

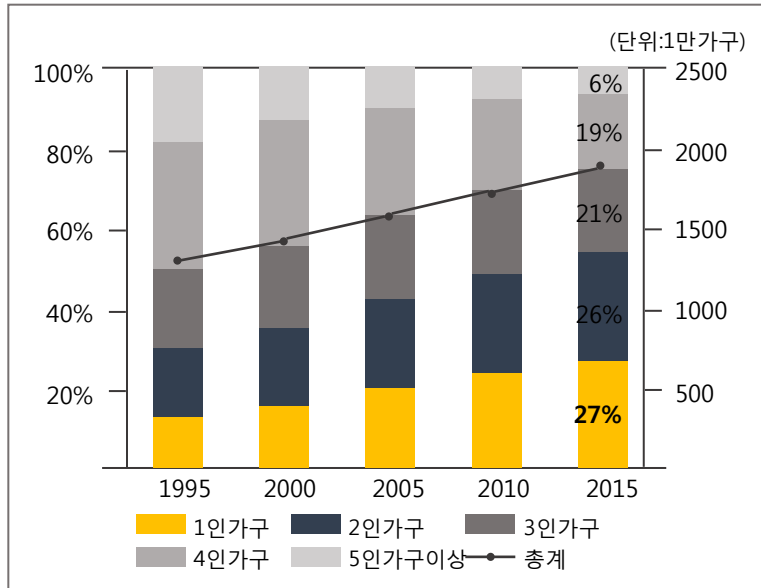
2017 사회주택 시민 아이디어 공모전

정책 아이디어 부문

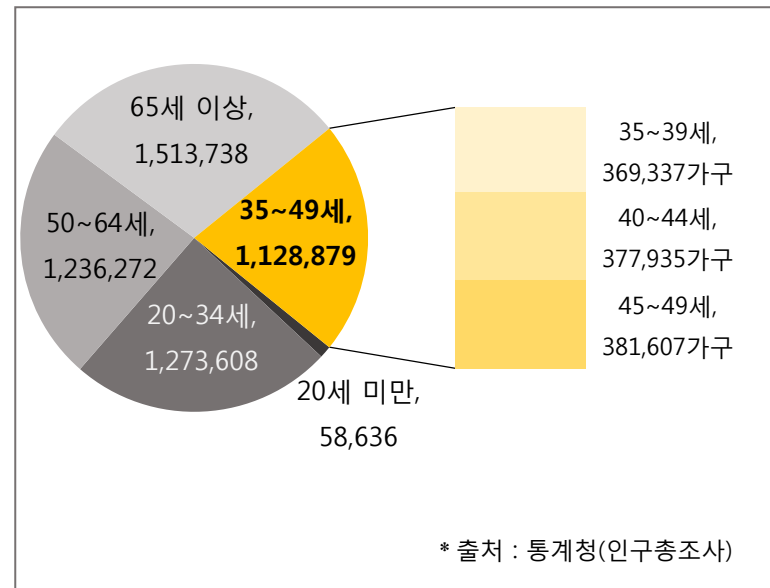
제안명 : 연령확대를 통한 사회주택 활성화 방안

□ 제안 배경

1. 1인 가구의 증가



[가구구성의 변화추이]



[2015년 연령별 전국 1인 가구수]

- 1인 가구는 전 연령대에서 지속적으로 증가추세이며, 2015년 40대 이하 1인 가구는 전체의 47.2%를 차지한다.
- 총 가구수는 5,211,133세대였으며, 이 중 35~49세는 1,128,879세대(22%)로, 20~34세의 1,273,608(24%)와 비슷한 비중을 차지하고 있다.
- 현재 사회주택정책은 대학생 및 사회 초년생(20대에서 30대 초반)에 집중되어 있는데, 청년층 뿐만 아니라 40대 주거약자까지 수요층을 확대하는 정책이 필요하다.

□ 제안 배경

2. 입주조건 다변화 가능

[거주 주택의 전세 및 월세보증금 마련 방법]

| 중복선택,% | 전체 | 20대 | 30대 | 40대 |
|---------|------|------|------|------|
| 본인자금 | 58.3 | 42.1 | 62.0 | 77.8 |
| 부모도움 | 30.5 | 47.1 | 25.0 | 13.2 |
| 대출 | 17.0 | 17.8 | 18.9 | 11.3 |
| 친인척 도움 | 3.2 | 3.2 | 3.4 | 2.7 |
| 지인 등 기타 | 2.2 | 1.8 | 2.2 | 2.0 |

* 출처: KB금융지주 경영연구소(2017 한국 1인 가구 보고서)

- 상단의 표에 의하면, 연령 및 연소득이 높을수록 자립적으로 주택비용을 마련하는 것으로 나타났다. 즉 40대로 올라갈수록 주택의 전세금 및 월세 보증금을 본인 자금으로 마련했다는 비율이 높아짐을 알 수 있다.
- 현재 사회주택 임대조건은 30대 초반을 대상이기 때문에, 보증금 부담을 줄이고 월 임대료 비중을 높이는 방식이 일반적이다(청년층의 목돈 부족). 공급대상을 40대까지 확대한다면, 임대조건을 다각화할 수 있어 사회주택 공급자에게는 비즈니스 다변화와 안정적인 수익구조를 가져올 수 있다.

□ 제안 배경

3. 문화의 이해 및 흡수

| | 공공성 | 지속가능성 | 공동체 | 거버넌스 |
|--------------|---|--|---|--|
| 개념 | 공공이 목표하는 주거복지 실현을 위해, 공공 자원의 지원과 배분을 통해 공익성을 확보하는 것 | 사회주택이 안정적이고 지속적으로 공급될 수 있도록 기반을 마련하기 위한 것. | 사회주택 거주자간, 지역사회의 주민과의 다양한 활동을 통하여 주거공동체 의식을 형성하는 것. | 사회주택 사업 시행에서 공공과 민간이 함께 정책 개발과 사업 유지를 위한 방안을 공유하는 것. |
| 핵심 내용 | 주거소요에 따른 배분 임대료 부담가능성 거주 안정성 | 사업성(재정건전성, 사업건전성), 임대 및 운영관리 주택품질 및 유지관리 | 입주자 참여 공동체 활성화 주거서비스 지역 사회 기여 | 지역사회 자원 연계 협의체 구성 플랫폼 구축 및 운영 |

[서울형 사회주택의 특징]

사회주택이란 사회경제적 약자를 대상으로 주거관련 사회적 경제주체에 의해 공급되는 임대주택을 말한다. 이는 낯선 주거행태로 인식변화가 선행되어야 한다. 40대 연령층은 공간을 공유하고 공동체를 이루는 사회주택 특성(공공성, 지속가능성, 공동체, 거버넌스)를 이해하고 문화에 받아들이는데, 청년층 다음으로 빠르게 적응할 수 있다. 또한 다른 연령대로의 확장에 대한 테스트 베드(Test Bed)로 활용할 수 있다.

□ 제안 내용

1. 20~40대 맞춤형 주택 공급

1.1. 20~40대 1인 가구의 인식수준(장점 기준)

- 해당 연령층의 1인 가구는 '자유로운 생활과 의사결정'을 첫번째 장점으로 꼽았으며, 남성보다 여성이 '자유로운 생활 및 의사결정' 및 '여가시간 활용'의 비중이 상대적으로 높았다.
- 연령이 높을수록 '(부모/배우자/자녀 등의) 부양부담 없음'과 '경제적 여유'를 장점으로 여기는 비중이 높았다.
- 이 외에 '경제적 여유', '직장/학업 등에 몰입', '가사일 적음' 순으로 장점을 꼽았다.

[1인 가구의 장점]

| 항목,% | 전체 | | 성별(1+2순위) | |
|---------------|------|-------|-----------|------|
| | 1순위 | 1+2순위 | 남 | 여 |
| 자유로운 생활과 의사결정 | 54.5 | 84.4 | 81.0 | 88.8 |
| 여가시간 활용 | 28.6 | 75.9 | 71.1 | 82.0 |
| 부양부담 없음 | 5.0 | 12.4 | 14.0 | 10.3 |

* 출처: KB금융지주 경영연구소(2017 한국 1인 가구 보고서)

□ 제안 내용

1. 20~40대 맞춤형 주택 공급

1.2. 20~40대 1인 가구의 인식수준(고민 수준)

- 1인 가구는 '외로움 등 심리적인 요소'에 대한 우려가 큰 것으로 나타났으며, 여성은 남성보다 상대적으로 '안전 및 위험 요소'에 대한 우려가 높았다.
- 남성은 '외로움 등 심리적인 요소'와 '건강', '식사 해결' 등에 대한 걱정이 큰 반면, 여성은 상대적으로 '안전/위험' 및 '안정적인 직업'을 유지해 나가는 것에 대한 우려가 큰 것으로 나타났다.
- 이 외에 '주거 및 생활환경', '주위로부터의 시선', '없음' 순으로 고민 요인을 꼽았다.

[1인 가구의 고민]

| 항목,% | 전체 | | 성별(1+2순위) | |
|--------------|------|-------|-----------|------|
| | 1순위 | 1+2순위 | 남 | 여 |
| 외로움 등 심리적 요소 | 23.1 | 46.2 | 52.8 | 37.6 |
| 안전/위험 요소 | 19.0 | 34.4 | 19.3 | 54.1 |
| 건강 | 17.3 | 36.3 | 40.2 | 31.3 |
| 식사 해결 | 15.1 | 28.3 | 37.0 | 16.9 |
| 안정적인 직업 | 13.5 | 22.7 | 18.3 | 28.6 |

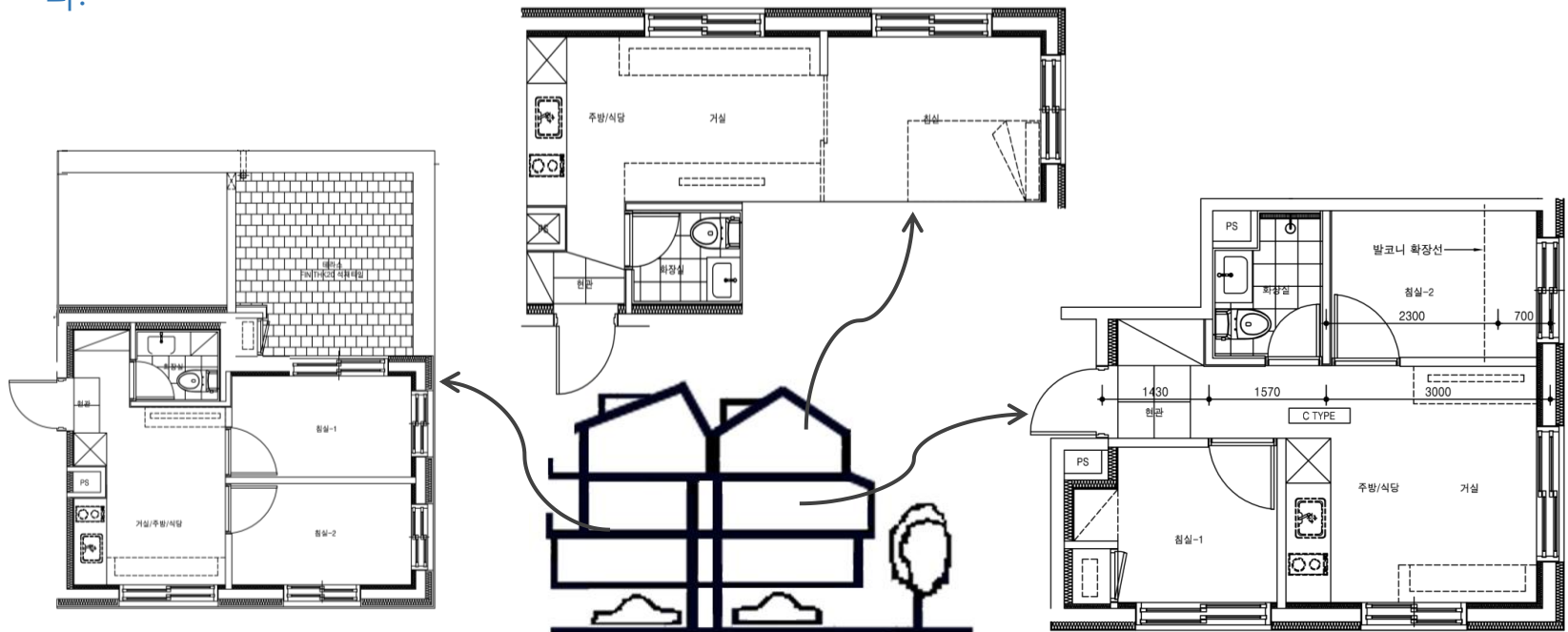
* 출처: KB금융지주 경영연구소(2017 한국 1인 가구 보고서)

□ 제안 내용

1. 20~40대 맞춤형 주택 공급

1.3. 인식수준에 따른 정책마련

1.3.1. 공적 주택의 사적공간 보장 : 앞선 보고서에 의하면, 1인 가구가 꼽는 가장 큰 장점은 '자유로운 생활과 의사결정', '여가시간 활용'이다. 이를 위한 사적 공간이 일정하게 보장되어야 하는데, 사적 공간이란 침실, 화장실, 부엌 등 가구별 독립적으로 할당된 장소를 의미한다. 아래 그림은 하나의 사회주택 내에 다른 사적 공간(주택 유형)들을 보여주는 사례이다.

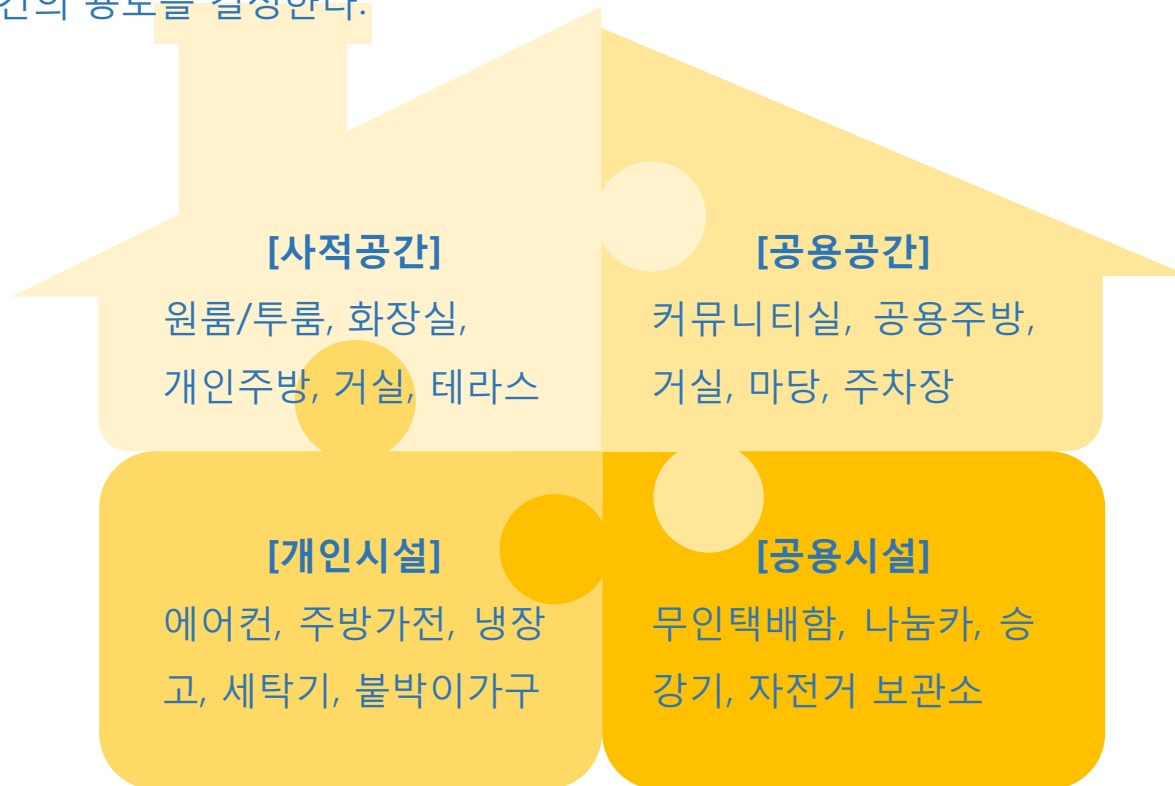


□ 제안 내용

1. 20~40대 맞춤형 주택 공급

1.3. 인식수준에 따른 정책마련(Cont)

1.3.2. 사적 공간과 공용공간 사례: 하나의 사회주택에 다양한 주택유형을 제공하여 선택의 폭을 늘리고, 아래와 같은 공간 및 시설을 마련한다. 특히 커뮤니티실은 입주민의 의견을 반영하여 공간의 용도를 결정한다.



□ 제안 내용

1. 20~40대 맞춤형 주택 공급

1.3. 인식수준에 따른 정책마련(Cont)

1.3.3. 공동체 모임 제안: 1인 가구의 고민 중 1,2위는 '외로움 등 심리적 요소', '안전/위험 요소'로 나타났다. 개인의 자유로운 공간을 주되, 서로가 사회적 교류를 통하여 고독감을 덜어 주는 역할을 하도록 활동의 장을 제안한다.

- **외로움 타파:** 공동체 생활은 소속감을 얻어 사회적 고립감을 줄여주는데, 이러한 상호부양은 전적으로 자발적으로 선택하도록 한다. 공동활동의 종류에는 식사, 차모임, 쇼핑, 운동, 생일파티, 여행, 취미활동 등이 일반적이다. 이 외 공유시설관리, 운영위원회, 규약 개정, 인테리어, 공동구매 등의 모임이 있다.

- **안전/위험 타파:** 1인 가구는 안전 측면에서 '응급상황 발생시 도움'의 필요성을 가장 크게 느끼고 있으며, 여성은 남성에 비해 '주거 침입'에 대한 두려움이 큰 것으로 나타났다. 이를 위한 안정망은 다음과 같다.

- **외부인 출입 최소화:** 무인택배시스템 설치, 수도, 전기, 가스검침은 주택 외부에서 확인
- **도어락 설비:** 영상확인 및 통화(현관, 공동현관, 화상통화, 전화기능)
- **보안시설 설치:** 창문과 배관 등에 방범창, 도난방지커버 설치
- **비상연락망 조직:** 응급상황 발생시 상호 연락할 수 있는 연락처 교환

□ 제안 내용

2. 서울시의 사회주택 역할 확대

기존 역할

- 토지 또는 건물 매입 따른 재원조달
- 사회적 경제주체 선정
- 민-관간의 상호관계



추가 역할

- 사회주택에 대한 종합적인 행정지원
- 입주민과의 교류
- 구(區)단위 네트워크, 전체 연례 모임
- 민-관-거주자간 협력관계

• **입주민 지원:** 기존에는 서울시가 사업자에게 임대(매입)형태로 토지나 주택을 제공하는 역할을 주로 수행하였다면, 주거민과의 교류를 통한 **종합적인 행정지원**이 요구된다. 예를 들어, 주민 자치를 형성해 나가도록 구(區)단위별로 관련 단체와의 교류를 제안하고, 전체 연례 행사를 마련한다.

• **임대사업자 지원:** 사업자 다수가 영세기업으로 인력난을 겪으며, 입주자들에게 사회주택의 목적을 달성해 나가도록 돕는 과정이 미흡하기 쉽다. 이를 위해 서울시는 **중재자**를 선정하여, 주거서비스의 정착 및 입주자 관리를 지원한다.

□ 제안 내용

2. 서울시의 사회주택 역할 확대

2.1. 중재자 선정

서울시에서 시행하는 일자리지원 프로그램인 뉴딜일자리 사업 중, 사회주택관리전문가, 주거복지매니저, 공동주택코디네이터 등을 중재자로 선임할 수 있다.

[2017 서울시 뉴딜일자리사업 중 관련 직무]

| 담당기관 | 담당부서 | 대상 | 근무유형 | 사업명 | 인원 |
|-------|-------|----|------|-----------|----|
| 주택건축국 | 주택정책과 | 청년 | 전일근무 | 사회주택관리전문가 | 9 |
| | | | | 주거복지매니저 | 6 |
| | | | | 공동주택코디네이터 | 10 |

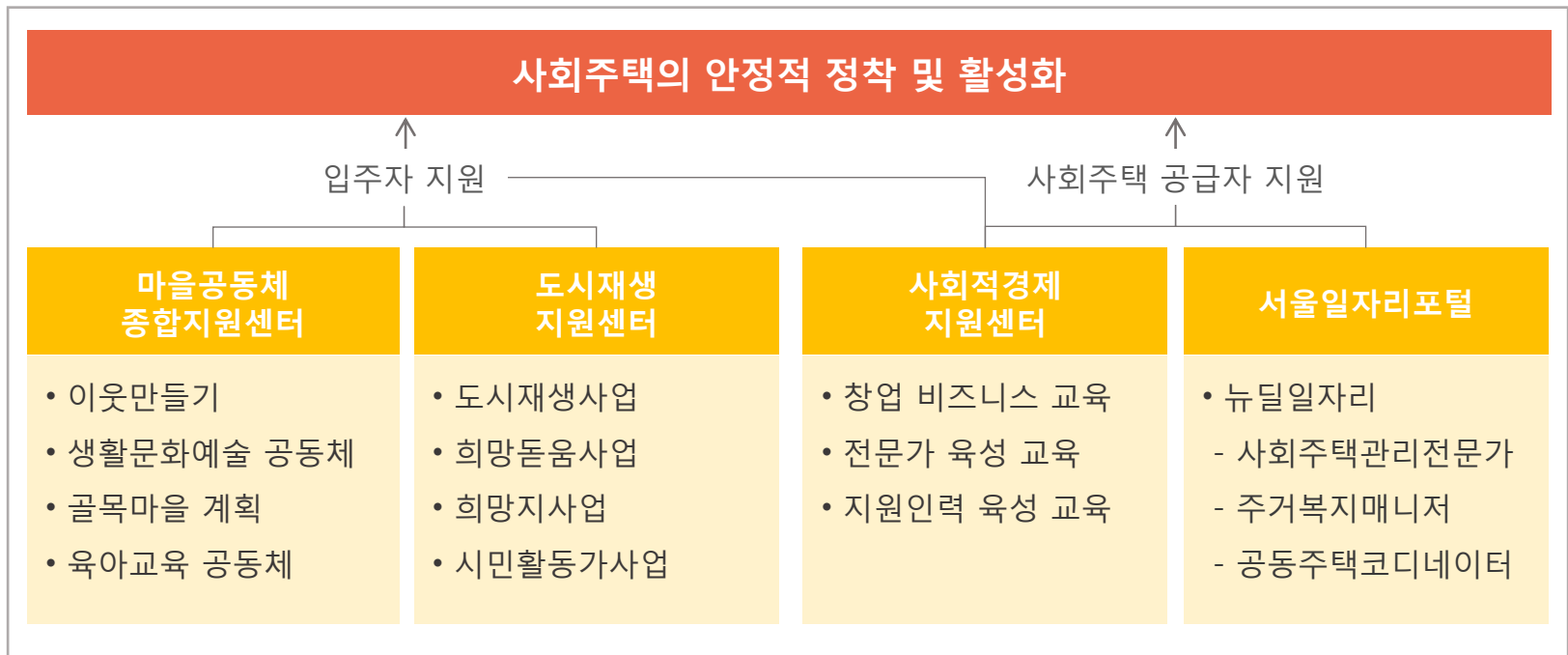
2.2. 중재자 역할

- **공동체 활성화교육:** 공공자원에 대한 혜택을 이해하고, 함께 사는 공간에 대한 인식을 높인다.
- **사업자와 입주자간 분쟁조정:** 하자보수나 계약상 미이행 사항 등 이견을 중재한다.
- **사회주택 이력관리:** 거주자의 입주에서 퇴거까지 이력관리로 기록을 남긴다.
- **마을교류:** 공용공간 활용, 나눔행사, 마을행사 등 이웃과의 교류를 모색한다.

□ 제안 내용

3. 서울시 타기관과의 연계

- 입주자 측면: 거주민에게 공동주거의 참여와 관심을 일으키기 위해서는 공유할 관심 거리를 제안한다. 아래 기관들과의 협업을 통하여 사회주택 문화를 정착시킨다.
- 사회주택 공급자 측면: 서울시는 타기관의 사업을 안내하여 공급자의 경영지원(공실률 최소화, 임대수익을 유지, 건물 관리 및 마케팅 등)에 도움을 준다.



□ 제안 내용

3. 서울시 타기관과의 연계(Cont)

기관과의 협력방안(사례)

- 마을공동체종합지원센터의 “공동주택 공동체 활성화 사업”

| | |
|------|--|
| 사업내용 | 도심 속 이웃 간의 소통을 통한 행복한 공동주택 공동체 형성 지원 |
| 지원사항 | 주민갈등 해소 및 생활 공유 프로그램 운영, 축제 개최, 주민 배움터 마련, 관리비 절감 사업 등 |
| 지원대상 | 공동주택 1개 단지 내 3인 이상의 주민모임 |
| 지원금액 | 100만원~800만원 이내 |

- 사회적경제지원센터의 “인재양성 사업”

| | |
|---------|---|
| 아카데미 | 부문/업종별, 기업 성장단계별, 대상/직급별, 역량별, 교육단계/형태별 등 각종 교육과정 개발 및 운영 |
| 청년혁신활동가 | 정책기획연수, 기술연수 |
| 위키 서울 | 사회적 경제 아이디어를 실행할 수 있도록 지원금, 교육 및 멘토링, 자원연계 |

□ 기대효과

“연령확대를 통한 사회주택 활성화 방안”을 통한 기대효과

