협동조합	maulzip@naver.com	010-4723-7410	www.Mzip.kr
(주)공무점	gongmoojeom@gmail.com	02-3144-7147	www.facebook.com/pg/uhjjuhdah
사단법인 한국해비타트	khabitat@habitat.or.kr	1544-3396	www.habitat.or.kr
안하우스	m.kwon@ahn.house	02-569-2431	www.ahn.house
유니버설하우징 협동조합	ablehub@hanmail.net	070-4293-7803	ablehub.kr/organ/housing
한국주거복지 사회적협동조합	ewc0479@hanmail.net	063-255-0479	www.coopewc.or.kr

(2017년 8월 31일 기준)

2017 한국사회주택협회 백서
2017 Korea Social Housing Association Report

함께 만드는 사회
더불어사는 주택

본 저작물의 저작권 및 판권은 한국사회주택협회에 있습니다.

발행일 2017년 9월 29일
발행처 사단법인 한국사회주택협회
발행인 이사장 김종식
기 획 이광서, 배정훈, 김푸르매
디자인 박별라
제 작 (주)파랑새