

2017 사회주택 시민 아이디어 공모전

정책 아이디어 부문

제안명 : 도시재생형 사회주택

목차

도시재생형 사회주택의

- ▶ 제안배경
- ▶ 제안취지
- ▶ 현황분석 및 문제점
- ▶ 제안내용
- ▶ 실행방안
- ▶ 기대효과

제안배경

1. '도시재생 뉴딜정책' 과의 연계

- 뉴딜정책의 4가지 주요정책

- ① 노후 주거지 개발을 통한 주거지 변화
- ② 매입이나 임차 시 고령 층 소유자에게 임대료를 지원
- ③ 공공임대주택을 포함한 저소득층 주거, 영세 상업 공간 확보
- ④ 도시재생사업으로 매년 39만개 일자리 창출

- 뉴딜정책의 5년 50조 예산 중 일부를 사회주택 활성화에 편성

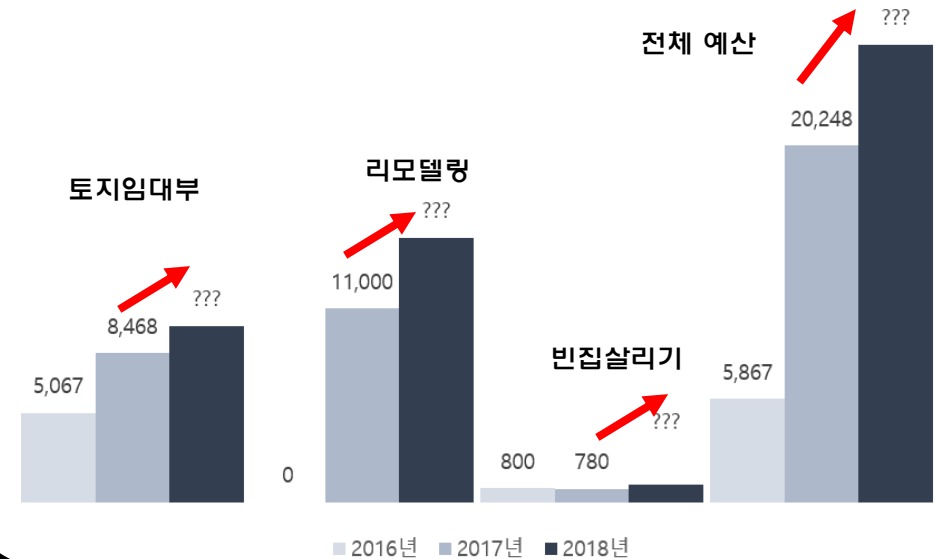
- 서울시의 재정부담을 완화하고, 정부의 서민주거안정화에 기여

2017년 사회주택 예산 현황

자료 : 서울시

구분	필지/동	호수	예산현황
토지임대부	7필지	105호	8,468백만원
리모델링	14개동	280호	11,000백만원
빈집살리기	32개동	160호	780백만원

서울시 사회주택 예산편성 현황 (단위: 백만원)



2. 서울지역 도심 노후화를 극복하고 시민들이 직접 참여하는 정책.

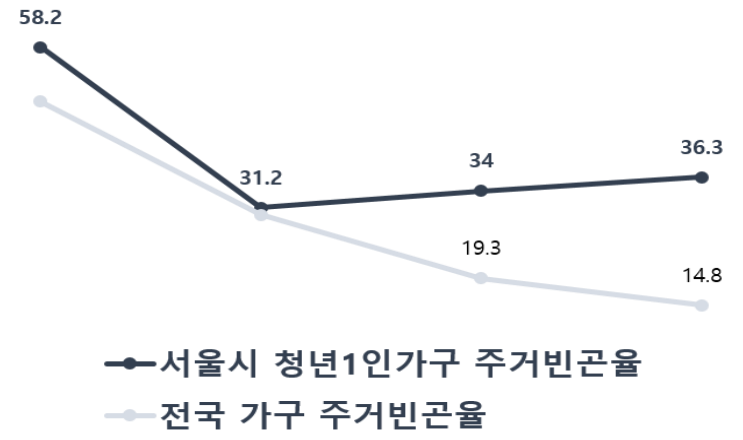
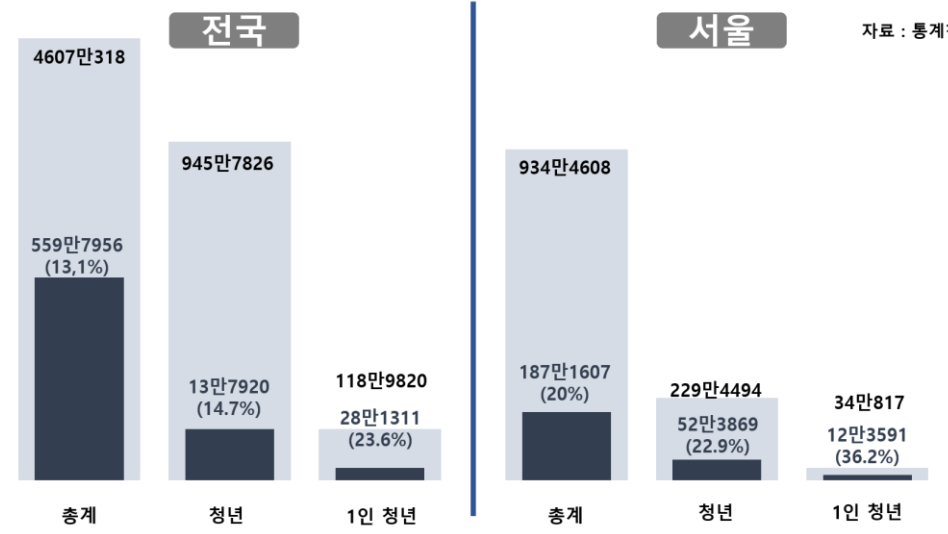
- 도심 노후화를 극복하는데 랜드마크적 기능을 가진 사회주택을 건설하여 지역민과 새로운 입주민간의 공동체 활성화에 기여.
- 지역의 문제점을 스스로 분석하고, 서울시에 사회주택을 신청하여 해당 지역의 주민이 스스로 지역사회에 활력을 불어넣는 기능.
- 사회주택공급을 위해서 사회적 경제 주체의 홍보확대와 시민과의 접촉을 활성화하여 사회적 경제 주체의 자립성을 강화하고 시민들의 관심도를 높여 사회주택 공급을 활성화 함.



3. 서울시 청년1인 가구의 주거빈곤율의 상승과 주거비 부담 증가

- 전국 청년1인 가구 주거빈곤율(23.6%)에 비해 서울시 청년1인 가구 주거빈곤율(36.3%)은 12.7% 높음.
- 전국 가구주거빈곤율은 점점 하락지는 추세이지만, 서울 청년1인 가구 주거빈곤율은 상승하는 추세를 보임.
- 서울시 청년의 주거비 부담은 2012년 기준 주거비가 소득의 30%이상을 차지하는 가구는 전체의 69.9%에 해당하여 전국기준(25.6%)보다 약 3배 높고, 서울전체 가구(30.2%)와 비교해도 약 2배 높음.

주거빈곤 현황 (단위: 명, 괄호 안은 비율 2010년기준) ■전체 ■주거빈곤



제안취지

1. 도시재생 뉴딜정책 사업과 연계한 서울시의 새로운 패러다임 제시

- 도시재생 뉴딜정책에서 지정한 노후마을에 일정 수준의 사회주택 공급량을 지정하여, 뉴딜정책의 공공임대주택의 보급 대상에서 제외되는 중위소득자에게도 저렴한 임대료를 통한 주거안정에 도움을 줌.
- 뉴딜정책에서 노후마을로 지정되지 않은 곳에도 서울시가 지정한 사회주택사업을 통해 약 5,800개 일자리를 창출.
- 부동산 투기가 재건축 및 재개발에서 활발하게 발생하므로 리모델링을 통한 도시재생은 부동산 투자를 방지할 수 있음.
- 기존의 노후주거지에 청년계층 등 중위소득자가 주거하므로 인해 지역의 활력을 불어넣음.

제안취지

2. 노후 도심지역의 환경개선 사업을 사회주택 공급을 통해 시행.

- 노후 도심지역의 경우 최대 용적률을 적용하지 못한 건축물이 많음.
- 새로운 유형으로 해당 건축물의 리모델링 및 증축에 지원하여 사회주택을 공급
- 노후 건축물은 보수 및 증축을 통해 사회적 가치가 상승하고, 임대인은 새로운 공간을 활용하여 수익을 창출하는 기능을 함.
- 청년 및 경제활동 주체들의 입주를 통해 주변 지역까지 생활 활력이 미침.
- 수익성 측면에서 임대인의 효용이 증가하여 사회주택 공급주체들이 많은 관심을 가지게 됨.

현황분석 및 문제점

1. 현황분석

- 사회주택의 유형은 현재 3가지(토지임대부, 비주택 리모델링형, 빈집살리기).
- 사회주택은 서울시 사회주택 활성화 지원등에 관한 조례에 의해 공급되는 임대주택.
- 기존 공공임대주택의 공급대상에 비해 완화하여 6분위 이하까지 지원가능.
- 민간과 공공이 공동으로 추진하므로 공공의 부담을 줄이고 민간의 수익성을 창출함.

2. 사회적 경제 주체 인터뷰

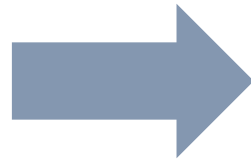
- 사회주택의 공급자가 사회적 경제 주체로 제한 되어 있으므로, 사회적 기업 및 사회주택협회에 문의 하였음.
- 현재 사회경제조직은 규모가 작고, 주택공급자 입장에서 전문성이 약함.
- 서울시의 사회주택과 관련해 정의 및 지원주체가 명확하지 않음.
- 지원 예산이 부족하여 인건비를 제외한 기업운영에 소모되는 비용은 부족함.

3. 문제점

- 기존 3가지 유형은 서울시 조례에 의해 공급되므로 사회주택에 대한 예산의 한계를 가지고 있음.
- 리모델링형 사회주택공급의 경우 사회주택과 주변지역민들의 경계가 확실하기 때문에 주변 지역민과의 공동체 생활 활성화에 문제를 가짐.
- 현 정권의 도시재생의 기본방향과 다른 목적을 두는 것은 혼란을 초래할 가능성이 있음.
- 현재의 3가지 유형은 수익성 및 전문성이 높지 않기 때문에, 공급주체의 사회주택에 대한 관심도에 비해 참여도가 낮은 상황임.
- 노후 건축물의 경우 최대 용적률을 적용하지 않은 경우가 많으므로, 효용성을 최대화 하지 못하고 있지만 건물주의 비용 부담문제로 리모델링 및 증축에 대한 참여도가 낮음.

제안내용

도시재생형
사회주택



노후주거지 건물 증축을 통한 사회주택 공급

노후주거지 건물 보수를 통한 환경개선

개인도 쉽게 공급할 수 있는 사회주택

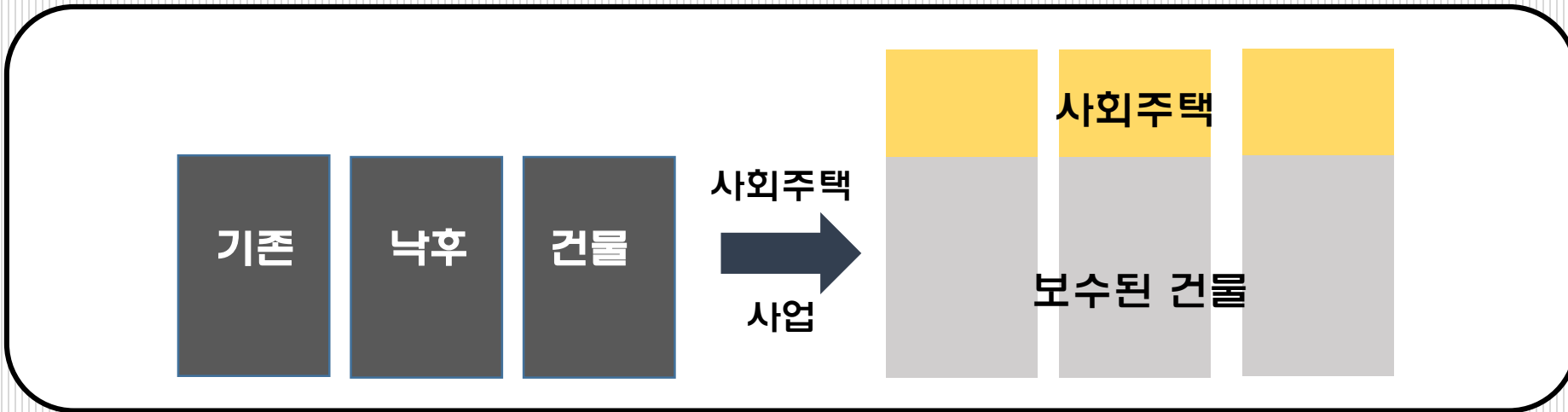
뉴딜형 일자리가 창출되는 사회주택

1. 노후 주거지 건물 증축을 통한 사회주택 공급

2. 노후 주거지 건물 보수를 통한 환경개선

서울시에 있는 노후 주거지 내부에 있는 용적률 제한에 미치지 못하는 건물을 선정한다. 서울시에서 해당 건물주에 사회주택사업을 제안한다. 보수 및 증축 지원금을 제공하여 생겨난 공간에 사회주택을 공급한다.

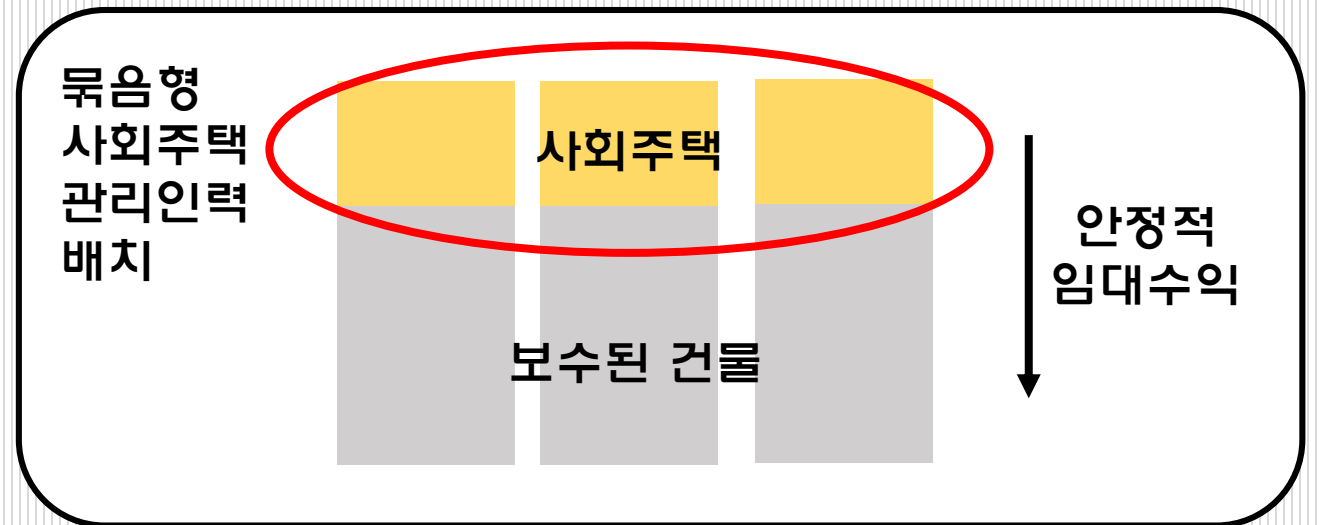
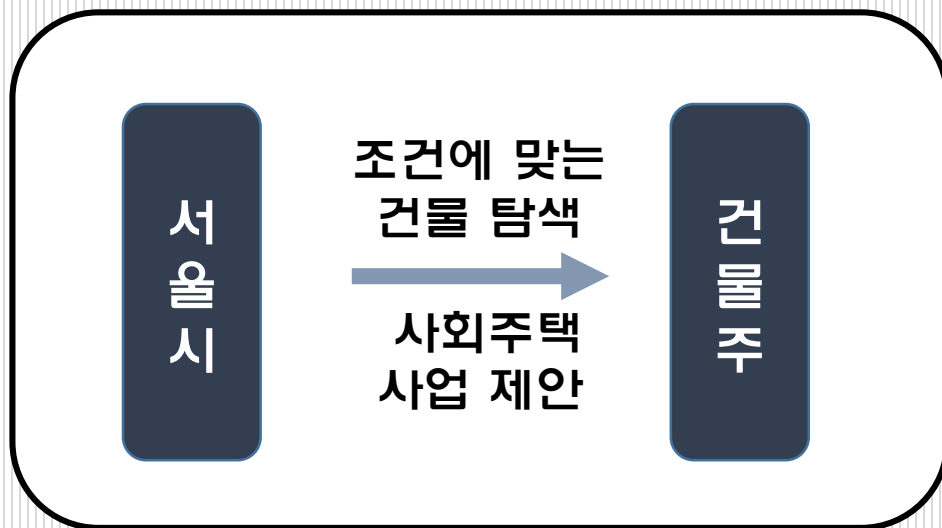
- 사회주택 공급으로 입주가 가능한 계층에 대한 주거지를 제공한다.
- 서울시에서 직접 제안을 하게 되는 것으로 도시 재생의 목적을 달성하고자 하는 곳에 적극적으로 활용할 수 있다.
- 건물 증축과 더불어 이루어진 건물 보수는 노후 주거지의 낙후 환경을 개선할 것이다.
- 기존 건물 주거민들과 신 주거민들이 어울리게 되면서 주거지에 활력을 불어 넣게 된다.



3. 개인도 쉽게 공급할 수 있는 사회주택

기존의 사회주택 공급 측면에서 개인 사업자의 활약이 미비한 이유에 대하여 생각해보면 두 가지의 측면이 있을 수 있다. 경제성의 측면과 커뮤니티의 운영에 대한 측면이다. 따라서 이러한 두 가지를 뛰어넘어 개인도 쉽게 공급할 수 있는 사회주택의 모습이 제공되어야 한다.

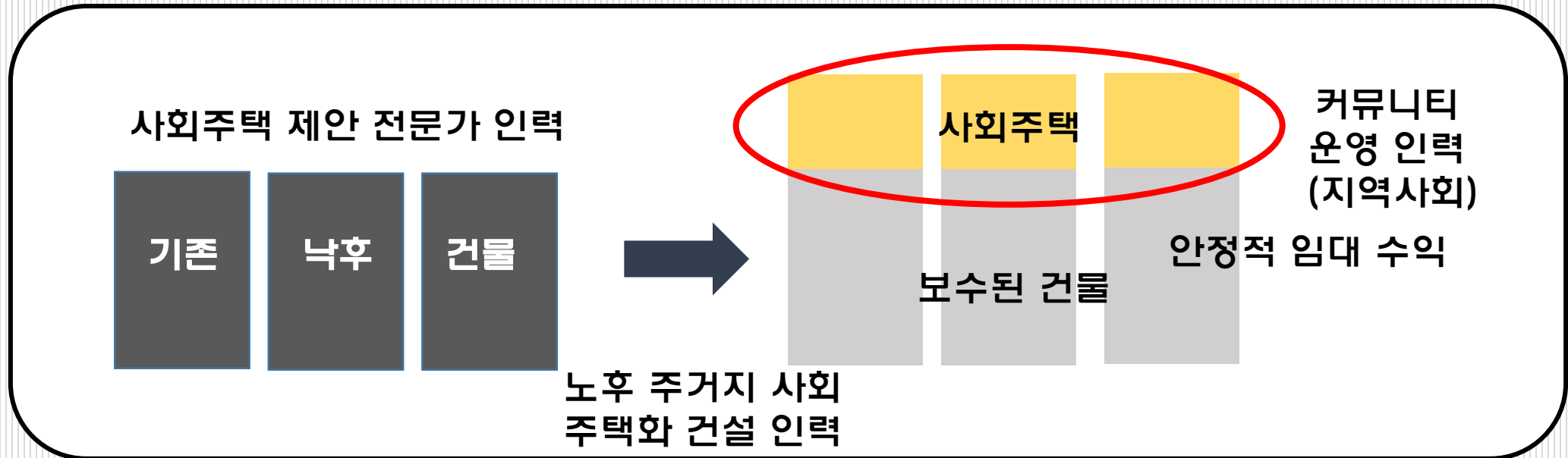
- 우선 사회주택 공급에 대하여 홍보를 하는 차원에서 넘어 서울시 차원에서 직접 공급이 가능한 사람들에게 제시하는 형태를 취하여 개인도 쉽게 사회주택을 공급할 수 있게 한다.
- 도시재생형 사회주택은 기존 경제적 효과를 크게 거둘 수 없었던 낙후된 주거지에 안정적인 사회주택 거주에 대한 수요를 집어 넣어 경제적 효과를 창출하고 사회주택 공급에 대한 근거를 제시할 것이다.
- 또한 커뮤니티 운영이 개인 단위에서는 어렵더라도 여러 증축된 건물들을 묶어 복합적으로 운영할 수 있는 환경을 조성하여 지침 및 가이드라인을 제시, 혹은 서울시 차원에서 관리 인력배치를 지원한다면 개인의 경우도 사회주택 운영이 가능할 것이다.



4. 뉴딜형 일자리가 창출되는 사회주택

사회주택만 공급하거나 기존 노후 주거지의 재생효과를 뛰어넘어 제3의 효과를 창출 할 수 있다면 사회주택 사업에 대한 타당성이 더욱 더 커질 것이다. 앞에서 언급했던 것처럼 여러 개의 사회주택을 하나로 묶을 수 있는 시스템과 그 각각의 운영을 맡아줄 인원들을 확보하여 뉴딜형 일자리를 창출한다. 또한 건물 건축 등에 필요한 인력 등과 관련하여 일자리가 창출된다.

- 주거만 해결하는 것이 아니라 사회 초년생이나 학생들이 개인의 사회주택 관리 등을 일정 시간 혹은 직업으로 참여하여 일자리를 창출하고자 한다.
- 또한 기존 주거지내의 인원들의 일자리로서 커뮤니티 운영을 담당시켜 주변사회와의 연계를 꾀하고 일자리를 공급할 수 있다.
- 건축 상에서 필요한 인력에 대한 수요도 새로운 일자리가 창출되는데 기여할 것이다.



실행방안

사회주택 공급방법

노후 주거지의 건물들의 용적률 관련 현황을 리서치를 한 후 자격요건에 맞는 건물들의 소유주들을 대상으로 수요를 조사한다.

- 낙후 건물들의 경우 경제성 저하 등으로 인하여 건물에 대한 수선에 대한 욕구가 저하된 상태일 수 있으므로 좋은 제도를 먼저 서울시 차원에서 제시한다.

각각의 건물로서가 아니라 해당 건물이 위치한 주변 지역에 여러 건물들을 하나의 사회주택 커뮤니티로 묶을 수 있도록 여러 건물을 함께 진행한다.

- 도시재생형 사회주택은 증축을 통한 사회주택을 제공하는 것으로 한 건물에 전체를 사회주택으로 사용하는 것은 아니므로 건물을 묶어서규모의 경제를 이룰 수 있는 단위를 설정한다.

유관주체 리서치

유관주체의 리서치에 따르면 인식부족과 전담 인력의 부족을 큰 문제로 들고 있다.

- 서울시가 직접 찾아가는 형태의 공급의 제안을 하는 것을 통하여 공급에 대한 인식부족을 해결 할 수 있다.
- 지역별 사회주택 전문가와 사회주택 커뮤니티 운영 인력, 기존 주민과 사회주택 커뮤니티간의 조화를 이룰 수 있는 인력을 서울시 차원에서 일자리 공급 및 도시재생의 목적으로 확충해 극복한다.

노후 주거지에 보수가 필요한
용적률 미만의 건물 조사



해당 건물 소유주들을 대상으로
사회주택 공급 제안



사회주택 공급 건물 3-5개를 하나의 커뮤
니티로 묶어 도시재생형 사회주택 공급

재원 수요 및 조달 방안

17년 사회주택사업 관련 예산은 다음과 같다.

토지임대부 사회주택 7필지 105호 8,468백만원 (81 백만원/호)

리모델링 사회주택 14개동 280호 11,000백만원 (40 백만원/호)

빈집살리기프로젝트 32개동 160호 780백만원 규모(5 백만원/호)

사회주택 내의 한 커뮤니티의 호 수는 5 - 20호 수준이다.

도시재생형 사회주택의 경우는 증축에 대한 비용에 지원이 필요하다. 따라서 도시재생형 사회주택에서는 '50 백만원/호' 의 예산이 필요할 것이다.

한 건물의 증축을 통해 얻을 수 있는 호 수의 기대 값을 6호로 생각할 때 건물당 300 백만원의 예산이 소요될 것이며 서울 내 50개 건물을 도시재생형 사회주택으로 공급한다면 연간 '15,000백만원' 의 예산이 추가로 필요할 것이다.

커뮤니티 운영을 위한 뉴딜형 일자리에 대한 비용을 살펴보면 18호를 1개 커뮤니티로 생각할 때 약 17개 정도의 커뮤니티가 공급된다. 각각의 커뮤니티를 운영에 대한 인력비를 환산하면 시급(8000원 기준), $8000\text{원} * 24\text{시간} * 365\text{일} * 17\text{개 커뮤니티} = 1,192\text{ 백만원}$ 이 될 것이고 기타 인원비를 포함한다면 1,500 백만원이 필요하다.

일자리 창출과 도시재생이라는 목적을 고루 달성하는 차원에서 165억원 정도의 예산이 소요되는 것은 현재 정부의 지침인 도시재생형 뉴딜사업과 연계가 가능하다. 따라서 5년간 50조원의 예산이 배정되어 있는 도시재생형 뉴딜사업에서 사회주택 건설을 통한 주택 공급과 주거빈곤을 해소, 일자리 창출, 도시재생 등의 효과를 거둘 수 있는 위 사업에 예산 배정을 요구하여 재원을 조달하여야 한다.

운영방안 및 일자리 연계방안

사회주택 커뮤니티를 18개호(3개 건물) 수준으로 묶어서 선정하였다.

- 앞서 언급하였던 것처럼 개인이 사회주택 공급에 어려움을 겪는 이유 중 하나인 커뮤니티 운영에 대한 곤란을 해결하기 위해서 전담 인력을 배치한다.

이에 17개 커뮤니티에 각각 시간을 나누어 4명 정도의 인원을 배치하는 경우 연간 커뮤니티만으로도 100여 명 이상의 일자리를 창출 할 수 있다.

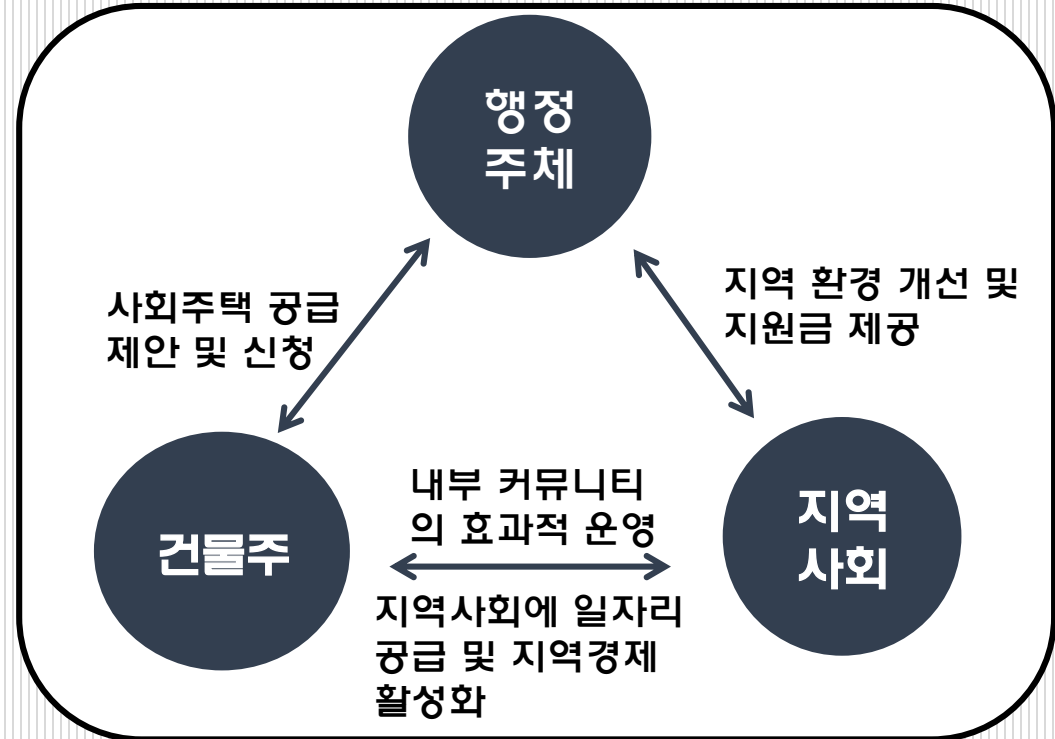
- 해당 일자리를 지역 주민을 우선적으로 고용하여 지역경제를 활성화 하는데 기여할 수 있다.

각각의 일자리는 커뮤니티 공간 청소, 커뮤니티 생활 관리, 지역 주민과의 소통 등의 역할을 할 수 있게 운영한다.

주체별 협력방안

도시재생형 사회주택에서는

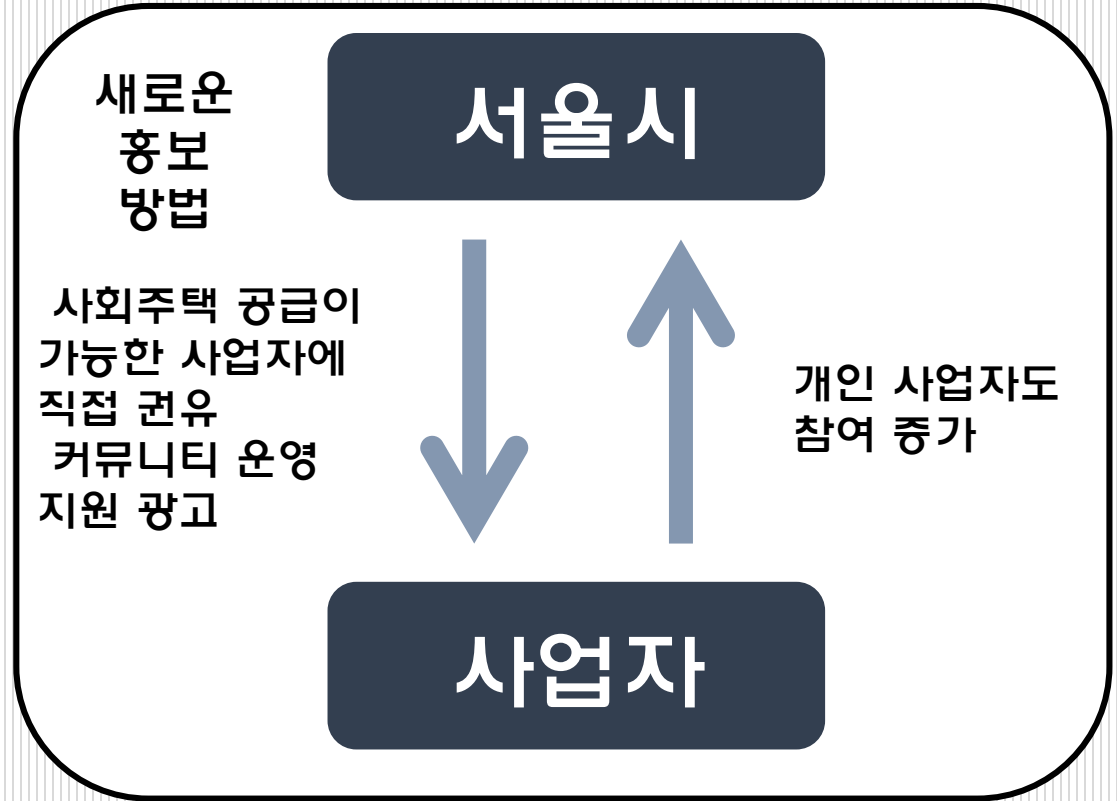
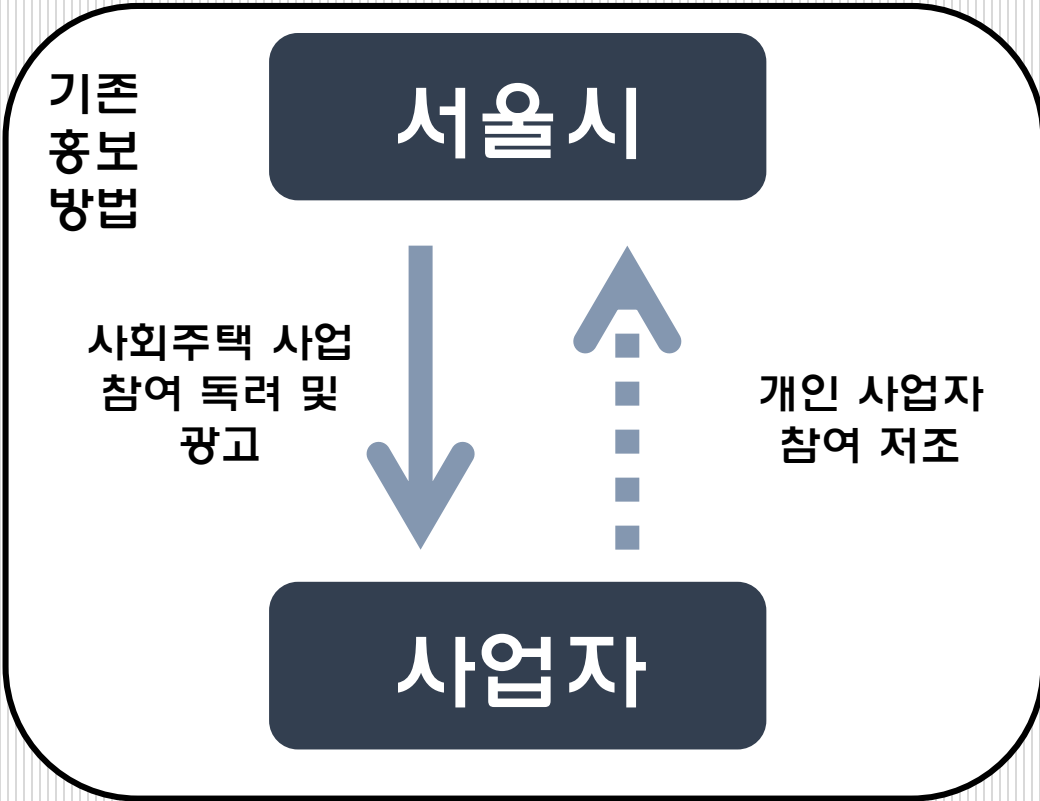
행정주체 - 건물주 - 지역사회의 역할이 중요하다.



위와 같은 순환을 이루기 위하여서는 주체별 협력을 위한 가이드라인이 제시 되어 있어야 협력이 가능할 것이다. 또한 건물주의 적극적인 참여와 지역사회에서의 관심이 요구된다.

홍보방안

홍보방식의 변화



서울시 차원에서 사회주택 공급이 가능한 주체들을 대상으로 경제성, 운영의 방향, 향후 과제 등을 제시하여서 실질적인 사회주택 공급을 늘릴 수 있도록 홍보의 방향을 잡는다.

- 기존 매체를 이용한 홍보가 사람들의 인식에 까지 미치는 영향은 비교적 미비했다고 볼 수 있다. 따라서 공급이 가능한 주체에게 직접 제시하는 형태의 홍보방안이 필요하다.

기대효과

낙후 주거지의 도시재생 효과

- 도시경제 활성화

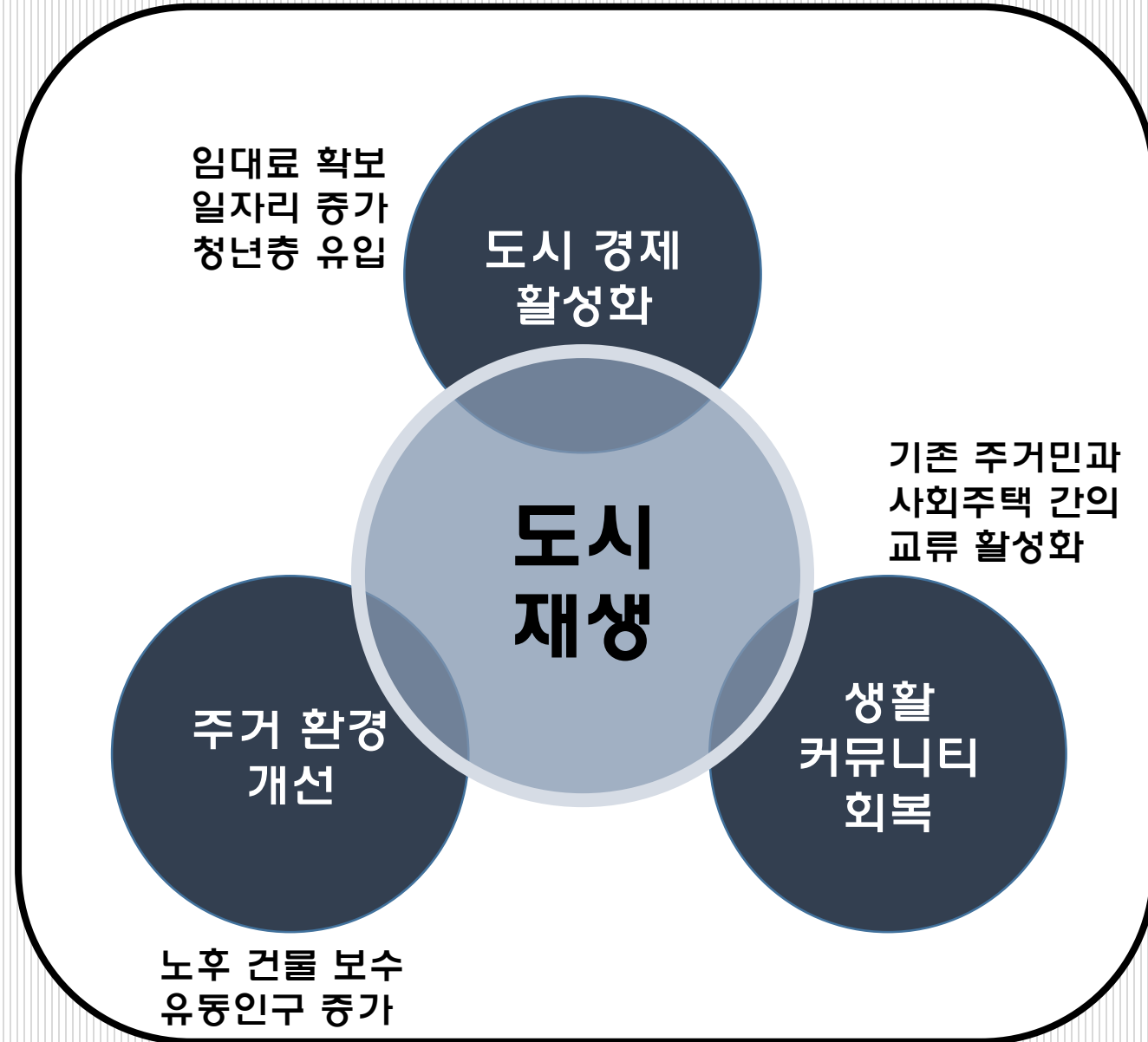
청년층의 유입으로 인한 소비의 증가, 안정적인 임대료(공실률은 낮으며 시세의 80%가 확보되는) 확보, 일자리 증가(지역당 10여개의 일자리)

- 생활 커뮤니티 회복

기존에 무너진 커뮤니티를 사회주택으로 인해 유입된 청년들과 뉴딜형 일자리로 일자리가 생긴 지역주민과의 연계를 통한 교류 활성화로 생활 커뮤니티의 회복

- 주거지 안전

깨어진 유리창 효과와 같은 관리가 부족한 도시에 일어날 수 있는 현상들이 사회주택의 공급을 통해 노후 건물이 줄어들고 유동인구가 증가하면서 환경개선으로 이어져 주거지 전체의 환경개선을 통한 안전을 가져올 수 있음



개인도 쉽게 공급 운영 가능한 사회주택

- 사회주택 인식 및 공급 확대

기존 사회주택의 공급의 주요 공급원이었던 주식회사들, 협동조합들을 뛰어넘어 개인들도 쉽게 사회주택을 운영할 수 있도록 하여 사회주택에 대한 인식 자체 및 공급을 확대하게 할 것이다.

뉴딜형 일자리 창출

- 임대소득과 일자리의 확대

청년층의 유입을 통한 생명력 있는 주거지의 모습은 지역경제의 활성화로 인한 안정적 임대료 수급이 가능하게 할 것이다.

커뮤니티 관리를 위한 인력 등을 연계하면서 기존 주거민과 신주거민의 교류를 통한 주거 환경의 사회적 개선은 물론 지역경제 및 일자리 문제에도 기여할 수 있을 것이다.

