

저소득층 주거환경개선센터 구축 및 운영방안에 관한 연구 (1)

A Study on the Establishment and Operation
of the Center for the Vulnerable to Housing

김상호 Kim, Sang Ho
변은주 Byun, Eun Joo
류현숙 Lyu, Hyeon Suk
정지범 Chung, Ji Bum
이화진 Lee, Hwa Jin

(a u r i

AURI-협동-2013-2

저소득층 주거환경개선센터 구축 및 운영방안에 관한 연구

A Study on the Establishment and Operation of the Center for the Vulnerable to Housing

지은이: 김상호, 변은주, 류현숙, 정지범, 이화진

펴낸곳: 건축도시공간연구소

출판등록: 제385-3850000251002008000005호

인쇄: 2013년 12월 31일, 발행: 2013년 12월 31일

주소: 경기도 안양시 동안구 시민대로 230 아크로타워 B-301

전화: 031-478-9600, 팩스: 031-478-9609

<http://www.auri.re.kr>

가격: 20,000원, ISBN: 978-89-97468-87-4

* 이 연구보고서의 내용은 건축도시공간연구소의 자체 연구물로서
정부의 정책이나 견해와 다를 수 있습니다.

경제·인문사회연구회 협동연구 총서

“저소득층 주거환경개선센터 구축 및 운영방안에 관한 연구”

1. 협동연구 총서 시리즈

협동연구 총서 일련번호	연구보고서명	연구기관
13-23-01	저소득층 주거환경개선센터 구축 및 운영방안에 관한 연구	건축도시공간연구소

2. 참여연구진

연구기관		연구책임자	참여연구진
주관 연구기관	건축도시공간연구소	김상호 연구위원 (총괄책임자)	변은주 연구원
협력 연구기관	한국행정연구원	류현숙 연구위원	정지범 연구위원 이화진 연구원

3. 연구 심의위원

소속	심의위원
건축도시공간연구소	유광흠 선임연구위원
건축도시공간연구소	심경미 부연구위원
국토교통부 주거복지기획과	김경현 사무관
경기대학교 건축대학원	이영범 교수
한국도시연구소	서종균 소장

4. 연구 자문위원

소속	자문위원
국토연구원	김혜승 연구위원
경기개발연구원	남원석 연구위원
도시사회연구소	홍인옥 소장

연구요약

제1장 서론

본 연구는 2003년 「주택법」 제정 이후 확대된 공공의 주거지원 역할을 효율적으로 수행하기 위하여 이를 지원하는 전담조직이 필요하다는 인식을 바탕으로 한다.

2000년대 후반 주택보급률이 100%에 도달하고 주택의 절대적 부족 문제가 해소됨에 따라 국내 주택 정책의 방향은 ‘주택 공급’에서 ‘주거환경의 질 개선’ 및 ‘주거복지 증진’으로 전환되었으며, 이를 토대로 관련 사업이 확대되었다.

그러나 공공 부문 사업의 지속적인 확대에도 불구하고, 사업의 실효성에 대한 비판적인 견해가 지속적으로 제기되고 있다. 그 내용은 공급자 중심의 물량 확대, 주택정책과 복지정책의 이원적 운영, 지원 대상 중복 및 누락, 미흡한 지원 수준, 서비스 수혜의 차단 및 단절, 사후 관리 미흡 등으로 정리된다. 이러한 문제는 우선적으로 중앙정부 차원에서 종합적인 지원정책 수립이 미흡한 데에서 기인하며, 이와 함께 정책과 사업의 시행주체가 명확하게 확립되어 있지 않은 원인 또한 있다.

이에 본 연구는 이러한 문제를 개선하기 위하여 주거지원 정책목표에 따라 종합적 계획을 수립하고, 관련 사업을 체계적으로 추진하여 이를 수요자들에게 효율적으로 전달할 수 있는 공공 차원의 중간지원조직 마련 방안을 제시하고자 한다. 그리고 이 과정에서 효율적인 조직구성 방안과 법제화 방안을 마련하기 위하여 행정체계 관련 전문 연구기관인 한국행정연구원과 협동연구를 수행하고자 한다.

제2장 주거지원을 위한 대상 설정 및 실태 조사

제2장에서는 선행연구 등을 토대로 본 연구와 관련된 이론적 내용을 고찰하였다. 우선적으로 주거환경개선, 주거지원, 주거복지 등 관련 개념 간의 관계를 정리하였다. 주거환경개선은 노후한 개별 주택을 포함하는 주거지의 물리적 환경 개선을 요점으로 하는 주거지원의 한 유형이며, 주거복지는 주거환경개선을 포함하는 물리적·비물리적 주거지원의 정책적 목표를 포괄하는 개념이라고 할 수 있다. 본 연구는 현재 시행되고 있는 공공의 정책 및 사업 등을 주거지원의 범위에서 접근하여, 주거환경 개선과 주택 개보수를 중심으로 살펴보고자 하였다.

그리고 이와 관련된 법령을 검토하여 주거지원의 목적과 종류, 대상 등을 정리하고 본 연구의 지원 대상 범위를 설정하였다. 본 연구는 공공에서 시행하는 주거지원 사업의 효과적인 전달방안을 모색하는 동시에 관련 법령에서 규정하는 센터의 운영방안을 제시하는 데 주요 목적이 있으므로 관련 법령의 상관성을 고려하여 주거약자 거주가구 및 소득 4분위 이하의 저소득가구를 연구의 주요 지원 대상으로 설정하였다.

또한, 지원 대상가구의 규모와 거주실태 그리고 주거지원 소요 등을 파악하기 위하여 국토교통부의 주거실태조사 및 관련 통계자료를 검토하였으며, 이를 보다 심층적으로 파악하기 위하여 가구 면담조사를 시행하였다. 주거실태조사 및 관련 통계자료 검토 결과, 지원 대상가구는 1~2인의 소형가구가 다수로 단독주택과 다세대주택에 거주하는 가구가 많으며, 임차가구의 비율이 높은 것으로 나타났다. 주거환경의 경우, 부엌과 화장실 등의 설비는 갖추어져 있으나 공간의 질적 측면에서의 개선이 필요한 것으로 파악되었다. 이와 함께 가구 면담조사 내용을 정리한 결과, 연령대나 가구특성에 관계없이 대부분의 가구가 주거환경 개선 의지가 상당히 낮고, 주택 개보수 지원 사업 등 공공에서 제공하는 주거지원에 대한 관심이 저조한 상황이었다. 한편, 공공에서 제공하는 주거지원 혜택을 받은 가구의 면담내용을 바탕으로 현재 공공에서 시행하고 있는 지원 사업의 문제점을 다음과 같이 정리하였다. 첫째, 주택의 환경 개선을 위한 근본적인 지원이 부재하며, 일시적이고 산발적으로 사업이 시행되고 있다. 둘째, 수요 가구의 특성과 주택 상태를 고려한 지원이 아닌 공급자가 제공할 수 있는 것을 지원하는 경우가 빈번히 발생하고 있다. 셋째, 전문가의 종합적인 진단 과정을 거치는 개보수 시공이 전무한 상황으로 주거환경 개선의 질적 수준 문제가 발생하고 있다.

제3장 주거지원에 대한 공공의 역할

제3장에서는 주거지원과 관련된 법·제도를 토대로 주거지원에 대한 공공의 역할을 분석하여 문제점을 파악하고 이를 개선하기 위한 방안을 모색하였다.

중앙정부는 「주택법」에 명시된 의무에 따라 2003년 장기 주택종합계획을 수립하였고, 2004년부터 연차별 주택종합계획을 수립하여 관련 정책을 실현하기 위한 사업을 추진하고 있다. 이에 따르면 주거지원에 관한 국가의 정책은 ‘국민 주거복지 향상’과 ‘삶의 질을 높이는 주거환경’ 구현을 목표로 하며, 이를 위하여 공공임대주택공급과 기존주택 개량지원, 주거비 보조 등의 지원방안을 마련하고 있다. 국토교통부 등 관계 중앙부처는 주택종합계획에서 제시하는 정책과 지원방안을 구체화하여 추진 사업을 기획하고 있다. 그런데 현재 중앙부처에서 시행하고 있는 관련 사업은 여전히 주택공급 위주로 시행되고 있는 문제가 있으며, 주택 개보수 및 주거환경 개선 사업의 경우 여러 부처 차원에서 개별적으로 시행되어 정책 추진을 위한 체계와 일관성이 부족한 한계를 나타내고 있다.

광역자치단체 또한 「주택법」에 명시된 의무에 따라 주택종합계획을 수립하여 관련 정책을 추진하고 사업을 기획해야 한다. 그러나 현재 16개 광역자치단체 중 주택종합계획을 수립하여 시행 중인 단체는 11개로 조사되는 등 아직 그 역할이 확립되지 않은 상황이다. 또한, 주택정책의 지방화를 강조하는 「주택법」의 내용에 따라 지방자치단체(광역·기초)는 각 지역의 특성에 맞는 정책을 추진하고 사업을 기획할 수 있다. 그러나 현재 지방자치단체 차원에서 시행하고 있는 사업은 주택공급과 관련된 것이 가장 많은 비중을 차지하고 있으며, 이 외 주거지원 사업은 비교적 지원이 용이한 주택자금 대출지원, 주거비 지원 등에 한정되고 있는 상황이다. 주거환경 개선을 위한 주택 개보수 관련 사업도 다루어지고 있기는 하나 그 지원 범위가 넓지 않아 실질적인 주거환경 개선 효과를 기대하기 어렵다. 한편, 사업수행의 주체로서 최일선에서 수요자와 접촉하는 역할을 담당하고 있는 기초자치단체의 경우, 인력수급 및 전문성 부족 등의 문제로 그 역할이 미비하게 나타나고 있다. 자치단체의 실정에 따라 민간조직과 연계·협력하여 그 역할을 수행하고 있으나 장기적인 관점에서 기초자치단체 차원의 역할을 강화·확대해야 할 필요가 있다.

이러한 조사 내용을 바탕으로 현재 중앙정부와 지방자치단체에서 수행하고 있는 주거지원에 관한 역할의 문제점을 다음과 같이 정리하였다. 우선 중앙정부의 경우 첫째, 명확한 정책적 목표와 추진계획이 부재한 가운데, 관련 사업을 일회적으로 추진하고 있는

문제가 있다. 주택종합계획 수립 의무화에 따라 주택에 관한 종합적인 관점을 담은 정부의 장기 계획이 수립되고 있으나 여전히 주택공급 위주로 수립되어 타 주거지원에 관한 정책적 목표와 추진계획은 피상적으로 언급되고 있는 실정이다. 둘째, 국토교통부, 보건복지부, 농림축산식품부 등 정책결정의 주체가 다원화되어 있으며, 각 부처 간의 연계와 협력체계가 마련되어 있지 않아 관련 사업이 개별적으로 진행되고 있는 문제가 있다. 이에 따라 부처별 사업이 중복되는 등 사업의 실효성이 지속적으로 문제 제기되고 있다. 셋째, 관련 사업의 평가체계와 지원수단이 부재한 문제가 있다. 사업 시행 과정에서 지원금액 및 대상선정 기준의 적절성과 지원 항목의 적합성 등이 지속적으로 문제 제기됨에도 불구하고 관련 연구나 자체 평가를 통하여 개선하고자 하는 시도가 부족한 상황이다.

지방자치단체의 경우, 지역의 주거지원에 가장 중요한 주체임에도 불구하고 자치단체 차원에서의 의지가 낮거나 고유사업이 부족하여 그 역할이 미미하게 나타나고 있는 문제가 있다. 고유사업을 기획하여 시행하고 있는 지방자치단체의 경우에도 주택자금 대출 지원 등 각 지역의 주거 관련 문제를 발견하고 이를 개선하기 위한 방식의 사업이 아닌 비교적 시행이 용이한 사업 위주로 기획되고 있는 실정이다. 마지막으로 기초자치단체의 경우 주거지원 사업의 전달체계에서 매우 중요한 위치에 있음에도 불구하고, 예산확보 및 전문인력 부족 등의 문제로 그 역할이 미흡하게 나타나고 있다.

본 연구는 이러한 문제를 개선하기 위한 방안으로 무엇보다 중앙정부와 지방자치단체에서 주거지원에 관한 정책수립과 사업추진을 의무적으로 수행하는 것이라는 개념을 명확히 할 필요성을 강조하였다. 그리고 이를 바탕으로 중앙정부는 주거지원 정책과 사업의 종합 관리체계를 확립하고, 관련 인프라 구축과 제도개선 등의 관련 연구를 수행할 것을 제시하였다. 지방자치단체의 경우 자치단체의 일반예산을 확보하여 주거지원 정책의 지방화 노력을 기울여야 하며, 이를 위해서는 우선적으로 주거실태조사를 정기적으로 시행하고 이를 바탕으로 각 지역에 맞는 정책과 사업을 추진할 것을 강조하였다.

제4장 주거지원 사업 및 전달체계 분석

제4장에서는 공공 차원에서 시행하고 있는 주거지원 관련 사업의 전달체계를 분석하여 문제점과 개선방안을 제시하였다. 분석에 앞서 선행연구를 검토하여 전달체계를 분석

하기 위한 원칙으로 적절성, 통합성, 접근성, 전문성 등 네 가지를 제시하고 이를 토대로 중앙정부와 지방자치단체에서 시행하고 있는 사업을 분석하였다. 중앙정부의 경우 국토교통부와 보건복지부 등 5개 부처에서 시행하고 있는 주택 개보수와 주거비 지원 사업을 분석하였으며, 지방자치단체의 경우 제3장에서 살펴본 서울특별시(광역시)와 전주시(기초)를 대상으로 각 단체에서 시행하고 있는 주택 개보수와 주거비 지원 사업을 분석하였다.

분석 결과, 중앙정부의 사업은 적절성과 통합성의 측면에서 다소 문제가 있는 것으로 나타났다. 우선, 적절성의 측면에서는 대부분의 사업이 기초생활보장 수급가구와 차상위га구에 집중되어 있어 일반 저소득가구에 대한 사각지대가 발생하는 것이 문제로 도출되었다. 통합성의 측면에서는 부처 간 사업의 연계체계가 전무하여 사업의 중복과 실효성 문제가 발생하고 있는 바, 이를 개선하기 위한 방안으로 전담조직 설치를 고려할 필요가 있다. 한편, 지방자치단체 사업의 경우 접근성과 전문성의 측면에서 문제가 있는 것으로 나타났다. 특히, 주거지원 사업이 기초자치단체로 이양되는 과정에서 대부분의 관련 사업이 복지과로 병목되는 현상이 심각하여 이를 개선하기 위한 방안의 마련이 요구되는 상황이다. 이를 사업 유형별로 정리하면 다음 표와 같다.

[주거지원 사업 유형별 문제점]

구분	유형별 전달체계의 문제점	
	주택 개보수 지원 사업	주거비 지원 사업
적절성	<ul style="list-style-type: none"> • 지원기준이 대상자의 경제·사회적 측면만을 고려하여 실제 집수리 필요성을 적절히 반영하지 못함 • 세입자들에 대한 고려와 지원 부족 • 지원금 기준액이 적어 주거환경개선의 실효성 미약 	<ul style="list-style-type: none"> • 주로 기초생활보장 수급자에게 지원 집중 • 실제로 저소득가구는 신용도 등의 문제로 용자를 받기 어려움 • 월세 거주 저소득가구에 대한 지원 부족
통합성	<ul style="list-style-type: none"> • 중복 지원 및 사각지대 발생에 따른 데이터베이스 구축 등 통합성 제고를 위한 노력 미흡 	<ul style="list-style-type: none"> • 집행체계에서 신청·심사·추천·결정·집행 과정간에 연계와 통합성 부족
접근성	<ul style="list-style-type: none"> • 자금원이 국민주택기금일 경우, 신청(우리은행)과 추천 및 선정(지자체) 기관 상이하여 접근이 어려움 • 직접 정보습득이 어려운 장애인·고령자에 대한 고려 부족 	<ul style="list-style-type: none"> • 신청 창구가 지역 주민센터와 은행으로 구분되어 있으며, 사업별 신청절차도 모두 상이하여 특히 주거약자의 접근성 미약
전문성	<ul style="list-style-type: none"> • 시공업체 선정 및 개량방법 결정 등 건축 전문성이 기초단위 집행단계에서 부족, 특히 장애인의 행동특성이나 주택개조에 관한 전문성 매우 부족 	<ul style="list-style-type: none"> • 기초단위의 주거지원 전담부서 부재 • 기초단위 복지과의 업무과중으로 전문성이 필요한 주거복지 업무를 감당하기에는 인력 및 전문성 부족

본 연구는 이러한 문제를 개선하기 위한 방안으로 주거 분야의 전문성에 기반한 전담조직, 즉 주거환경개선센터를 설립할 것을 제시하였다. 주거환경개선센터는 공공의 주거지원 정책 및 사업 기획 과정을 지원하여 사업의 적절성을 확보할 수 있을 것이며, 일원화된 조직으로 부처 간 통합성과 수요자의 접근성을 제고할 수 있을 것이다. 이를 위한 구체적 조직체계와 운영방안은 제5장과 제6장에 나누어 서술하였다.

제5장 주거환경개선센터의 조직화 방안

제5장에서는 주거환경개선센터를 구축하기 위한 기본 방향에 따라 조직체계 대안을 설정하고, 각 대안의 장·단점과 주거지원의 특성을 반영하여 가장 적합한 조직화 방안과 이를 위한 법제화 방안을 제안하였다.

주거환경개선센터는 공공에서 시행하는 주거지원 정책과 사업 시행의 중간지원조직으로서 저소득가구 및 주거약자가구의 주거환경을 개선하고 주거안정을 도모하는 것을 주요 목표로 한다. 이에 따라 주거환경개선센터의 조직체계 설정을 위한 원칙을 법적 통제력, 범부처성, 독립성, 전문성, 조직효율성, 민간협력의 용이성 등 여섯 가지로 설정하였다. 그리고 주거환경개선센터 조직체계의 대안으로 조직 설치위치에 따라 지방자치형과 중앙정부 총괄형을 제안하였다. 또한, 각 대안에서 운영 방식에 따라 민간 위탁형과 공공 직영형으로 구분하고, 운영 주체에 따라 주택정책 차원형과 사회복지 차원형으로 구분하여 각 대안의 장·단점을 살펴보았다.

[조직화 설정기준에 따른 대안 비교]

구분	지방자치형		중앙정부 총괄형	
	민간 위탁형	공공 직영형	주택정책 차원형	사회복지 차원형
법적통제력	○	○	●	●
범부처성	×	×	●	○
독립성	●	●	○	○
전문성	○	●	●	●
조직효율성	×	○	●	●
민간협력용이성	●	○	×	×

※ ●: 강함, ○: 보통, ×: 약함

주거지원 전달체계는 지역별 수요자와 공급자의 여건을 고려하여 이를 효과적으로 연계해야 하는 복합적 고려가 필요한 영역이므로 전달의 최일선에 위치한 기초자치단체 단위에서의 역할이 중요하다. 그러나 주거환경개선센터를 지방자치단체 단위에만 설치하는 것은 주거지원의 비효율성과 불균형을 초래할 수 있으므로 중앙정부 단위에도 이를 설치하여 보완할 필요가 있다. 따라서 주거환경개선센터의 조직체계는 [지방자치형+중앙정부 총괄형]의 혼합형태로 구축하는 것이 가장 타당하다는 결론을 도출하였다. 다만, 주택의 지역적 특성을 고려하여 지방자치단체 단위에서의 주거환경개선센터는 민간위탁, 공공 직영 등의 형태를 선택하여 운용할 수 있도록 하는 것이 바람직하다.

이와 함께 주거환경개선센터의 설립을 법제화하기 위하여 단기적으로는 현행 법령을 활용하여 중앙정부와 각 지방자치단체에 설치하고 상호 연계되도록 업무체계를 마련하는 방안을 제시하였다. 그러나 장기적으로 합리적이고 안정적인 주거지원 전달체계를 구축하기 위해서는 일반법의 제정이 필요하며, 특히, 주거지원 정책이 갖는 주택적 특성과 사회복지적 특성을 고려하여 국토교통부와 보건복지부가 공동입안하는 방안을 마련하는 것이 요구된다.

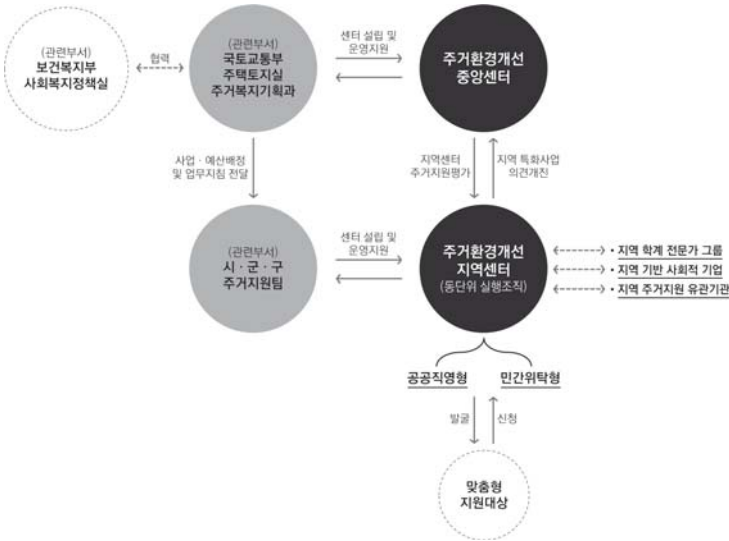
제6장 주거환경개선센터의 운영 방안

제6장에서는 주거환경개선센터의 개념과 운영목적을 정립하고, 주거환경개선센터의 수행임무를 설정하였다. 주거환경개선센터는 국가의 주거지원 정책 중 주택 개보수를 통한 주거환경 개선 업무를 담당한다. 이에 따라 주거환경개선센터에서 수행하는 업무는 다음과 같다. 첫째, 주택 개보수 및 주거환경 개선과 관련된 공공의 계획 수립을 지원한다. 둘째, 주거실태조사를 토대로 주택 개보수 및 주거환경 개선 사업을 시행한다. 셋째, 시행한 사업을 평가하고 이를 관리하기 위한 인프라를 구축한다.

이 중, 주택 개보수 및 주거환경 개선 사업의 지원 대상은 본 연구의 제2장에서 설정한 소득 4분위 이하의 저소득가구와 장애인·고령자 등 주거약자 거주가구이다. 다만, 제4장의 관련 사업 분석에서 도출된 문제점을 반영하여 위 대상가구가 자가로 거주할 경우 대상가구를 직접 지원하고, 차가로 거주할 경우 해당 주택을 소유한 임대인을 지원하여 대상가구를 간접 지원하는 것을 원칙으로 한다. 또한, 주택 개보수를 지원할 경우, 가구소득 및 가구특성 외 주택상태를 필수적으로 고려하도록 하여 기초생활보장 수급가구와 차상위가구에 지원이 집중되는 문제를 개선하고자 한다. 한편, 주거지원이 사회보장 및 복지증진의 특성을 지니고 있는 바, 장기적으로는 일반가구까지 포괄하여 주거환경개선센터의 지원 대상 범위를 설정한다.

한편, 주거환경개선센터의 주요 업무를 중앙조직과 지방조직 등 운영 주체별로 구분하여 규정하였다. 우선, 중앙조직의 업무 목표는 국가의 주거지원 정책을 실현하는 것으로 국토교통부 관련부서는 주거환경개선센터가 전문성과 독립성에 기반한 공공 조직으로 설립되어 안정적으로 운영될 수 있도록 지원한다. 그리고 주거환경개선 중앙센터는 공공

의 주거지원 관련 정책 및 사업 기획을 지원하고, 공공 인프라 구축에 대한 총괄 관리를 담당한다. 또한, 주거환경개선 지역센터를 관리하고 평가하여 주거지원 사업의 종합적 성과 관리를 제고하도록 한다. 한편, 지역조직의 업무 목표는 각 지역 특성에 맞는 지원 정책을 구현하는 것으로 시·군·구 관련부서는 각 지역의 주민센터를 활용하거나 민간단체에 위탁하여 주거환경개선 지역센터가 운영될 수 있도록 지원한다. 그리고 주거환경개선 지역센터의 관련 사업의 시행주체로서 대상가구 발굴, 주택 현장실사, 연계 가능사업 검토, 사업 시행, 사례 가구 기록 및 관리 등의 업무를 담당한다.



[주거환경개선센터의 조직체계도]

제7장 결론

본 연구는 지속적으로 확대되는 공공의 주거지원 역할을 지원하기 위한 방안으로 주거분야의 전문성에 기반한 조직, 즉 주거환경개선센터 설립의 필요성을 제시하고 센터의 운영방안을 마련하는 데 주목하였다. 이를 위한 기초 분석으로 관련 통계자료 및 가구 면담조사를 토대로 지원 대상의 현황과 거주실태를 파악하였으며, 관련 법제도를 토대로 공공의 역할과 문제점을 파악하였다. 그리고 기초 분석을 통하여 도출된 문제점을 개선하기 위한 방안으로 주거환경개선센터를 설립하여 주거지원 정책의 종합 관리체계를 확립하고, 각 지원대상의 특성에 맞는 사업을 시행하며 이와 관련된 인프라를 마련하고자 하였다.

2차년도에는 1차년도에서 제시한 주거환경개선센터의 조직체계와 역할범위를 토대로 주거환경개선센터의 운영방안을 구체화하고자 한다. 특히, 지원대상의 가구특성, 주택특성, 지역특성 등에 따라 지원 방안을 구체화하여 차별화된 전략을 제시하는 데 초점을 맞출 것이다. 그리고 이를 바탕으로 실제 지역을 대상으로 하는 단계적 실행모델을 개발하고, 이 과정에서 나타나는 문제점과 성과를 종합하여 주거환경개선센터의 역할과 업무범위를 재설정하고자 한다. 이를 통하여 최종적으로는 주거환경개선센터의 지속적이고 합리적인 운영을 위한 중장기 발전계획과 제도적 보완사항을 마련하고자 한다.

주제어: 주거환경개선, 주거지원, 주거약자, 저소득층, 주거환경개선센터

차 례

제1장 서론	1
1. 연구의 배경 및 목적	1
1) 연구의 배경	1
2) 연구의 목적	4
2. 연구의 내용 및 방법	5
1) 1차년도 연구의 주요 내용 및 방법	5
2) 2차년도 연구계획	6
3. 선행연구 현황 및 본 연구의 차별성	8
1) 관련 선행연구 현황	8
2) 지원·전달체계 구축을 위한 전문조직 설립 관련 기존연구 성과	10
3) 본 연구의 차별성	11
4. 기존조직 검토 및 연구의 범위 설정	12
1) 한국토지주택공사(LH)	12
2) 센터 형태의 전담조직	13
3) 본 연구의 범위	15
5. 연구 추진과정	17

제2장 주거지원을 위한 대상 설정 및 실태 조사 19

1. 이론적 고찰	19
1) 관련 개념 정리	19
2) 주거지원의 제도적 근거	23
3) 주거지원의 목적 및 종류	24
4) 주거지원의 대상	25
2. 주거지원 대상가구의 수요 조사	29
1) 개요	29
2) 지원대상 규모	30
3) 지원대상별 가구·주택현황 및 주거지원 소요 유형	32
3. 주거지원 대상가구의 주택현황 및 소요 심층 조사	38
1) 개요	38
2) 주거환경 현황 및 주거실태에 관한 사항	43
3) 주거환경 개선 및 주거비 지원 경험에 관한 사항	48
4) 공공의 주거지원에 대한 인식 및 소요에 관한 사항	54
4. 소결	57
1) 주거지원 대상 범위 및 수요 규모	57
2) 지원 대상가구의 현황	58
3) 주거환경개선 지원 현황 및 문제점	60

제3장 주거지원에 대한 공공의 역할 63

1. 제도적 근거	63
1) 관련 법령	63
2) 관련 계획	66
2. 중앙정부의 역할	68
1) 주택종합계획 수립	68
2) 주거지원을 위한 정책·사업기획 및 예산 확보	77

3. 지방자치단체의 역할	80
1) 광역자치단체	80
2) 기초자치단체	88
4 소결: 공공의 역할에 대한 문제점 및 개선방향	90
1) 문제점	90
2) 개선방향	92

제4장 공공의 주거지원 사업 및 전달체계 분석 95

1. 분석 개요	95
1) 주거지원 전달체계의 개념과 구성요소	95
2) 성공적 주거지원 전달체계의 원칙	97
2. 중앙정부의 주거지원 사업 및 전달체계 분석	99
1) 주택 개보수 지원 사업	100
2) 주거비 지원 사업	117
3. 지방자치단체의 주거지원 사업 및 전달체계 분석	122
1) 서울특별시	122
2) 전라북도 전주시	131
3) 지방자치단체 주거지원 전달체계 종합	139
4. 소결: 전달체계의 문제점 및 개선방향	141

제5장 주거환경개선센터의 조직화 방안 143

1. 주거환경개선센터 설립의 전제	143
1) 주거환경개선센터 설립을 위한 근거 및 필요성	143
2) 주거환경개선센터의 조직체계 설정 기준	145
2. 주거환경개선센터의 조직화 방안	147
1) 주거환경개선센터의 조직체계 대안	147
2) 대안별 장·단점 분석	150
3) 주거환경개선센터의 설립·운영 및 정착을 위한 방안	152

제6장 주거환경개선센터의 운영 방안 155

1. 주거환경개선센터의 운영 개요	155
1) 개념 및 운영목적	155
2) 지원대상 및 대상별 지원업무	157
2. 주거환경개선센터의 주체별 주요 업무	160
1) 중앙조직	160
2) 지역조직	161

제7장 결론 165

1. 1차년도 연구결과	165
2. 2차년도 연구방향	167

참고문헌	169
------------	-----

Summary	175
---------------	-----

부록1. 심층면접 조사지	179
---------------------	-----

부록2. 조사가구 면담내용	191
----------------------	-----

부록3. 프랑스의 주거지원 사례	211
-------------------------	-----

부록4. 서울시 25개구 구별 주거지원 담당조직 현황	223
-------------------------------------	-----

표차례

[표 1-1] 연도별 주택보급률	1
[표 1-2] 연도별 최저주거기준 미달가구 규모	3
[표 1-3] 2개년 연구 흐름도	7
[표 1-4] 선행연구 현황	9
[표 1-5] 기존 연구에서 제안한 전문조직 비교	10
[표 1-6] 기존 조직의 업무내용별 역할범위	15
[표 1-7] 주거환경개선 관련 사업을 시행하고 있는 각 조직의 지원대상 범위	16
[표 1-8] 연구 수행 흐름도	17
[표 2-1] 관련 개념 간의 관계	22
[표 2-2] 이명박정부(2008-2012)의 주택공급계획(2009-2018)	26
[표 2-3] 참여정부(2003-2007)의 주거복지 지원 로드맵	27
[표 2-4] 임대주택 유형별 입주자격	27
[표 2-5] 지원대상의 지역별 분포	31
[표 2-6] 지원대상별 가구원 수	32
[표 2-7] 지원대상 가구의 월평균 소득	32
[표 2-8] 지원대상별 월평균 생활비	33
[표 2-9] 지원대상별 월평균 주거비	33
[표 2-10] 지원대상별 거주 주택 유형	33
[표 2-11] 지원대상별 주택의 건축연도	34
[표 2-12] 지원대상별 주택 점유 유형	34
[표 2-13] 지원대상별 주거시설 상태	35
[표 2-14] 지원대상별 주택의 물리적 상태	35
[표 2-15] 지원대상별 현재 거주 주택에 대한 전반적인 만족도	36
[표 2-16] 지원대상별 주거지원 필요여부 및 필요한 주거지원 유형	37
[표 2-17] 주요 조사내용	38

[표 2-18] 응답가구 구분	39
[표 2-19] 가구 특성별 응답가구 목록	40
[표 3-1] 「주택법」에 근거한 중앙정부와 지방자치단체의 주거지원 역할	64
[표 3-2] 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」에 근거한 중앙정부와 지방자치단체의 주거지원 역할	65
[표 3-3] 중앙정부의 주택종합계획과 시·도 주택종합계획의 내용	66
[표 3-4] 중앙정부의 주거지원계획과 시·도 주거지원계획의 내용	67
[표 3-5] 주택종합계획(2003~2012)의 이념 및 정책목표	69
[표 3-6] 주택종합계획(2003~2012)의 주요 내용	69
[표 3-7] 주택종합계획(2003~2012)에서 제시한 지원대상과 각 대상별 지원내용	70
[표 3-8] 주택종합계획(2003~2012)에서 추정된 공공의 주거지원 대상가구 규모	71
[표 3-9] 지원정책별 대상가구 및 소요예산 규모	71
[표 3-10] 정책 패러다임의 전환에 기반한 2차 주택종합계획의 목표	72
[표 3-11] 각 목표별 정책방향에 따른 세부내용	72
[표 3-12] 주택건설종합계획과 주택종합계획의 관련 법령과 목적을 통한 내용 비교	74
[표 3-13] 2004년~2013년 각 연도별 주택종합계획의 주거지원에 관한 주요 내용	76
[표 3-14] 중앙정부의 주거지원 관련 사업 현황	77
[표 3-15] 광역자치단체의 주택종합계획 수립 현황	80
[표 3-16] 지역별·점유형태별 최저주거기준 미달가구 비율	82
[표 3-17] 지역별·소득별 월소득 대비 임대료 비율	83
[표 3-18] 주요 광역자치단체의 주택종합계획에 제시된 주거지원 정책의 방향 및 목표	84
[표 3-19] 주요 광역자치단체의 주거지원 관련 사업 현황	86
[표 3-20] 전주시와 성남시의 주거지원 관련 사업 현황	88
[표 4-1] 주거지원 전달체계의 구성요소	96
[표 4-2] 성공적 사회복지 전달체계의 원칙	97
[표 4-3] 중앙정부의 주거지원 관련 사업	99
[표 4-4] 주거약자 개량자금 지원 기준	100
[표 4-5] 주거약자용 주택 개조항목	101
[표 4-6] 주거약자 개량자금 사업 시행 절차	101
[표 4-7] 주거환경개선사업 주택자금 지원 기준	102
[표 4-8] 주거환경개선사업 주택자금 사업 시행 절차	103
[표 4-9] 주거환경개선사업 주택자금 집행실적	103

[표 4-10] 농어촌 주택개량 자금 지원 기준	104
[표 4-11] 농어촌 주택개량 사업 시행 절차	104
[표 4-12] 농어촌 주택개량 사업의 예산 변화 추이	105
[표 4-13] 주택 개보수 범위	106
[표 4-14] 주거현물급여 집수리 사업 시행 절차	106
[표 4-15] 2010년도 주거 현물급여 집수리 사업 내용	107
[표 4-16] 주택 개조 범위	108
[표 4-17] 공간별 주택 개조 비율	108
[표 4-18] 농어촌 장애인 주택개조 사업 시행 절차	109
[표 4-19] 슬레이트 처리 사업 시행 절차	110
[표 4-20] 주택 개보수 범위	111
[표 4-21] 저소득층 에너지효율 개선 사업 시행 절차	112
[표 4-22] 에너지효율 개선사업 실적	112
[표 4-23] 2011년 항목별 지원 현황	112
[표 4-24] 선정 기준에 따른 지원 사업 현황	113
[표 4-25] 중앙정부 주택 개보수 지원 사업별 지원 내용 비교	114
[표 4-26] 중앙정부 주택 개보수 지원 사업의 전달체계	115
[표 4-27] 저소득가구 전세자금 지원 기준	117
[표 4-28] 저소득가구 전세자금 사업 시행 절차	118
[표 4-29] 저소득가구 전세자금 집행실적	118
[표 4-30] 2013년도 주거급여 한도액	118
[표 4-31] 기초생활보장 주거급여 사업 시행 절차	119
[표 4-32] 기초생활보장 사업 분야별 예산 추이	119
[표 4-33] 중앙정부 주거비 지원 사업의 전달체계	121
[표 4-34] 서울특별시 주택정책실 조직도	122
[표 4-35] 서울특별시 주택정책실 주택정책과의 주거지원 관련 업무	123
[표 4-36] 서울특별시 주택정책실 주거정책개발센터의 주거지원 관련 업무	123
[표 4-37] 서울특별시 주택정책실 주거재생지원센터의 주거지원 관련 업무	124
[표 4-38] 희망의 집수리 사업 시행 유형 비교	125
[표 4-39] 공공주도형 사업 시행 절차	126
[표 4-40] 민간참여형 사업 시행 절차	126
[표 4-41] 희망의 집수리 사업 실적	126

[표 4-42] 희망의 집수리 사업 전달체계 평가	127
[표 4-43] 저소득 장애인 주거편의지원 사업 시행 절차	127
[표 4-44] 저소득 장애인 주거편의지원 사업 실적	128
[표 4-45] 저소득 장애인 주거편의지원 사업 전달체계 평가	128
[표 4-46] 서울형 주택바우처 가구 규모별 지원금액	129
[표 4-47] 서울형 주택바우처 사업 시행 절차	129
[표 4-48] 서울형 주택바우처 사업 실적	129
[표 4-49] 서울형 주택바우처 사업 전달체계 평가	130
[표 4-50] 전주시 조직도	131
[표 4-51] 전주시 건설교통국 주택과의 주거지원 관련 업무	132
[표 4-52] 전주시 도시재생사업단 도시재생과의 주거지원 관련 업무	132
[표 4-53] 전주시 복지환경국 생활복지과의 주거지원 관련 업무	133
[표 4-54] 전주시 복지환경국 여성가족과의 주거지원 관련 업무	133
[표 4-55] 주택 개보수 지원 항목	134
[표 4-56] 나눔과 희망의 집 고쳐주기 사업 시행 절차	134
[표 4-57] 나눔과 희망의 집 고쳐주기 사업 실적	135
[표 4-58] 나눔과 희망의 집 고쳐주기 전달체계 평가	135
[표 4-59] 해피하우스 지원 항목	135
[표 4-60] 해피하우스 사업 실적	136
[표 4-61] 해피하우스 전달체계 평가	136
[표 4-62] 저소득계층 임대보증금 지원 기준	137
[표 4-63] 저소득계층 임대보증금 지원 사업 시행 절차	137
[표 4-64] 저소득계층 임대보증금 지원 사업 실적	138
[표 4-65] 저소득계층 임대보증금 지원 전달체계 평가	138
[표 4-66] 서울시 25개 자치구의 주거지원 사업 담당 부서 현황	139
[표 4-67] 주거지원 전담조직을 운영하고 있는 자치구 현황 및 사업 범위	140
[표 4-68] 주택 개보수 지원 사업의 시행 과정에서 공공의 역할	142
[표 5-1] 주거약자 주거지원센터 설치 규정	143
[표 5-2] 지방자치단체 조례의 센터 설치 규정	144
[표 5-3] 민간 위탁형 입법 사례	147
[표 5-4] 공공 직영형 입법 사례	148
[표 5-5] 조직화 설정기준에 따른 대안 비교	151

[표 6-1] 관련 주체 간 협력방안	163
[표 부록3-1] 프랑스 주거지원 정책의 변화	212
[표 부록3-2] 주거비 지원정책 구분	215
[표 부록3-3] 불량주택 개보수사업의 지원기준	216
[표 부록3-4] 불량주택 개보수사업의 지원 범위	217
[표 부록3-5] 불량주택 개보수 공사 내용	217
[표 부록3-6] 주택 개보수 사업실적(2012년 기준)	219

그림차례

[그림 2-1] 지원대상 가구별 규모 및 총 규모	31
[그림 2-2] 지원대상별 현재 거주 주택에 불만족하는 이유	36
[그림 2-3] A-2가구의 주택 내부 현황	43
[그림 2-4] A-3가구의 주택 내부 현황	44
[그림 2-5] B-2가구의 주택 내부 현황	45
[그림 2-6] C-4가구의 주택 내부 현황	46
[그림 2-7] D-3가구의 주택 내부 현황	47
[그림 2-8] D-13가구의 주택 내부 현황	47
[그림 2-9] 도배·장판 및 화장실 도색 지원을 받은 A-5가구의 시공 내용	48
[그림 2-10] 현관문 잠금장치, 세면대 파이프교체 등을 지원 받은 A-9가구의 시공 내용	49
[그림 2-11] 주택 단차 경사로, 침실 도배·장판교체 등을 지원 받은 B-2가구의 시공 내용	50
[그림 2-12] 화장실 손잡이, 창호교체 등을 지원 받은 B-3가구의 시공 내용	50
[그림 2-13] 창호교체, 도배·장판교체 등을 지원 받은 D-4가구의 시공 내용	52
[그림 2-14] 화장실 변기, 안전손잡이, 형광등교체 등을 지원 받은 D-5가구의 시공 내용	53
[그림 3-1] 주택종합계획 수립절차	68
[그림 3-2] 주택 개보수 사업의 전개 과정	79
[그림 4-1] 일반적 공공 행정서비스 전달체계 개념도	95
[그림 4-2] 맞춤형 복지지원 전환 개념도	120
[그림 4-3] 주요 주거지원 사업의 전달체계 및 각 부서별 업무 부하	140
[그림 5-1] 조직체계 대안별 개념도	149
[그림 6-1] 주거환경개선센터의 지원대상	157
[그림 6-2] 주거환경개선센터의 지원대상별 주요 재원내용	158
[그림 6-3] 주거환경개선센터의 주택 개보수 지원 과정(안)	159
[그림 6-4] 주거환경개선센터의 조직체계도	162

제1장 서론

1. 연구의 배경 및 목적
2. 연구의 내용 및 방법
3. 선행연구 현황 및 본 연구의 차별성
4. 기존 조직 검토 및 연구의 범위 설정
5. 연구 추진과정

1. 연구의 배경 및 목적

1) 연구의 배경

□ 주택 정책의 주요 쟁점으로 주거복지 부상

2000년대 후반, 주택보급률이 100%에 도달하고 주택의 절대적 부족 문제가 해소됨에 따라 국내 주택 정책의 방향이 ‘주택 공급’에서 ‘주거환경의 질 개선’ 및 ‘주거복지 증진’으로 전환되었다.

[표 1-1] 연도별 주택보급률

	2007년	2008년	2009년	2010년	2011년
가구 수(천가구)	16,364	16,619	16,862	17,339	17,719
주택 수(천호)	16,295	16,733	17,071	17,672	18,131
주택보급률(%)	99.6	100.7	101.2	101.9	102.3

※본 통계표는 1인가구와 비월연가구를 포함하는 신주택보급률을 바탕으로 작성되었음

※출처: e-나라지표

이러한 정책 흐름의 변화는 2000년대 초반부터 제도가 지속적으로 확립된 결과이다. 건설교통부(現국토교통부)는 2000년, 고시 형태로 ‘최저주거기준’을 도입하였고, 2004년 「주택법」과 동법 시행령을 제정하여 인간다운 생활을 영위하기 위한 최소한의 주거기준을 법적으로 규정하였다. 2012년 2월에는 주거약자의 주거안정과 주거수준 향상을 목표

로 하는 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」을 제정(2013년 3월 시행)하여 주거복지 실현을 위한 법적 근거를 마련하였다. 지방자치단체 또한 지역 주민의 주거 질 향상을 위한 노력을 기울이고 있는데, 2011년 8월 「전주시 주거복지 지원조례」, 2012년 12월 「서울특별시 주거복지 기본조례」 제정 등이 그 예이다.

최근에는 박근혜정부 출범과 함께 국민행복이 주요 정책이슈로 등장하면서 주거복지에 대한 관심이 증대되어 보편적 주거복지 실현을 위한 다양한 정책이 추진되고 있다. 주택바우처제도 도입, 생애주기별 주거지원 강화 정책 등이 그 예이다.

□ 정책 변화에 따른 관련 사업의 양적 확대

저소득가구의 주거안정 및 주거환경 개선을 위한 정부의 지원은 1976년 도입된 농어촌 주택개량 지원에서 시작되어 2000년대 국토교통부 외 보건복지부, 환경부, 산업통상자원부 등 여러 부처로 확대되었다. 사업의 내용 또한 주택의 결함을 개보수하는 사업에서 시작되어 에너지 효율화, 슬레이트 처리 등 환경문제 대응에 이르기까지 다양화되었다. 현재 중앙정부 차원에서 수행 중인 관련 사업은 국토교통부의 주거환경개선사업 자금 지원, 주거취약계층 주거지원, 보건복지부의 주거급여, 농어촌 장애인 주택개조 지원, 주거현물급여 집수리, 농림축산식품부의 농어촌주택개량, 환경부의 슬레이트 처리, 산업통상자원부의 저소득층 에너지효율 개선 등이 있다.

□ 사업의 실효성 문제 제기

그러나 공공 부문 사업의 지속적인 양적 확대에도 불구하고, 사업의 실효성에 관한 비판적인 견해가 지속적으로 제기되고 있다. 그 내용은 공급자 중심의 물량 확대, 주택정책과 복지정책의 이원적 운영, 지원 대상 중복 및 누락, 미흡한 지원 수준, 서비스 수혜의 차단 및 단절, 사후 관리 미흡 등으로 정리된다.(이명주 2011; 이태진 2010; 홍인옥 2011) 이러한 상황에서 국토교통부 소관의 사회취약계층 주택개보수사업의 경우, 사업의 중복성 문제로 2013년 예산이 전액 삭감되기도 하였다.

이와 함께 저소득가구의 주거환경 개선 효과가 미비하다는 비판 또한 제기되고 있다. ‘최저주거기준 미달 가구’ 지표를 통하여 주거안정 및 주거환경 개선을 위한 공공의 사업 실적을 파악해보면, 2006년과 2012년 사이 최저주거기준 미달 가구 수와 비율은 지

속적으로 감소하고 있다. 그러나 기초생활보장 수급가구를 포함하는 저소득가구 등에서는 여전히 시설 및 구조·성능·환경 기준이 최저주거기준에 다다르지 못하는 가구가 많은 것으로 나타나고 있으며, 특히 기초생활보장 수급가구의 경우 최저주거기준에 미달 가구 비율이 일반가구에 비하여 월등히 높게 조사된다.(한국의 사회동향 2012: p.148)

[표 1-2] 연도별 최저주거기준 미달가구 규모

	2006	2008	2010	2012
미달 가구 수(만 가구)	268	212	184	128
총 가구 수(만 가구)	1,616	1,667	1,734	1,778
미달 가구 비율(%)	16.6	12.7	10.6	7.2

※ 최저주거기준은 2011년 개정안을 바탕으로 작성되었음

※ 출처: 국토교통부, 각 연도 주거실태조사

□ 공공 차원의 통합적인 지원·전달체계 미흡

이러한 문제는 우선적으로 중앙정부 차원에서 종합적·장기적인 지원정책 수립이 미흡한 데에서 기인한다. 2003년 「주택법」의 제정으로 주택과 관련된 정부의 장기적·종합적 관점의 주택종합계획 수립이 의무화되었다. 이와 관련하여 2003년 참여정부의 주거복지 로드맵, 2009년 이명박정부의 보금자리주택공급계획 등 저소득가구 및 서민을 대상으로 하는 장기적인 주거복지계획이 수립이 시도되었으나 지속적으로 연계되지 못하였다. 또한, 위 계획은 주로 주택 공급에 중점을 둔 계획으로 주거 공간의 질적 향상을 위한 장기적인 정책 및 계획은 여전히 부재한 상황이다. 이에 따라 주택 공급 외의 주거지원 정책은 부처별로 부분적이고 한시적으로 수립되는 등 체계적으로 시행되지 못하고 있다.

한편, 정책과 사업의 주체가 명확하게 확립되어 있지 않은 데에서 기인하는 문제도 있다. 현재 공공의 주택공급 사업의 경우 국토교통부와 LH의 전담으로 시행되고 있는 반면, 그 외 사업의 경우 양적 확대에도 불구하고 명확한 주체가 확립되어 있지 않은 상황이다. 이에 따라 다양한 주체 간 사업조정 및 업무협조가 미흡하여 사업의 중복성 및 실효성 문제가 발생하고 있으며, 이를 통합적으로 지원할 주거복지 인프라 또한 부재한 상황이다.

□ 주거분야의 전문성에 기반한 공공의 지원체계 필요

이러한 문제를 개선하기 위해서는 명확한 정책적 목표에 따라 장기적·종합적 계획을

수립하고, 관련 사업을 체계적으로 추진하여 이를 수요자들에게 효율적으로 전달할 수 있는 공공 차원의 지원·전달체계 마련이 필요하다. 그리고 이를 위하여 주거 분야의 전문 인력으로 구성된 전담 조직 마련이 요구된다.

2) 연구의 목적

이러한 배경에 따라 본 연구의 목적은 크게 다음 세 가지로 정리할 수 있다.

첫째, 공공의 주거지원 관련 정책·사업 시행을 지원하는 센터의 구축 방안을 마련한다. 이 센터는 저소득가구의 주거환경 개선을 비롯하여 주거안정 도모를 위한 관련 사업을 수요자에게 효과적으로 전달하기 위한 중간 지원조직으로, 관련 사업 소관 부처 간 행정을 통합·조정하는 역할을 담당한다.

둘째, 센터의 설립과 운영을 위한 제도적 근거를 마련한다. 즉, 현재 관련 법령에서 규정하고 있는 센터의 지원 대상, 센터의 형태, 주요 업무, 운영체계 등에 관한 구체적인 방안을 마련하여 실행력 있는 센터의 구축 방안을 제시하고자 한다.

셋째, 기존 행정조직과 센터 간의 연계 방안 및 민간단체 참여를 포함한 조직화 방안을 마련한다. 즉, 현 행정조직 체계 내에서 센터의 위상을 정립하고 기존 조직과의 연계 방안을 제시하며, 저소득층 주거환경개선을 위한 지원 사업을 시행하고 있는 지역 민간단체의 참여를 포함하는 센터의 조직화 방안을 마련하고자 한다.

2. 연구의 내용 및 방법

본 연구는 2개년 연구로서 1, 2차년도에 수행하고자 하는 연구내용은 다음과 같다.

1) 1차년도 연구의 주요 내용 및 방법

□ 한국행정연구원과의 협동연구 추진

본 연구에서 제안하는 주거환경개선센터의 구축을 위해서는 관련 정책·사업을 추진하고 있는 기존 조직 간의 행정적 지원·전달체계의 파악이 중요하다. 또한, 효율적인 조직구성과 운영방안을 마련하기 위하여 행정체계에 관한 심도 깊은 검토가 요구된다. 따라서 행정체계와 관련하여 전문적인 연구를 수행하고 있는 한국행정연구원과 협동연구를 진행하고자 한다. 이를 통해 중앙정부와 지방자치단체의 행정체계 및 전달체계 실태를 면밀하게 파악하고, 행정적 측면에서 주거환경개선센터의 실효성을 확보할 수 있는 조직화 방안을 마련하고자 한다.

□ 저소득가구 및 전문가 설문·면담조사

주거환경개선센터의 운영 방안 및 지원 대상 등을 설정하기 위해서는 주거와 관련하여 공공의 지원이 필요한 대상에 대한 현황 기초조사가 필요하다. 따라서 우선적으로 기존 연구자료를 이용하여 대상가구의 수요를 파악하고, 대상가구에 대한 심층면담조사를 통하여 지원 사업의 문제점을 파악하고자 한다.

□ 현장 실태조사

주거환경개선센터의 운영 방안을 모색하기 위해서는 현재 공공 부문에서 시행하고 있는 다양한 주거지원 사업의 실태에 대한 면밀한 파악이 필요하다. 이를 위하여 우선 중앙정부의 경우, 관련 사업이 가장 많은 국토교통부, 보건복지부, 농림축산식품부 등을 대상으로 예산규모, 행정절차, 사업추이 등에 관한 조사를 시행하고자 한다. 지방자치단체의 경우, 관련 사업을 가장 활발하게 수행하고 있으며, 지역 기반 민간단체의 활동이 많은 사례 도시를 선정하여 각 사례 도시의 담당주체, 행정절차, 처리내용, 사후관리 등에 관하여 실질적으로 조사하고자 한다.

□ 사례조사

주거환경개선센터의 효율적 운영을 위해서는 센터와 중앙정부, 지방자치단체, 민간 단체 간의 협력체계와 수요자에게 전달되는 행정체계를 합리적으로 설정하는 것이 중요하다. 이를 위하여 우선적으로 현재 주거지원 관련 업무를 수행하고 있는 국내 조직의 운영 내용을 살펴봄으로써 향후 연계 가능성 모색을 위한 기초 분석을 수행하고자 한다.

2) 2차년도 연구계획

□ 센터 운영업무의 차별화 방안 및 구체적 운영전략 제시

1차년도 연구에서 제시한 주거환경개선센터의 조직체계와 역할범위를 토대로 자생적 주거복지 실현을 위한 중간지원조직으로서 주거환경개선센터의 운영방안을 구체화하고자 한다. 이와 함께 주거지원과 관련하여 현재 공공 차원에서 운영하고 있는 관련 조직 및 민간단체와의 연계 방안 및 차별화 방안을 마련하고자 한다.(한국행정연구원 협동)

□ 운영모델 기획

1차년도 연구에서 제시한 주거환경개선센터의 기능을 중심으로 저소득가구의 주거환경개선이 시급히 필요한 지역을 선정하여, 센터가 주도하는 운영모델을 마련하고자 한다. 이를 통하여 주거환경개선을 위한 공공 지원 사업의 전달체계와 구체적인 실행방안을 모색할 수 있을 것이다. 이와 함께 국토교통부의 주택바우처 및 자가주택 개선사업 운영을 위한 LH 도시재생지원단과의 연계방안 또한 마련하고자 한다.

□ 센터 설립을 위한 중장기 추진전략 마련 및 관련 법령 개선

센터의 지속적·합리적인 운영을 위해서는 중장기 발전계획과 제도적 보완사항을 마련하는 것이 필요하다. 따라서 중앙정부 정책사업과 지방자치단체 지원사업, 민간 사회공헌사업 등을 종합적으로 지원할 수 있는 센터의 설립 및 관련법 개선방안을 마련하고자 한다.

[표 1-3] 2개년 연구 흐름도



3. 선행연구 현황 및 본 연구의 차별성

1) 관련 선행연구 현황

□ 관련 정책의 방향 연구

주거지원과 관련된 국가정책을 종합적으로 평가하여 문제점을 파악하고 개선방향을 제시한 연구이다. 배순석 외(2008)는 2000년대 이후 도입된 주거복지 정책을 정량적·정성적으로 평가하고 장기임대주택의 지속적 공급과 재정 지원 확대 등의 개선방안을 제시하였다. 진정수 외(2009)는 저소득·서민의 주거빈곤과 주거불안 해소를 위한 주거안전망 구축의 기초 연구를 수행하였다. 저소득층의 개념과 규모, 저소득층이 당면한 주거문제를 파악하고 소득계층별 주거실태를 조사하여 주거안전망 구축을 위한 전략을 제시하였다.

□ 주택상태 및 거주환경 실태조사 연구

저소득가구가 거주하는 주택의 상태와 거주 환경 실태를 조사하여 관련 정책 및 사업의 개선방향을 제시한 연구이다. 박신영 외(2011)는 저소득층 대상 주택 개보수 사업의 성과와 문제점을 진단하여 사업의 발전 방안을 마련하고자 하였다. 이를 위하여 주택 유형별, 소득 계층별로 주거실태를 면밀히 조사하고, 이를 토대로 사업의 수혜계층 확대, 주택 개보수 모델 정립, 유사 사업과의 중복성 해소방안 등의 개선방안을 제시하였다. 남원석 외(2012)는 주거취약계층에 대한 정책적 관심 확대 방안을 설정하고자 하였다. 이를 위하여 기존 주거지원 정책을 검토하고, 주거취약계층에 대한 심층면접조사를 통해 주거 문제에 대한 취약성을 파악하였다. 그리고 지자체의 역할 확대, 맞춤형 주거지원 강화, 주거복지 전달체계 개선을 기본으로 한 경기도 주거지원정책의 방향을 제시하였다.

□ 주거지원 및 전달체계 구축 연구

공공의 주거지원 정책·사업 전달 방법으로 센터 구축의 필요성을 강조하고, 센터의 설립 형태, 위치, 업무 등에 관한 구체적인 방안을 제시한 연구이다. 남원석 외(2010)는 민간주택에 거주하는 저소득가구를 대상으로 시행되고 있는 주거지원 프로그램들이 보다 효과적으로 수요자에게 지원될 수 있는 체계를 연구하였다. 이를 위하여 현행 지방자치단체 및 민간단체 차원의 서비스 지원체계를 평가하고 국외 사례를 검토하여 지역에 밀착한

주거지원서비스 지원체계 구축방안을 제시하였다. 김혜승 외(2012)는 주거안정, 지역사회 통합 등의 측면에서 현 주거정책의 효과성을 높일 수 있는 주거지원서비스 공급체계를 연구하였다. 공공과 민간부문의 주거지원서비스 공급사례와 이용자 실태를 분석하고 국외 사례를 검토하여 주거지원서비스 공급체계 구축방안을 제시하였다. 심경미 외(2012)는 저층 주거지의 유지·관리를 위한 지원시스템과 제도개선 방안을 제시하고자 하였다. 이를 위하여 관련 지원조직의 운영 현황과 지원 실태를 분석하고 국외 사례를 검토하여 저층주거지 유지관리를 위한 지원시스템 구축방안을 제시하였다.

[표 1-4] 선행연구 현황

구분	연구명·연구자	연구방법	주요내용
정책 방향	• 서민 주거복지 확대정책의 평가와 향후 정책방향 • 배순석 외(2008)	• 관련 문헌 검토 • 비용편익 분석 • 임대주택입주가구 설문조사 • 전문가 자문	• 주거복지정책의 주요 프로그램 현황 파악 • 현행 정부 정책프로그램의 효율성 평가 • 정책 추진방향과 주요 프로그램의 개선방안 제시
	• 저소득·서민의 주거안전망구축을 위한 기초연구 • 진정수 외(2009)	• 관련 문헌 검토 • 기존 통계자료 분석 • 전문가 자문	• 저소득층의 개념과 주거문제 파악 • 소득계층별 주거실태 분석 • 주거안전망 구축을 위한 전략 제시
실태 조사	• 저소득층 주택상태 조사 및 개보수사업 추진방안 연구 • 박신영 외(2011)	• 관련 문헌 검토 • 기존 통계자료 분석 • 저소득가구 방문 면담조사	• 저소득층의 주거실태 및 주택상태 파악 • 저소득층 대상 정책과 사업에 대한 분석·평가 • 국외 주택 개보수 사업 사례를 조사하여 시사점 도출 • 개보수 가구 추정 및 사업추진체계 제시
	• 경기도 주거취약계층 실태 및 지원방안 • 남원석 외(2012)	• 관련 문헌 검토 • 기존 통계자료 분석 • 주거취약계층 면담조사 • 전문가 자문	• 주거취약계층의 개념 및 유형 설정 • 경기도 내 주거취약계층의 양적 규모 추정 및 유형별 주거문제 취약성 파악 • 주거취약계층에 대한 지원정책의 기본방향과 정책대안 제시
지원 체계 구축	• 지역밀착형 주거지원서비스 지원체계 구축방안 • 남원석 외(2010)	• 관련 문헌 검토 • 저소득가구 면담조사 • 전문가 자문 • 실무부서 협력	• 주거지원서비스 개념 정리 • 주거지원서비스의 소요 규모 추정 및 기존 지원체계 평가 • 국외 공급 사례 조사 • 지역밀착형 주거지원서비스 지원체계 구축방안 제시
	• 서민 주거복지 향상을 위한 주거지원서비스 체계 구축방안 연구 • 김혜승 외(2012)	• 관련 문헌 검토 • 사례 분석 • 전문가 자문 • 실무자 자문	• 주거지원서비스의 개념 정리 • 국내 주거지원서비스 현황 파악 • 국외 주거지원서비스 사례 조사 • 주거지원서비스 공급 활성화 체계 구축을 위한 기본방향과 제도적 기반 제시
	• 저층주거지 유지·관리를 위한 지원시스템 구축 및 제도개선 방안 • 심경미 외(2012)	• 관련 문헌 검토 • 현장 조사 • 사례 분석 • 전문가 자문 • 실무부서 협력	• 저층주거지 유지·관리 현황 분석 • 저층주거지 정비·관리 지원조직 운영 사례 조사 • 저층주거지 정비·관리 수요 파악 • 저층주거지 유지·관리 지원시스템 구축 및 제도개선안 제시

2) 지원·전달체계 구축을 위한 전문조직 설립 관련 기존연구 성과

관련 선행연구 중 주거지원과 관련된 공공의 역할로 전달체계 구축을 제안한 남원석(2010), 김혜승(2012), 심경미(2012)의 연구를 보다 세부적으로 살펴보고자 한다. 세 연구는 모두 주거지원 정책을 효과적으로 수행하기 위하여 공공의 전문 전달체계 구축이 필요하다는 인식에 따라 센터 설립을 제안하였다. 그 중 센터의 조직화 방안으로 중앙정부의 재정 지원과 업무 가이드라인 수립 등을 전제로 하여 기초자치단체 단위(외부 혹은 산하)에 센터를 설치할 것을 제안하였다. 이는 수요자 중심의 주거지원, 즉 접근성을 고려한 방안이며 동시에 주거지원의 특성상 지역에 기반한 업무 수행이 필요하기 때문이다. 이와 함께 제안된 센터의 업무는 다소 차이가 있으나 공통적으로 **주택 개보수, 주택확보 지원, 정보제공** 등 수요자에 대한 직접 지원이며, 그 외 중요한 역할로 관련 기관과의 **네트워크 구축**이 있다. 특히, 남원석(2010: p.137)은 단독·다세대주택의 주거환경을 개선하기 위한 업무를 수행 중인 해피하우스센터와의 통합 운영을 제안하였다.

[표 1-5] 기존 연구에서 제안한 전문조직 비교

	남원석(2010)	김혜승(2012)	심경미(2012)
명칭	주거지원센터	주거지원서비스센터	주택관리지원센터
설립위치	· 기초자치단체(직영/위탁)	· 기초자치단체 산하(직영/위탁)	· 기초자치단체 · 주민자치센터와 연계
중앙정부 역할	· 재정 지원 · 가이드라인 제시	· 재정 지원	· 재정 지원 (근거 마련)
센터 주요업무	· 주택 개보수 · 주택확보 지원 · 상담 · 정보제공 · 사례 관리	· 주택확보 지원 · 독립생활 지원 · 지역사회 정착 · 기타 복지 연계 지원	· 주택 개보수 · 주택 · 주택 유지관리 에너지효율화 · 사례 관리
네트워크	· 해피하우스센터와 통합 운영 · 지역 공사 및 민간단체 연계	· 희망복지지원단 및 지역사회복지협의체와 연계	· 저층주거지 관리 전문 사회적기업과 연계
조직 개념도			

3) 본 연구의 차별성

관련 선행연구와 비교하여 본 연구가 갖는 차별성은 다음과 같다.

첫째, 지원 대상 가구의 거주현황과 지원 소요유형에 관하여 보다 심층적으로 살펴 보고자 한다. 우선, 국토교통부의 주거실태조사 자료를 검토하여 주거지원 대상 가구에 대한 현황을 파악하고, 이를 토대로 방문 면접 조사를 시행하여 대상 가구의 주거지원 소요유형을 파악할 것이다.

둘째, 공공의 역할과 행정체계에 대하여 실증적으로 조사·분석하고자 한다. 우선 중앙정부 및 지방자치단체, 유관 조직의 업무 단계별 담당주체, 행정절차 등 운영현황에 관한 실태를 조사하여 주거지원에 관한 공공의 역할을 파악할 것이다. 그리고 그 문제점을 도출하여 이를 개선할 수 있는 주거환경개선센터 설립의 필요성과 역할, 기능 등을 마련할 것이다.

셋째, 한국행정연구원과의 협동연구로 센터 설립에 관한 구체적·현실적 방안을 마련하고자 한다. 한국행정연구원은 정부 조직·기관의 설립과 행정체계와 조직 운영에 관한 연구 등을 수행하는 국책연구기관으로서 본 연구에서는 주거환경개선센터 설립에 관한 구체적이고 현실적인 방안을 마련하고자 한다.

4. 기존 조직 검토 및 연구의 범위 설정

현재 주택정책·사업과 관련하여 주체적인 역할을 담당하고 있는 기존 조직, 즉 한국토지주택공사(LH)와 센터 형태 전담조직의 역할과 기능을 검토하여 주거환경개선센터의 역할범위를 설정하고자 한다.

1) 한국토지주택공사(LH)

LH는 주택사업을 전문적으로 수행하는 국토교통부 산하 공공기관으로 2013년 현재 주요사업 영역별로 기획재무 본부, 주거복지 본부, 도시환경 본부, 공공주택 본부, 국책사업 본부 등 5개 본부를 두고 있다. 그 밖에 2개 부문과 각 지역본부, 사업본부, 감사실 및 연구원, 대학교로 구성되어 있다.(LH 홈페이지 내 조직안내, 2013.11.19 검색)

한국토지주택공사의 사업범위를 근거하는 「한국토지주택공사법」 제8조 제5항에서는 “저소득 취약계층 위한 주거복지사업”을 해당 업무로 언급하고 있다. 그 중 주택공급사업은 LH의 주력 사업분야 중 하나로 단순 주택건설·공급뿐만 아니라 임대운영, 매입 및 전세임대 등의 사업도 함께 수행하고 있다.(LH 홈페이지 내 사업안내, 2013.11.19 검색) 현재 LH에서 수행하고 있는 주택 관련 주요 사업은 다음과 같다.

- 2018년까지 150만호를 건설·공급하는 보금자리 주택을 중심으로 공공분양·임대주택 건설·공급
- 저렴한 임대주택 공급 및 도심재생효과 등 철도부지, 유휴 국·공유지 등을 활용한 행복주택사업
- 서민층의 주거불안 문제를 해소하기 위해 주거복지 차원에서 공공임대주택을 공급·운영·관리하며, 정책지원 및 제도개선 수행
- 사회취약계층이 자력으로 주거생활을 할 수 있도록 다가구주택 매입임대, 기존주택 전세임대, 소년소녀가장 전세재원 등 다양한 주거복지사업 수행

이 외 한국토지주택공사는 주거환경개선사업을 중심으로 도시재생사업에도 참여하고 있다. 주거환경개선사업은 기반시설, 건축물 모두 극히 열악한 지역을 대상으로 도시 저소득주민의 복지증진과 주거환경을 개선하는 사업이다. 그러나 현재 한국토지주택공사에서 담당하고 있는 도시재생사업 분야의 사업실적은 주택·토지 공급사업의 규모에 비해 아직까지 미미한 수준이다.(조승연 외 2011: p.29)

2) 센터 형태의 전담조직

□ 공공(중앙정부)

- 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」 제17조 **‘주거약자 주거지원센터’**

국가, 시·도지사, 시장·군수, 구청장은 주거약자의 주택개조 지원, 주거환경 실태조사, 주거문제 관리, 관련 정보제공 등의 업무를 수행하기 위하여 ‘주거약자 주거지원센터’를 설치할 수 있다. 주거약자 주거지원센터의 지원 대상은 65세 이상 고령자, 「장애인복지법」에 의한 장애인 등으로 규정된다. 2013년 현재 운영되고 있는 센터는 없다.

- 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제11조 **‘도시재생지원센터’**

특별·광역시장, 특별자치시·도지사, 시장·군수는 도시재생전략계획 및 도시재생활성화계획 수립 지원, 주민 교육, 전문가 파견, 마을기업 창업 컨설팅 등의 업무를 수행하기 위하여 ‘도시재생지원센터’를 설치할 수 있다. 업무는 도시재생지원센터를 중심으로 LH 도시재생사업단(중앙센터), 지방자치단체(도시재생과 등), 지역주민, 시민사회단체, 지역전문가와 협력하여 추진할 수 있다. 도시재생지원센터의 지원대상은 도시재생전략계획에 의해 설정된 도시재생활성화지역¹⁾의 지역주민과 시장상인 모두를 포함한다. 현재 시범적으로 ‘전주 도시재생지원센터’와 ‘창원 도시재생지원센터’를 비영리 법인단체로 운영 중이다.

- 「사회복지사업법」 **‘희망복지지원단’**

‘희망복지지원단’은 시·군·구 지역단위에서 대상자 사례를 관리하고 서비스 사업 등을 총괄함으로써 지역단위 통합서비스 제공의 중추적 역할을 수행하는 전담조직이다. 보건복지부 지역복지과의 지원 하에 ‘한국보건복지정보개발원’에 위탁된 ‘희망복지지원단 중앙지원센터’를 중앙조직으로 하여, 각 지방자치단체의 특성에 맞는 조직을 시·군·구별로 구성하여 ‘희망복지지원단’을 설치한다. 업무는 희망복지지원단을 중심으로 읍·면·동 주민센터, 지역사회복지협의체, 지역 내 관련 기관과 연계하여 추진하며, 사회복지통합관리망(행복e음), 복지자원관리시스템을 통하여 대상자를 통합 관리한다. 희망복지지원단은 기초생활보장 수급가구, 차상위가구, 긴급지원 대상가구, 기초생활보장 수급 탈락 가구 등 빈곤예방 지원 가능 가구를 주요 목표로 하되 전체 지역주민의 수요에 대응한다.

1) ‘도시재생활성화지역’은 국가와 지방자치단체의 자원과 역량을 집중함으로써 도시재생을 위한 사업의 효과를 극대화하려는 전략적 대상지역이다. (「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조)

- 「건축법」 ‘주택관리지원센터’ (2012.3.14.입법예고, 2013.11.현재 국회 미통과로 미제정)
국토교통부(국토해양부)장관 및 허가권자는 주택의 개량·보수에 관한 행정·기술 지원 및 정보제공 등 주택의 효율적인 유지·관리 지원을 위하여 시·군·구 단위에 ‘주택관리지원센터’(가칭)를 설치할 수 있도록 규정하고, 현재 입법예고를 완료하였다.(국토해양부 보도자료, 2012.3.13, 건축법, 시행령, 시행규칙 일부개정안 입법예고)

□ 공공(지방자치단체)

- 지방자치단체별 조례에 따른 ‘주거복지지원센터’ 또는 ‘주거약자 주거지원센터’

각 시장은 지방자치단체별 관련 조례에 의하여 주거지원정책의 원활하고 지속적인 추진을 위한 ‘주거복지지원센터’ 등을 설치할 수 있다. 센터의 업무내용은 상담·정보제공 및 사례관리, 각종 관련 서비스 제공, 전문가 양성 및 주민 교육, 홍보 사업, 관련 네트워크 구축 운영, 주거약자 등의 주택 및 주거환경에 대한 실태조사, 주거복지 향상을 위한 연구·조사사업 등으로 정리된다. 지원대상은 조례별로 다소 차이가 있다. 우선, ‘주거약자 등’으로 정의한 서울과 광주는 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」 제2조 제1호의 주거약자, 임대주택 거주자, 무주택 세대주로서 임대주택에 입주할 자격이 있는 자, 시장이 특별히 필요하다고 인정하는 자를 대상으로 한다. 인천과 성남은 「국민기초생활보장법」에 따른 최저생계비의 120% 이하의 자, 긴급복지지원법 제5조에 따른 긴급지원대상자, 그 밖에 시장이 인정하는 자로 규정하고 있다.

- 「전주시 주거복지 지원조례」 ‘해피하우스 센터’

‘해피하우스 센터’는 기존 단독주택에 대한 점검보수 및 주거환경개선 등을 통한 삶의 질 향상 목적에서 설치되었다. 2009년 국토해양부(現국토교통부)와 LH의 지원으로 서울, 대구, 전주를 대상으로 시범사업을 시행하였으며, 2013년 현재 전주시 도시재생과의 지원으로 인후동, 노송동, 완산동 등 3개 센터를 운영 중이다. 해피하우스 센터의 업무내용은 주택 유지관리 지원, 주택 에너지 성능개선 지원, 주거복지 지원으로 구분되며, 현재 전주시의 해피하우스 센터는 주로 주택 유지관리 지원 업무를 수행하고 있다. 해피하우스 센터의 지원대상은 단독주택에 거주하는 기초생활보장 수급자, 차상위계층, 일반세대의 자가 및 임차가구로, 일반세대 지원기준은 「전주시 주거복지 지원조례」에 의거 ‘전국가구 평균소득 이하 가구’로 규정한다.

□ 민간

• ‘주거복지센터’

‘주거복지센터’는 사회복지공동모금회 중앙회의 지원을 바탕으로 주거복지사업을 실시하면서 지역 내 주거복지 관련 각종 자원과 정보의 연계를 담당하는 민간 비영리조직이다. 서울특별시 내 8개 센터, 경기도 내 2개 센터 등 전국적으로 17개 센터를 운영 중이다.(2013년 3월 기준) 관할 지역의 수요자를 대상으로 긴급임대료 지원, 주거환경개선 지원, 공공임대주택 입주연계 등의 사업을 수행하고 있으며, 지역사회 주거현황 조사 및 연구, 지역 주거현안 및 주거약자 옹호 실천사업, 지역 주거복지 네트워크 구축 등의 역할을 담당하고 있다.(박신영 2011; 이필성 2011)

3) 본 연구의 범위

앞서 살펴본 각 조직의 역할범위를 업무내용에 따라 정리하면 다음 표와 같다.

[표 1-6] 기존 조직의 업무내용별 역할범위

	LH	주거약자 주거지원 센터	주택관리 지원센터	지자체 주거지원 센터	도시재생 지원센터 (LH)	해피 하우스 센터	희망복지 지원단	주거복지 센터
관련 계획수립 지원	●				●			
임대주택공급·관리	●							
주거환경개선 사업시행	주택개보수	●	(예정)	●		●	●	●
	지역재생	●			●			
주거비 지원		●						
정보제공 및 상담		●	(예정)	●	●		●	●
제반조사 및 연구	●	●		●	●			●

임대주택공급과 관리에 관한 업무는 LH의 고유 업무로 진행되고 있으며, 주거환경 개선과 관련된 주택 개보수, 지역재생 등의 업무는 다양한 조직에 의해 진행되고 있다. 주거환경개선과 관련된 업무를 수행하고 있는 조직의 경우, 대체적으로 정보제공 및 상담 업무를 동시에 진행하고 있는 것으로 나타난다. 그 중, 주거환경개선 관련 사업을 시행하고 있는 조직의 역할범위를 지원대상 특성에 따라 정리하면 다음 표와 같다.

[표 1-7] 주거환경개선 관련 사업을 시행하고 있는 각 조직의 지원대상 범위

주거특성 \ 가구특성		저소득가구	장애인 · 고령자가구	일반가구
단독주택	단독주택	해피하우스센터	주거약자 주거지원센터	주택관리지원센터(예정)
	다가구주택			
공동주택	다세대주택			
	연립주택			
	아파트		희망복지지원단 · 주거복지센터	
관련 지구		도시재생센터		

※ ■: 주거약자 주거지원센터, ■: 해피하우스센터, ■: 도시재생지원센터, ■: 희망복지지원단, 주거복지센터

이에 본 연구에서 제안하고자 하는 주거환경개선센터의 **역할범위**는 관련 계획 수립을 지원하여 해당 사업을 시행하고, 제반 조사와 연구를 통하여 이를 관리하는 것으로 설정하고자 한다. 즉, 위의 [표 1-6]에서 나타나는 각 주택 개보수 사업시행 주체를 통합적으로 관리함으로써 공공의 전달체계를 효율적으로 정립하고자 한다.([표 1-6]의 음영 부분)

또한, 본 연구에서 제안하고자 하는 주거환경개선센터의 **지원대상 범위**는 우선적으로 자발적인 주거환경개선 능력이 부족한 저소득가구 등을 대상으로 하고자 하며, 일반가구를 잠재적·장기적 지원대상 범위로 설정하고자 한다.([표 1-7]의 빗금 부분) 이는 현재 희망복지지원단 및 주거복지센터의 지원대상 범위와 중복되는 것이라고 할 수 있다. 그러나 희망복지지원단의 경우, 통합 사례관리를 통한 맞춤형 복지 차원에서 주택 개보수 사업을 부분적으로 시행하고 있어 운영의 전문성이 다소 부족하고, 주거복지센터의 경우, 민간 조직으로 운영의 법적 통제력과 안정성이 부족한 것을 고려할 때, 공공 차원의 전문조직을 설립하여 이를 보완·강화할 필요가 있다.

5. 연구 추진과정

본 연구의 주요 연구 내용과 방법 등의 수행 과정을 다이어그램으로 나타내면 다음과 같다.

[표 1-8] 연구 수행 흐름도



제2장 주거지원을 위한 대상 설정 및 실태 조사

1. 이론적 고찰
2. 주거지원 대상가구의 수요 조사
3. 주거지원 대상가구의 주택현황 및 소요 심층 조사
4. 소결

1. 이론적 고찰

1) 관련 개념 정리

□ 주거환경개선에 대한 기존 연구에서의 개념

‘주거환경개선’은 과거 「도시저소득 주민의 주거환경개선을 위한 임시조치법」(1989년 제정, 2003년 폐지)에서 현재 「도시 및 주거환경정비법」(2002.12 제정)까지 사용되는 법정 용어이며, 주로 ‘사업(주거환경개선사업)’ 또는 ‘지구(주거환경개선사업지구)’와 결합되어 정책적 용어로 사용되고 있다.

「도시 및 주거환경정비법」에서는 “도시저소득주민이 집단으로 거주하는 지역에서 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업”을 주거환경개선사업으로 정의한다.

한국토지주택공사(LH)는 “낡고 오래된 주택이 밀집된 지역에 도로, 주차장, 공원 등 정비기반시설을 설치하고, 불량주택을 개량함으로써 쾌적하고 살기 좋은 주거단지로 바꾸어 도시 저소득주민의 복지증진과 도시환경개선에 이바지하는 사업”을 주거환경개선사업으로 정의한다. 서울특별시는 주거환경개선을 “불량주택의 정비, 도시 전체의 기능회복, 저소득층의 주거안정이라는 목적을 달성하기 위한 정책”으로 정의하고, “개선이 이루어지

는 범위에 따라 다양한 수준이 있으며, 과거 주택의 물리적 개선에 초점이 두어졌던 것에 반해 최근에는 도시재생 차원에서 도시전체의 환경개선으로 나아가고 있다”고 하였다.

이를 정리하면, 주거환경개선은 **노후한 개별 주택을 포함하는 주거지의 물리적 환경을 대상으로 거주자의 주거 안정과 도시의 기능 회복을 도모하기 위한 주택정책**의 한 유형으로 볼 수 있다.

□ 주거지원에 대한 기존 연구에서의 개념

‘주거지원’은 법적으로 확립된 정의가 없으며, 연구자에 따라 사용하는 용어가 상이하다. 유사 개념으로 지원과 전달에 초점을 맞춘 주거지원서비스가 있다.

관련 법령인 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」에서는 주거지원에 대한 별도의 정의를 하지는 않았으나 ‘주거지원 업무’라는 용어를 통하여 주택 개조, 주거문제 상담 및 생활관리, 주거실태조사, 관련 정보 제공 등을 예로 들고 있다.

남원석(2010: p.19)은 주거지원서비스를 “저소득가구를 대상으로 기존 주택에서의 주거안정 또는 적절한 주택으로의 이주를 지원하는 연성적 정책수단”으로 정의하였다. 김혜승(2012: p.5)은 주거지원서비스를 “취약계층 나아가 주거문제를 지닌 지역주민이 주거를 기반으로 지역사회에서 독립적으로 생활하도록 하는 무형의 지원”으로 정의하였다.

국외의 사례를 살펴보면, 영국 부수상실(Office of the Deputy Prime Minister, ODPM)(2004: p.2)의 경우 “주택에서 독립적인 생활이 가능하도록 개인의 능력을 개발하거나 또는 그 능력을 유지하기 위한 목적(to develop and sustain an individual's capacity to live independently in their accommodation)”으로 제공하는 서비스를 주거지원(Housing related support)으로 정의하고 그 예로 재정지원 연계(to access benefit entitlement), 임차문제 관리(to maintain a tenancy), 주택개조 지원(to advise on home improvements), 지역사회 정착 지원(to access a community service alarm) 등을 제시하였다.

이를 정리하면, 주거지원은 **사회 구성원, 특히 스스로 주거문제 해결에 취약한 계층의 안정적인 거주를 위하여 주택을 매개로 제공되는 물리적·비물리적 공적 보조**를 광범위하게 지칭하는 용어라고 할 수 있다.

□ 주거복지에 대한 기존 연구에서의 개념

주거복지는 「주택법」(제3조, 제7조, 제76조) 및 지방자치단체 주거복지조례 등에서 사용되는 법정 용어로 1990년대 들어 국내에서 사용되기 시작하였다.

대한민국정부(2000: p.51)의 「제4차 국토종합계획 2000~2020」에서는 제3장 건강하고 쾌적한 국토환경 조성 중 ‘살기좋은 주거환경 조성’의 실현 방안으로 ‘소외계층의 주거정의 실현’을, 그 세부 목표로 ‘시장소외계층의 주거복지 향상 추진’을 제시하였다. 그러나 주거복지에 대한 별도의 개념 정의는 하지 않았다.

김영태(2006: p.129)는 “사회 구성원이 자신의 주요구(housing needs)에 부합하는 적정수준 이상의 주택에 거주하되, 소외됨이 없이 공동체생활을 적극적으로 영위할 수 있는 상태”를 주거복지로 정의하였다. 이에 따르면 주거복지는 ‘주택과 거주자와의 관계’와 ‘거주자와 사회적 관계’를 토대로 설정된다.

2010년대 들어 제정되기 시작한 지방자치단체의 주거복지조례, 즉, 「서울특별시 주거복지 기본조례」(2012.12 제정), 「인천광역시 주거복지 지원 조례」(2013.2 제정), 「광주광역시 주거복지 지원 조례」(2013.2 제정)에서는 “시민의 주거욕구의 충족과 적정 수준의 주거환경을 통해 인간다운 삶을 영위하도록 하는 것”을 주거복지로 정의한다.

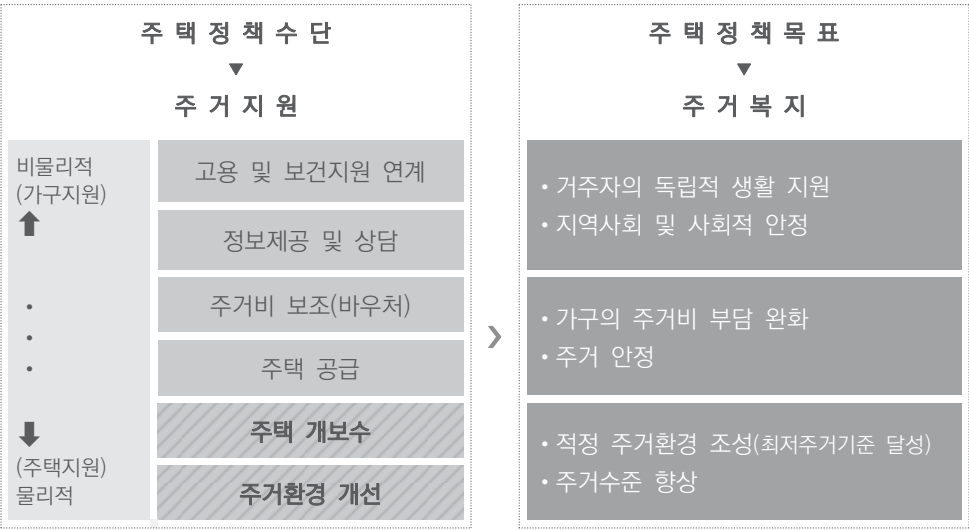
이와 함께 최근 현 정부에서 발표한 「서민 주거안정을 위한 주택시장 정상화 종합 대책」(2013.04.01)에서는 서민 주거복지 강화 방안으로 ‘보편적 주거복지 실현’을 정책적 목표로 제시하고, 공공임대주택 공급, 주택바우처 도입, 개조비용 지원 등을 추진 과제로 선정하기도 하였다.

이를 정리하면, 주거복지는 **적정 수준의 주거환경(최저주거기준 등)에 거주하며 사회적으로 안정된 상태(status or condition)**라고 할 수 있으며, 주로 주택정책의 목표로 사용되는 정책적 용어이다. 따라서 주거복지는 주택공급, 주거환경개선, 주거비지원 등의 주택 관련 정책 전반에 대한 정책적 목표라고 할 수 있다. 2000년대 초반 국내에서는 주거복지의 대상을 시장소외계층을 중심으로 한 선별적 개념으로 접근하였으나 최근 ‘보편적 주거복지’를 정책적 목표로 확립하고, 그 대상을 국민 전체로 확대하는 추세이다.

위에서 정리한 내용을 토대로 주거지원과 주거환경개선, 주거복지 등 관련 개념 간의 관계를 정리하면, **주거환경개선**은 노후한 개별 주택을 포함하는 주거지의 물리적 환경 개선을 요점으로 하는 **주거지원**의 한 유형이며, **주거복지**는 주거환경개선을 포함하는 물리적·비물리적 주거지원의 정책적 목표를 포괄하는 개념이라고 할 수 있다.

본 연구에서는 현재 시행되고 있는 공공의 정책 및 사업 등에 대하여 ‘주거지원’의 범위에서 접근하여, 주거환경개선과 주택 개보수를 중심으로 살펴보고자 한다.

[표 2-1] 관련 개념 간의 관계



2) 주거지원의 제도적 근거

주거지원을 근거하는 현행 법령은 「헌법」을 비롯하여 「주택법」, 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」 등이 있다.

「헌법」은 국민의 기본권을 규정하는 근본 규범으로 제34조와 제35조에 의하여 **국민의 쾌적한 주거생활의 권리** 보장하며, 이를 위한 국가의 의무를 명시하고 있다.

헌법

제34조 ① 모든 국민은 인간다운 생활을 할 권리를 가진다.

제35조 ① 모든 국민은 건강하고 쾌적한 환경에서 생활할 권리를 가지며, 국가와 국민은 환경보전을 위하여 노력하여야 한다.

③ 국가는 주택개발정책 등을 통하여 모든 국민이 쾌적한 주거생활을 할 수 있도록 노력하여야 한다.

「주택법」은 국민의 주거안정과 주거수준 향상을 목적으로 하는 법률로서 제3조와 제5조, 제7조에 의하여 지원이 필요한 대상에 대한 **주택공급, 주거비보조 등 국가의 지원 의무**를 규정한다.

주택법

제3조(국가 등의 의무) 국가 및 지방자치단체는 주택정책을 수립·시행할 때에는 다음 각 호의 사항을 위하여 노력하여야 한다.

1. 국민이 쾌적하고 살기 좋은 주거생활을 할 수 있도록 할 것
2. 주택시장의 원활한 기능 발휘와 주택산업의 건전한 발전을 꾀할 수 있도록 할 것
3. 주택이 공평하고 효율적으로 공급되며 쾌적하고 안전하게 관리될 수 있도록 할 것
4. 국민주택규모의 주택이 저소득자·무주택자 등 주거복지 차원에서 지원이 필요한 계층에게 우선적으로 공급될 수 있도록 할 것

제5조의3(최저주거기준 미달 가구에 대한 우선 지원 등) ① 국가 또는 지방자치단체는 최저주거기준에 미달되는 가구에 대하여 우선적으로 주택을 공급하거나 국민주택기금을 지원하는 등 혜택을 줄 수 있다.

② 국가 또는 지방자치단체가 주택정책을 수립·시행하거나 사업주체가 주택건설사업을 시행하는 경우에는 최저주거기준에 미달되는 가구를 줄이기 위하여 노력하여야 한다.

제5조의4(주택임차료의 보조) ① 국가 또는 지방자치단체는 임차료 부담이 과다하여 주거생활을 하기가 어려운 무주택임차인가구에 대하여 예산의 범위에서 주택임차료의 전부 또는 일부를 보조할 수 있다.

제7조(주택종합계획의 수립) ① 국토교통부장관은 국민의 주거안정과 주거수준의 향상을 도모하기 위하여 다음 각 호의 사항이 포함된 주택종합계획을 수립·시행하여야 한다.

1. 주택정책의 기본목표 및 기본방향에 관한 사항
2. 국민주택·임대주택의 건설 및 공급에 관한 사항
3. 주택·택지의 수요·공급 및 관리에 관한 사항
4. 주택자금의 조달 및 운용에 관한 사항
5. 저소득자·무주택자 등 주거복지 차원에서 지원이 필요한 계층에 대한 주택임차료 보조 및 주택 지원에 관한 사항
6. 건전하고 지속가능한 주거환경의 조성 및 정비에 관한 사항
7. 주택의 리모델링에 관한 사항

「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」은 주거약자의 주거안정과 주거수준 향상을 목적으로 하는 법률로서, 제3조에 의하여 **주거약자의 쾌적하고 안전한 주거생**

활의 권리를 보장하고 제5조에 의하여 권리 보장을 위한 **국가의 지원 의무** 규정한다.

장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률

제3조(국가 등의 의무) 국가 및 지방자치단체는 주거약자의 주거안정과 주거수준 향상을 위하여 다음 각 호의 사항을 위하여 노력하여야 한다.

1. 주거약자의 주거생활이 쾌적하고 안전하게 이루어지도록 할 것
2. 주거약자용 주택이 원활하게 공급되고 효율적으로 관리될 수 있도록 할 것
3. 주거약자의 쾌적하고 안전한 주거생활에 필요한 정보가 원활하게 제공되고, 제9조의 편의시설이 주거약자용 주택에 적정하게 설치될 수 있도록 할 것

제5조(주거지원계획의 수립) ① 국토교통부장관은 주거약자에 대한 주거지원계획을 수립하여 「주택법」 제7조에 따라 수립하는 주택종합계획에 포함되도록 하여야 한다.

② 제1항의 주거약자에 대한 주거지원계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 주거약자에 대한 주거지원계획의 목표와 추진방향
2. 주거약자용 주택의 건설 및 공급에 관한 사항
3. 주거약자용 주택개조비용의 지원에 관한 사항
4. 그 밖에 주거약자의 주거안정을 위하여 국토교통부장관이 필요하다고 인정하는 사항

3) 주거지원의 목적 및 종류

앞서 살펴본 근거 법령에 따라 주거지원의 목적을 정리하면, 첫째, 쾌적하고 안전한 주거생활의 권리 보장, 둘째, 최저주거수준 미달가구 해소로 볼 수 있다.

이러한 목적을 달성하기 위한 주거지원의 종류는 첫째, **주택 공급**(공공 및 민간임대 주택 공급), 둘째, **주거비 지원**(주택 구입자금 및 임대료 지원, 주택 개보수 비용 지원), 셋째, **주거환경 개선**(주택 개보수 및 관리), 넷째, **정보 제공**으로 구분된다.

4) 주거지원의 대상

주거지원과 관련된 현행 법령 및 정책에서 규정하는 지원 대상범위를 검토하여 본 연구의 대상범위를 설정하고자 한다.

□ 법적 지원 대상

「국민기초생활 보장법」에 의한 지원 대상은 **수급권자**와 **차상위계층**으로 이들에 대한 기준은 소득 수준이며, 소득인정액이 최저생계비 이하인 사람을 수급권자로, 최저생계비의 120% 이하인 사람을 차상위계층으로 정의한다.

국민기초생활 보장법

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “수급권자”란 이 법에 따른 급여를 받을 수 있는 자격을 가진 사람을 말한다.
11. “차상위계층”이란 수급권자(제5조제2항에 따라 수급권자로 보는 사람은 제외한다)에 해당하지 아니하는 계층으로서 소득인정액이 대통령령으로 정하는 기준 이하인 계층을 말한다.

국민기초생활 보장법 시행령

제2조의2(차상위계층) 법 제2조제11호에서 “소득인정액이 대통령령으로 정하는 기준 이하인 계층”이란 소득인정액이 최저생계비의 100분의 120이하인 사람을 말한다.

제5조(수급권자의 범위) ① 수급권자는 부양의무자가 없거나, 부양의무자가 있어도 부양능력이 없거나 부양을 받을 수 없는 사람으로서 소득인정액이 최저생계비 이하인 사람으로 한다.

- ② 제1항에 따른 수급권자에 해당하지 아니하여도 생활이 어려운 사람으로서 일정 기간 동안 이 법에서 정하는 급여의 전부 또는 일부가 필요하다고 보건복지부장관이 정하는 사람은 수급권자로 본다.
- ③ 제1항의 부양의무자가 있어도 부양능력이 없거나 부양을 받을 수 없는 경우는 대통령령으로 정한다.

국민기초생활 보장법 시행령

제4조(부양능력이 없는 경우) ① 법 제5조제3항에서 “부양의무자가 있어도 부양능력이 없는 경우”란 부양의무자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다. 이 경우 제2호에 해당하는 부양의무자는 개별가구에 속하지 아니하는 다른 직계혈족에 대해서만 부양능력이 없는 것으로 본다.

1. 수급자인 경우
2. 직계존속 또는 「장애인복지법」에 따른 중증장애인인 직계비속을 자신의 주거에서 부양하는 경우(보건복지부장관이 정하여 고시하는 경우로 한정한다)
3. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사람으로서 재산의 소득환산액이 보건복지부장관이 정하여 고시하는 금액 미만인 경우
 - 가. 제3조에 따른 실제소득에서 질병, 교육 및 가구특성을 고려하여 보건복지부장관이 정하여 고시하는 금액을 뺀 금액(이하 “차감된 소득”이라 한다)이 최저생계비의 100분위 130 미만인 사람
 - 나. 일용근로 등에 종사하는 사람. 이 경우 일용근로는 근로를 한 날이나 시간에 따라 근로대가를 계산하는 근로로서 고용계약기간이 1개월 미만인 근로로 한다.

「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」에 의한 지원 대상은 **주거약자**로 이들에 대한 기준은 인구·사회학적 성격이며, 65세 이상인 사람과 「장애인복지법」에서 정하는 장애인, 그 밖에 대통령령으로 정하는 사람으로 정의한다. 그 중, 대통령령으로 정하는 사람으로 지원 범위를 확대·조정할 수 있도록 제정되어 정부의 정책기조에 따라 변경될 가능성을 내포하고 있다.

장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “주거약자”란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사람을 말한다.
 - 가. 65세 이상인 사람
 - 나. 「장애인복지법」 제2조제2항에 해당하는 장애인
 - 다. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사람

장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률 시행령

제2조(주거약자의 범위) 법 제2조제1호다목에서 “대통령령으로 정하는 사람”이란 다음 각 호의 사람을 말한다.


1. 「국가유공자 등 예우 및 지원에 관한 법률」에 따른 국가유공자로서 상이등급 1급부터 7급까지의 판정을 받은 사람
2. 「보훈보상대상자 지원에 관한 법률」에 따른 보훈보상대상자로서 상이등급 1급부터 7급까지의 판정을 받은 사람
3. 「5·18민주유공자예우에 관한 법률」에 따라 등록된 5·18민주화운동부상자로서 신체장애등급 1급부터 14급까지의 판정을 받은 사람
4. 「고엽제후유의증 등 환자지원 및 단체설립에 관한 법률」에 따른 고엽제후유의증환자로서 경도 장애 이상의 장애등급의 판정을 받은 사람

□ 정책적 지원 대상

이명박정부는 안정적인 주택공급 정책을 통하여 주거안정과 주거복지 향상을 도모하고자 하였다. 이를 위하여 소득 수준에 따라 지원 대상을 구분하고, 각 대상별로 공급계획 차별화하였다. 그 중 무주택 서민과 저소득층의 주거문제 해결을 목적으로 하는 보금자리주택의 지원 대상은 **소득 1분위에서 5분위**까지로 한정된다.

[표 2-2] 이명박정부(2008~2012)의 주택공급계획(2009~2018)

공급주체	공공부문 주도				공공부문+민간부문		민간부문 주도			
공공지원	재정·주택기금·택지				주택기금·택지		규제개선			
주택규모	전용 60m ² 이하				전용 60~85m ²		전용 85m ² 초과			
분양주택					중소형 민간분양(40만)		중대형 민간분양(200만)			
					다세대·단독주택(100만)					
임대주택					공공분양(70만)					
					공공임대(30만)		민간임대			
					국민임대(40만)					
	영구임대									
수요특징	임대료부담능력 취약		자가주택 구입능력 취약		정부 지원 시 자가주택 구입가능		자력으로 자가구입 가능, 교체수요			
소득계층	소득 1분위	소득 2분위	소득 3분위	소득 4분위	소득 5분위	소득 6분위	소득 7분위	소득 8분위	소득 9분위	소득 10분위
목표	주거안전망 구축				내집마련 촉진		주택가격 안정			

※  보금자리주택(공공분양, 공공임대, 국민임대, 영구임대)

※ 출처: 국토해양부 보도자료. 2008.09.19

참여정부는 주거복지 지원 로드맵을 작성하여 관련 정책의 지원 대상을 소득 수준에 따라 구분하고, 각 대상별로 지원 내용을 차별화하였다. 그 중 정부가 중점적으로 지원하

는 대상은 **소득 1분위에서 4분위**까지로, 주택공급 및 주거비 지원, 주택개량 등의 지원이 제공된다.

[표 2-3] 참여정부(2003~2007)의 주거복지 지원 로드맵

주요 지원 내용	주택개량 및 주거환경개선 지원						시장기능에 일임			
							금융지원			
							주택구입자금 지원			
							중대형 임대주택 공급			
	중소형 임대주택 공급									
	장기 공공임대주택 공급(국민·매입전세)									
	주택바우처·전세자금대출 지원									
주거 욕구	주거수준 미흡· 주거비부담능력취약		자가주택 구입능력취약		정부지원 시 자가주택 구입가능		자가주택 구입가능			
	소득 1분위	소득 2분위	소득 3분위	소득 4분위	소득 5분위	소득 6분위	소득 7분위	소득 8분위	소득 9분위	소득 10분위
계층	수급권자		차상위Ⅰ		차상위Ⅱ		차상위Ⅲ			
	절대지원계층				부분지원계층		자립계층			
목표	국민 주거복지 향상						사회통합			

※출처: 재정경제부·건설교통부 보도자료, 2007.02.01

한편, 임대주택 공급 사업을 전담하고 있는 한국토지주택공사(LH)의 지원 대상을 살펴보면 국민임대주택, 공공임대주택, 영구임대주택, 장기전세주택 등 네 가지 임대주택의 지원을 받는 대상(입주자격)은 다음과 같이 구분된다.

[표 2-4] 임대주택 유형별 입주자격

유형	입주자격	
국민 임대	<ul style="list-style-type: none"> • 소득 <ul style="list-style-type: none"> 전용 50㎡ 미만 전용 50~60㎡ 이하 전용 60㎡ 초과 • 자산: 부동산 보유기준- 12,600만원(토지: 개별공시지가×면적(㎡), 건축물: 과세표준액) 자동차 보유기준- 2,464만원(취득가액 기준 매년 10%씩 감가상각) 	
	<ul style="list-style-type: none"> • 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 70%이하 (50% 이하에 우선공급) • 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 70%이하 • 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 100%이하 	
	<ul style="list-style-type: none"> • 무주택 세대주로서 청약저축(예금)가입자 • 50년 공공임대주택: 청약저축가입자, 국가유공자, 철거민 등 • 10년 공공임대주택: 부동산 보유기준- 21,550만원, 자동차 보유기준- 2,635만원 	
	<ul style="list-style-type: none"> • 무주택 세대주로서 아래에 해당하는 자 • 기초생활수급자, 국가유공자, 한부모가족, 북한이탈주민, 장애인, 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 50% 이하인 자 등 	
장기 전세	<ul style="list-style-type: none"> • 소득 <ul style="list-style-type: none"> 전용 60㎡ 이하 전용 60~85㎡ 이하 • 자산: 부동산 보유기준- 21,550만원(토지: 개별공시지가×면적(㎡), 건축물: 과세표준액) 자동차 보유기준- 2,766만원(취득가액 기준 매년 10%씩 감가상각) 	
	<ul style="list-style-type: none"> • 무주택 세대주로서 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 100%이하 • (50㎡ 미만) 가구당 월평균소득의 50%이하 우선공급 • (50~60㎡ 이하) 가구당 월평균소득의 70%이하 우선공급 	
	<ul style="list-style-type: none"> • 무주택 세대주로서 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 120%이하 	

※출처: LH 홈페이지

지원 대상은 주로 소득 수준과 자산 보유기준에 따라 구분되며, 소득 수준은 도시근로자 가구당 월평균 소득에 비교하여 산정된다. 공급 면적에 따라 다소 차이는 있으나 **월평균 소득의 50% 이하에서 120% 이하**까지가 주요 지원 대상으로 구분된다.

□ 본 연구의 지원 대상 범위

본 연구는 공공에서 시행하는 주거지원 사업의 효과적인 전달방안을 모색하는 동시에 관련 법령에서 규정하는 센터의 설치·운영방안을 제시하는 데 주 목적이 있다. 따라서 지원 대상 범위를 설정하기 위하여 정책적 지원 대상과 관련 법령의 상관성을 함께 고려할 필요가 있다.

우선, 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」은 주거약자의 주거안정을 목적으로 주거지원계획 수립, 주택의 의무건설, 주택개조비용 지원 등에 관하여 규정하고 있는 법령이나, 주거약자의 범위가 장애인·고령자 등으로 한정되어 있어 효과적인 지원에 한계가 있다. 따라서 「국민기초생활 보장법」과 정부의 주택 정책에서 지원하는 대상을 토대로 소득과 재산 정도를 기준으로 하여 지원 대상을 확대하고자 한다.

이에 따라 본 연구의 지원 대상은 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」에서 정의하는 **주거약자 거주가구**와 「국민기초생활 보장법」에서 규정하는 수급권자 및 차상위계층을 포함하는 **소득 4분위 이하의 저소득가구**로 설정하고자 한다.

2. 주거지원 대상가구의 수요 조사

1) 개요

□ 조사 내용

1절에서 설정한 지원 대상가구의 전국적 규모와 거주실태 그리고 주거지원 소요 등을 조사하여 현황을 파악하고자 한다. 주요 조사 내용은 크게 다음과 같다.

첫째, 지원 대상가구의 규모이다. 관련 법령에서 제시하는 주거약자 가구와 소득 4분위 이하의 저소득가구의 전국적 규모를 살펴보고자 한다.

둘째, 지원 대상가구의 거주실태이다. 가구현황 및 경제적 실태와 주택현황 실태로 구분하여 가구원 수, 소득, 고용형태, 주택 유형, 점유 유형, 주거시설 현황 등을 파악하고자 한다.

셋째, 지원 대상가구의 주거지원 소요 유형이다. 주거지원에 대한 소요도와 가구별 필요로 하는 주거지원 유형 등을 살펴보고자 한다.

□ 조사 방법

조사는 기존 통계자료를 활용하며, 활용 자료 목록은 다음과 같다.

- 장애인 실태조사(2011년) 자료(표본)
- 노인 실태조사(2011년) 자료(표본)
- 한국복지패널조사(2012년) 자료(표본)
- 주거실태조사(2012년) 자료(표본)
- 국민기초생활보장 수급자 현황(2012년) 자료(전수)

※ 통계자료는 2012년 자료를 기준으로 분석하는 것을 원칙으로 하나, 5년 단위 조사 및 부정기 조사의 경우 가장 최근의 자료를 이용한다.

※ 장애인 실태조사, 노인 실태조사, 한국복지패널조사, 주거실태조사의 경우, 표본 추출을 통한 조사 후 가중치를 부여하여 전수화한 자료이므로 국민기초생활보장 수급자 현황 자료와 최종 집계 결과에 다소 차이가 있을 수 있다.

2) 지원대상 규모

본 연구의 지원대상은 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」에서 제시하는 주거약자 그리고 「국민기초생활 보장법」에서 규정하는 수급권자와 차상위계층을 포함하는 소득 4분위 이하의 저소득가구이다.

이 중 **장애인이 거주하는 가구**는 약 2,442,442가구로, 전국 가구수(17,950,675) 대비 약 13.6%에 해당한다. 이 중 69.7%는 장애인이 가구주인 가구이다.(2012 장애인 통계; 2012 한국복지패널조사)

65세 이상 고령자가 거주하는 가구는 약 3,388,412가구이며, 이는 전국 가구수 대비 약 18.9%에 해당한다. 이 중 61.3%는 65세 이상 고령자가 가구주인 가구에 해당하며(2011 노인실태조사), 65세 이상 고령자 1인으로 구성된 가구가 약 1,186,831가구로 고령자 거주 가구의 35.0%를 차지한다.(전국 가구 대비 6.6%)

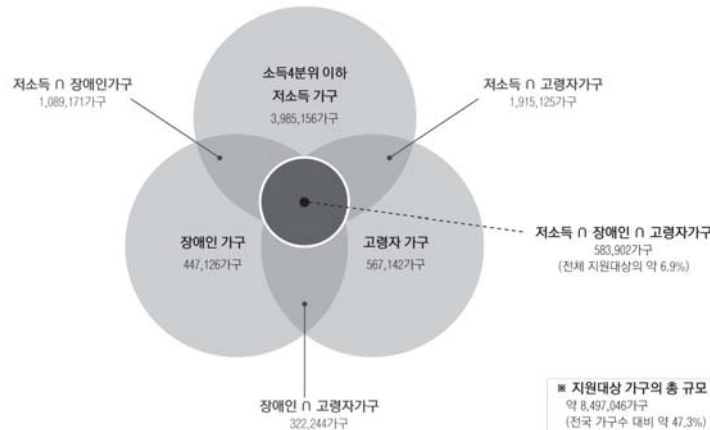
국민기초생활보장 수급가구는 약 821,879가구로, 전국 가구수 대비 약 7.0%에 해당한다. 이 중 노인세대가 236,617세대(약 28.8%), 장애인세대가 174,112세대(약 21.2%)이며, 소득 4분위 이하 저소득가구의 약 11.5%가 수급가구에 해당한다.(2012 국민기초생활보장 수급자 현황)

소득 4분위 이하의 저소득가구는 약 7,160,535가구로, 전국 가구수의 약 39.9%를 차지한다. 이 중 17.6%는 장애인 거주가구, 34.9%는 고령자 거주가구에 해당한다.(2012 주거실태조사; 2012 한국복지패널조사)

※ 2012년 기준 소득 4분위 이하에 해당하는 가구의 소득 기준은 월평균 220만원 이하이며, 소득 10분위별 월평균 소득 및 분포 비중표는 다음과 같다.(자료: 2012 주거실태조사)

구분	월평균 소득(만원)	소득 범주(만원)	비중(%)
소득 1분위	47.73	70 이하	10.7
소득 2분위	98.43	70 초과 120 이하	10.5
소득 3분위	152.87	120 초과 180 이하	9.9
소득 4분위	202.33	180 초과 220 이하	9.4

이를 종합하면 주거지원 대상 가구의 규모는 전국적으로 약 **8,497,046가구**로 추정되며, 이는 전국 가구수 대비 약 47.3% 규모이다. 지원대상 가구 중 약 46.0%(3,910,441가구)는 저소득, 장애, 고령 중 두 가지 이상에 해당되는 가구이며, 약 6.9%(583,902가구)는 저소득, 장애, 고령에 모두 해당되는 가구로 추정된다. 이를 다이어그램으로 나타내면 [그림 2-1]과 같다.



[그림 2-1] 지원대상 가구별 규모 및 총 규모

행정구역별로 지원대상의 거주 지역을 살펴보면 서울특별시와 경기도 지역에 각 200만 가구 이상이 거주하여 전체 지원대상 중 약 40%의 비중을 차지한다. 지원대상의 지역별 분포를 여섯 단계로 구분하여 살펴보면 다음과 같다. 200만 가구 이상이 거주하는 지역은 서울특별시와 경기도 지역이며, 100만 가구 이상이 거주하는 지역은 경상북도, 75만 가구 이상 거주하는 지역은 부산광역시, 경상남도 지역이다.

[표 2-5] 지원대상의 지역별 분포

단위: 호

	장애인 거주가구	고령자 거주가구	소득4분위 저소득가구	수급가구	계
계	2,519,241	3,388,412	7,160,535	821,879	-
서울특별시	411,570	575,649	1,037,928	120,704	2,025,147
인천광역시	132,732	140,579	370,732	40,840	644,043
부산광역시	171,729	262,673	547,891	82,491	982,293
대구광역시	117,183	159,601	375,629	54,784	652,413
광주광역시	68,675	86,018	253,546	31,148	408,239
대전광역시	71,626	78,517	222,211	24,471	372,354
울산광역시	48,926	46,764	106,924	10,090	202,614
경기도	505,052	570,569	1,232,199	117,096	2,307,820
강원도	101,283	141,793	300,161	35,609	543,237
충청북도	94,855	126,848	292,889	28,553	514,592
충청남도	131,108	193,542	407,546	36,385	732,196
전라북도	134,239	188,615	399,715	53,778	722,569
전라남도	146,524	239,830	404,873	51,926	791,227
경상북도	170,479	277,137	580,808	63,987	1,028,424
경상남도	181,044	255,818	541,184	58,408	978,046
제주도	32,216	44,459	86,299	11,609	162,974

※장애인가구의 경우, 지역별 가구수에 대한 자료가 없는 관례로(통계청 확인) 등록 장애인의 지역별 규모 자료로 대체하였다.



3) 지원대상별 가구·주택현황 및 주거지원 소요 유형

□ 가구 및 주택현황

지원대상 가구는 1~2인 소형 가구의 비율이 높은 편이며, 특히 기초생활보장 수급 가구의 경우 1인 가구가 차지하는 비율이 약 66%에 달한다. 고령자 거주가구 역시 1인으로 구성된 가구(독거 노인 가구)의 비율이 35%로 나타난다.

[표 2-6] 지원대상별 가구원 수

단위: %

	계	1인	2인	3인	4인	5인	6인 이상
장애인거주가구	100.0	17.4	33.3	20.4	17.1	7.9	3.9
고령자거주가구	100.0	35.0	41.5	13.5	5.3	2.7	2.0
소득4분위이하 저소득가구	100.0	41.1	32.9	14.2	7.8	3.0	1.0
기초생활 수급가구	100.0	65.8	18.0	9.8	4.4	1.4	0.6

※출처: 2012 장애인 통계; 2012 한국복지패널조사; 2012 국민기초생활보장 수급자 현황

지원대상 가구 중 장애인 거주가구의 월평균 소득은 약 198만원으로 전국 월평균 가구소득(357만원, 2012년 기준)의 약 55.4% 수준에 불과하며, 장애인 거주가구의 약 46%가 월 150만원 미만의 소득을 갖는 것으로 나타난다. 기초생활보장 수급가구의 경우는 소득 수준이 더 낮아 20만원 미만의 소득을 갖는 가구가 44%이며, 소득이 전혀 없는 가구도 21% 이상으로 파악된다.

[표 2-7] 지원대상 가구의 월평균 소득

단위: %

	계	50만원미만	50~99만원	100~149만원	150~199만원	200~299만원	300만원 이상
장애인거주가구	100.0	10.4	20.7	15.2	12.7	18.6	22.4
	계	소득 없음	20만원 미만	20~40만원	40~60만원	60~80만원	100만원 이상
기초생활보장 수급가구	100.0	21.1	44.0	15.0	8.4	5.6	5.9

※2012년 소득4분위 기준: 월평균 소득 220만원 이하의 가구

※고령자가가구 자료 없음

※출처: 2012 장애인 통계; 2012 국민기초생활보장 수급자 현황

월평균 생활비와 주거비 수준을 살펴보면, 우선 월평균 생활비는 장애인 거주가구 약 128만원, 고령자 거주가구 약 122만원, 기초생활보장 수급가구 약 42만원으로 조사되었다. 월평균 주거비의 경우, 장애인 거주가구 약 20만원, 고령자 거주가구 약 20만원, 기초생활보장 수급가구 약 11만원으로 조사되었다. 이 중 기초생활보장 수급가구는 생활

비 대비 주거비 수준이 약 25%로 다소 높은 편으로 파악된다.

[표 2-8] 지원대상별 월평균 생활비

단위: %

	계	50만원 미만	50~100만원	100~200만원	200~300만원	300만원 이상	무응답
장애인거주가구	100.0	14.7	28.8	32.0	14.9	9.3	0.3
고령자거주가구	100.0	15.3	30.0	33.6	13.4	7.7	0.1
소득4분위이하 저소득가구	100.0	15.3	35.4	40.8	7.5	0.8	0.2
기초생활수급가구	100.0	64.8	33.5	1.5	0.0	0.1	0.1

※출처: 2012년도 주거실태조사

[표 2-9] 지원대상별 월평균 주거비

단위: %

	계	10만원 미만	10~20만원	20~30만원	30~40만원	40만원 이상	무응답
장애인거주가구	100.0	10.0	40.0	29.0	12.3	8.5	0.2
고령자거주가구	100.0	11.7	38.0	27.6	13.2	9.4	0.1
소득4분위이하 저소득가구	100.0	15.0	44.2	25.8	9.5	5.3	0.2
기초생활수급가구	100.0	28.2	60.9	8.9	1.2	0.8	0.0

※주거비: 난방비, 전기료, 상하수도료, 취사연료비, 일상적인 주택수선유지관리비 등

※출처: 2012년도 주거실태조사

지원대상 가구가 현재 거주하고 있는 주택은 단독·다가구주택이 50% 내외의 비율로 가장 높은 편이며, 임대주택 거주가구로 인하여 아파트도 높은 비중을 차지한다. 한편, 비중은 낮으나 비거주용건물 내의 주택이나 주택 이외의 거처에서 거주하는 가구도 2% 내외의 비율로 나타난다.

[표 2-10] 지원대상별 거주 주택 유형

단위: %

	계	단독주택	다가구주택	연립·다세대주택	아파트	비거주용 건물내주택	주택이외의 거처
장애인거주가구	100.0	33.1	12.6	7.9	45.1	1.0	0.3
고령자거주가구	100.0	45.1	13.1	7.0	33.0	1.5	0.3
소득4분위이하 저소득가구	100.0	37.5	15.3	0.9	35.1	1.5	1.7
기초생활수급가구	100.0	22.4	13.7	5.2	56.9	1.8	0.0

※주택이외의 거처: 오피스텔, 쪽방, 판잣집, 비닐하우스 등

※출처: 2012년도 주거실태조사

지원대상 가구가 거주하고 있는 주택의 70% 이상은 15년 이상 경과된 것이며, 50년 이상 경과한 주택에 거주하는 가구도 10% 내외의 비율로 나타난다.

[표 2-11] 지원대상별 주택의 건축연도

단위: %

	계	2010년 이후	2000년~ 2009년	1990년~ 1999년	1980년~ 1989년	1970~ 1979년	1969년 이전	모름
장애인거주가구	100.0	4.0	20.6	41.8	15.2	7.3	10.8	0.3
고령자거주가구	100.0	2.5	18.3	35.0	18.8	10.0	15.1	0.3
소득4분위이하 저소득가구	100.0	3.5	21.5	34.8	18.4	8.6	12.7	0.5
기초생활 수급가구	100.0	1.9	9.4	53.2	15.0	9.9	10.3	0.3

※출처: 2012년도 주거실태조사

주택 점유 유형 측면에서는 고령자가구의 경우 자가 비율이 약 70%로 높은 비율을 보이고 있으며, 장애인가구 및 저소득가구의 경우는 40~50% 내외로 나타난다. 특히, 기초생활보장 수급가구의 경우 자가 비율이 약 9%로 대부분이 임차로 거주하고 있는 실정이다. 임차가구는 비교적 주거안정성이 낮은 월세로 거주하는 가구가 30% 내외로 가장 높게 나타난다.

[표 2-12] 지원대상별 주택 점유 유형

단위: %

	계	자가	임차	전세	보증금 있는월세	보증금 없는월세	사글세	무상
장애인거주가구	100.0	51.8	48.2	11.8	28.1	4.7	0.4	3.2
고령자거주가구	100.0	69.6	30.4	10.6	12.9	2.5	0.4	4.0
소득4분위이하 저소득가구	100.0	50.5	49.5	13.8	26.4	4.9	0.6	3.8
기초생활 수급가구	100.0	8.9	91.9	7.2	57.5	15.2	3.8	7.4

※출처: 2012년도 주거실태조사

최저주거기준에서 규정하는 전용부엌 및 화장실 등의 시설 현황을 살펴보면, 전용입식부엌이 설치되지 않은 가구가 2% 내외이며, 기초생활보장 수급가구의 경우 5.3% 비중을 차지한다. 화장실의 경우, 수세식 화장실이 설치되지 않은 가구가 4% 내외이며, 기초생활보장 수급가구의 경우 10.6%가 재래식 및 공동화장실을 사용하고 있다.

[표 2-13] 지원대상별 주거시설 상태

단위: %

	계	부엌			화장실		
		입식	재래식	공동·기타	수세식	재래식	공동·기타
장애인거주가구	100.0	97.4	2.5	0.1	96.1	3.1	0.8
고령자거주가구	100.0	98.3	1.6	0.1	95.4	3.5	1.1
소득4분위이하 저소득가구	100.0	97.7	1.6	0.7	94.9	3.1	2.0
기초생활 수급가구	100.0	94.7	5.0	0.3	89.4	5.1	5.5

※출처: 2012년도 주거실태조사

주택의 물리적 상태에 대한 조사 결과, 구조가 불량한 주택이 거주하는 가구가 10~15%의 비중을 차지하며, 기초생활보장 수급가구의 경우 약 16.5%로 다소 높은 편으로 나타난다. 또한, 주택의 기능과 관련하여 방수, 환기 및 방음상태를 조사한 결과 방수상태의 경우 15% 내외, 환기상태의 경우 10% 내외, 방음상태의 경우 20% 내외의 가구가 불량한 상태로 조사되었으며, 기초생활보장 수급가구의 경우 그 비중이 더 높게 나타난다.

[표 2-14] 지원대상별 주택의 물리적 상태

단위: %

	계	주택의 구조물 상태			방수 상태		
		불량	보통	양호	불량	보통	양호
장애인거주가구	100.0	13.5	29.5	57.0	17.6	29.9	52.5
고령자거주가구	100.0	10.2	35.3	54.5	15.1	31.4	53.5
소득4분위이하 저소득가구	100.0	11.0	37.1	51.9	16.4	33.2	50.4
기초생활 수급가구	100.0	16.5	35.7	47.8	20.3	30.4	49.3
	계	환기 상태			방음 상태		
		불량	보통	양호	불량	보통	양호
장애인거주가구	100.0	9.7	27.7	62.6	22.5	34.8	42.7
고령자거주가구	100.0	8.1	29.0	62.9	15.4	38.2	46.4
소득4분위이하 저소득가구	100.0	10.1	31.0	58.9	19.2	39.7	41.1
기초생활 수급가구	100.0	15.2	31.6	53.2	27.3	39.0	33.7

※출처: 2012년도 주거실태조사

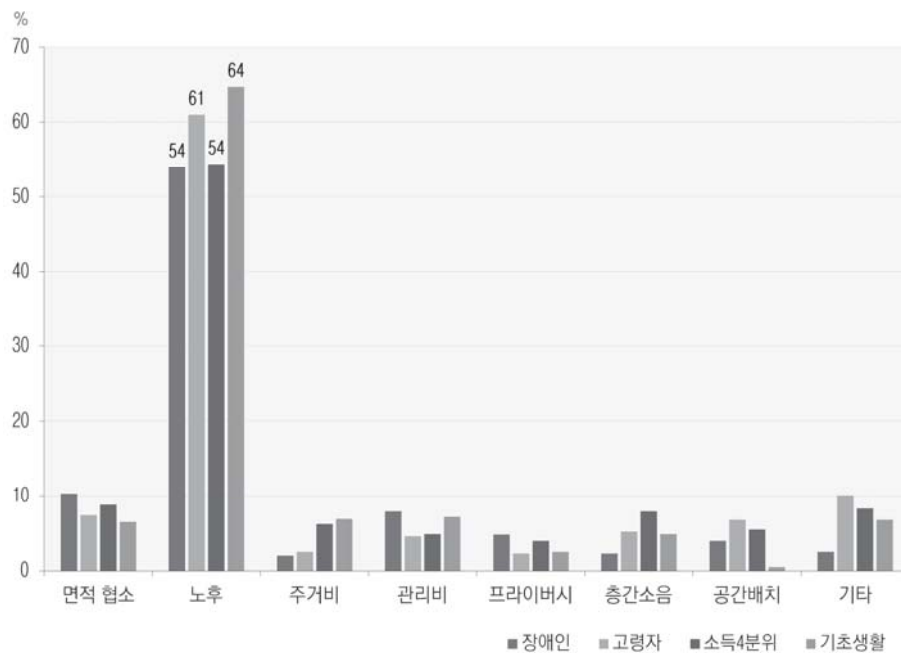
위 사항을 바탕으로 주택에 대한 전반적인 만족도를 조사한 결과, 약 40% 이상의 가구가 현재 거주 주택에 보통 내지는 불만족하고 있다. 불만족하는 이유는 주택의 노후가 가장 큰 이유로 나타났으며, 협소한 주거 면적이 두 번째 이유로 조사되었다.

[표 2-15] 지원대상별 현재 거주 주택에 대한 전반적인 만족도

단위: %

	계	매우 만족	만족	보통	불만족	매우 불만족
장애인거주가구	100.0	3.8	51.2	33.4	10.3	1.3
고령자거주가구	100.0	3.8	56.8	30.3	8.3	0.8
소득4분위이하 저소득가구	100.0	3.2	50.8	34.1	10.7	1.2
기초생활수급가구	100.0	4.0	50.9	26.0	17.4	1.7

※ 출처: 2012년도 주거실태조사



[그림 2-2] 지원대상별 현재 거주 주택에 불만족하는 이유
(출처: 2012년도 주거실태조사, 참고 재작성)

□ 주거지원 소요유형²⁾

2008년 조사 결과와 비교했을 때, 2010년 조사에서 주거지원이 필요하다고 응답한 가구는 모든 대상에서 약 5~10% 내외의 규모로 증가하였다.

필요한 주거지원 유형은 주택자금대출 지원이 약 40% 내외로 가장 높다. [그림2-2]를 통하여 조사되었듯이 주택의 노후도로 인하여 거주 주택 불만족도가 높음에도 불구하고 주택개량 자금지원에 대한 소요도는 10% 내외로 나타났다. 이는 ‘현 주택 환경의 질적 향상’보다는 ‘보다 나은 주택으로의 이동’에 대한 소요가 더 높기 때문으로 파악된다. 임차가구의 비율이 높은 기초생활보장 수급가구의 경우, 월세 보조금 지원에 대한 소요도가 가장 높은 것으로 조사되었다.

2010년 주거실태조사 결과에 따르면 지원 대상가구 중 주거지원이 필요하다고 응답한 가구는 약 41%이며, 가구수로는 약 3,364,000가구 규모로 파악된다. 그 중, 주택개량 지원에 대한 소요 규모는 약 346,900가구로 추정된다.

[표 2-16] 지원대상별 주거지원 필요여부 및 필요한 주거지원 유형 단위: %

	계	필요없다	필요하다	월세지원	주택자금 대출지원	주택개량 자금지원	주택공급	기타
2008년								
장애인거주가구	100.0%	63.2	36.8	18.3	38.8	11.1	30.8	1.0
고령자거주가구	100.0%	73.8	26.2	14.6	39.9	14.2	30.3	1.0
소득4분위이하 저소득가구	100.0%	63.5	36.5	18.2	44.2	8.5	28.4	0.9
기초생활 수급가구	100.0%	46.8	53.2	42.8	23.4	3.7	29.4	0.7
2010년								
장애인거주가구	100.0	54.6	45.4	14.9	45.8	10.8 (75,862)	27.6	0.9
고령자거주가구	100.0	68.2	31.8	12.9	44.5	15.1 (226,024)	26.5	1.0
소득4분위이하 저소득가구	100.0	54.0	46.0	17.4	48.9	7.4 (215,992)	25.6	0.7
기초생활 수급가구	100.0	40.0	60.0	36.4	29.8	4.3 (15,853)	28.7	0.8

※출처: 2008년도 주거실태조사; 2010년도 주거실태조사

2) 2012년 주거실태조사에서는 주거지원 소요에 관한 조사 항목이 제외되어, 2008년과 2010년 주거실태조사 자료를 토대로 대략적인 규모와 추이를 파악하였다.

3. 주거지원 대상가구의 주택현황 및 소요 심층 조사

1) 개요

□ 조사 개요

본 조사는 주거지원 대상가구의 주택상태와 거주실태를 구체적으로 알아보고, 공공의 주거지원과 관련하여 대상 가구가 생각하는 필요성과 중요도에 관한 인식 그리고 주거지원을 위한 전달체계의 개선방안 등에 관한 의견을 수렴하기 위하여 시행되었다.

조사 대상은 본 연구에서 설정한 주거지원 대상가구로 지역별 특성을 살펴보기 위하여 인구 100만 이상의 수도권 대도시(서울특별시)와 50만 이상의 지방 중소도시(전주시)로 구분하여 선정하였다. 이에 따라 서울특별시와 전주시의 지역 주민자치센터 및 주거복지센터, 노인복지관 및 사회복지관, 자선단체 등의 협조를 통하여 조사 가구를 선정하였다. 조사는 구조화된 조사지에 의하여 조사원의 가구 직접 방문을 통한 1:1 면담 방식으로 진행되었다.

조사 항목은 영국의 주거사정(Housing Assessment)과 국내 주거환경 관련 연구의 조사 항목을 검토하여 5개 주제, 44개 설문 항목으로 구성하였다. 구체적인 조사 내용은 부록1[주거약자 주택상태 및 주거지원에 관한 실태조사]에 수록되어 있다.

[표 2-17] 주요 조사내용

구분	내용
1. 가구 일반 사항	가구 현황, 직업, 소득 및 저축액, 자산 및 부채 등
2. 주택 현황	주택유형, 점유유형, 최저주거기준 충족여부, 주택 내·외부환경 만족도 등
3. 주거비 부담 현황	주택가격 및 임대료, 임대료 연체 경험 등
4. 주거지원 사업 인식 및 이용 경험	(이용경험이 있는 경우/없는 경우/준비 중인 경우로 구분) 인식 및 이용경로, 이용내용 및 만족도, 불편사항 등
5. 주거환경개선센터의 활용	현 주거지원 이용경로, 주거환경개선센터의 희망 지원유형 및 지원경로 등

□ 응답가구 개요

응답가구는 총 46가구로 서울시 30가구와 전주시 16가구로 구분되며, 응답자를 기준으로 남자 12명, 여자 34명으로 구성되어 있다.

응답가구의 월평균 가구소득을 살펴보면, 소득1분위 39가구, 소득2분위 6가구, 소득3분위 1가구로 모두 소득4분위 이하의 저소득가구에 해당된다. 그 중 기초생활보장 수급액 및 장애수당 등의 급여를 제외하고 경제활동에 의한 수입이 있는 가구는 14가구에 불과하다.

응답가구의 가구원수를 살펴보면, 단독 24가구, 2인 13가구, 3인 이상 9가구로 구분된다. 이를 다시 가구형태에 따라 살펴보면 한부모+자녀 14가구, 조손 1가구로 부부+자녀 4가구에 비하여 비율이 높다. 또한 고령자가구 28가구 중 단독가구가 20가구로 나타나 노후 주거문제를 시사한다.

□ 응답가구 구분

응답가구 46가구를 본 연구의 지원대상 유형에 따라 **저소득가구[A]**, **저소득+장애인 가구[B]**, **저소득+고령자가구[C]**, **저소득+장애인+고령자가구[D]**로 구분하여 살펴보면 다음 표와 같다.

[표 2-18] 응답가구 구분

구분	[A] 저소득	[B] 저소득+장애인	[C] 저소득+고령자	[D] 저소득+장애인+고령자	계
서울특별시	12	3	8	7	30
전주시	2	1	6	7	16
계	14	4	14	14	46

위 구분에 따라 응답가구 목록과 일반 현황을 정리하면 다음 표와 같으며, 이 구분에 의하여 조사 내용을 정리·분석하고자 한다.

[표 2-19] 가구 특성별 응답가구 목록

유형	구분	나이 (성별)	주소	가구형태	가구원수	주거유형	점유형태	공공/ 민간	직업	수급여부
[A] 저소득	1	51 (여)	서울시	한부모 +자녀	2	다세대	보증부 월세	민간	조리사	×
	2	44 (여)	서울시	부부 +자녀	5	단독	보증부 월세	민간	무직	○
	3	45 (여)	서울시	한부모 +자녀	3	아파트	보증부 월세	민간	기술직	×
	4	50 (남)	서울시	부부 +자녀	6	다가구	보증부 월세	민간	단순 노무직	×
	5	55 (여)	서울시	한부모 +자녀	4	다가구	보증부 월세	민간	단순 노무직	○
	6	47 (여)	서울시	한부모 +자녀	2	다가구	전세	공공	자활 센터	×
	7	47 (여)	서울시	한부모 +자녀	4	다세대	보증부 월세	공공	단순 노무직	○
	8	46 (여)	서울시	한부모 +자녀	2	다세대	자가	민간	사무직	×
	9	31 (여)	서울시	한부모 +자녀	2	다세대	친척집	민간	서비스직	○
	10	44 (여)	서울시	한부모 +자녀	2	다세대	보증부 월세	공공	단순 노무직	×
	11	58 (여)	서울시	한부모 +자녀	2	다세대	보증부 월세	민간	무직	○
	12	39 (여)	서울시	한부모 +자녀	3	아파트	무상 (친척집)	민간	무직	○
	13	44 (여)	전주시	한부모 +자녀	3	다세대	전세	공공	무직	○
	14	62 (여)	전주시	단독	1	다가구	전세	민간	청소업	×
[B] 저소득 + 장애인	1	58 (여)	서울시	비혈연	2	아파트	장기 전세	공공	무직	×
	2	27 (남)	서울시	단독	1	다가구	보증부 월세	민간	무직	×
	3	45 (남)	서울시	부부 +자녀	4	단독	전세	공공	무직	○
	4	39 (남)	전주시	단독	1	단독	보증부 월세	민간	무직	○

유형	구분	나이 (성별)	주소	가구형태	가구원수	주거유형	점유형태	공공/ 민간	직업	수급여부
[C] 저소득 + 고령자	1	78 (여)	서울시	한부모 +자녀	2	아파트	장기 전세	공공	무직	○
	2	88 (여)	서울시	단독	1	단독	전세	민간	무직	○
	3	73 (여)	서울시	단독	1	다가구	전세	민간	무직	○
	4	86 (여)	서울시	단독	1	다가구	보증부 월세	민간	무직	○
	5	80 (여)	서울시	단독	1	다세대	보증부 월세	민간	무직	○
	6	80 (여)	서울시	단독	1	다세대	전세	민간	무직	○
	7	85 (여)	서울시	단독	1	다가구	전세	민간	무직	○
	8	84 (여)	서울시	단독	1	다가구	전세	민간	무직	○
	9	81 (여)	전주시	단독	1	다가구	전세	민간	무직	○
	10	82 (여)	전주시	단독	1	다가구	월세	민간	무직	○
	11	83 (남)	전주시	단독	1	단독	무상 (자녀집)	민간	무직	○
	12	83 (여)	전주시	한부모 +자녀	2	연립	자가	민간	무직	×
	13	86 (여)	전주시	단독	1	단독	자가	민간	무직	×
	14	71 (여)	전주시	단독	1	단독	자가	민간	가내부업	×
[D] 저소득 + 고령자 + 장애인	1	69 (여)	서울시	단독	1	아파트	장기 전세	공공	일용직 (간병)	○
	2	86 (여)	서울시	단독	1	다가구	전세	민간	무직	○
	3	41 (여)	서울시	노부모 +부부 +자녀	6	다가구	보증부 월세	민간	단순 노무직	×
	4	69 (남)	서울시	단독	1	다가구	보증부 월세	민간	무직	○
	5	76 (남)	서울시	단독	1	다가구	전세	민간	무직	○
	6	89 (여)	서울시	단독	1	다가구	보증부 월세	민간	무직	○
	7	79 (여)	서울시	단독	1	다가구	월세	민간	무직	○

유형	구분	나이 (성별)	주소	가구형태	가구원수	주거유형	점유형태	공공/ 민간	직업	수급여부
(D) 저소득 + 고령자 + 장애인	8	76 (여)	전주시	한부모 +자녀	2	다가구	보증부 월세	민간	무직	○
	9	90 (여)	전주시	단독	1	단독	자가	민간	무직	○
	10	78 (남)	전주시	부부	2	단독	월세	민간	무직	○
	11	67 (남)	전주시	친척	2	단독	자가	민간	무직	×
	12	67 (남)	전주시	부부	2	연립	자가	민간	무직	○
	13	64 (남)	전주시	노모 +자녀	2	단독	자가	민간	경비	×
	14	77 (남)	전주시	단독	1	다가구	자가	민간	무직	○

※□: 주택 개보수 지원 경험 가구

2) 주거환경 현황 및 주거실태에 관한 사항

□ 저소득가구

• 가구 일반 현황

조사에 응답한 저소득가구 14가구의 주택유형을 살펴보면 단독 및 다가구주택 5가구, 다세대주택 7가구, 아파트 2가구로 구분된다. 이 중 5가구가 반지하층에 거주하고 있다. 점유형태 측면에서 살펴보면 월세 8가구, 전세 3가구, 친척집 무상거주 2가구, 자가 1가구로 구분되며, 그 중 월세거주 8가구의 거주기간은 [A-7]가구를 제외하고는 모두 4년 이하로 길지 않다.

• 주거실태 사례

14가구 중 주택상태가 양호한 아파트 1가구(A-12)를 제외하고는 주택 상태가 불량하고 내부 시설이 취약한 상태로, 거주자 또한 주거환경에 매우 불만족하고 있다.

[A-2]가구는 채광 및 통풍, 단열 및 보온, 누수 및 배수, 창호상태, 화장실 및 부엌 설비 등 대부분의 주거환경이 매우 취약한 상태에서 1년 이상 거주하고 있다. 특히, 습기 및 결로 문제가 심각한 상태로 양수기를 이용하여 지상으로 물을 배수해야 하는 불편을 겪고 있다. 최근 공공 임대주택 입주자로 선정되었으나 보증금 미해결로 입주가 불가능한 상황이다.



[그림 2-3] A-2가구의 주택 내부 현황

[A-3]가구는 1991년에 준공한 12층 아파트의 최상층에 거주하고 있다. 습기 및 결로에 의한 곰팡이가 심해 1년에 한 번씩 직접 벽지를 덧대 곰팡이를 가리고 있으며, 단열 및 보온에도 취약하여 현관에 스티로폼과 단열비닐(에어캡)을 덧대어 생활하고 있다.



[그림 2-4] A-3가구의 주택 내부 현황

□ 저소득 장애인가구

• 가구 일반 현황

조사에 응답한 장애인가구 4가구의 주택유형을 살펴보면 단독 및 다가구주택 3가구, 아파트 1가구로 구분되며, 이 중 한 가구는 반지하층에 거주하고 있다. 점유형태 측면에서 살펴보면 월세 3가구, 전세 1가구로 구분된다. 이 중 전세 1가구의 경우, ‘저소득가구 전세자금 지원’을 통하여 보증금을 마련하였고(대출), 월세 3가구도 모두 용자를 포함하고 있다. 즉, 모든 가구가 경제적으로 열악한 형편으로 전·월세 보증금을 자산으로 확보하지 못하고 있다.

• 주거실태 사례

조사에 응답한 전 가구가 일정한 소득이 없어 열악한 주택 상태에도 불구하고 개보수 없이 거주하고 있다. 그러나 신체적 거동이 불편한 관계로 부엌 및 화장실 설비에 대한 개보수 요구가 높은 상황이다.

[B-2]가구는 주택 내부에서 휠체어를 이용해야 할 정도로 장애 정도가 심하다. 그러나 비좁은 침실, 주방, 화장실로 인하여 생활이 불편한 상황이다. 또한, 반지하층 거주로 주방 환기가 취약한 편이고 주택 내부의 습기와 결로로 인하여 곰팡이가 심한 상황이다.



[그림 2-5] B-2가구의 주택 내부 현황

□ 저소득 고령자가구

• 가구 일반 현황

조사에 응답한 고령자가구 14가구의 주택유형을 살펴보면 단독 및 다가구주택 10가구, 다세대 및 연립주택 3가구, 아파트 1가구로 구분된다. 이 중 서울지역의 3가구(C-5, C-7, C-8)가 반지하층에 거주하고 있다. 점유형태 측면에서 살펴보면 월세 3가구, 전세 7가구, 자녀집 무상거주 1가구, 자가 3가구 등 일반 저소득가구에 비하여 전세보증금을 확보하고 있는 가구가 많다. 그러나 전세거주 가구 중 부채가 없는 가구는 3가구뿐이며 (모두 전주지역 거주), 나머지 가구는 최소 500만원에서 최대 1,800만원의 용자를 갖고 있다. 전세거주 가구의 거주기간을 살펴보면, 전주지역 가구가 7~10년으로 서울지역(최대 6년) 가구에 비하여 긴 편으로 나타난다.

• 주거실태 사례

단독 및 다가구주택, 다세대주택의 1층 이상에 거주하고 있는 4가구는 주택 내부환경에 대해 전반적으로 만족하고 있는 반면, 반지하에 거주하고 있는 4가구(C-4, C-5, C-7, C-8)는 전체적으로 불만족을 나타내었다.

[C-4]가구는 보증금 100만원, 월세 20만원으로 창고방이 있는 원룸에 거주하고 있으며, 월세에 대해 경제적으로 매우 부담스러워하였다. 또한, 주택이 도로에 바로 접해 외부소음과 진동에 취약한 상태이며, 슬레이트 지붕의 천정 누수로 인하여 부엌의 화재와 누전의 위험이 있고 특히, 화장실 설비가 열악하여 생활에 불편이 많은 상황이다.



[그림 2-6] C-4가구의 주택 내부 현황

□ 저소득 장애·고령자가구

• 가구 일반 현황

조사에 응답한 장애가 있는 고령자가구 14가구의 주택유형을 살펴보면 단독 및 다가구주택 12가구, 다세대주택 1가구, 아파트 1가주로 구분되며, 이 중 서울지역 6가구가 반지하층(5가구) 또는 옥탑층(1가구)에 거주하고 있다. 점유형태 측면에서 살펴보면 월세 6가구, 전세 3가구, 자가 5가주로 구분된다. 월세가구의 경우 월세비가 평균 10~16만원 수준으로 비교적 적은 금액임에도 불구하고, 생필품을 줄일 정도로 매우 부담스러워하였다.

• 주거실태 사례

장애가 있는 고령자가구는 취약한 신체적 특성상 주택 내·외부 환경에 불만족하는 경우가 많았다. 특히, 조사에 응답한 가구 중 반지하층과 옥탑층에 거주하는 가구가 많아 주택으로의 접근이 불편하고, 습기 및 결로, 단열 등의 문제가 발생하는 것으로 파악된다.

[D-3]가구는 노부(장애5급), 부부, 자녀3명(1명이 시각장애6급)으로 구성된 6인 가구로, 방 2개가 있는 다가구주택 반지하에 거주하고 있다. 주거면적이 약 50m²로 최저주거기준³⁾의 면적기준에 미달되며, 목욕시설이 없어 설비기준에도 미달된다. 특히, 화장실의 누수로 인한 곰팡이와 악취가 심한 상황이다. 이에 따라 일차적으로 주택의 규모, 방의 개수 등에 불만족하고 있으며, 반지하의 특성으로 인한 채광 및 통풍, 단열 및 보온, 습기 및 결로, 누수 및 배수 문제로 모든 부분에서 불만족을 나타내었다.

3) '노부모+부부+자녀2명'으로 가구원수가 6명일 경우, 최저주거기준에 해당하는 실의 구성은 4DK, 총주거면적은 55m² 이상이어야 한다.(국토해양부 공고 제2011-490호)



[그림 2-7] D-3가구의 주택 내부 현황

[D-13]가구는 노모와 아들이 거주하고 있는 가구이다. 현재 거주하고 있는 주택은 1970년대에 건축된 것으로, 수세식 화장실과 목욕시설이 없어 생활이 매우 불편하며, 화장실에 수도시설이 없어 양수기로 물을 공급해 사용하고 있다. 주택 개보수 사전 조사를 위하여 지역 구청에서 방문하였으나 건물의 노후도가 심하여 개보수가 어렵다는 판정을 받았다.



[그림 2-8] D-13가구의 주택 내부 현황

3) 주거환경 개선 및 주거비 지원 경험에 관한 사항

□ 저소득가구

• 지원 경험

주택 개보수 지원을 받은 가구는 조사가구 14가구 중 10가구이며(완료), 1가구는 2012년 주택 개보수에 대한 상담과 조사를 받았으나 아직까지 지원이 이루어지지 않았다. 주거비 지원을 받은 가구는 조사가구 14가구 중 5가구이며, 그 중 3가구는 대출지원을 2가구는 무상 지원을 받았다.

• 지원 사례

[A-5]가구는 11세, 10세, 6세 손주 3명과 함께 다가구주택의 반지하에 월세로 3년간 거주하고 있다. 주택 내부 환경이 매우 열악함에도 불구하고 개보수할 수 있는 방안이 없었으나 최근 손주들의 방과후 교실을 진행하는 복지관 소개로 2013년 5월 도배, 장판교체 및 화장실 도색 지원을 받았다.



[그림 2-9] 도배·장판 및 화장실 도색 지원을 받은 A-5가구의 시공 내용

[A-9]가구는 5년간 친척집에 무상으로 거주하고 있다. 2013년 5월 지역 구청에서 발간하는 소식지를 통하여 주택 개보수 지원 사업을 알게 되었다. 이를 통해 현관문 및 창문 잠금장치 설치와 세면대 파이프를 교체하였고, 이 외 일부 창호 교체를 신청하였으나 비용 제한으로 시공을 받지 못하였다.



[그림 2-10] 현관문 잠금장치, 세면대 파이프교체 등을 지원 받은 A-9가구의 시공 내용

- 종합

조사에 응답한 저소득가구는 30~50대 사이의 비교적 젊은 연령대로 주거환경 개선이 필요할 경우 직접 시행하는 경우가 많았으며, 14개 조사가구 중 2가구만(A-6, A-13)이 지역 주민자치센터 등 공공을 통하여 지원 가능 여부를 알아본 것으로 조사되었다.

주택 개보수 지원의 경우 지원에 대한 만족도가 대체적으로 높은 편이나 10가구 중 2가구(A-8, A-10)는 지원에 대해 불만족을 나타내었다. 그 이유로 도배, 장판 시공 및 싱크대 수리에 대한 완성도가 매우 낮아 사후 지속적인 유지가 미흡한 것을 지적하였다. 주거비 지원의 경우 지원 금액이 너무 적고 자격 기준이 까다로우며(대출지원) 자격 기준의 변동에 따라 지원이 오래 지속되지 못하는 등의 이유(무상지원)로 만족도가 높지 않은 편이다.

□ 저소득 장애인가구

- 지원 경험

조사에 응답한 4가구 중 주택 개보수 지원을 받은 가구는 3가구이며, 주거비 지원을 받은 가구는 없다.

- 지원 사례

[B-2]가구는 다가구주택의 반지하에 월세로 거주하고 있다. 이동 시 항상 휠체어를 이용해야 하는 장애인으로 2012년 12월 지역 주거복지센터를 통하여 주택 외부에서 내부로 진입하는 계단, 현관문 단차, 화장실 단차에 경사로 설치 지원을 받았다. 이와 함께 침실의 도배, 장판교체 및 창문교체 시공 지원도 받았으며 매우 만족하고 있다.



[그림 2-11] 주택 단차 경사로, 침실 도배·장판교체 등을 지원 받은 B-27가구의 시공 내용

[B-3]가구는 부부와 2명의 자녀로 구성된 4인 가구로 LH의 임대주택에 거주하고 있다. 실외에서는 휠체어를 사용하여 이동하고, 실내에서는 혼자 이동이 가능하나 간호인이 없으면 생활이 불편한 상황이다. 이에 가구주 본인이 주민자치센터 및 구청을 통하여 주거지원에 관한 정보를 적극적으로 수집하였으며, 2013년 7월 한국에너지재단을 통하여 창호교체 지원을 받았다.(저소득층 에너지효율 개선사업) 또한, 2013년 9월에는 한국장애인개발원을 통하여 화장실 비데 및 안전 손잡이 설치 지원을 받았다.(저소득 장애인 주거 편의지원) 그러나 주거지원 주체와 시공업체의 협의 부족으로 가구주 본인이 원하는 지원을 받지 못하여 만족도는 높지 않은 상황이다.



[그림 2-12] 화장실 손잡이, 창호교체 등을 지원 받은 B-3가구의 시공 내용

[B-4]가구는 단독주택 방 한칸에 월세로 8년간 거주하고 있다. 독립적인 생활은 가능하나 늙거나 기대서 생활해야 하는 상황이다. 임차로 거주하는 관계로 내부 주택 환경이 불편함에도 불구하고 개조하지 않은 채로 거주하던 중 최근 공공임대주택 입주자로 선정되었다. 이에 임대주택 입주 전 오랜 기간 거주를 가능하게 해준 집주인에게 보답하고자 직접 구청에 문의(전화)하여 개보수 지원 가능 여부를 확인하였다. 그 결과 전주의 해

피하우스센터를 통하여 형광등과 전기스위치 교체 지원을 받았고 매우 만족하고 있다. 그러나 사전 정보를 접하지 못하여 보다 일찍 지원을 받지 못한 점에 대해서는 다소 아쉬움을 나타내었다.

- 종합

장애인가구의 경우 외부활동이 자유롭지 못하여 지원 사업에 대한 인식도와 접근성이 다소 떨어지는 특징이 있다. 그러나 현재 전주시 해피하우스센터에서 제공하는 주거지원 사업의 경우 대상자가 직접 지원을 신청해야 한다. 반면 지원 사업에 대한 홍보는 거리 안내를 통하여 이루어지고 있어 외부활동이 적은 장애인들이 정보를 접하기에 어려움이 있는 상황이다.

또한, 주택 개보수 지원에 대한 만족도 역시 높지 않은 편으로 조사되었다. 이는 장애인가구의 경우 일반가구와 달리 장애유형 및 활동 정도에 따른 맞춤형 개보수가 필요한데, 이것이 적절하게 제공되지 못하기 때문인 것으로 파악된다.

□ 저소득 고령자가구

- 지원 경험

조사에 응답한 14가구 중 주택 개보수 지원을 받은 가구는 13가구이며, 주거비 지원을 받은 가구는 2가구로 모두 대출지원을 받았다.

- 지원 사례

[C-3]가구는 고령자 단독가구로 다가구주택에 전세로 거주하고 있다. TV 보도를 통하여 주택 개보수 사업을 접하였고, 주민자치센터와 복지관에 직접 방문하여 지원을 신청, 2012년 9월 도배와 장판 교체 지원을 받았다. 이와 함께 기존 거래은행을 통하여 전세자금 지원 정보를 접하고 1,800만원의 대출지원을 받았다.

[C-8]가구는 고령자 단독가구로 다가구주택에 전세로 거주하고 있다. 올해 초 주택 개보수와 관련하여 구청으로부터 연락을 받고, 요양보호사의 도움으로 지원 신청하여 침실과 부엌의 창호교체 지원을 받았다.

- 종합

조사에 응답한 고령자가구의 대부분은 지원이 필요한 경우 지역 주민자치센터를 이용하는 것으로 나타났다. 그러나 각 가구의 사정에 맞는 정보를 접하거나 이해하기 어려워 스스로 해결하지 못하는 경우가 많으며, 이 경우 지역 복지관 및 요양보호사, 집주인의 도움을 통하여 지원받고 있다.

주택 개보수 지원에 대한 만족도는 대체적으로 높은 편이나 1가구의 경우 창호에 스티로폼을 덧대는 단순 단열시공에 대해 불만족을 나타내었다.

□ 저소득 장애·고령자가구

- 지원 경험

조사에 응답한 14가구 중 주택 개보수 지원을 받은 가구는 12가구이며, 주거비 지원을 받은 가구는 없다.

- 지원 사례

[D-4]가구는 고령자 단독가구로 다가구주택에 월세로 거주하고 있다. 실내에서의 이동 및 독립생활이 가능하나 외부 활동 시 휠체어를 사용해야 한다. 주민자치센터를 통하여 창호교체 및 도배, 장판교체 지원을 받았으나 주택 내부의 습기 문제를 해결하지 않은 채 시공하여 벽에 곰팡이와 악취가 재발하였다. 현재 장판 아래에 신문지를 깔아 임시방편으로 습기를 해결하고 있는 상황이다.



[그림 2-13] 창호교체, 도배·장판교체 등을 지원 받은 D-4가구의 시공 내용

[D-5]가구는 고령자 단독가구로 다가구주택에 전세로 거주하고 있다. 시력과 청력 장애가 있으며, 이동 시 보조기구를 사용해야 하고 간호인이 필요하다. 2012년 구청의 주

택 개보수 지원 신청에 관한 안내 문자를 받았으며 요양보호사의 도움으로 지원을 신청하였다.(혼자서 문자 확인 못하심) 이를 통하여 2012년 여름 형광등 교체, 수도꼭지 교체, 화장실 변기 수리, 안전손잡이 설치 지원을 받았다.



[그림 2-14] 화장실 변기, 안전손잡이, 형광등교체 등을 지원 받은 D-5가구의 시공 내용

- 종합

조사에 응답한 장애가 있는 고령자가구 대부분은 거주 층수로 인하여 습기 및 결로, 채광 및 통풍, 단열 및 보온 등에 취약하였으며, 신체적 불편에 따라 부엌 및 화장실 설비에 대한 개보수 요구가 높았다. 그러나 주거지원에 대한 정보를 직접 찾거나 이해하기 힘든 상황으로 지역 복지관이나 집으로 방문하는 요양보호사를 통하여 도움을 받고 있다.

한편, 주택 개보수 지원에 대한 만족도가 높지 않은 편인데, 그 이유로 일시적 개보수(습기 및 단열 등의 근본적인 문제가 해결되지 않음), 시공의 질 및 완성도, 시공 후 뒷정리 등의 문제를 언급하였다.

4) 공공의 주거지원에 대한 인식 및 소요에 관한 사항

□ 저소득가구

- 주거지원 사업에 대한 인식 현황

조사에 응답한 14가구 중 10가구는 공공에서 제공하는 주거지원 사업에 대하여 들어본 적이 있거나 잘 알고 있었다(1가구). 그 중 가장 많이 인식하고 있는 주거지원 사업은 ‘임대주택 공급’에 관한 것으로 조사되었다.

반면, 비교적 젊은 연령대임에도 불구하고 주거지원 관련 정보를 직접 찾아보는 가구는 3가구에 불과한 것으로 조사되었다. 대부분의 가구는 주변 이웃과 지역 주민자치센터, 주거복지센터의 정보 제공을 통하여 간접적으로 인식하고 있었다.

- 소요 주거지원 유형 및 전달경로

조사에 응답한 저소득가구의 경우 ‘저리의 전세자금 및 임대보증금 대출’과 ‘주거비 보조’에 대한 소요가 높은 것으로 조사되었다. 본 조사 대상가구의 대부분이 월세로 거주하는 데에서 기인하는 것으로 생각된다.

주거지원 사업의 전달경로에 대해서는 10가구가 ‘홍보물 발송’을 선호하였고, 주거지원 사업에 대하여 잘 모르는 4가구의 경우 ‘가구 직접 방문’을 선호하였다. 반면, 공청회 및 홈페이지를 통한 전달에 대한 선호는 전혀 없었다.

□ 저소득 장애인가구

- 주거지원 사업에 대한 인식 현황

조사에 응답한 4가구가 모두 공공의 주거지원 사업에 대하여 인지하고 있었으며, 주로 인터넷 및 언론보도, 해당 기관의 안내로 정보를 습득하는 것으로 조사되었다.

- 소요 주거지원 유형 및 전달경로

조사에 응답한 장애인가구의 경우 전반적으로 ‘저렴한 공공임대주택 공급’과 ‘저리의 임대보증금 대출’에 대한 소요가 높으며, 신체적 거동이 불편한 것으로 인하여 ‘주택 개보수(개조)’에 대한 소요가 타 유형에 비하여 높게 나타났다.

주거지원 사업의 전달경로에 대해서는 ‘홍보물 발송’과 ‘전화상담’을 선호하였다.

□ 저소득 고령자가구

- 주거지원 사업에 대한 인식 현황

조사에 응답한 고령자가구의 경우, 공공에서 제공하는 주거지원 사업에 대하여 전반적으로 잘 모르고 있으나 임대주택 공급과 주택 개보수 지원에 대한 부분은 비교적 많이 인식하고 있었다. 한편, 전주지역 응답가구의 대부분은 ‘해피하우스센터’를 알고 있는 것으로 조사되었다.

조사에 응답한 14가구 중 6가구는 각 지역 구청의 안내전화와 문자를 통하여 정보를 전달받고 있었다. 그 중 정보를 이해하는 데 어려움이 있는 3가구는 요양보호사를 통하여 지원 사업을 신청하는 것으로 나타났으며, 3가구는 직접 동사무소를 방문하여 지원 사업을 알아보고 있었다.

- 소요 주거지원 유형 및 전달경로

서울지역에 거주하는 8가구 중 6가구는 ‘저렴한 공공임대주택 공급’에 대한 소요가 가장 높은 것으로 조사되었다. 그러나 일차적으로 본인의 사정에 맞는 정보를 알기 어렵고, 임대주택 입주까지의 대기시간이 오래 걸리는 문제 등으로 인하여 ‘주택 개보수’에 대한 소요 또한 높은 것으로 조사되었다.

반면, 전주지역에 거주하는 6가구는 ‘주거비 보조’와 ‘주택 개보수’에 대한 소요가 높은 것으로 조사되었다. 이들은 대부분 80대 이상의 초고령가구로 자가에서 30년 이상, 전·월세인 경우 7년 이상 거주하여 주택 이동보다는 현 주택의 개선에 대한 소요가 높은 것으로 생각된다.

주거지원 사업의 전달경로에 대해서는 ‘가구 직접 방문’을 가장 선호하였고(13가구), 1가구만이 ‘전화상담’을 선호하는 것으로 조사되었다.

□ 저소득 장애·고령자가구

- 주거지원 사업에 대한 인식 현황

조사에 응답한 장애가 있는 고령자가구의 경우, 전반적으로 공공에서 제공하는 주거지원 사업에 대하여 잘 모르고 있었으며, 주거지원 사업에 대해 알아보고자 하는 의지가 약한 것으로 조사되었다.

장애가 있는 고령자가구의 경우, 가구 특성상 자신에게 필요한 정보를 직접 알아보는 데에 어려움이 있으며, 이에 따라 요양보호사 등 보조자의 도움으로 정보를 제공받거나 지원을 신청하는 사례가 많은 것으로 조사되었다.

- 소요 주거지원 유형 및 전달경로

장애가 있는 고령자가구의 경우, 거동의 불편을 해소하기 위한 주택 개보수(개조)의 요구가 높은 것으로 나타났다.

주거지원 사업의 전달경로에 대해서는 ‘가구 직접 방문’을 가장 선호하며, 그 외 ‘전화상담’과 ‘공청회 개최’ 등에 대한 선호도 있었다.

4. 소결

1) 주거지원 대상 범위 및 수요 규모

□ 주거지원의 개념

본 장에서는 우선적으로 선행연구 및 현행 근거 법령을 바탕으로 본 연구의 사용 용어와 관련 개념을 정리하였다.

본 연구는 **주거지원**을 사회 구성원, 특히 스스로 주거문제 해결에 취약한 계층의 안정적인 거주를 위하여 주택을 매개로 제공되는 물리적·비물리적 공적 보조로 정리하고, 주거지원의 종류를 주택 공급, 주거비 지원, 주거환경 개선, 정보 제공 등 네 가지로 구분하였다. 본 연구는 그 중에서도 **주거환경 개선**에 초점을 맞추어 주택 개보수 및 관리를 위한 직접 지원과 그 외 지원을 위한 정보 제공·연계로 주거지원의 범위를 설정하였다.

□ 주거지원 대상

본 연구의 주거지원 대상 범위를 설정하기 위하여 현행 근거 법령과 주택 관련 정책의 지원 대상을 살펴본 결과, 객관적 판단이 가능한 소득과 자산보유 수준 등에 의하여 주거지원의 대상을 설정하고 있는 것으로 조사되었다. 따라서 관련 법령에서 제시한 주거지원 범위를 고려하여 본 연구의 주거지원 대상을 기초생활보장 수급권자 및 차상위계층을 포함하는 **소득 4분위 이하 저소득 가구**와 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」에서 규정하는 **장애인·고령자 등 주거약자 거주 가구**로 설정하였다.

□ 지원 대상가구 수요

본 연구에서 설정한 지원 대상가구의 규모와 실질적 수요를 파악하기 위하여 국토교통부의 주거실태조사 및 관련 통계자료를 검토한 결과, 본 연구의 지원 대상으로 설정한 가구의 규모는 약 850만 가구(전국 가구수 대비 약 46%, 중복가구 제외)로 추정된다. 그 중 본 연구에서 중점적으로 지원하고자 하는 주거환경 개선에 대한 소요 규모는 **약 35만 가구**로 파악된다.

2) 지원 대상가구의 현황

□ 지원 대상가구의 거주실태

주거실태조사 자료를 통하여 지원 대상가구의 가구 및 주택현황을 살펴본 결과, 다음과 같은 특징이 있는 것으로 정리된다.

- 1~2인 소형가구 다수, 가구주의 소득활동 비율 50% 내외
- 단독·다세대 거주가구 다수
- 저소득가구의 경우, 임차비율이 높은 편이며(수급가구의 경우 82%), 임차가구의 대부분은 일반 셋집 거주
- 부엌, 화장실 등의 공간은 대부분 갖추어져 있으나 공간의 질적 측면(일조, 환기 등)에서의 개선 필요

이와 같은 사항은 심층면담조사를 통해서도 확인할 수 있었다. 조사에 응답한 46가구 중 37가구가 단독 또는 2인으로 구성된 가구였으며, 특히 고령자가구 28가구 중 단독자가구 20가구로 조사되었다. 또한, 최저주거기준에 미달하는 가구가 10가구로, 특히 화장실설비(4가구)와 목욕설비(6가구) 측면에서 최저주거기준을 충족하지 못하는 가구가 다수 있는 것으로 나타났다.

□ 지원 대상가구의 주거지원 소요

심층면담조사 결과, 연령대 및 가구특성에 관계없이 대부분의 가구가 공공에서 제공하는 주거지원 사업에 대하여 자세히 모르고 있었으며, 알고 있더라도 자발적으로 신청하여 혜택을 받은 경우는 거의 없는 것으로 나타났다. 특히, 장애인이나 고령자의 경우 외부활동이 어렵고 휴대전화를 활용하지 못하는 경우가 많아 지원 접근방식에 대한 고려가 필요한 것으로 생각된다.

주거실태조사 자료 분석 결과, 대상가구에서 필요로 하는 지원 유형은 ‘주택자금대출’에 관한 지원이 가장 높은 것으로 나타난 반면, 심층면담조사의 경우, 조사 규모가 크지 않아 한 두가지 유형으로 수렴되는 결과를 도출하기 어려웠다. 이는 한편으로 공공에 대한 주거지원 소요가 거주지역, 연령대, 가구특성별로 다양하기 때문이라고 할 수 있다. 따라서 공공 차원에서 정책과 사업을 추진하는 데 있어서 각 지역특성과 대상가구에 대한 분석과 이해가 선행되어야 한다. 조사지역인 서울시와 전주시를 중심으로 주거지원 소요

유형을 정리하면 다음과 같다.

- **임대주택 공급**의 경우 서울시가 전주시보다, 젊은 층이 고령층보다 수요가 높은 것으로 나타남. 이는 서울시의 임대주택 공급이 전주시보다 활발하고, 연령대가 낮을수록 주거이동을 통한 주거복지 향상 기대가 크기 때문으로 예측됨
- **주택 구입자금 대출 및 전세자금 대출**의 경우 서울시가 전주시보다, 젊은 층이 고령층보다 수요가 높은 것으로 나타남. 이는 서울시 조사가구가 전주시 조사가구보다 전·월세로 거주하는 가구가 많아 주거안정에 대한 요구가 크며, 고령자일수록 대출지원을 부담스러워하기 때문으로 예측됨
- **주택 개보수 및 주거비 보조**의 경우 장애여부와 연령대에 상관없이 수입이 없는 가구의 수요가 높게 나타남. 이는 조사가구의 대부분이 노후주택에 거주하고 있고, 부담스러운 월세를 지불해야 하는 상황으로 주거이동을 통한 주거수준 향상보다는 현 상황의 복지수준을 높이하고자 하는 요구가 더 크기 때문으로 예측됨

3) 주거환경개선(주택 개보수 및 관리) 지원 현황 및 문제점: 실태조사결과를 중심으로

□ 주택의 환경 개선을 위한 근본적 지원 부재

현재 수요자에게 제공되는 주택 개보수 지원의 가장 큰 문제는 지원 사업의 명확한 기준과 목표 없이 일시적, 산발적으로 이루어지고 있다는 것이다. 즉, 다양한 지원 사업이 있음에도 불구하고 결국 지원되는 내용이 도배, 장판교체 등 간단한 개보수 위주로 시행되고 있는 실정이다. 이에 따라 구조문제와 성능결함이 심각한 노후·불량주택에 거주하는 저소득 주거약자가구의 주거환경 개선이 제대로 이루어지지 못하고 있다. 이는 주거환경 개선을 목표로 하는 주택 개보수 사업의 큰 틀이 없는 것에서 기인한다고 볼 수 있다.

해당 구청을 통하여 주택 개보수 지원을 받은 가구(A-2, D-3, D-4)는 모두 반지하에 거주 중으로 습기로 인한 곰팡이 문제가 심각한 상태였다. 그러나 지원기관 측에서는 근본적인 누수 및 습기 문제를 진단하거나 개선하려는 시도 없이 도배 및 장판교체를 통하여 사업기간 내에 시공을 진행하였다. 이에 따라 시공 후 한 달이 지나지 않아 다시 습기로 인한 곰팡이 문제가 발생하였다.

□ 수요 가구의 특성 및 주택 상태를 고려한 지원 부족

본 연구에서 구분한 일반 저소득가구와 주거약자가구는 근본적으로 지원 목표와 내용이 상이하며, 수요가구의 요구 또한 상이하다. 예를 들어 주거약자가구의 경우, 생활의 편리 증진을 위한 개조와 주거환경 개선을 위한 개보수를 구분하여 지원해야 한다. 일반 저소득가구의 경우, 주택의 노후·불량정도에 따라 대형 개보수와 일반 개보수, 소규모의 내부환경 개보수 등으로 구분하여 지원을 구체화할 필요가 있다.

그러나 현재 제공되고 있는 주거지원은 이러한 가구 특성과 주택 상태에 대한 고려 없이 가구당 지원금액 한도에 맞추어 시공 범위가 제한되고 있는 상황이다. 이에 따라 특히, 대형 개보수가 필요한 가구에 대한 지원은 거의 이루어지지 못하고 있으며, 수요자가 필요로 하거나 원하는 사항이 아니라 공급자가 제공할 수 있는 것이 지원되는 경우가 빈번히 발생하고 있다. 이는 성과 위주의 사업 운영에 따른 것으로 판단되며, 수요자별 다양한 소요에 대한 대처가 매우 미흡한 상황이라고 할 수 있다.

□ 주거환경 개선 지원의 질적 수준 및 사후관리 미흡

가구 심층면담조사 결과, 대부분의 저소득가구와 주거약자가구는 생활고에 의해 주거환경 개선 의지와 주택 개보수 사업에 대한 관심이 저조한 상황이었다. 이에 따라 형광등 교체, 손잡이 교체 등의 소규모 지원에도 만족하고 있는 상황이나 이러한 지원이 최저주거기준에 미달하는 가구의 주거환경을 개선하는 데 기여한다고 볼 수 없다. 즉, 주거환경 개선이 필요한 주택의 경우, 전문가들의 종합적 진단에 따른 체계적인 개보수 시공이 필요한 상황이나, 이것이 이루어지지 않은 채 시공이 진행되고 있다. 이에 따라 개보수 시공의 질적 수준 문제가 지속적으로 발생하고 있다.

또한, 주택 개보수 지원을 시공하는 주체가 지역 봉사단체, 집수리 공동체 등으로 도배 및 장판교체, 단열재 보강 등의 단순 작업 수준에서 지원이 이루어지고 있다. 즉, 주택의 구조적 결함이나 설비문제, 전기공사 등이 가능한 전문 인력이 거의 부재한 상황이다. 인력에 대한 교육과 훈련을 통한 전문성 강화, 또는 전문 인력의 투입 등이 필요하다.

제3장 주거지원에 대한 공공의 역할

1. 제도적 근거
2. 중앙정부의 역할
3. 지방자치단체의 역할
4. 소결: 공공의 역할에 대한 문제점 및 개선방향

1. 제도적 근거

1) 관련 법령

□ 「주택법」에 근거한 공공의 역할

주거지원에 대한 공공의 역할은 2003년 제정된 「주택법」에 근거하고 있다. 「주택법」은 원활한 주택공급을 통한 국민 주거생활의 안정화를 목적으로 하였던 「주택건설촉진법」을 전면 개정하여 제정한 것으로 주택공급뿐만 아니라 주거복지, 주택관리 등에 관하여 공공의 의무와 역할을 규정하고 있다.

‘국가 등의 의무’를 명시한 제3조의 내용을 보면, 국가 및 지방자치단체는 저소득자·무주택자 등 주거복지 차원에서 지원이 필요한 계층에게 우선적으로 주택공급이 이루어지도록 해야 하며, 쾌적하고 살기 좋은 주거생활이 가능하도록 노력해야 한다.

‘주택종합계획의 수립’을 명시한 제7조의 내용을 보면, 국가 및 지방자치단체는 10년 단위와 연차별 주택종합계획을 수립하여 제3조에서 언급한 ‘국가 등의 의무’를 구체화하여야 한다. 특히, 「주택법」은 주택의 지역성을 고려, 지방자치단체의 특성에 맞게 주택종합계획을 수립하고, 주택건설기준 등을 자체적으로 규정할 수 있도록 명시함으로써 지방의 자치적 주택정책 수립을 강조한다.

또한, 제4조(주택정책에 대한 협의)에서 국가 및 지방자치단체가 주택정책을 수립할 때에는 국토교통부 장관과 협의하여야 함을 명시하고 있다.

「주택법」에서 명시하는 주거지원에 대한 공공의 역할을 중앙정부와 지방자치단체(광역·기초)로 구분하여 살펴보면 다음 표와 같다.

[표 3-1] 「주택법」에 근거한 중앙정부와 지방자치단체의 주거지원 역할

구분		중앙	광역	기초
주택정책에 대한 협의 (제4조)		●	●	
주거실태조사 (제5조)		○	○	○
주택임차료의 보조 (제5조의4)		○	○	○
최저주거기준	최저주거기준의 설정 (제5조의2)	●		
	최저주거기준 미달 가구에 대한 우선 지원 (제5조의3)	○	○	○
	최저주거기준 미달 가구에 대한 우선 주택공급 (제5조의3)	○	○	○
	최저주거기준 미달 가구에 대한 국민주택자금 지원 (제5조의3)	○	○	○
	최저주거기준 미달 가구 감소를 위한 노력 (제5조의3)	●	●	●
	최저주거기준 미달 가구 밀집 지역에 대한 조치 (제5조의3)	○	○	○
주택종합계획	주택종합계획(10년 단위 및 연도별)의 수립 (제7조)	●		
	관계 행정기관 및 시·도별 반영될 정책·사업에 관한 계획서 요청 (제7조)	○		
	시·도 주택종합계획(10년 단위 및 연도별)의 수립 (제8조)		●	
	시·도 주택종합계획 제출 (제8조)		●	
국민주택자금	주택종합계획의 효율적 실시를 위한 자금 확보 및 자금의 원활한 공급을 위한 국민주택자금 설치 (제60조)	●		
	국민주택자금 운용·관리 (제62조)	●		

※ ●: 의무, ○:선택

□ 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」에 근거한 공공의 역할

주거지원 대상 중에서도 특히 장애인·고령자 등에 관한 공공의 주거지원은 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」에 근거하고 있다. 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」은 사회적·경제적 약자로 구분되는 장애인·고령자 등의 주거안정과 주거복지 향상을 위하여 2012년 제정된 것으로, 주거약자의 편리하고 안전한 주거생활 지원에 대한 공공의 의무와 역할을 규정하고 있다.

‘국가 등의 의무’를 명시한 제3조의 내용을 보면, 국가 및 지방자치단체는 주거약자의 주거안정과 주거수준 향상을 위하여 주택이 원활하게 공급되고 효율적으로 관리되도록 노력해야 하며, 주거약자의 안전한 주거생활을 위한 편의시설이 주택에 적정하게 설치되

도록 노력해야 한다.

‘주거지원계획의 수립’을 명시한 제5조와 제6조의 내용을 보면, 국가 및 지방자치단체는 제3조에서 언급한 ‘국가 등의 의무’를 구체화하기 위하여 주거약자에 대한 주거지원계획을 수립하여야 한다. 또한, 이 주거지원계획을 주택종합계획에 포함하도록 함으로써 양 계획이 연계성을 갖도록 하고 있다.

「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」에서 명시하는 주거지원에 대한 공공의 역할을 중앙정부와 지방자치단체(광역·기초)로 구분하여 살펴보면 다음 표와 같다.

[표 3-2] 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」에 근거한 중앙정부와 지방자치단체의 주거지원 역할

구분		중앙	광역	기초
주거실태조사 (제7조)		○	○	○
주거약자용 주택	주거약자용 주택에 대한 최저주거기준의 설정 (제8조)	○		
	주거약자용 주택의 편의시설 설치기준의 설정 (제9조)	●		
	주거약자용 주택의 의무건설 (제10조)	●	●	●
	주거약자용 주택의 건설기준 설정 (제11조)	○		
	주거약자용 주택 임대사업자 지원 (제12조)	○		
주거지원 계획	주거지원계획의 수립 (제5조)	●		
	시·도 주거지원계획의 수립 (제6조)		●	
주택개조비용 지원 (제15조)		○		
주거지원센터의 설치 (제17조)		○	○	○

※ ●: 의무, ○:선택

2) 관련 계획

□ 주택종합계획

‘주택종합계획’은 「주택법」 제7조에 따라 수립되는 주택 분야의 최상위 법정 계획이다. 종전의 ‘주택건설종합계획’을 대체하여 도입된 것으로, 주택의 양적 공급에 관한 내용뿐만 아니라 다양한 주거수요 및 경제능력이 부족한 계층에 대한 주거복지 강화 등 주거생활의 질적 향상에 관한 내용을 포괄한다. 수립 주체에 따라 중앙정부의 주택종합계획과 시·도 주택종합계획이 있으며, 수립 기간에 따라 장기 주택종합계획과 연차별 주택종합계획이 있다.

중앙정부 주택종합계획의 수립주체는 국토교통부장관으로, 국가 차원에서 국민의 주거실태와 주택수급 상황을 고려하여 주택공급 및 개보수, 주거비지원, 특히, 저소득가구의 주거복지를 강화하는 정책의 방향을 제시한다. 시·도 주택종합계획의 수립주체는 시·도지사, 각 지방자치단체의 현황과 수요 전망을 고려하여 지역적 특성에 맞는 주택공급 및 개보수 추진 계획을 제시한다. 시·도 주택종합계획의 내용은 중앙정부의 주택종합계획에 적합하여야 한다.

[표 3-3] 중앙정부의 주택종합계획과 시·도 주택종합계획의 내용

주택종합계획 (주택법 제7조)	시·도 주택종합계획 (주택법 시행령 제8조 및 제9조)
<ul style="list-style-type: none"> • 주택정책의 기본목표 및 기본방향 • 국민주택·임대주택의 건설 및 공급 • 주택·택지의 수요·공급 및 관리 • 주택자금의 조달 및 운용 • 저소득자·무주택자 등 주거복지 차원에서 지원이 필요한 계층에 대한 주택임차료 보조 및 주택 지원 • 건전하고 지속가능한 주거환경의 조성 및 정비 • 주택의 리모델링 	<ul style="list-style-type: none"> • 시·도 주택종합계획의 기본목표 및 기본방향 • 시·도 주택시장의 현황 및 전망 • 주택의 형별·규모별·점유유형별 수요 전망 • 주거수준의 목표 • 다음 사항에 대한 시·도의 추진계획 <ul style="list-style-type: none"> - 주택 및 택지현황, 다음 연도의 주택건설 및 택지수급계획, 주택자금조달 및 투자계획, 주택건설자재의 수급계획, 저소득층의 주거수준 향상을 위한 지원계획, 주택의 개량 및 리모델링 추진계획, 주거환경개선사업 등 정비사업 추진계획 등 • 저소득층의 주거수준 향상을 위한 대책 • 그 밖에 관할 지역의 주거안정 및 주거복지 향상을 위하여 필요한 사항 <p>※ 위 내용은 해당 자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 달라질 수 있음</p>

장기 주택종합계획은 국민의 현 주거실태를 바탕으로 국민의 주거생활이 나아가야 할 목표를 설정하고, 이를 달성하기 위하여 정부에서 추진해야 할 주택정책의 분야별 중장기 전략을 제시한다. 연차별 주택종합계획은 장기 주택종합계획에서 제시한 부분별 전략을 실현하기 위한 단기 계획으로서 당해 연도의 목표를 설정하고 이를 달성하기 위한 구체적 추진 과제 및 사업 내용을 제시한다.

□ 주거지원계획

‘주거지원계획’은 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」 제5조에 따라 수립되는 법정 계획이다. 주거약자의 주거안정과 주거수준 향상을 위하여 공공에서 시행하는 각종 정책(주택공급 및 개조, 비용 지원 등)의 지원목표와 세부 추진방안 등을 담고 있다. 수립 주체에 따라 중앙정부의 주거지원계획과 시·도 주거지원계획이 있으며, 각 계획은 「주택법」에 따라 수립되는 ‘주택종합계획’에 포함되어야 한다. 주거지원계획 수립 시 포함되어야 하는 세부 내용은 다음과 같다.

[표 3-4] 중앙정부의 주거지원계획과 시·도 주거지원계획의 내용

주거지원계획 (장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률 제5조)	시·도 주거지원계획 (장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률 제6조)
<ul style="list-style-type: none"> • 주거약자에 대한 주거지원계획의 목표와 추진방향 • 주거약자용 주택의 건설 및 공급에 관한 사항 • 주거약자용 주택개조비용의 지원에 관한 사항 • 그 밖에 주거약자의 주거안정을 위하여 국토교통부장관이 필요하다고 인정하는 사항 	<ul style="list-style-type: none"> • 주거약자에 대한 주거지원계획의 목표와 추진방향 • 주거약자용 주택의 건설 및 공급에 관한 사항 • 주거약자용 주택개조비용의 지원에 관한 사항 • 그 밖에 주거약자의 주거안정을 위하여 국토교통부장관이 필요하다고 인정하는 사항 • 관할 지방자치단체의 인구구성, 생활수준, 주거실태 등을 고려하여 주거약자의 주거안정에 필요한 사항 <p>※ 위 내용은 해당 자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 달라질 수 있음</p>

그러나 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」은 2012년도에 제정된 법령으로, 아직 주거지원계획이 포함된 주택종합계획은 수립되지 않은 상황이다.

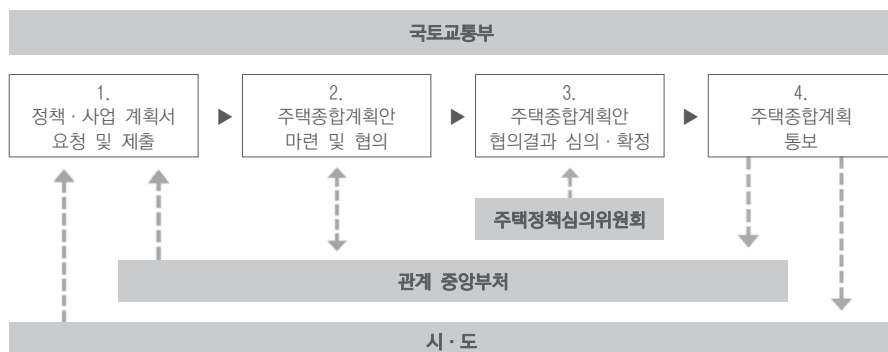
2. 중앙정부의 역할

주거지원에 대한 중앙정부의 역할은 크게 ‘주택종합계획 수립’과 그에 따른 ‘사업계획 및 예산배정’으로 구분된다. 이 외 지방자치단체 사업의 관리·감독, 주거실태조사 및 최저주거기준 설정 등의 업무가 있다.

1) 주택종합계획 수립

□ 주택종합계획의 수립 과정

중앙정부의 주택종합계획은 ‘국토교통부’의 주관으로 수립된다. 국토교통부장관은 우선 관계 중앙행정기관의 장과 시·도지사에게 주택종합계획에 반영되어야 할 정책과 사업에 관한 계획서 제출을 요구하고, 이를 고려하여 주택종합계획안을 마련한다. 그리고 이안을 다시 관계 중앙행정기관의 장과 협의한 후, 주택정책심의위원회의 심의를 거쳐 확정한다. 이를 통해 마련된 주택종합계획은 다시 관계 중앙행정기관의 장과 시·도지사에게 통보되어 관계 중앙행정기관의 정책·사업 및 시·도 주택종합계획을 마련하는 데 반영된다.



[그림 3-1] 주택종합계획 수립절차

(출처: 경기개발연구원(2003), 경기도 주거실태분석을 통한 주택종합계획 수립방안 연구, p.18)

위 절차에 따라 2003년 1차 주택종합계획(2003~2012)이 수립되었으며, 현재 2차 주택종합계획(2013~2022)이 수립 중에 있다.(2013년 11월 현재 공청회 완료 상태) 연차별 주택종합계획의 경우 2004년부터 매 해 수립하고 있다.

□ 장기 주택종합계획

• 제1차 주택종합계획(2003~2012)

2003년 수립된 1차 주택종합계획은 주택에 대한 단순 접근만으로는 주택문제 해결에 한계가 있다는 인식 하에 사회정책(social policy) 차원에서 접근하고자 하였다. 이에 “국민 주거복지 향상 및 계층간·지역간 주거불평등 해소를 통한 국민통합”이라는 이념 하에 다음과 같은 목표와 당면과제를 제시하였으며, 계획의 세부 내용은 [표 3-6]과 같다.

[표 3-5] 주택종합계획(2003~2012)의 이념 및 정책목표

이념	“국민 주거복지 향상 및 계층간·지역간 주거불평등 해소를 통한 국민통합”
▼	
주택정책의 목표	1) 주택 부족문제의 해소 2) 저소득층 주거수준 향상 및 주거격차의 완화 3) 주택시장의 안정기반 구축
▼	
당면과제 및 대책	1) 지역 주택시장의 상황 및 다양한 수요에 대응하는 지속적인 주택공급 2) 투기적 수요 및 주택과소비 억제대책을 통한 주택시장 안정 유지 3) 한정된 주택자원의 효율적 활용 4) 저소득층 주거안정을 위한 공공주택정책의 강화

[표 3-6] 주택종합계획(2003~2012)의 주요 내용

구분	세부 내용
제1장. 주택종합계획의 목표 및 정책방향	1. 주택종합계획 수립의 배경 2. 주택정책의 목표 및 추진전략
제2장. 주거실태 및 주택수급 분석	1. 주택시장의 현황 2. 가구의 주거실태 3. 주택관련지표의 변화 4. 주택수요 및 소요 전망
제3장. 중장기 주택수급계획('03~'12) 수립	1. 주택계획 수립의 기본방향 2. 주택공급계획 3. 택지공급계획
제4장. 국민 주거복지 향상	1. 공공주택 정책의 확립 2. 최저주거기준미달가구의 주거향상 3. 고령사회·가구구성에 대응한 주택공급 4. 주택시장 안정기반의 확보
제5장. 삶의 질을 높이는 주거환경	1. 미래의 주거생활을 위한 목표 2. 주거환경정책의 과제와 방향 3. 주거환경의 지속적인 정비와 리모델링 활성화
제6장. '12년 우리주택의 모습	1. 양적 측면의 성과 2. 질적 측면의 성과 3. 시장지표 측면의 성과
제7장. 지역별 주택시장 분석 및 정책방향	1. 지역 주택시장의 여건 2. 주택정책의 기능 및 역할 분담 3. 지역별 주택정책의 추진방향

1차 주택종합계획 중 저소득가구 및 주거약자가구의 주거지원에 관한 내용은 제4장 ‘국민 주거복지 향상’ 과 제5장 ‘삶의 질을 높이는 주거환경’ 으로 나누어 제시되어 있다.

우선, 제4장 국민 주거복지 향상에서는 주거지원 정책의 기본방향으로 ‘최저주거기준 미달가구의 주거향상’과 ‘사회취약계층의 주거안정’을 제시하고, 이를 위한 지원정책을 크게 ‘공공임대주택공급’과 ‘기존주택개량지원’, ‘주거비보조’로 구분하였다. 그 중, 공공임대주택공급은 자가와 차가 구분 없이 공통적으로 지원되는 사항이며, 기존주택개량지원은 자가가구에게, 주거비보조는 차가가구에게 지원하는 것을 원칙으로 하였다. 그리고 위 정책에 대한 지원대상을 ‘일정 소득수준 이하의 최저주거기준 미달가구’로 정하고, 소득수준과 주거비부담 정도에 따라 우선지원계층, 직접지원계층, 간접지원계층으로 구분하여 지원방법과 정도를 차별화하였다. 그 내용을 정리하면 다음과 같다.

[표 3-7] 주택종합계획(2003~2012)에서 제시한 지원대상과 각 대상별 지원내용

		자가		차가	
		1인가구	2인이상가구	1인가구	2인이상가구
우선지원계층		주택개량지원 I		주거비지원 I	
직접지원계층	도시	주택개량지원 II	국민임대주택공급	주거비지원 II	국민임대주택공급
	농촌	주택개량지원 II		주거비지원 II	
간접지원계층		10년장기임대주택 공급, 주택마련 및 리모델링 지원			

이 중 ‘주거비지원’은 국민기초생활보장 상의 주거급여 지원의 한계를 고려하여, 바우처 형식으로 지급하는 방안을 제시하였다. ‘주택개량지원’은 국민주택기금을 통한 대출 지원으로, 지원대상의 경제적 상황을 고려하여 대출조건 완화 및 세제지원 등을 함께 제시하였다. 이와 함께 주택개량사업의 활발한 시행을 위하여 민관 합동사업방식 도입을 지원하고자 하였다.

한편, 제5장 삶의 질을 높이는 주거환경에서는 주거지원 정책 중에서도 주택개량지원과 관련된 세부 지원사항을 규정하였다. 특히, 저소득층의 주거문제를 악화시키는 노후·불량주택에 대한 지원방안으로 지역별 주거환경개선사업의 활성화를 제시하였다. 이와 함께 고령자와 장애인의 안전한 활동을 배려하는 주거환경을 조성할 것을 제시함으로써 주거약자의 주택개량지원에 대한 내용을 강조하였다.

한편, 1차 주택종합계획에서는 주택공급, 주택개량, 주거비보조 등 공공의 정책을 시행하기 위하여 각 정책의 주요 지원대상 규모를 파악하고, 그 규모에 따른 예산 소요추정과 수급계획을 수립하였다. 이 분석에 따르면 2003년을 기준으로 최저주거기준에 미달하는 가구는 약 334만가구이며, 이들에 대한 지원예산은 약 6조 800억원 규모로 파악된다. 이에 대한 세부적인 내용은 다음과 같다.

[표 3-8] 주택종합계획(2003~2012)에서 추정한 공공의 주거지원 대상가구 규모

단위: 천가구

			자가		차가	
			1인가구	2인이상가구	1인가구	2인이상가구
최저주거기준미달가구			311.8	1103.3	527.2	1268.7
우선 지원 계층	도시	규모	190.4	200.4	250.0	123.3
		정책	주택개량지원 I		주거비지원 I	
	농촌	규모	101.1	129.5	132.7	79.7
		정책	주택개량지원 I		주거비지원 I	
직접 지원 계층	도시	규모	13.2	326.3	91.8	516.7
		정책	주택개량지원 II	국민임대주택공급	주거비지원 II	국민임대주택공급
	농촌	규모	7.0	211.0	48.7	334.0
		정책	주택개량지원 II		주거비지원 II	
간접 지원계층		규모	0.0	158.9	4.0	170.6
		정책	10년장기임대주택 공급, 주택마련 및 리모델링 지원			

※출처: 건설교통부(2003), 주택종합계획(2003~2012), p.61

위 소요규모를 바탕으로 지원정책의 유형에 따라 재구분하여 각 유형의 소요예산을 추정하면 다음 표와 같다.

[표 3-9] 지원정책별 대상가구 및 소요예산 규모

단위: 천가구

	지원대상가구 규모	소요예산 규모
주택개량지원 I	621.4	1조 5,695억원 (국민주택기금의 1.3%)
주택개량지원 II	231.2	550억원 (국민주택기금의 0.6%)
주거비지원 I	585.7	5,500억원 (국민주택기금의 6.0%)
주거비지원 II	474.5	7,000억원 (국민주택기금의 7.7%)

※출처: 건설교통부(2003), 주택종합계획(2003~2012), pp.61~62

1차 주택종합계획에서는 위 지원정책 수행을 위하여 10년 동안 소요되는 예산을 확보하기 위한 방안으로 국민주택기금 조성방안을 재정립할 것을 제시하였다.

- 제2차 장기 주택종합계획(2013~2022)⁴⁾

2차 주택종합계획에서는 우선적으로 1차 주택종합계획의 성과를 평가하였는데, 지난 10년간의 주택정책 시행으로 양적·질적 주거지표 개선과 공공주택 공급 확대, 수요자 지원 강화 등을 달성하였다고 분석하였다. 그러나 저소득층의 주거불안은 여전히 높은 수준이며, 주택공급 중심의 정책 추진으로 주거복지 사각지대가 존재하는 한계가 있다고 평가하였다. 이에 따라 2차 주택종합계획의 정책목표를 크게 ‘주거복지 향상’, ‘주택수준 및 주거환경 개선’, ‘주택시장 안정’으로 설정하고, 세부 내용을 다음과 같이 수립하였다.

[표 3-10] 정책 패러다임의 전환에 기반한 2차 주택종합계획의 목표

정책목표	정책 패러다임 전환	세부목표
주거복지 향상	전 국민의 주거복지 향상 가구 중심 주거지원	보편적 주거복지 실현을 위한 촉진한 주거안전망 구축
주택수준 및 주거환경 개선	물리적·사회적 환경 고려 복합개념(생활권)으로 주택개념 변화 주택의 질에 대한 관심 증대 신규건설·재고관리 중시	커뮤니티 중심의 살기 좋은 주거환경 조성 주택품질 제고를 위한 주택공급 및 관리 강화
주택시장 안정	수요자 중심으로 시장 전환 시장기능 정상화·사전대응 중심	수요 맞춤형 주택공급체계 구축 지속가능한 주택시장 대응체계 확립

[표 3-11] 각 목표별 정책방향에 따른 세부내용

목표	정책방향	세부내용
보편적 주거복지 실현을 위한 촉진한 주거안전망 구축	1. 주거복지 사각지대 해소 및 서비스 확대	• 주택바우처 도입 및 정책기반 강화 • 고령자·장애인 등을 위한 맞춤형 주거복지 강화 • 최저주거기준 개편 및 유도주거기준 도입 • 주거복지전달체계의 지속적 향상 • 소득기준 중심에서 탈피한 맞춤형 지원 확대
	2. 공공임대주택 공급방식 다양화 및 효율적 관리	• 공공임대주택 재고 확충 및 공급방식 다양화 • 공공임대주택의 효율적 운영·관리 • 민간임대사업 활성화
커뮤니티 중심의 살기 좋은 주거환경 조성	1. 커뮤니티 활성화와 사회통합적 주거환경 조성 2. 지역주민이 중시되는 주거지 재생 유도	
주택품질 제고를 위한 주택공급 및 관리 강화	1. 생활밀착형 주택품질 향상 및 미래형 주택공급 유도	• 생활밀착형 고품질 주택공급 확대 • 미래형 주택공급 유도
	2. 체계적인 재고주택 관리 강화	• 단독·다가구 주택 개보수 및 관리 강화 • 공동주택 리모델링 활성화
수요 맞춤형 주택공급체계 구축	1. 주택수요에 맞는 주택공급계획 수립 2. 다양한 방식 및 유형의 주택공급 유도	
지속가능한 주택시장 대응체계 확립	1. 주택시장관리 정책수단의 체계화	
	2. 주택시장 모니터링 및 통계기반 강화	
	3. 서민주택금융의 운용 및 역할 개선	
	4. 주택산업 다양화 및 미래형 주택산업 육성	

4) 2차 주택종합계획(2013~2022)는 2013년 11월 현재 수립 중인 상태로, 2013년 10월 공청회를 개최하였다. 다음 내용은 공청회에서 발표한 자료(국토연구원, 제2차 장기(2013~2022) 주택종합계획 수립 연구)를 바탕으로 정리하였다.

그 중 저소득가구 및 주거약자가구에 대한 주거지원 정책방향을 살펴보면, 우선 보편적 주거복지 실현을 위한 방안으로 고령자·장애인 등을 위한 무장애 주택의 보급을 확대하고, 개별 주택의 물리적 환경 개선과 함께 주변 환경에 대한 정비를 통합적으로 추진하고자 한다.

또한 주거복지 관련 기능을 통합하여 제공하는 ‘전담기구 설치’를 검토하고, 지역단위별로 접근창구를 일원화하여 관련 서비스의 전문성을 강화하여 제공하고자 한다. 이와 함께 주택품질 제고를 위한 방안으로는 노후한 단독·다가구 주택 개보수에 대한 지원을 강화하고 이를 효율적으로 관리하기 위하여 ‘개보수 종합정보시스템 구축’을 제시하였다.

① 연차별 주택종합계획

□ 10년 장기 주택종합계획에 대한 연차별 추진 방안

2003년 이전에는 「주택건설촉진법」 제4조에 따라 주택건설종합계획을 1년 단위로 수립하여 정부의 주택정책과 추진방안을 설정하였다. 2000년대 초반까지 주택정책의 가장 큰 목표는 주택보급률 100%로, 이 시기에 수립된 주택건설종합계획의 골자는 주택건설 및 공급지원에 관한 계획과 추진방안이었다. 반면, 주거비보조 및 주거환경 개선 등에 관한 추진방안은 간단하게 언급되었다.

1년 단위로만 수립되던 주택건설종합계획의 한계를 인식, 2003년 「주택법」의 제정으로 10년 단위 장기 주택종합계획에 따라 연차별 주택종합계획을 수립하게 되었다. 이 시기 복지적 차원의 주택정책이 강조되면서 주택종합계획에서는 주택건설 및 공급지원계획과 함께 주거복지 지원계획을 동일한 비중으로 수립하고 있다. 특히, 장기 주택종합계획(2003~2012)에서 추진과제로 제시한 주택개량지원정책과 주거비지원정책에 관한 각 연도별 추진사항이 보다 세부적으로 제시되고 있다.

[표 3-12] 주택건설종합계획과 주택종합계획의 관련 법령과 목적을 통한 내용 비교

	주택건설종합계획	주택종합계획
법령상의 수립내용	<ul style="list-style-type: none"> - 주택 및 택지현황 - 당해 연도의 주택건설 및 택지수급계획 - 주택자금조달계획 및 투자계획 - 주택개량에 관한 계획 - 기타 	<ul style="list-style-type: none"> - 주택정책의 기본목표 및 기본방향 - 국민주택·임대주택의 건설 및 공급 - 주택·택지의 수요·공급 및 관리 - 주택자금의 조달 및 운용 - 저소득자·무주택자 등 주거복지 차원에서 지원이 필요한 계층에 대한 주택임차료 보조 및 주택 지원 - 건전하고 지속가능한 주거환경의 조성 및 정비 - 주택의 리모델링
계획의 세부목차	<ol style="list-style-type: none"> 1. 전년도 추진실적 2. 당해 연도 주택시장 전망 3. 당해 연도 주택건설 및 지원계획 4. 당해 연도 주요 역점과제 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 전년도 추진실적 2. 당해 연도 주택시장 전망 3. 당해 연도 주택건설 및 지원계획 4. 당해 연도 주거복지 지원계획 5. 당해 연도 중점 추진과제

□ 2004년~2013년 연차별 주택종합계획의 주요 내용

2004년 주택종합계획에서는 주거지원에 관한 계획이 하나의 장으로 제시되면서 중요성이 부각되었다. 특히, 최저주거기준 미달가구 감축계획(2007년까지 330만호에서 230만호로 감축)을 수립함으로써 주거의 질적 향상에 대한 기초 분석을 수행하였다. 그러나 이를 위한 단계적 추진방안이 추가적으로 수립되지 않았으며, 그 지원방법 또한 임대주택 공급 및 인프라 확충 등 공급 위주로 수립되어 종전의 주택건설종합계획의 수준에서 크게

벗어나지 못한 한계가 있다.

2005년부터는 고령화시대로의 사회적 변화에 대응하여 고령자주택 설계기준 마련(2005년), 고령자 주거지원계획안 마련(2007년), 고령자용 임대주택공급(2008년) 등의 정책을 지속적으로 추진하였고, 장애인 정책과 연계되어 2012년 고령자·장애인 등 주거약자 지원방안 마련 계획이 추진되었다.

2011년부터는 주거지원에 관한 사항이 확대되어 최저주거기준이 상향되었고, 지방자치단체의 주거복지계획 수립기준이 마련되는 등 주거지원의 지표가 확립·수정되었다. 또한, 기초수급자 자가주택 개보수사업을 추진하여 취약계층에 대한 주택 개보수 지원을 본격적으로 시작하였다. 그러나 타 부처사업과의 중복성 문제로 사업 시행 4년 만에 폐지되는 등 주거지원 정책의 체계와 일관성이 부족한 한계를 나타내기도 하였다. 한편, 계획의 내용이 여전히 공급물량과 택지소요량, 재정지원 규모산정 등 양적 측면에서의 확충에 치중하여 종합적 차원에서의 주거지원 정책이 문제로 지적된다.

주거지원 유형에 따른 추진 내용을 살펴보면, 우선, 주택 개보수 지원정책의 경우, 기존 노후·불량주택의 개보수에 대한 내용은 ‘주거환경개선사업’ 시행과 함께 대출 지원을 통하여 시행하고자 하였다. 이 외 별도의 추진계획은 수립되지 않다가 2010년 ‘기초수급자 자가주택 개보수사업’을 시행하면서 본격적으로 개보수정책이 추진되었고, 2013년 현재 에너지효율 개선사업 및 주거약자 주택개조비용 지원 등을 시행하고 있다.

주거비지원정책의 경우, 전세자금 대출지원이 지속적으로 추진되었으며, 지원 활성화를 위하여 대출요건을 조정하면서 추진해오고 있다. 이와 함께 2007년부터 ‘주택바우처’ 제도를 지속적으로 논의해온 결과, 2014년 상반기 사업 시행을 앞두고 있다.

이 외, 최저주거기준 설정(2004년), 주거실태조사 실시(2006년), 지자체 주거복지계획 수립기준 마련(2012년) 등으로 주거지원을 위한 기초계획이 수립되었다. 이에 대한 세부 내용을 정리하면 다음 [표 3-13]과 같다.

표 3-13] 2004년~2013년 각 연도별 주태권합계회의 참가자수에 대한 내용

[illegible]

※출처: 각 연도 주택종합계획

2) 주거지원을 위한 정책 · 사업기획 및 예산 확보

국토교통부를 포함한 관련 중앙부처는 주택종합계획에 따라 주거지원을 위한 사업을 기획하고, 사업 수행을 위한 예산 확보 방안을 마련해야 한다.

현재 주택 개보수 및 주거비 지원에 관한 중앙정부의 사업은 국토교통부를 중심으로 보건복지부, 농림축산식품부, 환경부, 산업통상자원부 등에서 시행하고 있다. 부처별 추진 사업 현황을 살펴보면 다음 표와 같다.

[표 3-14] 중앙정부의 주거지원 관련 사업 현황

지원 유형		사업	주체	시행연도
주택 개보수 지원	자금지원	주거약자 개량자금	국토교통부	2013년
		주거환경개선 주택자금	국토교통부	1989년
		농어촌 주택개량	농림축산식품부	1976년
	서비스지원	주거현물급여 집수리	보건복지부	1999년
		농어촌 장애인 주택개조	보건복지부	2006년
		슬레이트 처리	환경부	2011년
		저소득층 에너지효율 개선	산업통상자원부	2007년
주거비 지원	대출지원	저소득가구 전세자금	국토교통부	1990년
	무상지원	기초생활보장 주거급여	보건복지부	2000년

그 중에서도 국토교통부는 특히, 주택 개보수 자금지원 또는 주거비 대출지원 사업을 주로 수행함으로써 주택의 물리적 환경 개선을 통한 주거수준 향상에 목표를 두고 있다. 보건복지부는 주택 개보수 서비스지원 또는 주거비 무상지원 사업을 수행함으로써 지원 대상 중에서도 소득 및 가구 특성 측면에서 가장 취약한 계층을 대상으로 주거 안정과 자활에 목표를 두고 있다.

본 장에서는 관련 사업의 전개 과정을 간단히 살펴보고, 각 지원사업의 내용과 시행 방법 등 구체적인 내용은 제4장 ‘주거지원 사업 및 전달체계 분석’에서 살펴보고자 한다.

□ 관련 사업의 전개 과정

주택 개보수 지원 정책은 제1차 주택종합계획에 근거, 자가가구를 주요 대상으로 한다. 지원방식에 따라 크게 자금지원과 서비스지원으로 구분할 수 있으며, 지원 초기에는 주로 자금지원 방식으로 시행되다가 최근에는 서비스지원 방식이 주를 이루고 있다.

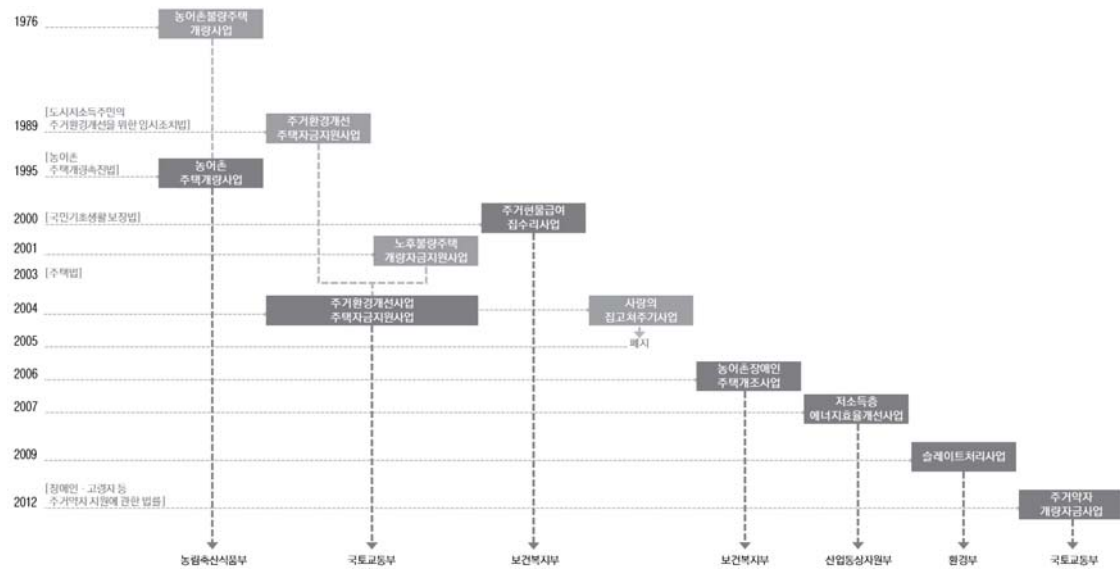
중앙정부 차원에서 최초로 시행된 주택 개보수 지원 사업은 1976년 새마을운동의 일환으로 시행된 농어촌 불량주택개량사업이다. 이 사업은 1995년 「농어촌주택개량촉진법」(현재 「농어촌정비법」으로 전면 개정)의 제정으로 **농어촌 주택개량사업**으로 명칭이 변경되었으며, 농어촌 주거환경개선사업의 일환으로 현재까지 시행되고 있다.

1989년에는 「도시저소득주민의 주거환경개선을 위한 임시조치법」이 제정되어 주거환경개선사업이 실시되면서 도시지역으로 확대되었다. 이에 따라 1989년 **주거환경개선사업 주택자금지원사업**(주거환경개선사업지구 내 입지한 주택 대상)과 2001년 **노후불량주택 개량자금지원사업**(일반 도시주택 대상)이 시행되었으나 두 사업 모두 성과가 미흡하였다. 특히, 노후불량주택 개량지원사업의 성과가 미흡하였고, 2003년에는 계획 대비 지원 실적이 4%에 불과할 정도로 극히 부진하여(국토해양부; 홍인옥 2011: p.69) 2004년 결국 **주거환경개선사업 주택자금지원사업**으로 통합되었다.

2000년에는 「국민기초생활 보장법」의 제정으로 **주거현물급여 집수리사업**(자가 수급자 대상 주택 개보수 사업)이 시행되면서 그간의 자금 대출지원 방식과 달리 주택을 직접 개보수하는 방식이 도입되었다. 주거현물급여 집수리사업은 저소득 취약계층의 열악한 주거환경 개선에 도움이 되어 사회적 파급효과가 컸다.

2000년대 들어 주택보급률이 지속적으로 증가하고, 「주택법」이 제정(2003년)되면서 사회·경제적으로 취약한 계층에 대한 주거지원의 의무와 관심이 증대되었다. 이에 따라 주택 개보수 사업이 타 부처로 확대되어 2004년에는 행정자치부(現안전행정부) 소관의 **사랑의 집 고쳐주기 사업**(2005년 폐지), 2006년 보건복지부의 **농어촌 장애인 주택개조사업** 등이 시행되었다. 이와 함께 에너지, 환경 등의 차원에서 문제를 해결하기 위한 지식경제부(現산업통상자원부) 소관의 **저소득층 에너지효율 개선사업**(2007년), 환경부 소관의 **슬레이트 처리사업**(2009년) 등으로 확대·발전되었다.

최근에는 고령화사회로의 변화, 장애인 등 취약계층에 대한 관심 증대에 따라 2012년 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」이 제정되었으며, 이 법에 의하여 2013년부터 주거약자 거주 주택 개조를 지원하는 **주거약자 개량자금사업**이 시행되었다. 현재 중앙정부 차원에서 시행 중인 각 지원사업의 전개과정을 정리하면 다음 표와 같다.



[그림 3-2] 주택 개보수 사업의 전개 과정

3. 지방자치단체의 역할

지방자치단체는 주거지원사업의 수행주체로서 그 역할은 크게 ‘주택종합계획 수립’과 그에 따른 ‘정책 추진’, ‘사업기획 및 시행’으로 구분된다. 이 외 ‘주거실태조사’ 등의 업무가 있다.

1) 광역자치단체

□ 계획 수립 및 기초 제도 마련

2003년 개정된 「주택법」에 근거, 특별시·광역시장과 도지사는 국가의 10년 단위 주택종합계획에 따라 각 지역의 주택종합계획을 수립하여 주택 정책과 사업을 시행하여야 한다. 그러나 법령상의 주택종합계획 수립 의무 명시에도 불구하고, 현재 16개 광역자치단체 중 11개 단체만이 계획을 수립하여 시행 중이다. 부산광역시, 충청남도, 전라북도 등 현재 과업 추진 중이며, 전라남도, 경상북도는 예산 집행 중인 것으로 조사되었다.

[표 3-15] 광역자치단체의 주택종합계획 수립 현황

구분	지역	계획명	계획 기간
특별시·광역시	서울특별시	2020 서울주택종합계획	2011 ~ 2020
	부산광역시	미수립 (2014년 초 완료 예정)	-
	대구광역시	2008년 대구광역시 주택종합계획	2008 ~ 2017
	인천광역시	인천광역시 주택종합계획	2009 ~ 2018
	광주광역시	광주광역시 2020 주택종합계획	2011 ~ 2020
	대전광역시	2020 대전광역시 주택종합계획	2010 ~ 2020
	울산광역시	2020 울산광역시 주택종합계획	2010 ~ 2020
도	경기도	2020 경기도 주택종합계획	2012 ~ 2020
	강원도	강원도 주택종합계획	2008 ~ 2017
	충청북도	충청북도 주택종합계획	2012 ~ 2022
	충청남도	미수립 (2013년 11월 완료 예정)	-
	전라북도	미수립 (2013년 12월 완료 예정)	-
	전라남도	미수립 (예산 집행 중)	-
	경상북도	미수립 (예산 집행 중)	-
	경상남도	2022 경상남도 주택종합계획	2013 ~ 2022
	제주특별자치도	제주특별자치도 주택종합계획	2010 ~ 2020

한편, 지방자치단체는 각 지역의 자치 조례를 통하여 지역 주거지원 강화를 위한 사항을 규정할 수 있다. 현재 광역자치단체 차원에서 조례를 마련한 곳은 서울, 광주, 인천, 대구 등 4곳이며, 기초자치단체를 포함할 경우 전주, 성남 등 총 6개 단체로 조사되었다.

각 지역 조례의 내용을 살펴보면, 공통적으로 주거복지기본계획 수립, 주거실태조사, 주거복지사업, 민간단체 지원, 위원회 구성 등을 규정하고 있다. 그 중, 서울, 광주, 대구의 경우 민간단체 지원 대신 주거복지지원센터의 설치 및 운영에 대해 제시하고 있으며 지원센터는 법인이나 단체 등에 위탁할 수 있도록 규정하고 있다. 그러나 조례에서 제시하고 있는 개념과 사업내용에 대한 체계적인 관리·지원방안은 마련되어 있지 않아 그 실효성을 점검할 필요가 있다.

이 외 지방자치단체는 「주택법」 제5조와 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」 제7조 및 각 지방자치단체의 조례에 의거하여 주거실태조사를 시행할 수 있다. 주거실태조사는 각 지역의 주택 소요 규모, 소요 주택 유형 및 주거비 보조가 필요한 계층과 그 규모 등에 관하여 면밀히 조사·분석하는 것으로, 지역의 실제 수요에 기반한 주거복지 정책 실현을 위해서 가장 기초적인 작업으로 평가된다. 그러나 현재 광역자치단체에서의 주거실태조사는 주택종합계획의 수립을 위한 현황조사 및 여건분석 정도로만 다루어지고 있으며, 자체적으로 2년마다 조사를 시행하는 경우는 전무한 실정이다. 일부 지역의 경우, 주거복지센터(민간)에서 진행한 지역사회주거현황 조사가 있다.⁵⁾

5) 서울의 노원, 성동, 양천 지역, 인천, 전주, 대구서구, 대구남구의 경우, 주거복지센터 등에서 지역사회주거현황 조사를 시행하였다.(주거복지센터 2009: pp.361-362)

① 지역별 주거지원 정책·사업기획 및 시행

지역별 주거지원 정책·사업기획에 관한 내용은 주택종합계획이 수립된 지역 중 주거지원 관련 자치 조례를 제정하여 시행하고 있는 서울특별시, 대구광역시, 인천광역시(특별·광역시 단위)와 비교적 최근에 주택종합계획을 수립한 충청북도, 경상남도(도 단위)를 대상으로 하여 살펴보고자 한다.

□ 주거지원 정책 추진 배경

- 최저주거기준 미달가구 개선

「주택법」 제5조3(최저주거기준 미달가구에 대한 우선 지원 등)에는 국가 또는 지방자치단체가 최저주거기준에 미달되는 가구에 대하여 우선적으로 주택을 공급하거나 국민주택기금을 지원하는 등 혜택을 줄 수 있음을 명시하고 있다.

2006년과 2012년 국토교통부의 주거실태조사에 따른 최저주거기준⁶⁾ 미달가구의 비율은 다음 표와 같다. 이에 각 지방자치단체는 최저주거기준 미달가구를 지원하기 위한 정책 마련이 요구되었으며, 특히 고령자, 장애인 등 특수가구와 시설기준이 미달되는 일반가구(민간주택)에 대해서 가구 특성에 적합한 주택개량 지원의 필요성이 강조되었다.

[표 3-16] 지역별·점유형태별 최저주거기준 미달가구 비율

단위: %

구분	지역별				점유형태별	
	전국	수도권	광역시	도지역	자가가구	월세가구
2006년	16.6	9.8	15.0	24.6	-	-
2012년	7.2	43.7	14.6	41.7	34.4	47.1

※ 출처: 김혜승(2007), 최저주거기준을 활용한 2006년 주거복지 소요추정 연구; 국토교통부(2012), 2012 주거실태조사 연구보고서

- 저소득층의 주거비 부담 해소

각 지역별 월소득 대비 임대료 비율(RIR)로 주거비 부담능력을 살펴보면, 저소득층의 주거비 부담이 매우 과중한 것을 알 수 있다. 특히 월세거주가구의 증가⁷⁾로 저소득층이 체감하는 임대료 부담은 더욱 증가할 것으로 예상된다.

6) 「주택법」 제5조의2 및 동법시행령 제7조의 규정에 의거한 [최저주거기준]이 2011년 5월 27일 개정·공고를 통해 가구구성별 최소 주거면적 내용이 변경되었다.

7) 주택점유형태는 소득이 높을수록 자가와 전세가 증가하고, 소득이 낮을수록 월세·사글세가 증가하는 경향이 있다. 그러나 금융위기 이후 주택가격 안정과 저금리의 지속으로 전세주택이 월세주택으로 전환되는 사례가 증가하고 있다.(2020 서울주택종합계획: p.36)

[표 3-17] 지역별·소득별 월소득 대비 임대료 비율

단위: %

구분	전국	서울	대구	인천	충북	경남
전체평균	26.4	35.5	26.6	23.7	18.8	17.2
소득1~2분위	34.6	-	-	-	-	-

※출처: 국토교통부(2012), 2012 주거실태조사 연구보고서

따라서 각 지역은 최저소득가구를 위한 공공임대주택의 공급을 확대할 필요가 있으며, 다세대·다가구주택 등으로 공공임대주택의 공급유형을 다양화할 필요가 있다. 또한 국민주택기금을 이용한 전세자금 대출 지원을 이용하기 어려운 소득1~2분위 가구를 위해 주택바우처 등의 주거비 지원 제도가 필요하며, 이는 「주택법」 제5조4(주택임차료의 보조)에도 제시되어 있는 사항이다.

- 고령자·장애인 가구 증가에 따른 대처

2000년대 이후 65세 이상 고령자가구의 증가, 그 중에서도 특히 75세 이상의 후기 노인 인구의 증가, 더불어 장애인 및 고령자 장애인의 증가⁸⁾로 수요자의 다양한 요구를 수용하는 방향으로 주택정책의 전환이 요구되고 있다. 저소득의 고령·장애 가구는 주거비 부담으로 인하여 단독·다가구 주택의 점유율이 높으며, 아파트 보다는 저층주택에 대한 주택수요가 높은 편이다. 이에 저소득의 고령·장애 가구가 주택 내에서 생활하는데 어려움을 겪지 않도록 배리어프리(Barrier-free, 무장애공간) 주택으로 개조하여 고령자와 장애인의 주거안전을 확보할 필요가 있다. 이를 위해 수요대상자의 주택개조 소요조사를 통해 주택개조 기준 및 단위별 수요 파악이 요구되는 시점이다.

8) 장애 인구를 바탕으로 추정된 장애출현율은 2011년 5.61%로, 2005년의 4.59% 보다 1.02% 증가하였다. 또한 연령별 장애인 분포에서 65세 이상 인구가 2011년 기준 38.8%로, 2008년 36.1%에 비해 2.7% 증가하였다. 우리 사회가 점차 고령화 사회로 전환됨에 따라 장애인노인의 지속적인 증가 경향을 보이고 있다.(2011 장애인 실태조사)

□ 주요 광역자치단체의 주거지원 정책 현황

앞서 살펴본 정책추진 배경에 따라 각 광역자치단체에서 수립한 주거지원 정책의 기본방향과 세부 목표를 살펴보면 다음 표와 같다.

[표 3-18] 주요 광역자치단체의 주택종합계획에 제시된 주거지원 정책의 방향 및 목표

구분	기본방향	세부 정책목표
서울특별시	수요대응적 주거복지서비스 확대	공공임대주택 공급 확대 공공임대주택 운영관리 효율화 주거비지원 프로그램 확대 비정상거처가구에 대한 주거지원 강화
	살기 좋은 주택커뮤니티 조성	고령자가 편안한 주택서비스 제공
대구광역시	주거약자에 대한 지원 확충	대상계층의 설정 및 계층별 주거복지 프로그램 마련 저소득층 주거비지원 현실화 사회적 취약계층 및 특수계층을 위한 주거복지 지원 확대 고령자·장애인 주거지원 확대 정비예정구역 내 세입자 주거대책 마련 제도화
	체계적인 공공임대주택 공급	공공임대주택의 건설 공급계획 기존주택 매입·전세임대 공급계획 지역별 임대주택수요를 고려 지역별 배분 공공임대주택의 활성화
인천광역시	사회적 형평성 제고를 위한 저소득층과 고령자의 주거복지 강화	공공임대주택 양적·질적 수준 향상 임대가구에 대한 다양한 지원 확대 사회적 약자를 위한 배려
충청북도	저소득층, 노령자 및 장애인 주거복지 향상	공공임대주택 공급 주거 및 정주환경 개선 최저주거기준 미달가구 감축 방안 노령자 및 장애인 편의시설 건립
경상남도	저소득층 주거복지 강화	임대주택 공급 국민주택기금의 활용 주택임차료 보조제도(주택바우처 제도)의 도입

※출처: 각 지역 장기 주택종합계획

- 공공임대주택 공급유형 다양화 및 주택 개보수를 통한 주거수준 향상

광역권인 서울, 대구, 인천은 저소득층에게 보다 안정적인 주택을 공급하기 위해 공공임대주택의 확대를 강조하고 있다. 서울은 2020년까지 전체 주택수 대비 10%, 인천은 2020년까지 8.3%, 대구는 2017년까지 12.4% 수준으로 확보하고자 한다.⁹⁾ 또한, 소득계층별 주거비 부담을 감안하여 다양한 유형의 임대주택을 공급하고 기존주택 매입임대를

9) 서울시의 공공임대주택은 약 16만호로 서울시 전체 주택재고의 5.0%(2010년 기준), 대구시는 약 3만6천호로 5.89%(2005년 기준), 인천시는 약 2만7천호로 약 3.3%(2009년 기준)에 불과함. 이에 서울시는 2020년까지 약 20만호, 대구시는 2017년까지 4만호, 인천시는 2020년까지 10만호의 공급 계획을 갖고 있다.(각 지역 주택종합계획 참고)

강화하여 물량을 확보하고자 하였다. 수도권인 서울과 인천은 저소득층의 주거이동을 최소화하는 지리적 범위 내에서의 다세대·다가구주택 매입 활용을 강조하였다.

이와 함께 개별주택의 주거수준 향상을 위한 내용을 살펴보면, 서울의 경우 차상위 계층 및 사회취약계층이 거주하는 주택의 에너지효율을 개선하고 주거비용을 절감하기 위한 집수리사업을 강화하고 있다. 이에 서울형 집수리사업을 서울형 주택단열지원사업으로 전환하는 계획을 수립하였다. 외국인 등 1인가구가 많은 인천은 1인가구 주택의 성격을 갖는 쪽방이나 고시원, 원룸주택 등을 매입하여 최저주거기준에 적절한 형태로 개조하는 것을 하나의 대안으로 제시하였다. 경남은 공업지역 특성상 급격하게 증가하는 외국인 근로자를 고려하여 외국인 근로자용 공공임대주택 건설을 추진하고 있으며, 충북은 ‘최저주거기준 미달 감축 방안’을 제시하고 주거실태조사를 통한 현황 파악 후 연차별 감축목표를 설정하여 체계적으로 관리하고자 하였다. 이를 위하여 최저주거기준 미달가구 개보수 우선지원, 개보수 비용지원 등의 방안을 제시하고 있다.

- 주거비 지원제도 실시

서울은 최저생계비의 150% 이하 주거취약계층에 대해 임대료 보조 제도를 확대하고, 주민자치센터를 중심으로 전달체계를 개편하여 가구별 사례관리를 강화하고자 하였다. 대구는 임차가구 최저주거비 수준 산정, 임차인의 정확한 소득파악, 바우처 지급을 위한 주거복지 전달체계 방안 마련을 계획하고 있다. 인천은 국토교통부의 주택바우처 제도 시범사업을 유치하여 ‘인천시 바우처 제도’ 운영을 조기화하고, 이를 개선하여 제도적 실효성을 높이고자 한다. 충북과 경남은 중앙정부에서 제시하는 주택바우처 제도 도입에 대해서도 차원의 구체적인 계획은 없는 상황이다.

- 고령자·장애인 등 사회적 취약계층 주거지원 강화

서울, 대구, 인천은 고령자 및 장애인 등이 거주하는 주택 내의 휠체어 이동이 용이하도록 자가주택과 민간임대주택의 개조를 지원하고, 고령자 및 장애인용 범용설계기준 제시하고 있다. 또한 서울과 인천은 단독·다가구 매입임대주택을 통해 그룹홈을 마련하고, 전문복지사를 통해 복지프로그램을 연계하고자 한다. 특히, 인천은 고령자 민간주택의 개보수를 위해 지역 내 자원봉사자를 조직하여 교육을 실시하고, 재정적 도움을 위한 기업이나 후원자를 모집하고 있다.

□ 주요 광역자치단체의 주거지원 사업 시행 현황

앞서 살펴본 정책 방향에 따라 각 광역자치단체에서 시행 중인 사업은 다음과 같다.

[표 3-19] 주요 광역자치단체의 주거지원 관련 사업 현황

구분	사업유형	소관부서	사업	2013년 예산(원)
서울특별시	주택개보수	복지건강실	희망의 집수리사업	1,208,200,000
			저소득 장애인 주거편의지원(집수리) 사업	500,000,000
	주거비	주택정책실	임대보증금 융자지원	3,000,000,000
			서울형 주택바우처	-
	기타	주택정책실	전월세보증금 지원센터 운영	263,900,000
		(민간)	주거복지센터	-
대구광역시	주택개보수	사회복지여성국	장애인 맞춤형 리모델링 지원사업	100,000,000
		자치행정국	사랑의 집 고쳐주기	330,000,000
		복지생활국	행복동지 주거안정 디딤돌 사업	10,000,000
		도시주택국	사랑의 1000호 집수리 사업	417,000,000
	주거비	도시주택국	임대료 보조제도	15,000,000,000
	기타	-	주거약자 기초자료구축 및 지원확충을 위한 로드맵 마련	100,000,000
		(민간)	대구행복주거복지센터	3,491,876
인천광역시	주택개보수	도시계획국	희망의 집수리(주택에너지 효율화 사업)	-
		보건복지국	사랑의 집고치기(사랑가꿈)	-
	주거비	도시계획국	인천형 주택바우처	144,000,000
	기타	(민간)	인천주거복지센터	-
충청북도	주택개보수	문화체육관광국	노후 불량주택 개량 및 신축비용 저리 융자	-
			농촌주거환경개선사업	30,500,000,000
		보건복지국	자활사업지원 : 집수리사업	-
경상남도	주택개보수	복지보건국	중증장애인 주거환경 개선사업	200,000,000
		행정지원국	사랑의 집 고쳐주기	481,600,000
		도시교통국	도민행복주택	99,000,000
	주거비		저소득계층 임대보증금 지원	2,000,000,000

- 주택 개보수 지원 사업

서울의 대표적인 주택 개보수 지원 사업은 ‘희망의 집수리 사업’이다. 최근 민간주도 사업을 강화함으로써 공공의 부담을 낮추고, 민간단체 지원 혜택의 폭을 확대하여 질적 측면과 사회적 분위기를 제고하고자 하는 경향에 따라 서울시의 지원을 받는 주거복지센터에서 주도하고 있다. 인천의 ‘사랑家꿈(사랑의 집고치기)’ 사업¹⁰⁾은 민관협력 사업으로 인천시에서 범시민운동으로 확대하여 2009년을 시작으로 2017년까지 사업계획이 완료된 상태이다. 이에 2012년 행정안전부(現안전행정부)에서 시행하는 국정평가 지역특화분야 우수사업으로 선정되어 1억원의 재정인센티브를 확보하는 등 매우 긍정적인 평가를 받고 있다. 대구의 ‘사랑의 1000호 집수리 사업’은 순수 민간지원 사업으로 개인·기업·기관 및 단체·공공기관 등이 직접 집수리에 참여하거나 현금을 지원한다. 이를 통해 열악한 주거 환경에 놓여 있는 기초생활보장 수급자와 차상위계층의 주택소유자, 세입자를 대상으로 가구당 무상 집수리를 지원한다. 2013부터 약 3년간 1,000호의 집수리를 목표로 추진하고 있다.

- 주거비 지원 사업

광역 단위의 주거비 지원 사업은 크게 주택바우처(임대료 보조)와 보증금 대출지원으로 구분된다. 주택바우처 사업은 공공에서 저소득층의 임대료 일부를 직접 보조하는 제도로, 임차인이 살던 지역 또는 이주를 희망하는 지역에서 주거비를 제공받을 수 있도록 점차 확대될 계획이다. 2009년 서울을 시작으로 인천 등의 자치단체가 주택바우처 제도 도입을 검토 중이다.

- 기타사업

이 외 주거지원을 위한 인프라 및 데이터베이스 구축과 주거지원을 위한 센터활동 지원 등의 사업이 있다. 지금까지 주거지원 사업의 주요 문제로 비체계적인 대상자 선정이 주로 언급된 바, 최근 각 지역에서는 데이터베이스 구축과 주거복지 대상 및 프로그램 체계화를 위하여 노력하고 있다. 그 예로, 대구의 경우 주거약자 기초자료구축 및 지원확충을 위한 로드맵 마련을 위한 계획을 시행하고 있으며, 서울은 공공 차원에서 전월세보증금 지원센터를 운영하고 있다.

10) 사업내용은 주로 도배·장판 교체 및 단열공사, 지붕 및 벽면 방수공사, 창문·문 교체, 싱크대·화장실 수리 등 저소득층의 노후주택 개선을 목적으로 한다.

2) 기초자치단체

기초자치단체의 역할에 관한 내용은 주거지원 관련 자체 조례를 제정하여 시행하고 있는 전라북도 전주시와 경기도 성남시를 대상으로 살펴보고자 한다.

□ 주거지원 사업의 시행주체

기초자치단체는 중앙정부와 광역자치단체에서 기획·추진하는 주거지원 사업의 **시행주체**로서, 최일선에서 수요자와 접촉하여 대상자를 발굴하고 사업을 제공하는 역할을 담당하고 있다. 각 자치단체의 사정에 따라 민간조직과의 협력을 통하여 역할을 강화·확대하고 있으며, 따라서 각 자치단체에서 시행 중인 사업을 **공공형**과 **민관협력형**, **민간형**으로 구분하여 살펴보고자 한다.

[표 3-20] 전주시와 성남시의 주거지원 관련 사업 현황

구분	유형		사업	2013년 예산(원)
전라북도 전주시	중앙정부 이양사업	공공형	기초수급자 주거급여	(완산구) 7,253,804,000 (덕진구) 4,062,767,000
			주거현물급여 집수리	(완산구) 180,000,000 (덕진구) 120,000,000
	전라북도 이양사업		저소득계층 임대보증금 지원	도비 233,000,000 시비 350,000,000
			나눔과 희망의 집 고쳐주기	도비 270,000,000 시비 270,000,000
	전주시 고유사업		해피하우스 사업	도비 50,000,000 시비 539,000,000
	중앙정부 이양사업	민간형	집수리자활	-
경기도 성남시	중앙정부 이양사업	공공형	저소득 전세자금 융자지원	536,400,000
	경기도 이양사업		저소득장애인 주거환경개선사업	381,000,000
			무한돌봄 주거비지원사업	도비 98,790,000 시비 231,510,000
			무한돌봄 집수리사업	도비 50,000,000 시비 50,000,000
			성남 무한돌봄센터	-
	성남시 고유사업	민관협력형	多·해드림 House사업	-
			무한감동하우스 사랑의 집고쳐주기	35,000,000
			아리움 홀몸노인을 위한 무상복지주택	300,000,000
			민간형	성남 주거복지센터

- 공공형(기초자치단체 차원의 사업)

전주시는 2009년 국토해양부(現국토교통부) 시범사업으로 도입한 해피하우스 사업을 2011년부터 자체사업으로 확대하여 시행하고 있다. 성남시의 경우, 주거비 지원 및 집수리 사업 등을 시행하는 경기도의 무한돌봄사업을 추진하여 2010년 3월부터 ‘무한돌봄센터’를 운영 중이며, 더불어 성남시 내의 무한감동복지센터, 산성동 복지회관 등 6개 복지시설과 민관 협력 네트워크를 구축해 사업을 주도하고 있다.

- 민관협력형(공공주도형과 민간주도형으로 구분)

기초자치단체는 광역자치단체에 비하여 민관협력 사업이 부족한 상황이나 성남시의 경우 민간주도형 민관협력 사업을 적극적으로 시행 중이다. 특히 ‘多·해드림 House’ 사업은 2012년 2월부터 시작하여 연 50세대를 목표로 사업을 시행하고 있다. 이 사업의 특징은 예산 없이 10여개의 기관·단체로부터 재능기부를 통한 지원방식으로, 성남시는 대상자 연계 및 행정적 지원만 담당하고 있다. 이에 따라 민관이 행정력과 자원, 재능을 결합해 재정 부담 없이 지속할 수 있는 복지행정으로 주목받고 있다.(연합뉴스 보도자료, 2012.9.25, 주목받는 성남시 영세민 주택 개조사업)

- 민간형(민간단체 차원의 사업)

대표적인 민간형 사업으로 전주시 필건축인테리어의 집수리자활 사업, 성남시의 성남 주거복지센터 사업이 있다. 필건축인테리어의 활동은 전주시의 대표적인 집수리자활 사업으로 전주시 행정과 비공식적인 협력체계를 맺고 있어, 원활한 사업진행과 지역 내 인지도를 확보하고 있다. 이와 같은 민관의 우호적인 네트워크는 국토교통부가 매년 실시하는 지방자치단체 주거복지평가 사업에 결정적인 영향을 미치기도 하였다.(필건축인테리어는 국토교통부 주체 ‘제7회 주거복지인 한마당대회(2011)’의 우수기관상을 수상하였다.)

4. 소결: 공공의 역할에 대한 문제점 및 개선방향

1) 문제점

□ 중앙정부

앞서 살펴본 중앙정부의 역할을 바탕으로 그 문제점을 크게 세 가지로 정리하였다.

첫째, 주거지원과 관련된 정책이 일회적으로 추진되고 있다. 2003년 「주택법」의 제정으로 중앙정부는 주택에 관한 종합적인 관점을 담은 장기계획을 수립하여 이를 연차별로 추진해야 한다. 그러나 현재 수립되고 있는 ‘주택종합계획’은 여전히 주택공급 위주의 내용으로 주택 개보수 및 주거환경 개선, 주거비 지원 등의 주거지원에 관한 정책적 목표와 추진 계획은 피상적으로 언급되고 있는 실정이다. 이에 따라 정부의 주거지원 관련 사업이 일관된 정책방향과 중장기적 추진계획 없이 개별단위의 사업으로만 시행되고 있다.

둘째, 정책결정의 주체가 다원화되어 있다. 현재 주거지원 관련 사업을 시행하고 있는 부처는 국토교통부, 보건복지부, 농림축산식품부 등 다섯 개의 부처로 조사된다. 이 중 중심적 역할을 하는 곳은 국토교통부이나 시행 부처 간의 연계·협력 없이 개별적으로 진행됨으로써 사업의 실효성 문제가 발생하고 있다. 이로 인하여 국토교통부 소관의 ‘사회취약계층 주택개보수 사업’의 경우, 중복성의 문제로 시행 4년 만에 폐지되기도 하였다. 이와 관련하여 국회입법조사처는 개별적으로 사업이 집행되어 주거환경 개선 효과가 미흡하거나 대상자가 누락·중복되는 문제가 발생하고 있다고 지적하며, 그 원인으로 사업 간 칸막이 운영에 따른 조정 미흡과 집행기관 이원화를 제시하였다.

셋째, 주거지원 관련 사업의 평가체계와 지원수단이 부재하다. 현재 대부분의 주거지원 사업이 실적 위주로만 평가되어 사업 지속 여부, 예산 확보 규모 등이 결정됨에 따라 사업의 질적 실효성에 관한 문제가 발생하고 있다. 또한, 사업 시행 과정에서 지원금액 규모, 지원대상 선정 기준, 지원항목의 적합성 등이 지속적으로 문제로 제기됨에도 불구하고, 관련 연구나 자체 평가를 통하여 개선하고자 하는 시도가 부족하다.

□ 지방자치단체

지방자치단체 역할의 문제점은 다음 세 가지로 정리하였다.

첫째, 지방자치단체 차원의 고유사업이 부족하다. 「주택법」에 근거, 광역자치단체는 주택종합계획을 의무적으로 수립하여 각 지역의 정책과 사업을 시행해야 한다. 그러나 현재 주택종합계획을 수립한 지방자치단체는 16개 단체 중 11개에 불과하며, 그 내용 또한 일반적인 수준에 머무르고 있다. 이에 따라 현재 서울특별시 및 일부 지방자치단체를 제외한 대부분의 단체에서 수행하고 있는 주거지원 관련 업무는 중앙정부 사업 대행 위주로, 지방자치단체 차원에서 일반예산을 확보하여 독자적인 사업을 시행하지 못하고 있다. 서울특별시 및 경기도 등 일부 지방자치단체를 제외하고는 재정자립도가 낮기 때문이기는 하나, 각 지방자치단체에서 주민들의 다양한 주거지원 소요에 대해 적극적인 대응을 하지 못하고 있다고 볼 수 있다.

둘째, 지방자치단체 사업의 다양성이 부족하다. 현재 지방자치단체 차원에서 시행하고 있는 주거지원 관련 사업들을 살펴보면, 주로 전세자금 대출지원, 주거환경개선 자금 지원 등 ‘자금 대출 지원’ 사업 위주로 이루어져 있다. 즉, 각 지역의 주거 관련 문제를 발견하고 이를 개선하기 위한 방식의 사업 기획이 아닌 비교적 시행이 용이한 사업 위주로 기획되고 있는 실정이다.

셋째, 지방자치단체의 역할범위가 미흡하다. 사업의 시행주체인 기초자치단체의 경우, 최일선에서 지원 대상과 접촉이 가능하여 지원 대상이 처한 상황과 요구에 신속한 대처가 가능한 측면에서 매우 중요한 위치에 있다. 그러나 예산확보 문제 및 전문인력 부족 등의 문제로 그 역할이 미흡하게 나타나고 있다. 지방자치단체에 따라 이를 보완하기 위하여 외부 전문기관에 위탁 또는 민관 협력체계를 통하여 주택 개보수 및 주거지원 관련 정보제공, 상담 등의 업무를 수행하고 있다. 그러나 이는 주거지원 정책·사업의 안정적 운영과 관리 측면에서 다소 문제가 있으며, 장기적인 관점에서는 공공 주체의 전문성이 필수적으로 확보되어야 한다.

2) 개선방향

앞서 제시한 문제점을 개선하기 위해서는 무엇보다 주거지원에 관한 공공의 역할이 명확히 확립되어야 한다. 즉, 「주택법」 및 관련 법령에 근거, 주거지원에 관한 정책수립과 사업추진은 중앙정부와 지방자치단체의 여건에 따라 선택적으로 이행하는 것이 아니라 의무적으로 수행해야 하는 것이라는 개념을 명확히 하여야 한다. 이러한 인식에 따라 중앙정부와 지방자치단체 차원에서의 개선방향을 다음과 같이 제시하고자 한다.

□ 중앙정부

첫째, 주거지원 정책·사업의 종합 관리체계를 확립하여야 한다. 현재 주택 개보수 및 주거환경 개선, 주거비 지원 등 주거지원 정책·사업의 특성에 따라 집행주체가 분산되어 있어 행정적 비효율성과 수요자의 혼란을 야기하는 문제가 있다. 이를 개선하기 위해서는 통합적 관리체계를 마련해야 한다. 즉, 정책 특성에 따라 부처간 협업을 도모할 수 있는 방안을 고려하거나 또는 주택분야의 전문성에 기반한 중간지원조직(센터)을 통하여 관리하는 방안을 고려할 수 있다.

둘째, 주거지원 관련 인프라 구축 및 제도개선 등 관련 연구를 수행하여야 한다. 주택 개보수 지원 사업의 경우, 재고주택의 관리 측면에서 시행되고 있는 것으로 사업의 기록이 필수적으로 요구된다. 그러나 현재 이에 대한 체계가 전무하여 사업을 추진하거나 관리하는 측면에서 문제가 발생하고 있다. 이를 개선하기 위하여 현재 보건복지부에서 운영하고 있는 사회복지통합관리망(행복e음)과 같은 인프라를 통해 일원화된 체계로 관리할 필요가 있다. 현재 발표된 제2차 주택종합계획에서 ‘개보수 종합정보시스템 구축’을 제시하고 있는 바, 이를 활용할 수 있을 것이다. 또한, 장기적으로는 보건복지부의 시스템과 연계함으로써 관련 사업의 효율성을 제고할 수 있을 것이다. 이와 함께 지방자치단체 또한 지역별 가구·주택상태에 대한 기초 자료 조사, 사업 대상 주택 관리, 사업 공사 주체 관리, 수혜가구 관리 등의 관리체계를 마련하도록 하고, 이를 중앙정부 차원에서 총괄하여 종합적인 인프라 구축하는 것이 필요하다.

□ 지방자치단체

첫째, 지방자치단체 차원의 지원사업과 역할을 확대·강화하여야 한다. 앞서 살펴보았듯이 주거환경의 경우, 각 지역의 주택 유형, 주민 특성 등에 따라 차이가 있으므로 주거지원 정책의 지방화 노력이 중요하다. 따라서 지방자치단체는 장·단기 주택종합계획 수립과 고유사업 확대 등으로 그 역할을 강화하여야 한다. 이를 위해서는 우선적으로 지역의 주택문제와 지원 대상가구가 어떤 상태에 있는지를 파악하고, 이를 분석하여 주거 수요를 어떻게 구현할 것인지 고려해야 한다. 즉, 지역 주거실태조사를 정기적으로 시행하여 지역 주택 및 거주자에 대한 정보 인프라를 구축하고, 이를 활용하여 각 지역에 맞는 정책과 사업을 고민하여 제안하는 것이 중요하다.

둘째, 사업주체로서의 전문성을 강화하여야 한다. 사업 시행주체로서 지방자치단체의 전문성은 필수적으로 확보되어야 하는 사항이다. 이는 일정부문 중앙정부의 역할이 요구되는 사안으로 중앙정부는 지방자치단체의 전문 공무원에 대한 교육·훈련을 시행하거나 업무 매뉴얼을 개발하는 등의 지원책을 통하여 지방자치단체의 역할을 강화할 수 있다. 지방자치단체 차원에서는 산하의 공사 또는 지역의 전문기관·업체, 전문가 등에 대한 풀(pool)을 구축하고, 민관협력체계를 강화함으로써 전문성을 확보할 수 있을 것이다.

제4장 공공의 주거지원 사업 및 전달체계 분석

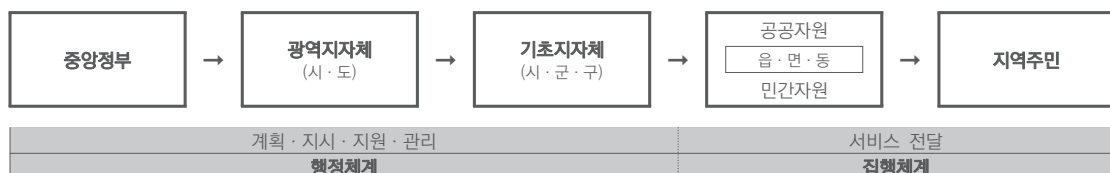
1. 분석 개요
2. 중앙정부의 주거지원 사업 및 전달체계 분석
3. 지방자치단체의 주거지원 사업 및 전달체계 분석
4. 소결: 주거지원 전달체계의 문제점 및 개선방향

1. 분석 개요

1) 주거지원 전달체계의 개념과 구성요소

□ 행정서비스 전달체계로서의 주거지원 전달체계

주거지원 전달체계는 ‘주거지원’이라는 행정서비스를 적절한 대상자들에게 전달하기 위한 조직적 체계 및 일련의 집행 과정으로 이해할 수 있다. 행정서비스 전달체계는 “행정서비스의 내용과 제공대상이 결정된 이후 그 대상에게 선택된 사회적 후생을 제공하는 장치(arrangement)”(Gilbert&Specht 1974; 금창호 외 2010: p.7에서 재인용)로, **행정체계**와 **집행체계**로 구분된다. 행정체계는 행정서비스의 전달을 계획, 지시, 지원, 관리하는 상위 체계이며, 집행체계는 전달자와 수요자가 상호관계를 이루면서 행정서비스를 직접 전달하는 하위 체계이다. 본 연구의 분석은 행정체계와 집행체계를 포함하는 전체 행정서비스 전달체계를 대상으로 한다.



[그림 4-1] 일반적 공공 행정서비스 전달체계 개념도

(자료: 금창호 외(2010), 기초자치단체의 행정서비스전달체계 개선방안, p.8)

□ 주거지원 전달체계의 구성요소

본 연구에서는 주거지원을 “사회 구성원, 특히 스스로 주거문제 해결에 취약한 계층의 안정적인 거주를 위하여 주택을 매개로 제공되는 물리적·비물리적 공적 보조”로 정의하였다. 이와 함께 주거지원의 대상을 「국민기초생활 보장법」의 수급자와 차상위계층 그리고 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」의 주거약자로 정의하였으므로 주거지원을 사회복지서비스의 일종으로 해석할 수 있다.

사회복지서비스의 전달체계는 **할당**(Allocation, 누구에게 급여를 줄 것인가를 판단하는 과정과 기준), **급여제공**(Provision, 어떤 목적의 어떤 급여를 전달할 것인지에 대한 내용), **전달**(Delivery, 어떤 방식으로 전달할 것인가의 문제), **재정**(Finance, 사회복지서비스를 운영하기 위한 자원 조달 방식의 문제)으로 구분된다.(Gilbert&Specht 1974: pp.31-32; 서재호 2009: p.144에서 재인용) 이를 바탕으로 주거지원 전달체계의 구성요소를 다음과 같이 정리할 수 있다.

[표 4-1] 주거지원 전달체계의 구성요소

구분	내용
할당	수급자, 차상위계층 등 소득4분위 이하의 저소득가구 및 장애인, 고령자 등 주거약자가구
급여	최저주거기준을 만족시키기 위한 현금(대출, 바우처 등), 재화(임대주택, 집수리자재 등), 서비스(집수리, 주거상담 등)
전달	공공행정체계, 공기업(LH 등) 및 사회적기업 등을 활용한 다양한 전달방식
재정	중앙부처, 지방자치단체의 기금 및 예산

2) 성공적 주거지원 전달체계의 원칙

□ 선행연구에서 제시된 성공적 사회복지 전달체계의 원칙

성공적 주거지원 전달체계의 원칙을 도출하기 위해 사회복지 전달체계의 원칙을 활용하고자 한다. 서재호(2008: pp.145-146)는 국내·외 학자들이 제시한 성공적 원칙을 다음과 같이 정리하였다.

[표 4-2] 성공적 사회복지 전달체계의 원칙

Gate (1980)	Gilbert&Specht (1986)	서상목·최일섭· 김상균(1988)	성규탁 (1992)	최성재·남기민 (1995)	박경일 (1997)
비단편성(통합성)	단편성(통합성)	통합조정성(행)	통합성	통합성	통합성(조)
계속성	연속성	지속성(서)	지속성	지속성	지속성(관)
책임성	책임성	책임성(행)	-	책임성	책임성(관)
접근용이성	접근용이성	접근용이성(행)	접근가능성	접근용이성	접근용이성(조)
포괄성	-	포괄성(서)	포괄성	포괄성	포괄성(관)
-	-	평등성(서)	공평성	평등성	평등성(관)
-	-	적절성(서)	적절성	적절성	적절성(관)
-	-	전문성에 따른 업무분담(행)	적합성	전문성	전문성(조)

※(행): 행정적 측면, (서): 서비스제공적 측면, (조): 조직구조적 측면, (관): 관리운영적 측면

※출처: 서재호(2008), 기초자치단체의 사회복지서비스 전달체계 개편에 대한 평가: 사회복지전달체계의 구성원칙을 중심으로, p.145

□ 성공적 주거지원 전달체계의 4원칙

선행연구의 유사 원칙을 통합하고, 주거지원의 특성을 고려하여 성공적인 주거지원 전달체계의 4원칙을 다음과 같이 설정하였다. 본 장에서는 아래 4원칙에 의하여 중앙정부와 지방자치단체의 주거지원 사업을 분석하고자 한다.

• 적절성의 원칙

행정서비스의 제공기관이 해당 서비스를 필요로 하는 수요자의 요구에 부합하는 서비스를 준비하고, 서비스의 양과 질을 적절하게 제공하는지의 여부이다.(금창호 외 2010: p.8)

• 통합성의 원칙¹¹⁾

일련의 통합된 체계 내에서 행정서비스가 연속적으로 제공되어야 하며, 최일선의 주

11) 통합성의 원칙과 지속성(연속성)의 원칙을 결합하여 “통합성”으로 정의하였다.

거지원 전달체계가 다수의 서비스를 통합적·지속적으로 제고할 수 있는지의 여부이다.(금창호 외 2010: p.9) 즉, 다양한 주거지원 간의 지속적인 협조와 연계가 잘 이루어지고 있는가에 관한 사항이다.

- **접근성**의 원칙

행정서비스를 필요로 하는 대상이 서비스를 쉽게 활용할 수 있는지의 여부이다. 즉, 저소득가구 및 주거약자 거주가구가 주거지원을 쉽게 받을 수 있는가에 관한 사항이다.

- **전문성**의 원칙

주거지원의 전달이 관련 전문가를 통해서 이루어지고 있는지의 여부이다. 주거 분야의 경우, 건축 및 복지 관련의 전문성이 필요하다. 따라서 주거지원 담당자들이 적합한 전문성을 지니고 관련 내용을 숙지하고 있는가에 관한 사항이다.

2. 중앙정부의 주거지원 사업 및 전달체계 분석

□ 분석의 개요

현재 주거지원과 관련된 중앙정부의 사업은 국토교통부, 보건복지부, 농림축산식품부, 환경부, 산업통상자원부 등 5개 부처에서 시행하고 있다. 그 중 본 연구에서 설정한 지원 대상과 범위에 해당하는 사업은 약 9개로 정리할 수 있다. 본 절에서는 앞서 설정한 주거지원 전달체계의 4원칙에 의하여 각 부처의 시행 사업을 분석하고자 한다.

이를 앞서 우선적으로 9개의 중앙정부의 주거지원 관련 사업을 지원 유형에 따라 크게 **주택 개보수 지원**과 **주거비 지원**으로 구분하였으며, 주택 개보수 지원은 지원 방식에 따라 다시 주택 개보수 자금 지원과 주택 개보수 서비스 지원으로 구분하였다. 이에 따라 현행 주거지원 관련 사업을 정리해보면 다음 표와 같다.

[표 4-3] 중앙정부의 주거지원 관련 사업

지원 유형		사업	주체	주요 지원 대상
주택 개보수 지원	자금 지원	주거약자 개량자금	국토	장애인·고령자 등 주거약자
		주거환경개선 주택자금	국토	사업지구 내 노후·불량주택 소유자
		농어촌 주택개량	농림	농어촌지역 주민
	서비스 지원	주거현물급여 집수리	보건	자가가구에 해당하는 수급자
		농어촌 장애인 주택개조	보건	수급자 및 차상위계층 중 등록장애인
		슬레이트 처리	환경	노후 슬레이트 건축물 거주자
주거비 지원	저소득층 에너지효율 개선		산업	수급자 및 차상위계층
	저소득가구 전세자금		국토	최저생계비의 2배 이내의 무주택가구
	기초생활보장 주거급여		보건	수급권자

1) 주택 개보수 지원 사업

① 자금 지원 유형

□ 주거약자 개량자금(국토교통부)

‘주거약자 개량자금 사업’은 기존 주택을 주거약자용 주택으로 개조하고자 하는 주거약자 및 주거약자를 세대원으로 하는 세대주, 임대사업자에게 개조비용으로 융자금을 지원하여 주거약자의 안전을 확보하고 자립생활을 도모하는 사업이다. 「주택법」 제63조, 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」 제15조 및 제16조에 근거하고 있으며, 국토교통부 주택토지실 주택정책관 주거복지기획과의 소관으로 시행되고 있다.

사업의 지원 대상은 다음의 조건을 만족하는 가구로, 국민주택기금 융자를 통하여 가구당 260만원 범위 내에서 지원된다.

- 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 주거약자 등으로써 해당 가구의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득액 이하인 자
- 「임대주택법」 제2조 제4호의 규정에 의한 임대사업자로 주거약자 등에게 임대할 목적으로 주택을 개조하고자 하는 임대사업자(소득기준 없음)

[표 4-4] 주거약자 개량자금 지원 기준

구분		대출 조건	상환 조건	
			연 이율	기간
단독주택 다가구주택 다세대주택 연립주택 아파트	자가 임차인 임대인	전용면적 85㎡ 이하, 호당 260만원 (다가구주택은 가구당 260만원)	2.0%	1년거치 19년상환 또는 3년거치 17년상환

※ 출처: 국토교통부(2013), 주거약자 개량자금[국민주택기금융자] 지원 매뉴얼, p.2

주거약자 개량자금 사업을 통하여 지원하는 주택 개조항목은 국토교통부의 [고령자 및 장애인을 위한 주택 안전기준]에 명시된 실별 안전기준에 따르며, 장애인의 장애 유형 및 고령자의 활동 정도에 따라 개조 가능 항목에 다소 차이가 있다. 신청인이 주택개조비용 지원대상 확인 신청서 작성 단계에서 다음 [표 4-5]의 항목에 개조 여부를 선택하여 시·군·구청에 제출한다.

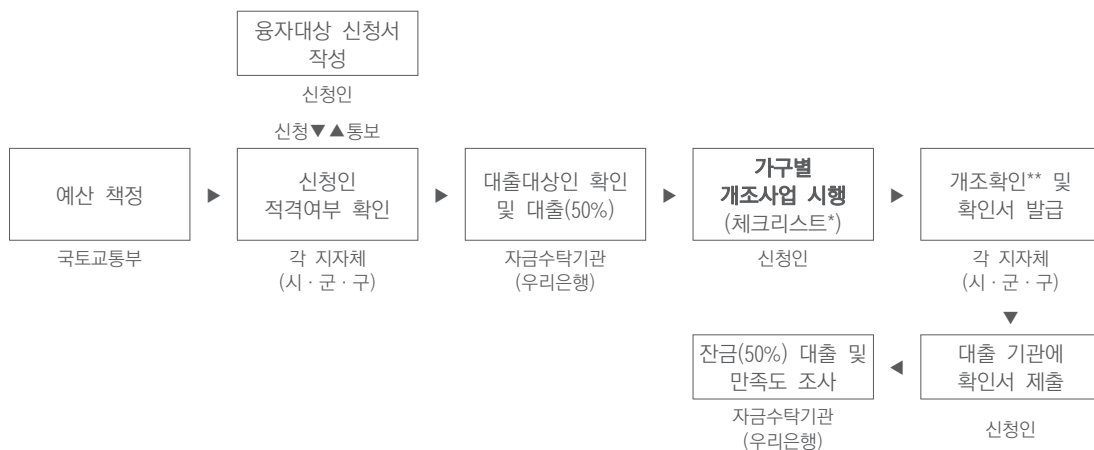
[표 4-5] 주거약자용 주택 개조항목

구분		법령상 설치기준	적용대상
공통 사항	출입문	• 통과 유효너비 85cm 이상(욕실 80cm 이상) • 옆으로 60cm 이상의 여유공간 확보	
	문손잡이	• 잡기 쉽고 조작이 용이한 것	
	바닥 높낮이차	• 제거 • 1.5cm 이하(방풍턱 설치 시) • 3.0cm 이하(현관, 마루귀틀 설치 시)	
	바닥	• 미끄럼 방지 마감재	
현관		• 동작감지센서 등 설치 • 75~85cm 높이에 수직·수평 손잡이 설치 • 마루귀틀에 경사로 설치	지체장애인, 휠체어사용 고령자
거실		• 비디오폰 높이 조정(1.2m 내외) • 비디오폰 설치 • 조명밝기 600~900lux • 세대 내 시각경보기 설치	지체장애인, 휠체어사용 고령자 지체장애인, 휠체어사용 고령자 청각장애인 청각장애인
부엌		• 좌식 싱크대 설치 • 가스밸브 높이 조정(1.2m 내외)	지체장애인, 휠체어사용 고령자 지체장애인, 휠체어사용 고령자
침실		• 조명밝기 300~400lux	청각장애인
욕실		• 욕실 출입구에 동작감지센서등 설치 • 욕조 높이는 욕실 바닥에서 45cm 이하 • 상하 이동 가능한 샤워기 설치 • 좌변기, 욕조, 세면대, 샤워공간 주위 안전손잡이 설치 • 욕실출입문 방향: 밖여닫이, 미닫이문 또는 미서기문으로 설치 • 좌변기 옆으로 75cm 이상 여유공간 확보 • 높낮이 조절 세면기 설치	지체장애인, 휠체어사용 고령자 지체장애인, 휠체어사용 고령자

※출처: 국토교통부(2013), 주거약자 개량자금[국민주택기금용자] 지원 매뉴얼, p.9

주거약자 개량자금 사업은 중앙정부의 예산과 사업 매뉴얼을 바탕으로 시·군·구의 담당 부서와 수탁관리기관에서 사업을 시행하며, 시행 후 중앙정부에 보고하여야 한다.

[표 4-6] 주거약자 개량자금 사업 시행 절차



※*[표 4-5]의 주택 개조항목, **현장확인 또는 개조 전·후 사진확인

※출처: 국토교통부(2013), 주거약자 개량자금[국민주택기금용자] 지원 매뉴얼, pp.3-5

주거약자 개량자금 사업은 2013년에 신규로 시작된 사업으로 연간 1,000가구 지원을 목표로 하고 있다. 이를 위하여 국민주택기금으로 26억의 예산을 책정하였으며, 책정된 예산보다 초과 집행이 예상되는 경우 예산을 추가적으로 확보할 계획을 갖고 있다.

□ 주거환경개선 주택자금(국토교통부)

‘주거환경개선 주택자금 사업’은 주거환경개선사업지구 내 토지 및 주거용 건축물의 소유자에게 주택개량 및 신축자금을 융자 지원하여 저소득층 및 무주택서민의 주거안정을 도모하고자 시행되었다. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조와 「주택법」 제60조에 근거하고 있으며, 국토교통부 주택토지실 주택정책관 주택기금과의 소관으로 시행되고 있다.

사업의 지원 대상은 주거환경개선사업지구 내의 노후·불량주택 소유자, 대학과 동일한 동(인접한 동 포함)의 20년 이상 된 노후·불량주택(대학생에게 전월세, 하숙 등을 목적으로 한 주택) 소유자, 기타 도시지역의 20년 이상 된 노후·불량주택 소유자로 지원 금액 기준은 주택 유형에 따라 상이하다.

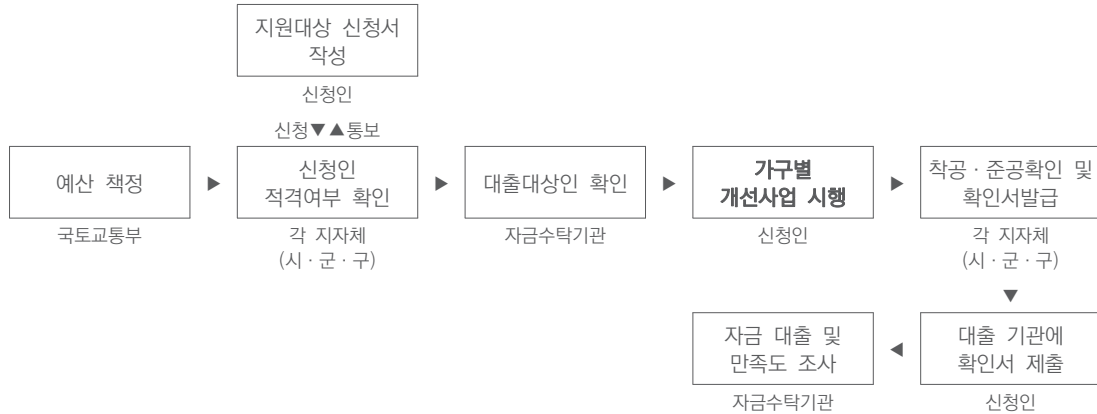
[표 4-7] 주거환경개선사업 주택자금 지원 기준

구분	대출 조건		상환 조건	
			연 이율	기간
단독주택	전용면적 85㎡ 이하	6,000만원 (개량의 경우 1/2)	2.7% (65세 이상 노인주택(부양자 포함)은 연 2.0%)	1년거치 19년상환 또는 3년거치 17년상환
다가구주택		18,000만원(가구당 2,250만원) (개량의 경우 1/2)		1년 이내 일시상환
다세대주택		호당 3,000만원 (개량의 경우 1/2)		1년거치 19년상환 또는 3년거치 17년상환
대학가 노후하숙집	주택 유형에 따라 위 조건 적용		2.0%	1년거치 19년상환 또는 3년거치 17년상환

※출처: 국토교통부(2013), 2013년도 국민주택기금 운용계획 변경, p.10

주거환경개선사업 주택자금 사업은 국민주택기금 융자로 시행되는 사업으로 주거약자 개량자금 사업과 동일한 체계로 시행된다.

[표 4-8] 주거환경개선사업 주택자금 사업 시행 절차



※출처: 국토해양부(2012), 주택개량자금[국민주택기금응자] 지원 매뉴얼, pp.3-5

주거환경개선사업 주택자금 사업은 1989년 「도시저소득주민의 주거환경개선을 위한 임시조치법」이 제정되면서 시작되었다. 최근 10년간은 운용실적이 지속적으로 감소하고 있는 상황이며, 특히 최근 3년간 계획 대비 실적이 급감하여 2011년에는 전국적으로 33가구 지원에 그치고 있는 실정이다. 이에 2012년 재정사업 자율평가에서 ‘매우 미흡’ 등급을 받는 등 사업의 실효성에 대한 문제가 제기되고 있다. 이에 따라 국토교통부는 관계 부처와의 협의를 통하여 자금 지원 조건을 개선(지원한도 확대 및 이자율 완화)하는 등 사업 활성화를 위해 노력하고 있다. 2013년 예산으로는 국민주택기금으로 45억원이 책정되었다.

[표 4-9] 주거환경개선사업 주택자금 집행실적

단위: 억원, 호

구분	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
예산	995	250	320	170	100	100	100	100	50
집행 실적	금액	398	191	222	108	76	60	20	15
	가구	1,163	1,034	979	466	439	289	104	52
									33

※출처: 국토해양부(2012), 2012년도 국민주택기금 업무편람, pp.295-323

□ 농어촌 주택개량(농림축산식품부)

‘농어촌 주택개량 사업’은 낡고 불량한 농어촌주택의 개량을 촉진하는 등 주거환경개선을 통해 농어촌지역의 주거복지를 실현하고, 도시민 유치 촉진 및 농어촌 활성화를 도모하기 위하여 시행되었다. 「농어촌정비법」 제2조 및 제55조와 「농림어업인 삶의 질 향상 및 농어촌지역 개발촉진에 관한 특별법」 제29조에 근거하고 있으며, 농림축산식품부 농촌정책국 지역개발과의 소관으로 시행되고 있다.

사업의 지원 대상은 농어촌지역에서 노후·불량주택을 개량하고자 하는 농어촌 주민으로, 무주택자를 포함한다. 지원 금액 기준은 다음과 같다.

[표 4-10] 농어촌 주택개량 자금 지원 기준

구분	대출 조건		상환 조건	
			연 이율	기간
주택면적 150㎡ 이하	신·개축	세대당 5,000만원 이내	3.0%	5년 거치 15년 상환
	부분개량·증축	세대당 2,500만원 이내		

※출처: 농림축산식품부(2013), 2013년도 농어촌주택개량사업 시행지침, p.3

농어촌 주택개량 사업의 시행주체는 **시·군·구**청장이며, 농림축산식품부의 표준프로세스(SP)에 따라 사업을 진행한다. 타 개보수 지원 사업과 달리 정해진 업체에 의한 시공이 아닌 농어촌주택 표준설계도서를 활용하여 신청인이 직접 사업을 시행한다. 시·군·구 담당 부서에서는 정기적으로 사업의 추진상황을 점검해야 하며, 사업이 완료된 후에는 건축물 대장에 「농어촌주택 개량사업」 표기를 의무화하여 사업을 관리하도록 하고 있다.

[표 4-11] 농어촌 주택개량 사업 시행 절차



※*농어촌주택 표준설계도서 활용

※출처: 농림축산식품부(2013), 2013년도 농어촌주택개량사업 시행지침, pp.4-12

농어촌 주택개량 사업은 새마을운동의 일환으로 1976년부터 시작된 사업이며, 1995년 「농어촌정비법」이 제정되면서 본격화되었다. 1976년부터 1994년, 1995년부터 2011년까지로 구분하여 사업의 실적을 살펴보면, 각 기간동안 231만동과 18만동을 지원하여 총 41만동의 개량을 지원하였다. 2012년부터 2021년까지 약 11조 9,650억원을 투입하여 약 20만동의 개량 지원을 목표로 하고 있다. 그러나 최근 5년의 사업 실적을 살펴보면, 2009년 96%→2010년 72%→2011년 82.5%로 사업 실적이 감소 추세에 있다.(이창호 2012) 이는 사업 예산을 확보하는 데 있어서 지방비 부문이 모두 도 예산으로 충당됨에 따라 농어촌이 집중된 도에서는 사업을 기피하는 현상이 발생하고 있기 때문이다. 이에

정부는 지방자치단체의 부담을 완화하기 위하여 2013년부터 예산의 전액을 국비로 마련하고 있다.

[표 4-12] 농어촌 주택개량 사업의 예산 변화 추이

단위: 억원

연도	예산		
	구분	규모	내용
2009	농어촌 주거환경개선자금	1,800	농어촌구조개선특별회계 10%+국민주택기금 60%+지방비 30%
	농촌주택정비자금	1,000	농협자금 100%
2010	농어촌 주택개량자금	4,000	농협자금 70%+지방비 30%
2011	농어촌 주택개량자금	4,000	농협자금 80%+지방비 20%
2012	농어촌 주택개량자금	-	-
2013	농어촌 주택개량자금	5,000	농협자금 100%

② 서비스 지원 유형

□ 주거현물급여 집수리(보건복지부)

‘주거현물급여 집수리 사업’은 수급가구의 주거환경을 개선하여 삶의 질을 높이고, 저소득층이 직접 사업에 참여하도록 하여 자활능력 배양 기회를 제공하고자 시행되었다. 「국민기초생활 보장법」 제11조 및 제15조에 근거하며, 보건복지부 사회복지정책실 복지정책관 자립지원과 소관으로 시행되고 있다.

사업의 지원 대상은 자가가구 등에 해당하는 기초생활보장 수급자이다. 단, 수급자가 아닌 차상위계층 가구는 본인이 자재비를 부담하는 경우에 한하여 지원이 가능하다. 3년 이내 타부처 집수리사업의 지원을 받아 집수리가 이루어진 가구는 지원이 제한되나 산업통상자원부의 저소득층 에너지효율 개선사업과는 연계 지원이 가능하다.

가구당 210만원 범위 내에서 집수리를 지원하며, 구조위험, 누수, 난방, 배수 등 실제 주거 생활에 장애가 있는 부분에 우선순위를 두고 주택 안정성을 기준으로 긴급성을 판단한다.

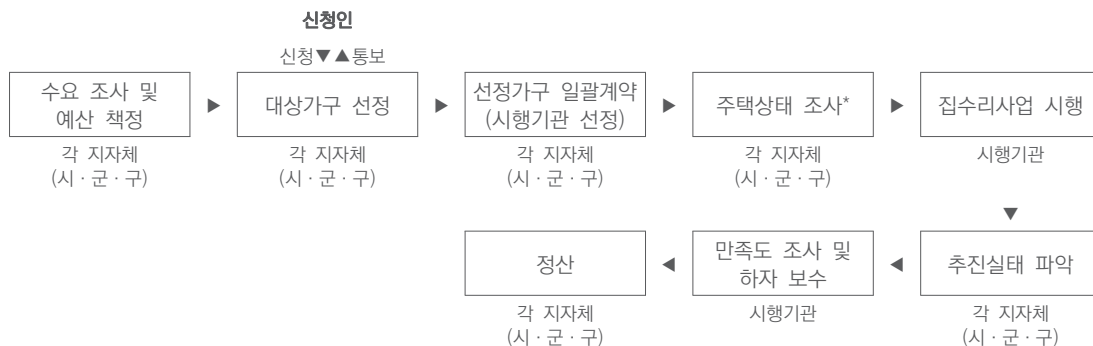
[표 4-13] 주택 개보수 범위

구분	개보수 범위	
건축	<ul style="list-style-type: none"> • 지붕, 벽, 천장, 바닥, 기둥, 담장 등 구조물 • 미장 • 타일 	<ul style="list-style-type: none"> • 방수 • 도색 및 도배 • 창문 및 문
설비	<ul style="list-style-type: none"> • 난방 설비 • 급수 및 배수 설비 • 전기, 전화, 가스 설비 • 변기, 욕조 등 위생 설비 	<ul style="list-style-type: none"> • 환기 및 배연 설비 • 소화 설비 • 쓰레기 처리 설비
기타	• 샷시 커튼 등 장식물	• 장애인·노인 편의시설

※출처: 보건복지부(2013), 2013 자활사업안내, p.186

주거현물급여 집수리 사업의 시행주체는 **시·군·구청**이며, 지역자활센터가 지정된 지방자치단체는 지역자활센터에 우선 위탁한다. 위탁시행기관은 사업의 추진결과를 월별로 시·군·구에 보고하도록 하고 있다. 시·군·구(읍·면·동)는 사업을 효과적으로 수행하기 위하여 선정된 대상가구의 주택상태를 조사해야 한다. 이를 바탕으로 예산 범위 내에서 대상가구와 협의하여 개보수 항목을 결정하고, 견적서 작성 후 가구의 동의를 받아 사업을 추진한다. 사업주체는 각 가구별 주택점검 및 관리카드를 작성하여 관리하여야 한다.

[표 4-14] 주거현물급여 집수리 사업 시행 절차



※*주택상태조사: 주택점검 및 관리카드에 기록

※출처: 보건복지부(2013), 2013 자활사업안내, pp.182-185

주거현물급여 집수리 사업은 최초의 서비스 지원 사업으로서 1999년 시행된 후 매년 약 18,000호씩 지원해왔으며 2010년까지 약 13만 가구에 대한 집수리 지원을 수행하였다. 그러나 가구당 지원 금액이 210만원(2013년 기준)으로 주택의 구조 개선 등과 같은 근본적인 문제를 개선하는 데에는 한계가 있으며, 따라서 도배, 장판, 창호 교체 등과 같은 경보수 비율이 높은 실정이다.[표 4-15]

[표 4-15] 2010년도 주거 현물급여 집수리 사업 내용

구분	개보수 실적	
	세대 수(호)	비율(%)
지붕 등 보수개량·구조 개선	3,875	17.7
내외부 누수 보수·방수	6,10	2.8
화장실 구조 개선	1,859	8.5
입식부엌설치	2,226	10.2
도색 등 도장·미장	661	3.0
창호보수·보일러 설치 등 단열	5,163	23.6
도배장판 등 실내환경 개선	7,368	33.6
등기구 교체 등 전기시설 개선	139	0.6
계	21,901	100.0

※한 세대가 여러 공사를 할 수 있으므로 합계는 세대수의 합계가 아닌 공사 종류의 합계를 의미

※출처: 감사원(2011), 감사결과 처분요구서-저소득층 탈빈곤 지원대책 추진실태-, p.41

□ 농어촌 장애인 주택개조(보건복지부)

‘농어촌 장애인 주택개조 사업’은 농어촌 저소득 재가장애인의 주택 개보수비용을 지원하여 가정 내 생활 및 이동에 불편이 없도록 주거용 편의시설을 조성함으로써 장애인 일상생활의 편의증진을 도모하고자 시행되었다. 「장애인복지법」 제27조에 근거하고 있으며, 보건복지부 장애인정책국 장애인권익지원과의 소관으로 시행되고 있다.

사업의 지원 대상은 기초생활보장 수급자 및 차상위계층 등록장애인으로서 자가 소유자 및 임대주택 거주자 모두를 대상으로 한다. 단, 지방자치단체에서 이미 지원을 받아 3년이 경과되지 않은 가구와 금융기관 등에서 주택개조 비용융자 추천으로 이미 개조 지원을 받은 가구는 제외한다.

지원 금액은 가구당 380만원 범위 내에서 무상으로 지원되며, 예산 범위 내에서 소요비용 가감이 가능하다.(A가구 개조비용으로 280만원이 소요될 경우, 그 차액인 100만원을 B가구 개조시 추가하여 480만원까지 사용 가능) 주택 개조는 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진보장에 관한 법률 시행규칙」에서 규정하는 설치방법을 준수하여 공간별 특성에 맞는 편의시설 설치하도록 한다. 각 공간별 개조 가능 항목을 살펴보면 다음과 같다.

[표 4-16] 주택 개조 범위

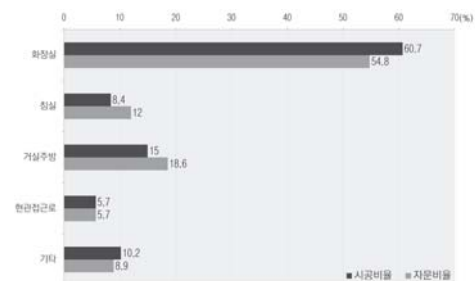
구분	개조 내용	세부 설계 내용
화장실	<ul style="list-style-type: none"> 화장실 실내 신설 손잡이 설치 단차 제거, 트렌치 설치 바닥 미끄럼 방지 출입문 교체 변기 및 세면대 교체 단열 및 방수 공사 우드 데크 설치 	<ul style="list-style-type: none"> 장애인이 이용 가능한 화장실을 구현하기 위한 방법으로 주거공간 내부에 화장실을 신설하여 접근성 강화 장애인의 이용성 증대를 위한 손잡이(L형, I형)와 바닥 미끄럼 방지 타일 시공 편리한 화장실 이용을 위한 변기 및 세면대 교체
거실	<ul style="list-style-type: none"> 바닥 단차 제거 손잡이 설치 바닥 단열 및 방수 공사 도배 및 장판 교체 리모컨 스위치 전등 교체 및 배선 정리 	<ul style="list-style-type: none"> 주택 내 각 실 간의 연계성 확보를 위한 바닥 단차 제거 쾌적한 환경 조성을 위한 단열재 마감 후 도배 및 장판 교체, 단열 및 방수 공사
주방	<ul style="list-style-type: none"> 싱크대 보수 및 교체 싱크대 수전 교체 수납장 및 가구 설치 	<ul style="list-style-type: none"> 장애인의 이용이 가능하도록 싱크대 및 수전의 높이 조절 장애인의 이용이 가능한 수납장 설치
현관 및 접근로	<ul style="list-style-type: none"> 바닥 단차 제거 경사로 설치 손잡이 설치 차양 설치 	<ul style="list-style-type: none"> 주출입구와 접근로의 바닥 단차 및 장애물 제거를 통하여 장애인의 외부활동 편의 증진
침실	<ul style="list-style-type: none"> 손잡이 설치 바닥 단차 제거 도배 및 장판 설치 창문 교체 텍 제거 및 출입문 교체 	<ul style="list-style-type: none"> 장애인의 주거 생활이 가장 많이 이루어지는 침실 공간의 쾌적성과 안정성이 보장을 위하여 도배 및 장판, 창문 교체 등 열 손실 차단을 비롯한 주거환경 개선
기타	<ul style="list-style-type: none"> 외부 누수 방지 공사 외부 드레인 공사 단열 및 기타 공사 지붕 개보수 공사 	<ul style="list-style-type: none"> 외부 누수로 인한 내부의 쾌적성 저하 방지를 위해 방수 및 외부 드레인의 적절한 재배치 ※ 지붕개량 보수는 안전, 거주곤란 등 긴급히 수리를 요하는 불가피한 경우에 한해 개조 가능

※출처: 한국장애인개발원(2010), 2010 농·어촌 장애인 주거환경개선사업 결과보고서, p.21

2010년 사업을 기준으로 공간별 개조비율을 살펴보면, 장애인이 주거생활에서 가장 불편함을 느끼는 장소인 화장실 개조 공사가 전체의 60%를 차지하는 것으로 조사되었다.

[표 4-17] 공간별 주택 개조 비율

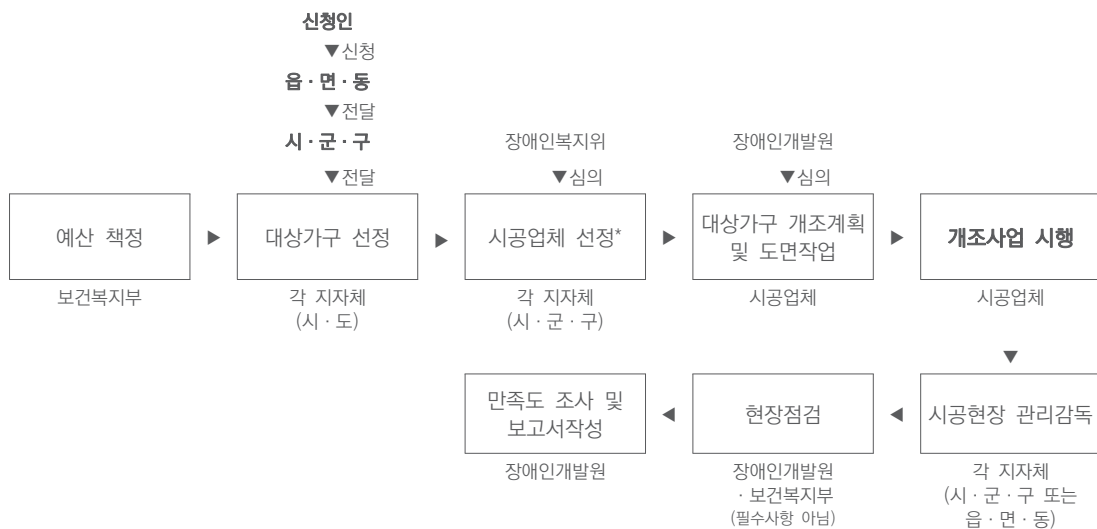
구분	개조 실적(%)	
	기술자문 비율	시공 비율
화장실	54.8	60.7
침실	12.0	8.4
거실·주방	18.6	15.0
현관·접근로	5.7	5.7
기타	8.9	10.2
계	100.0	100.0



※출처: 한국장애인개발원(2010), 2010 농·어촌 장애인 주거환경개선사업 결과보고서, p.21

농어촌 장애인 주택개조 사업의 시행주체는 **시·군·구**청장이며, 한국장애인개발원에 위탁하여 사업을 시행한다. 한국장애인개발원은 장애인복지위원회 또는 사회복지협의체의 심의를 거쳐 시공업체를 선정하여 사업을 시행하도록 하고 있다. 가구당 지원금액의 적정성을 고려하여, 지원액 내에서 개조사업을 효과적으로 수행하기 위한 개조 기술자문을 받는다. 한국장애인개발원은 지원가구에 대한 개조내용 및 가구의 만족도 조사를 바탕으로 매년 결과보고서를 작성하여 사업에 대한 모니터링을 수행하고 있다.

[표 4-18] 농어촌 장애인 주택개조 사업 시행 절차



※*시·군·구 집수리지원단이 있을 시 적극 활용

※출처: 보건복지부(2013), 2013년 장애인복지 사업안내(2), pp.69-70

농어촌 장애인 주택개조 사업은 「제2차 편의증진 국가종합 5개년계획」에 따라 2006년부터 시작된 사업이며, 매년 1,000가구 지원을 목표로 38억의 예산을 책정하고 있다.(농어촌특별회계, 국비50%+지방비50%) 「제2차 편의증진 국가종합 5개년계획」이 종료된 2009년까지 총 154억의 예산을 투입하여 약 4,293가구의 주택개조를 지원하였다.(보건복지부 각 년도 예산 및 기금운용계획; 관계부처합동 2010 제3차 편의증진 국가종합 5개년계획) 「제3차 편의증진 국가종합 5개년계획」에 따르면, 2014년까지 총 95억의 예산으로 약 5,000가구의 주택개조 지원을 계획하고 있다.(관계부처합동 2010 제3차 편의증진 국가종합 5개년계획: p.17)

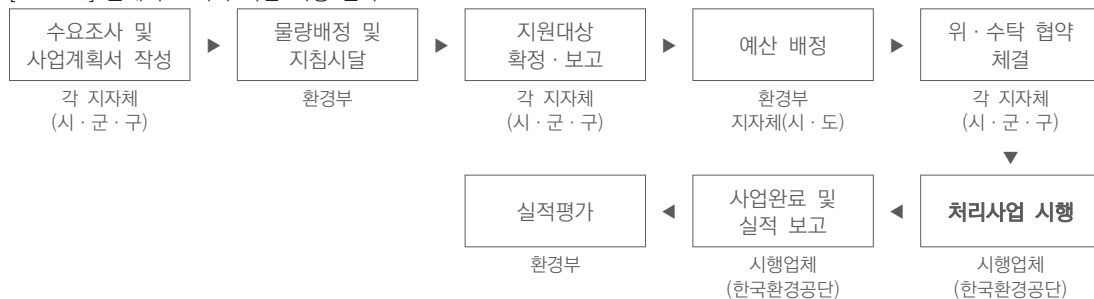
□ 슬레이트 처리(환경부)

‘슬레이트 처리 사업’은 노후 슬레이트 석면 비산에 의한 국민건강 피해 예방과 사회 취약계층 주거환경 개선을 통하여 삶의 질을 제고하고자 시행되었다. 「석면안전관리법」 제26조에 근거하며, 환경부 환경정책실 환경보건정책관 환경보건관리과의 소관으로 시행되고 있다.

사업의 지원 대상은 노후 슬레이트 건축물 거주자 중 사업 참여 희망자로 시·군·구청장이 지원 대상으로 선정한 자여야 한다. 가구당 240만원 범위 내에서 무상 지원하며, 개량비용이 초과될 경우 자부담하여야 한다.(국비:지방비:자부담 = 40%:40~60%:0~20%)

슬레이트 처리 사업의 주체는 환경부와 시·군·구청장으로 환경부는 사업의 총괄 관리 및 예산을 지원하며, 시·군·구는 한국환경공단과 사업시행 위·수탁 협약을 체결하여 사업을 진행한다. 한국환경공단은 권역별 업체 선정 및 관리, 사업 진행 및 점검, 사업비 정산, 사업 분석, 결과보고 등의 업무를 수행한다. 슬레이트 처리시공은 지역별로 희망근로 집수리사업 전담팀을 구성하여 시행하고 있다.(희망근로 대상은 만 18세 이상 근로능력자로서 가구소득이 최저생계비의 120% 이하이면서 재산이 1억3,500만원 이하인 자로 한정)

[표 4-19] 슬레이트 처리 사업 시행 절차



※출처: 환경부(2011), 슬레이트 처리 시범사업 업무처리 지침, p.7

슬레이트 처리 사업은 2009년 행정안전부 소관의 ‘슬레이트지붕 개량사업’으로 시작되어 2010년까지 약 300억원의 예산으로 3,642동을 개량하였다. 2010년 12월 환경부로 이관되면서 ‘슬레이트 처리 사업’으로 명칭이 변경되었고, 2011년 시범사업을 거쳐 2012년부터 본 사업을 시작하였다. 2011년, 11개 자치단체에서 약 2,500동의 슬레이트를 처리하였고, 2012년, 16개 자치단체에서 약 8,290동의 슬레이트를 처리하였다.

2012년의 경우, 당초 사업 계획 물량은 10,000동이었으나 사업 추진과정에서 슬레이트 주택 소유자의 자부담 과중으로 인한 사업 포기 가구가 다수 발생하여 사업 달성율이 83%로 조사되었다.(2013년 국고 지원금 증액) 2021년까지 1,905억원을 투입하여 약 90,600동의 슬레이트 건축물 처리를 목표로 하고 있다.

□ 저소득층 에너지효율 개선(산업통상자원부)

‘저소득층 에너지효율 개선 사업’은 단열·창호공사와 고효율 기기 지원을 통한 에너지효율 개선으로 저소득층의 에너지 구입비용을 줄여줌으로써 에너지빈곤 해소에 기여하고자 시행되었다. 산업통상자원부 에너지자원실 에너지자원정책관 에너지자원정책과의 소관으로 시행되고 있다.

사업의 지원 대상은 「국민기초생활 보장법」에 의한 기초생활보장 수급자 및 차상위계층(법정 차상위계층 외 건강보험료 기준 최저생계비 120% 이내인 가구 포함)으로, 가구당 120만원 범위 내에서 무상 지원한다. 시공 지원가구 중 20% 범위 내에서 가구당 150만원까지 지원이 가능하다. 저소득층 에너지효율 개선 사업에서 지원하는 내용은 다음 표와 같다.

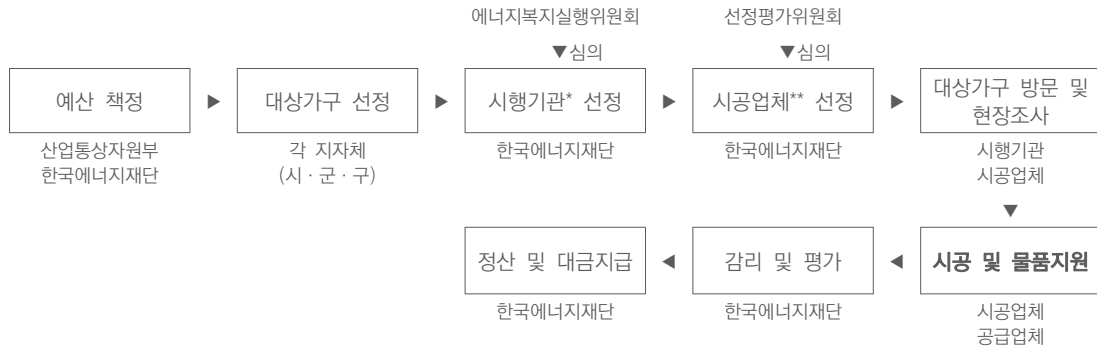
[표 4-20] 주택 개보수 범위

구분		세부 내용
시공 지원	단열공사	단열성능을 갖춘 재료를 구조물의 요소에 설치하여 건축물 내·외부간 열적성능 교환 즉, 필요한 열의 유출과 불필요한 열의 유입을 차단하는 시공
	창호공사	집안에 있는 창문과 문, 현관출입문을 PVC 샷시로 교체해 기밀화함으로써 에너지효율을 높이는 시공
	바닥공사	보일러가 설치되지 않았거나 보일러 배관이 파손되어 사용이 불가능한 가구에 보일러를 가동할 수 있도록 하기 위한 방바닥 배관(XL) 공사
물품지원		가스, 기름, 연탄보일러 지원

※출처: 한국에너지재단

저소득층 에너지효율 개선 사업의 주체는 산업통상자원부 산하에 설립된 한국에너지재단으로 지원 대상가구에 대한 방문조사와 시공·물품지원 등 사업의 전체적인 관리·감독 업무를 수행한다. 한국에너지재단은 시행기관과 시공업체 공개모집 후, 에너지복지실행위원회와 선정평가위원회의 심사를 거쳐 선정한다. 시행기관은 각 지역의 사회복지기관 중 선정하며, 시공업체는 각 지역의 건축 관련 업체 중 선정하도록 하고 있다.

[표 4-21] 저소득층 에너지효율 개선 사업 시행 절차



※*시행기관: 각 지역의 사회복지기관 공모, **시공업체: 각 지역의 건축관련업체 공모(사회적기업, 집수리공동체, 지역인테리어업체 등)
※출처: 한국에너지재단

저소득층 에너지효율 개선 사업은 2007년부터 시작된 사업이며, 2012년까지 약 1,380억 원을 투입하여 총 24만 가구를 지원하였다. 2013년 에너지 및 자원사업 특별회계로 약 400억 원의 예산을 책정하였으며, 약 40,000가구 지원을 목표로 하고 있다.

[표 4-22] 에너지효율 개선사업 실적

구분	2007	2008	2009	2010	2011	2012
집행실적(백만원)	8,853	27,552	27,611	27,527	18,549	28,213
수혜가구(호)	16,501	69,353	63,996	43,336	21,428	29,628

※출처: 한국에너지재단

2011년도 사업의 항목별 지원 현황 자료를 보면[표 4-23], 단열 및 창호공사가 전체의 80% 이상을 차지하는 것을 알 수 있다. 이에 국민권익위원회는 본 사업의 가구당 사업한도 규모로는 효과적인 주택에너지효율 개선에 부족하므로 가구당 600만원으로 한도를 상향 조정할 것을 권고하였으나(국민권익위원회 보도자료, 2010.12.26, 저소득층 생활에너지 지원확대) 반영되지 못하고 있다.

[표 4-23] 2011년 항목별 지원 현황

구분	시공지원			물품지원		계
	단열공사	창호공사	바닥공사	보일러	냉장고	
가구수(호)	10,019	9,468	99	2,004	1,580	23,170*
비율(%)	43.2	40.9	0.4	8.6	6.8	100.0

※*중복가구 1,742가구 포함

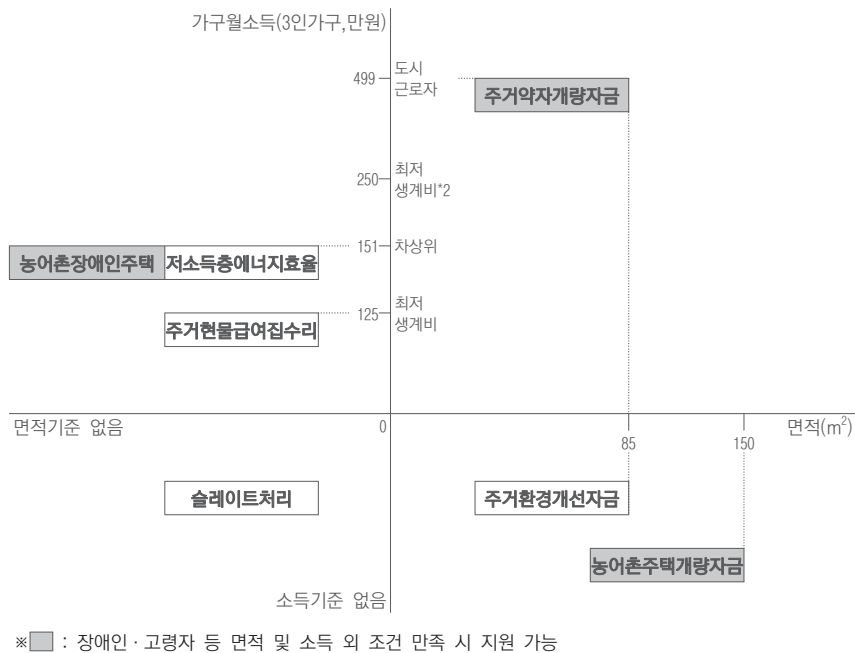
※출처: 한국에너지재단

③ 주택 개보수 지원 사업의 전달체계 평가

□ 적절성의 문제

우선 지원 대상의 적절성 측면에서 살펴보면, 현행 주택 개보수 지원 사업은 사회적·경제적 조건을 만족하는 특정 가구를 대상으로 이루어져 있다. 그런데 대상 가구를 선정하는 데 있어 주택의 개보수 필요성 보다는 가구의 소득과 주택의 면적에 관한 기준을 우선적으로 사용하고 있어 실제 개보수 수요를 적절하게 반영하지 못하는 문제가 있다. 또한, 지원 대상 가구를 선정하는 방법에 있어서 일관된 기준이 마련되어 있지 않은 실정이다. 예를 들어 가구 소득 기준의 경우, 기초생활보장 주거급여와 주거현물급여 집수리, 농어촌 장애인 주택개조 사업의 경우 최저생계비 기준을 사용하는 반면, 주거약자 개량자금 사업의 경우 도시근로자 가구당 월평균 소득액 기준을 사용하는 것으로 구분되어 있다. 한편, 주택 기준의 경우 면적 기준만을 고려하기 때문에 노후 주택과 불량 주택의 주거환경 개선에 한계가 있다.

[표 4-24] 선정 기준에 따른 지원 사업 현황



가구의 소득과 주택 면적에 따라 지원 사업의 현황을 살펴보면[표 4-24], 정책의 지원 대상이 그 중에서도 자력으로 주거여건을 개선할 능력이 가장 취약한 수급가구에 집중

되어 있어 수급가구에서 탈락하여 주거환경에 열악함에도 불구하고 지원을 받지 못하는 가구(차상위~소득4분위 이하)가 발생한다. 현재 차상위계층에서 소득4분위 이하의 저소득 가구가 받을 수 있는 지원은 농어촌 장애인 주택개조(농어촌 거주 장애인만 해당)와 저소득층 에너지효율 개선 사업으로 한정되어 있다. 한편, 중앙정부의 주택정책 기조에 따라 대부분의 주택 개보수 지원 사업이 자가가구를 대상으로 하고 있어, 노후·불량주택에 거주하는 세입자들에 대한 지원이 부족한 실정이다. 이를 개선하기 위해서는 저소득가구 및 주거약자가구가 거주하는 주택 소유자 지원 방안을 강구하는 등의 방안을 모색할 필요가 있다.

지원 **금액**의 적절성 측면에서 살펴보면, 대부분의 사업이 지원 금액 한도 내에서 개보수가 가능한 부분 위주로 공사가 이루어지다보니 각 주택 상황에 따라 필요한 개보수가 적절히 이루어지지 못하고 있는 문제점이 있다.(홍인옥 2011: pp.10-13) 즉, 주택의 근본적이고 중요한 개보수보다는 소액으로 감당할 수 있는 경수리에 한정되는 경우가 많아 실제 개보수 수요에 적절히 대응하지 못하고 있다. 중앙정부 차원에서 시행되고 있는 주택 개보수 사업의 지원 항목과 지원 금액을 비교해보면 다음과 같다.

[표 4-25] 중앙정부 주택 개보수 지원 사업별 지원 내용 비교

사업	개보수 지원 항목	지원 금액 (만원/가구)
주거약자 개량자금	화장실, 거실, 주방, 침실, 현관 등 개조	260
주거환경개선 주택자금	-	신축: 3,000~6,000 개량: 1,500~3,000
주거현물급여 집수리	주택구조, 난방, 배수, 소화, 가스, 위생설비 공사 및 창호, 바닥 교체	210
농어촌장애인 주택개조	화장실, 거실, 주방, 침실, 현관 등 개조	380
농어촌 주택개량	-	신·개축: 5,000 부분개량: 2,500
슬레이트처리	슬레이트 지붕 교체	240
저소득층 에너지효율 개선	단열, 창호, 바닥 교체	120

농어촌 장애인 주택개조 사업의 결과보고서를 매년 작성하여 사업 모니터링을 수행하고 있는 한국장애인개발원의 평가에 따르면, 한 가구당 지원 금액으로 책정된 380만원의 공사비로는 지붕개량 또는 화장실 신축 등 하나의 공간을 개조하는 데에도 부족한 것으로 조사되었다.(김인순 2010: p.8) 또한, 슬레이트처리 사업의 경우, 국비 50%+지방비 50% 매칭 펀드에 추가 비용 발생 시 슬레이트주택 소유자의 자부담을 원칙으로 하고 있어 자부담 과중의 문제가 우려된다.

□ 통합성의 문제

농어촌 주택개량 사업 이후, 다양한 부처에서 많은 개보수 사업이 추진되고 있으나 각 사업 간의 통합성이 부족한 상황이다. 예컨대 각 사업의 가구당 지원금액 한도로 충분한 개보수 지원을 받지 못하는 상황이 지속적으로 발생하고 있음에도 불구하고 타 부처의 지원 사업을 연계시킬 수 있는 방안을 마련하지 못하고 있다.(남원석 2012: p.8) 최근에는 중앙정부 사업 외 사회단체 및 민간기업에서도 주택 개보수 사업을 시행하는 경우가 많아 이들과 포함하는 통합과 연계가 필요한 상황이다. 이를 위하여 우선적으로 공공 차원에서 수행 중인 다양한 사업의 현황을 파악하는 것이 중요하다.

또한, 다양한 사업이 시행됨에 따라 일부 가구는 중복 지원을 받거나 혹은 전혀 지원을 받지 못하는 가구가 발생하고 있으므로 이에 대한 데이터베이스 구축 등 통합성 제고를 위한 노력이 필요하다.

[표 4-26] 중앙정부 주택 개보수 지원 사업의 전달체계

사업	지원대상	계획·지시·관리	신청	심사·추천·선정	집행
주거약자 개량자금	장애인·고령자 등 주거약자	국토교통부	우리은행	기초자치단체	• 점검: 기초자치단체 • 대출지급: 은행
주거환경개선 주택자금	노후불량주택 소유자	국토교통부	우리은행	기초자치단체	• 점검: 기초자치단체 • 대출지급: 은행
주거현물급여 집수리	자가 거주 수급자	보건복지부	읍·면·동주민센터	기초자치단체	• 점검: 기초자치단체 • 시공: 자활기업
농어촌장애인 주택개조	농어촌거주 수급자 및 차상위계층 중 등록장애인	보건복지부	읍·면·동주민센터	기초자치단체	• 점검: 기초자치단체+ 장애인개발원 • 시공: 장애인개발원 심의업체
농어촌 주택개량	농어촌 노후불량주택 소유자	농림축산식품부	읍·면·동주민센터	기초자치단체	• 점검: 기초자치단체 • 대출지급: 농협
슬레이트처리	노후 슬레이트건축물 거주자	환경부 →한국환경공단	읍·면·동주민센터	기초자치단체	• 점검: 한국환경공단 • 시공: 시공업체
저소득층 에너지효율 개선	수급자 및 차상위계층	산업통상자원부 →한국에너지재단	동주민센터	기초자치단체	• 점검: 한국에너지재단 • 시행: 지역 사회복지기관 • 시공: 각 지역 건축업체

□ 접근성의 문제

국민주택기금을 활용하는 주택 개보수 지원 사업(주거약자 개량자금, 주거환경개선 주택자금 등)의 경우, 상담 및 신청과 추천 및 선정의 절차가 상이하여 수요자의 신청 절차가 상대적으로 번거로운 편이다. 그 중 주거환경개선 주택자금지원 사업과 같은 자금지원 사업의 경우, 홍보 부족 및 신청의 어려움 등으로 실적이 지속적으로 감소하고 있는 실정이다. 장애인의 경우 외부활동이 적고 의사소통에 곤란이 있는 경우가 많아 전반적으로 접근성 측면에 취약한 것이 현실이나 이에 대한 고려가 부재한 상황이다.

□ 전문성의 문제

주택 개보수 지원 사업은 주택과 복지에 대한 전문성이 모두 필요한 사업적 특성을 갖는다. 특히, 장애인 가구를 대상으로 하는 사업의 경우 장애인의 장애유형 및 행동특성에 따른 맞춤형 주택 개보수가 필요하며 이에 대한 전문성이 요구된다. 현재 주택 개보수 지원 사업의 경우, 대부분 지방자치단체에서 복지과에 의해 수행되고 있으나 복지과에는 이에 대한 전문성이 부족한 실정으로 사업의 실효성이 감소될 우려가 있다. 이러한 문제를 개선하기 위한 방안으로 주택 개보수 지원 사업의 효과적 수행을 위한 전문조직(팀 혹은 센터)의 설립을 고려할 수 있다. 전문조직은 각종 주거지원 관련 업무와 함께 시공업체 선정 및 실사, 감리 등의 전문 업무를 수행할 수 있을 것이다.

2) 주거비 지원 사업

□ 저소득가구 전세자금(국토교통부)

‘저소득가구 전세자금 사업’은 저소득 무주택 세입자의 주거안정을 도모하기 위하여 저리의 전세자금을 지원하는 사업으로, 「주택법」 제63조에 근거하여 시행되고 있다. 소관 부서는 국토교통부 주택토지실 주택정책관 주택기금과이다.

사업의 지원 대상은 세대주를 포함한 세대원 전원이 무주택인 세대주로서 다음 요건을 만족해야 한다.

- (소득기준) 가구 소득이 「국민기초생활 보장법」에서 규정하는 최저생계비의 2배 이내인 가구
- (전세기준) 지역별 전세보증금 이하 전세계약 체결자
- 단, 「자동차관리법」에 의한 중형 이상 승용차 및 부동산 소유자, 세대주 및 세대원 중 1인이 국민주택기금 및 이외 다른 금융기관으로부터 전세자금 대출을 이용하고 있는 자 제외

지원자금은 국민주택기금 용자를 통하여 제공되며, 지원 금액 기준은 지역별 전세보증금의 70% 이내에서 신청가구의 연간 소득, 부채금액, 담보종류에 따라 결정된다. 최근 지속되는 전월세난에 따라 지원 금액 기준을 조정하여 지원 범위를 확대하였다.

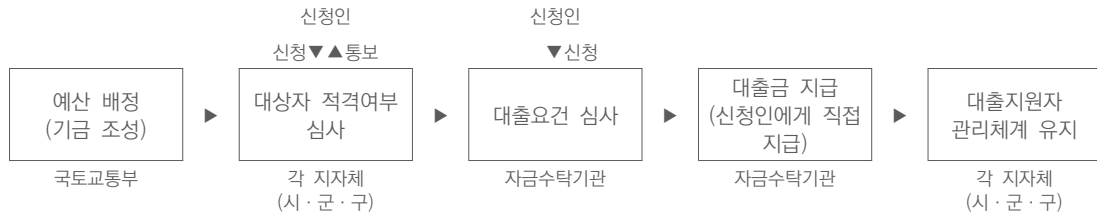
[표 4-27] 저소득가구 전세자금 지원 기준

대출 조건			상환 조건	
주택규모	거주지역	지원 금액	연 이율	기간
전용면적 85㎡ 이하	수도권 과밀억제권역	8,400만원 이내 (다자녀가구는 9,100만원)	2.0% (변동금리)	15년 균등분할상환
	수도권 기타 및 광역시	6,300만원 이내 (다자녀가구는 7,000만원)		
	기타지역	4,900만원 이내 (다자녀가구는 5,600만원)		

※출처: 국토교통부 주택기금포털 홈페이지

저소득가구 전세자금 사업의 주체는 **시·군·구**이며, 자금수탁기관(시중 은행)을 통하여 사업을 시행한다. 시·군·구는 사업의 원활한 시행을 위하여 지원가구에 대한 관리체계를 유지해야 한다. 사업 시행 절차는 다음 표와 같다.

[표 4-28] 저소득가구 전세자금 사업 시행 절차



※출처: 국토해양부(2012), 2012년도 국민주택기금 업무편람, p.201

저소득가구 전세자금 사업은 1990년 도시 영세 세입자의 주거안정을 목적으로 시행된 이래, 2011년까지 총 7조 4,748억원이 집행되었다. 국민주택기금으로 예산을 책정하며, 지원 예산을 지속적으로 상향 조정하고 있다. 2005년 이후로(2007년 제외) 매년 90% 이상의 집행율을 나타내고 있으며, 최근 10년간의 운용실적은 다음 표와 같다.

[표 4-29] 저소득가구 전세자금 집행실적

단위: 억원, 호, %

구분	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
예산	5,500	2,500	4,050	6,000	11,150	10,700	13,312	-	-
집행 실적	금액	4,854	2,002	3,985	5,587	6,631	10,016	12,878	14,394
	가구	28,603	12,343	19,264	23,725	25,809	31,829	38,290	33,892
집행율	88.3	80.1	98.4	92.1	59.5	93.6	96.7	-	-

※2010년부터 구입자금과 전세자금을 통합 관리하면서 전세자금 예산 및 집행율 자료 없음

※출처: 국토해양부(2012), 2012년도 국민주택기금 업무편람, pp.295-323

□ 기초생활보장 주거급여(보건복지부)

‘기초생활보장 주거급여 사업’은 생활이 어려운 사회 최빈곤층에 주거안정에 필요한 임차료, 유지수선비 등을 제공함으로써 국민의 최저생활을 보장하기 위한 목적에서 시행되었다. 「국민기초생활 보장법」 제7조 및 제11조에 근거하고 있으며, 보건복지부 사회복지정책실 복지정책관 기초생활보장과의 소관으로 시행되고 있다.

사업의 지원 대상은 「국민기초생활 보장법」에서 규정하는 수급권자로, 가구별로 산정된 소득인정액을 가구규모별 최저생계비와 비교하여 결정된 급여액을 무상으로 지원한다. 2013년 주거급여 한도액은 최저생계비의 15.84%로 책정되었다.

[표 4-30] 2013년도 주거급여 한도액

단위: 원/월

가구규모	1인	2인	3인	4인	5인	6인	7인
최저생계비	572,168	974,231	1,260,315	1,546,399	1,832,482	2,118,566	2,404,650
주거급여 한도액	90,636	154,327	199,645	244,963	290,281	335,599	380,917

※출처: 보건복지부(2013), 2013년 국민기초생활보장사업안내, p.161

기초생활보장 주거급여 사업은 읍·면·동 단위(주민센터)에서 초기 상담과 신청 접수 업무를 수행하며, 시·군·구의 담당 부서에서 신청인 적격여부 확인과 급여 지급 업무를 수행한다. 사회복지통합관리망(행복e음)을 통하여 수급자(자격, 이력 등)를 관리하고 있다. 사업 시행 절차는 다음과 같다.

[표 4-31] 기초생활보장 주거급여 사업 시행 절차



※출처: 보건복지부(2013), 2013년 국민기초생활보장사업안내, p.6

기초생활보장 주거급여 사업은 2000년도에 「국민기초생활 보장법」에 주거급여를 별도로 규정하면서 시행되었다. 주거급여에 대한 예산은 전체 기초생활보장 사업 중에서도 타 급여에 비하여 뚜렷하게 높은 상승률을 보이고 있다. 2013년 현재 국비 5,692억원을 투입하여 약 81만 7천가구, 134만명에게 지급하고 있다.

[표 4-32] 기초생활보장 사업 분야별 예산 추이

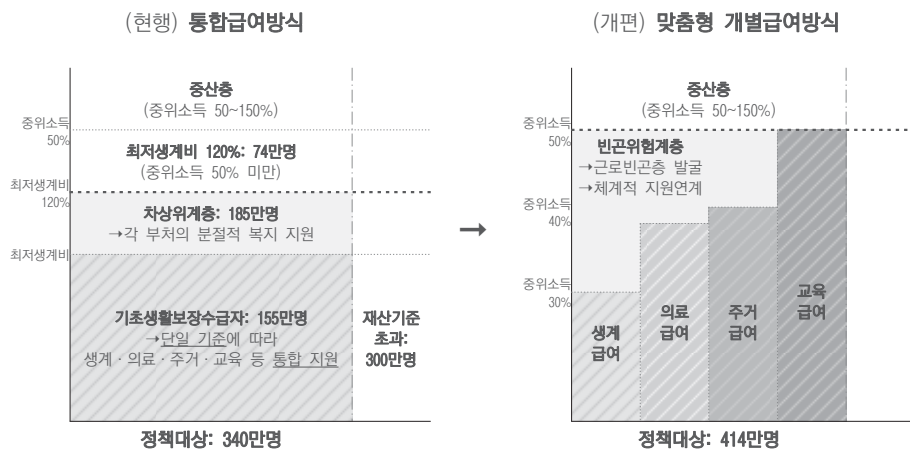
단위: 억원, %

구분	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	연평균 증가율
생계급여(A)	23,086	22,564	24,460	24,492	24,460	23,618	26,091	2.1
주거급여(B)	2,455	5,869	6,500	6,106	5,807	5,660	5,692	15.0
교육급여(C)	802	852	1,105	1,204	1,299	1,356	1,295	8.3
해산장제급여(D)	131	132	135	154	154	152	220	9.0
양곡할인	-	65	163	1,108	997	924	-	94.2
기타	29	27	693	60	54	62	39	5.1
계	26,502	29,508	33,056	33,124	32,769	31,772	33,337	3.9

※출처: 국회예산정책처(2013), 기초생활보장사업 평가, p.5

그러나 주거급여가 다른 기초생활급여와 통합된 형태로 일괄 지급되고 있기 때문에 주거급여가 별도로 구별되어 있는 것을 인식하고 있는 가구는 매우 낮은(전체 수급가구의 약 26%) 실정이다.(이태진 외 2010: p.16) 또한, 수급자의 소득이 일정 수준으로 증가하면 모든 급여가 중단되기 때문에 근로 능력이 있는 수급자라 하더라도 근로 유입이 낮은 문제가 발생하고 있다.

이에 정부는 현 기초생활보장제도의 통합급여 방식을 개인의 복지수요에 맞추는 개별급여 방식으로 개편하여 급여별로 별도의 선정기준과 급여수준을 도입할 예정이다. 주거급여의 경우 지급대상 확대 및 임대료 지원 기능을 강화하여 2014년 상반기 중 **주택바우처 제도**로 변경하여 시행할 예정이다.(2013년 4월, 서민 주거안정을 위한 주택시장 정상화 종합대책)



[그림 4-2] 맞춤형 복지지원 전환 개념도
(출처: 보건복지부(2013), 국민행복을 향한 맞춤형복지, p.28)

□ 주거비 지원 사업의 전달체계 평가

• 적절성의 문제

주거비 지원의 대상이 되는 저소득가구의 경우, 신용도 등의 가구 특성상 대출을 통한 지원 혜택을 받기 어려운 상황이다. 서종균(2011)과 남원석(2012: p.5)에 따르면 보통 대출을 받기 위해서는 보증인과 주택금융공사의 보증서 중 하나가 필요한데, 임차인의 신용 문제로 보증인과 보증서를 받지 못할 경우 임대인의 임차보증금 반환 약속서를 제출해야 한다. 그러나 이 경우, 대출 금리 1%가 추가로 징구되며, 이러다보니 실제로 소득 1~2분위의 임차가구 중 전세자금 대출지원을 받는 가구는 1.8%의 수준에 머무르고 있는 실정이다. 또한, 본 연구 제2장에서 검토하였듯이 저소득가구 및 주거약자 거주가구의 임차유형에서 '월세'의 비중이 가장 큰 것을 감안할 때[표 2-12], 전세가구를 주 대상으로 하는 현 주거비 지원 사업의 적절성에 문제가 있다고 할 수 있다.

이에 따라 주거비를 무상 지원하는 기초생활보장 주거급여의 소요도가 높게 나타나

고 있다. 그러나 현행 주거급여의 경우 기초생활보장제도의 타 급여와 함께 일괄 지급되어 주거소요가 없는 가구도 주거급여 혜택을 받을 수 있는 반면, 주거가 불안정한 가구가 지원을 받지 못하는 문제가 발생하고 있다. 또한, 현재 수급자가 받고 있는 주거급여의 평균 수준이 지역별 주거비 수준과 관계없이 약 7만원으로 수렴되어 서울 등 대도시 주민들에 대한 형평성과 급여 수준의 적정성에 문제가 있다.(이태진 외 2010: p.15)

• 통합성의 문제

현재 중앙정부의 주거비 지원 사업은 국토교통부와 보건복지부에서 분리 시행됨에 따라 신청, 심사, 추천, 선정, 집행 과정에 주체별 연계와 통합성이 부족하다. 2014년 상반기부터 기초생활보장 주거급여가 국토교통부로 이관(주택바우처)되어 시행됨에 따라 통합성의 문제는 다소 개선될 것으로 생각된다.

[표 4-33] 중앙정부 주거비 지원 사업의 전달체계

사업	계획·지시·관리	신청	심사·추천·선정	집행
저소득가구 전세자금	국토교통부	시중 은행	기초자치단체	시중 은행
기초생활보장 주거급여	보건복지부	읍·면·동 주민센터	기초자치단체	기초자치단체

• 접근성의 문제

장애인·고령자 등 주요 수요가구의 특성을 고려할 때, 신청 창구가 시중 은행과 동 주민센터로 구분되어 있고 각각의 신청절차도 모두 다르기 때문에 접근성이 다소 부족하다. 관련 사업을 동 주민센터에서 신청할 수 있도록 통합 작업을 진행하고, 수요자의 특성을 고려하여 각 사업의 신청을 용이하게 지원할 수 있는 상담기능이 필요하다.

• 전문성의 문제

주거비 지원 사업은 주택과 복지에 대한 전문성이 모두 필요한 사업적 특성을 갖는다. 현재 기초자치단체 단위에는 주거지원 전문조직(팀)이 없는 경우가 대부분으로 주택과 혹은 복지과에서 관련 업무를 담당하고 있다. 이 중 복지과는 이미 업무부담이 과중한 상황으로 전문성이 필요한 주거지원 업무까지 담당하기에 다소 어려움이 있다. 반면, 주택과는 수요자의 재산·소득 상황 및 타 복지지원 여부를 파악하기 힘든 실정으로 업무 처리에 어려움이 있다.(주택과는 사회복지통합망(행복e음)에 대한 접근이 불가능하므로 결국 복지과와의 긴밀한 협조 필요)

3. 지방자치단체의 주거지원 사업 및 전달체계 분석

지방자치단체의 주거지원 전달체계 조사는 3장 ‘주거지원에 대한 공공의 역할’에서 살펴본 서울특별시(광역자치단체)와 전라북도 전주시(기초자치단체)를 대상으로 하였다.

1) 서울특별시

서울특별시의 주거지원 사업은 주택정책실에서 수행하고 있다. 주택정책실은 크게 주택건축정책관, 주거재생정책관, SH공사협력관으로 구성된다. 그 중 주택건축정책관 내의 주택정책과에서 가장 많은 사업을 담당하고 있으며, 주거재생정책관 내의 주거재생지원센터에서 주거환경관리사업을 수행 중에 있다. 이 외 서울혁신기획관의 마을공동체담당관과 복지건강실의 장애인복지정책과 장애인거주시설팀에서 일부 사업을 진행 중에 있다.

[표 4-34] 서울특별시 주택정책실 조직도



□ 주택정책실 주택정책과

주택정책실 내 주택정책과는 2013년 현재 총 27명이 근무 중이며, 주택정책팀(8명), 주택제도팀(6명), 주거복지팀(5명), 임대문화팀(5명), 건축주택정보팀(3명)으로 구성되어 5개 부문에 대한 업무를 수행 중이다. 그 중에서 주거지원 관련 업무를 주로 담당하고 있는 팀은 주택정책팀, 주택제도팀, 주거복지팀으로 다음과 같은 업무를 수행한다.

[표 4-35] 서울특별시 주택정책실 주택정책과의 주거지원 관련 업무

구분	주거지원 관련 업무
주택정책팀	<ul style="list-style-type: none"> • 주택종합계획 수립 • 서민주거안정대책 추진 • 주택정책심의위원회 운영(정비사업 시기조정 등) • 주거복지기준선 관련 업무 • 8개 시·도 주택건축정책협의회 운영
주택제도팀	<ul style="list-style-type: none"> • 주택 특별공급제도 • 주택공급에 관한 규칙 운영 • 주택법 및 주택조례 개정 • 수도권 주택정책협의회 운영 • 전월세보증금지원센터 운영 및 지원 • 저소득층 전세자금 대출 운영 • 대학생 주거정보 홈페이지 운영
주거복지팀	<ul style="list-style-type: none"> • 주거복지 관련 주요업무계획 작성 총괄 • 주거복지기본조례에 관한 사항 • 기존주택 매입(전세임대 포함) 사업 • 주거복지동 건립(가양4단지) • 주거복지위원회, 주거복지지원센터에 관한 사항 • 희망의 집수리사업 추진 • 서울형 주택바우처 운영 • 희망하우징(다가구형 대학생 주택) 공급 • 주거약자 주택개조 지원 사업 • 공공임대주택 입주자 임대보증금 융자지원 관리

※출처: 서울특별시 홈페이지

□ 주택정책실 주거정책개발센터

주택정책실 내 주거정책개발센터 주택연구팀은 2013년 현재 총 6명이 근무 중이며, 주택시장 동향분석 및 주택정책과 관련된 다양한 연구를 담당하고 있다. 그 중 주거지원 관련 업무는 다음과 같다.

[표 4-36] 서울특별시 주택정책실 주거정책개발센터의 주거지원 관련 업무

구분	주거지원 관련 업무
주거정책 개발센터	<ul style="list-style-type: none"> • 주거지 재생 관련 정책지원 업무 • 마을만들기 등 재생 정책 • 정비사업 시기 조정 관련 통계 업무

※출처: 서울특별시 홈페이지

□ 주택정책실 주거재생지원센터

주택정책실 내 주거재생지원센터는 2013년 현재 총 10명의 계약직 직원이 근무 중이며, 다음과 같은 주거지원 관련 업무를 수행한다.

[표 4-37] 서울특별시 주택정책실 주거재생지원센터의 주거지원 관련 업무

구분	주거지원 관련 업무
주거재생 지원센터	<ul style="list-style-type: none"> • 실태조사 지원 • 실태조사관, 갈등조정관 운영 및 관리, 지원 • 실태조사 구역 주민의견 수렴 조사 기획 및 실시 • 주민상담 및 주민간담회 업무 기획 및 운영 • 정비(예정)구역 사회적 관계 등 조사계획 수립 및 분석 • 정비(예정)구역 중 해제구역 관리 및 주민 지원

※출처: 서울특별시 홈페이지

□ 기타 부서: 서울혁신기획관 마을공동체 담당관

마을공동체담당관은 총 10명이 근무 중이며, 마을기획팀(6명), 마을협력팀(3명), 마을사업팀(1명)으로 구성된다. 마을공동체담당관에서 수행 중인 마을공동체 사업은 낙후된 지역의 슬럼화 극복과 주거환경 개선을 위해 시행되는 사업이나 주거뿐만 아니라 문화, 경제, 돌봄 등의 측면을 포괄하는 것으로서 주거지원에 한정된 사업이라고 할 수는 없다. 예를 들어, 취약계층 자활 마을공동체 육성을 위해 저소득층 밀집 지역 개선 작업은 물론 일자리 창출, 환경 개선 등을 통하여 마을공동체 형성을 지원한다.

① 주택 개보수 지원 사업 분석 및 전달체계 평가

□ 희망의 집수리

‘희망의 집수리 사업’은 저소득·소외계층의 주거안정을 위하여 도배·장판 중심의 집수리와 함께 단열 시공 및 창호 교체 등의 수리를 지원하는 사업이다. 「서울시보조금관리조례」 제4조 및 「사회적기업육성법」 제3조에 근거하고 있으며, 주택정책실 주택정책과 주거복지팀의 소관으로 시행되고 있다.

사업의 지원 대상은 기초생활보장 수급자, 차상위계층, 차차상위계층(자가가구와 세입가구 모두 포함) 및 홀몸노인, 한부모가족으로 최근 2년 내 집수리 지원을 받지 못한 가구를 중점적으로 지원한다. 지원 금액은 가구당 100만원 범위로, 13개 표준공정¹²⁾에 따라 개보수를 시행한다. 희망의 집수리 사업은 2012년부터 공공주도형과 민간참여형 두 유형으로 구분하여 시행 중이다. 민간참여형 방식은 기존 관 주도의 사업과 달리 사업비의 30%는 서울시가 70%는 민간기업이 지원하는 방식으로 공공주도형보다 가구당 지원금액이 상승함에 따라 수리 범위가 단열보강, 이중창호 교체 등으로 확대되어 질적 향상 도모가 가능한 것으로 평가받는다.

[표 4-38] 희망의 집수리 사업 시행 유형 비교

구분	공공주도형	민간참여형
사업 방식	서울형 사회적기업을 통하여 권역별 집수리 실시	협약기관(비영리민간단체)을 중심으로 민간기업의 후원 및 자원봉사를 통하여 집수리 실시
집수리 범위	일반지역 내 저소득가구의 도배, 장판, 싱크대 교체 등	노후주택 밀집지역 내 주택의 단열, 창호교체 등 (주택에너지 효율개선 중심)
계획(2013년예산)	800가구(8억)	400가구(4억)
가구당 공사 금액	100만원 이내 (전액 시비 지원)	300만원 이내 (시비 지원은 100만원 이내)

※출처: 서울특별시 보도자료, 서울시, 1,200가구에 희망의 집수리 실시, 2013.4.8

각 사업유형에 따라 사업 시행절차에 다소 차이가 있으나 공통적으로 각 자치구 및 주민센터에서 집수리를 신청받아 대상가구를 선정하고, 시에서 이를 종합하여 별도의 사업자 또는 민간·봉사단체에 전달하여 사업을 수행하도록 하고 있다. 사업 추진주체는 서울특별시 및 각 **자치구**이며, 공공주도형의 추진기관은 (주)나눔하우징, (주)두꺼비하우징, (주)서울주거복지사업단 등 10여개의 서울형 사회적기업이고, 민간참여형의 추진기관은 (사)한국해비타트이다.(2012년 기준)

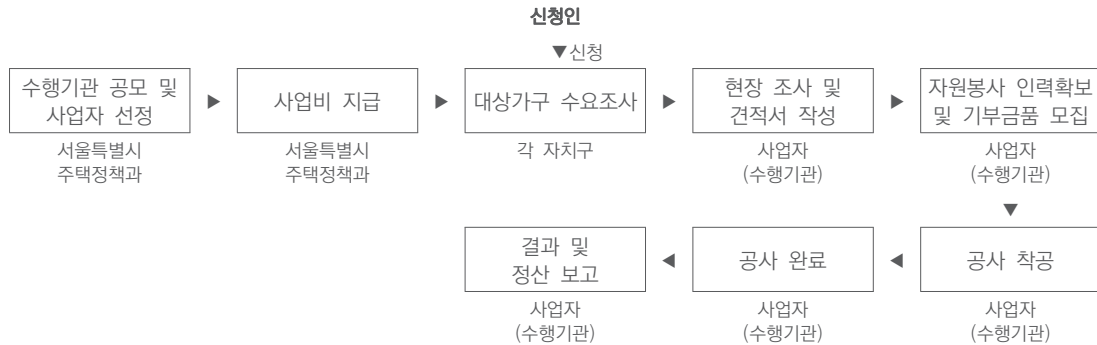
12) 도배, 장판, 단열, 천정벽, 창호, 방수, 샷시, 처마, 씽크대, 세면대·양변기 등 위생기구, 타일, 페인트, 전기

[표 4-39] 공공주도형 사업 시행 절차



※출처: 서울특별시(2013), 2013년도 희망의집수리사업 추진 계획, p.1

[표 4-40] 민간참여형 사업 시행 절차



※출처: 서울특별시(2013), 2013년도 희망의집수리사업 추진 계획, p.2

희망의 집수리 사업은 2009년부터 시작된 사업이며, 2012년까지 4년간 총 8,172가구를 지원하여 계획 대비 평균 88.6%의 성과를 달성하였다. 민간참여형이 도입(2012년)되기 전에는 사업 예산이 전부 서울시의 지원으로 시행되었으나, 2012년 이후로는 시 예산과 민간기업의 후원금을 매칭하여 사업을 시행하고 있다. 2012년도에는 1억 7천만원의 후원금과 시 예산을 매칭하여 사업을 완료하였으며, 2013년도에는 시 예산 12억원을 투입하여 총 1,200가구(공공주도 800, 민간참여 400)에 대한 개보수를 목표로 하고 있다.

[표 4-41] 희망의 집수리 사업 실적

연도	예산(백만원)		집행액(백만원)		수혜가구수(호)	
2009	2,000		1,758		3,285	
2010	2,500		2,175		2,111	
2011	1,700		1,470		1,479	
2012	1,200	(공공) 900 (민간) 300	1,156	(공공) 936 (민간) 220	1,297	(공공) 1,057 (민간) 240
2013 (계획)	1,200	(공공) 800 (민간) 400	-		-	

※출처: 서울특별시(2013), 2013년도 희망의집수리사업 추진 계획, p.2

[표 4-42] 희망의 집수리 사업 전달체계 평가

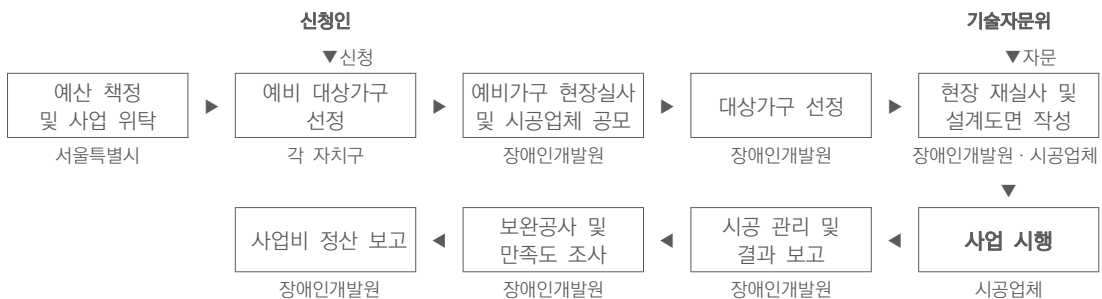
희망의 집수리	전달체계 원칙	분석 내용
	적절성	<ul style="list-style-type: none"> 기초생활보장 수급자뿐만 아니라 차상위 및 차차상위계층, 홀몸노인, 한부모가족, 다자녀가구, 다문화가구, 외국인근로자가구까지 수혜 확대 제공 2012년부터 공공주도형 외 민간참여형으로 추진 방식이 확대되어 시 예산과 후원금을 매칭하여 지원하면서 지원 대상자 확대 예외적인 경우를 제외하고는 가구당 100만원 이내로 일괄 지원되기 때문에 대상가구의 수요에 미치지 못하는 경우 발생
	통합성	주택정책과 주거복지팀에서 진행하는 희망의 집수리 외에도 서울시 자체에서 진행 중인 집수리 사업이 12개 이상으로 서비스 중복이 발생하는 등 사업의 일관성 및 통합성 결여 우려
	접근성	집수리 대상가구를 민간 또는 봉사단체가 발굴하는 형식이며, 제한적 예산으로 인해 적극적인 홍보가 어려워 수요자의 접근성이 낮은 편
	전문성	자치구 주거복지팀의 유무에 따라 전문성의 차이 발생

□ 저소득 장애인 주거편의지원(집수리)

‘저소득 장애인 주거편의지원 사업’은 저소득 장애인의 가구에 집수리를 지원하여 주거환경 개선과 삶의 질 향상을 도모하고자 시행되었다. 「장애인복지법」 제27조 및 「서울특별시 중증 장애인 자립생활지원조례」 제18조에 근거하며, 복지건강실 장애인복지정책과의 소관으로 시행되고 있다.

사업의 지원 대상은 기초생활보장 수급자 및 차상위계층 이하의 등록장애인으로서, 자가주택 소유자와 주택 소유주가 개조와 1년 이상 거주를 허락한 임대주택 거주자를 모두 포함한다. 가구당 400~600만원 내에서 장애유형에 맞는 맞춤형 개조를 지원한다. 사업의 시행주체는 각 **자치구**로, 대상가구 접수 및 확인 후 한국장애인개발원에 위탁하여 시행한다. 한국장애인개발원은 지원가구 현장실사를 통해 설계도면을 작성하여 시공사와 함께 공사를 진행하고, 개조내용과 가구의 만족도 조사를 바탕으로 사업을 모니터링하고 있다.

[표 4-43] 저소득 장애인 주거편의지원 사업 시행 절차



※출처: 서울특별시(2013), 2013 장애인복지사업안내, p.164

저소득 장애인 주거편의지원 집수리 사업은 2009년부터 시행되었으며, 현재까지 시비 약 22억원을 투입하여 총 406가구를 지원하였고 수혜가구의 만족도가 평균 93.5%로 높게 나타나고 있다.

[표 4-44] 저소득 장애인 주거편의지원 사업 실적

연도	2009	2010	2011	2012	2013(계획)
수혜가구 수(호)	100	153	50	103	100
집행실적(원)	5억	10억	2억	5억	5억
수혜가구 만족도(%)	94.0	96.7	86.0	92.2	-

※출처: 서울특별시 보도자료, 서울시, 저소득 장애인 103가구 무장애 환경으로 집수리, 2012.12.14

[표 4-45] 저소득 장애인 주거편의지원 사업 전달체계 평가

저소득 장애인 주거편의지원	전달체계 원칙	분석 내용
	적절성	<ul style="list-style-type: none"> • 가구당 400~600만원 한도에서 지원되기 때문에 지원규모는 적절한 편이나, 자치구당 평균 4가구 지원에 그침 • 1년 이상 거주조건 시 수혜 가구로 선정될 수 있어 집수리 후 평균 거주기간이 짧음. 이로 인한 사업효과의 비효율성 초래 • 주택소유주의 동의를 얻기 쉽지 않아 혜택을 받지 못하는 가구가 많음
	통합성	<ul style="list-style-type: none"> • 장애인을 수혜대상으로 하는 유사 사업들과의 연계 및 통합 부족
	접근성	<ul style="list-style-type: none"> • 지원 신청 및 현장실사가 자치구별(동 주민센터)로 이루어지기 때문에 접근성이 양호한 편 • 사업추진단계별(2월 신청접수, 10월 설치공사 시행, 12월 설치공사 마무리) 신문, TV방송, 인터넷 등 홍보를 다각화해 접근성 강화
	전문성	<ul style="list-style-type: none"> • 한국장애인개발원에 위탁해 진행하기 때문에 장애인의 주거환경 수요에 대한 전문성 우수 • 배리어프리(Barrier-free) 전문 교수, 건축가 등으로 현장 기술단을 구성해 장애유형을 고려한 전문적 설계와 공사시행이 가능

② 주거비 지원 사업 분석 및 전달체계 평가

□ 서울형 주택바우처

‘서울형 주택바우처 사업’은 민간 임대주택에 월세 거주하는 저소득 시민의 주거비 부담을 완화하기 위하여 월 임대료를 지원하는 것으로, 종전의 ‘월세 임대료 보조’를 일반 바우처로 개편한 것이다.¹³⁾ 「서울특별시 사회복지기금조례」 제9조에 근거하며, 주택정책실 주택정책과의 소관으로 시행되고 있다.

사업의 지원 대상은 민간 임대주택에 월세로 임차하여 거주하는 자로 다음 요건을

13) 서울시의 전세 거주가구는 2000년 41.2%에서 2010년 32.9%로 감소한데 반해, (보증부) 월세 거주가구는 16.3%에서 24.6%로 지속적으로 증가하여 저소득 시민의 주거안정을 위한 세입자 주거비 지원이 요구된다.(서울시 희망서울 생활지표 주거안정 부문)

만족하여야 한다.

- (주택기준) 전세 전환가액 7,000만원 이하 월세임대 거주자
- (소득기준) 소득인정액이 「국민기초생활 보장법」에서 규정하는 최저생계비의 120% 이하인 가구(기초생활보장 주거급여 수급자 제외) 및 소득인정액이 최저생계비의 120~150%인 사회취약계층 가구
- (거주기준) 주민등록상 서울시 1년 이상 거주자

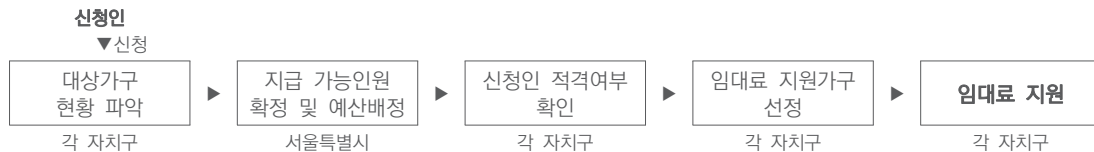
[표 4-46] 서울형 주택바우처 가구 규모별 지원금액

세대원 수	1인	2인	3인	4인	5인	6인
지급액(원/월)	43,000	47,500	52,000	58,500	65,000	72,500

※출처: 「서울특별시 사회복지지급조례 시행규칙」 제12조

서울형 주택바우처 사업의 주체는 각 **자치구**이며, 대상자가 자치구에 수급을 신청하면 자치구는 소득 조사를 통해 지원 대상자를 선정하고 시에 예산 배정을 요청한다. 자치구는 배정된 범위 내에서 지원 대상자에게 직접 바우처를 지급한다.

[표 4-47] 서울형 주택바우처 사업 시행 절차



※출처: 「서울특별시 사회복지지급조례 시행규칙」 제3장

서울특별시는 사회복지기금 주거지원계정을 통하여 2002년부터 본 사업을 시행해왔으며, 2012년까지 총 378억원을 투입하여 약 20만가구를 지원하였다. 2008년을 제외하고 실적과 수혜가구 수를 지속적으로 확대하고 있으며, 2013년 12,000가구(38억원), 2014년 20,000가구(60억원)에 대한 지원을 목표로 하는 동시에 지원대상 및 임대료 지원액을 확대하려는 계획을 갖고 있다.

[표 4-48] 서울형 주택바우처 사업 실적

구분	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
집행 실적 (백만원)	339	453	679	976	1,246	1,376	1,461	1,992	2,611	4,935	3,400
수혜가구 수 (호)	963	1,040	1,530	2,378	2,888	3,204	3,175	4,366	4,982	5,540	7,685

※출처: 희망서울 생활지표 주거안정 부문

[표 4-49] 서울형 주택바우처 사업 전달체계 평가

서울형 주택바우처	전달체계 원칙	분석 내용
	적절성	<ul style="list-style-type: none"> 기초생활보장 수급자뿐만 아니라 소득인정액이 최저생계비의 120~150%이면서 사회취약계층인 가구까지 포함하여 주거복지 사각지대까지 수혜 확대 제공
	통합성	<ul style="list-style-type: none"> 보건복지부 행복e음의 데이터 접근이 어려워 소득인정액이 최저생계비의 120~150%에 해당하는 가구에 대한 별도의 조사가 필요함. 이에 따라 자치구 사회복지담당 실무자의 업무부담 우려 2014년 상반기 국토교통부에서 시행 예정인 주택바우처 사업과의 중복성 우려
	접근성	<ul style="list-style-type: none"> 수혜 대상자의 해당 사업에 대한 인지가 선행되어야 함 수혜 대상자가 소속 자치구에 신청하면, 자치구가 소득조사를 통해 지원 대상자를 선정하고 시에서 배정한 예산 범위내에서 대상자에게 주택바우처 지급
	전문성	<ul style="list-style-type: none"> 동 주민센터의 사회복지 담당자가 관련 업무를 담당하고 있기 때문에 주거 복지 차원에서의 전문성 다소 부족

2) 전라북도 전주시

전주시의 주거지원 사업은 대부분 건설교통부 주택과에서 수행하고 있으며, 이 외 도시재생사업단 도시재생과와 복지환경국 생활복지과, 여성가족과에서 일부 사업을 담당하고 있다.

[표 4-50] 전주시 조직도



□ 건설교통국 주택과

주택과는 2013년 현재 총 19명이 근무 중이며, 주택행정, 공동주택, 일반건축, 주거환경정비, 주택재개발 등 5개 부문의 중심 업무를 수행 중에 있다. 주거지원 관련 전문성이 가장 높은 조직으로 부서 특성상 일반 주택 업무의 비중이 높은 반면 주거지원 관련 업무의 비중은 상대적으로 낮은 편이다. 주택과의 업무 중 주거지원과 관련된 업무는 다음과 같다.

[표 4-51] 전주시 건설교통국 주택과의 주거지원 관련 업무

구분	주거지원 관련 업무
주택행정	<ul style="list-style-type: none"> 저소득가구 전세자금 지원 국민주택융자금 관리 저소득계층 임대보증금 지원
공동주택	<ul style="list-style-type: none"> 노후공동주택 관리비 지원
일반건축	<ul style="list-style-type: none"> 전주시 주거복지 지원조례 관리 전주시 주거복지위원회 운영 덕진구·완산구 건축과 집수리계 연계 <ul style="list-style-type: none"> -나눔과 희망의 집고쳐주기 사업 및 주거현물집수리사업 시행 -집수리사업 대상자 선정 및 물량 조사 농촌주거환경개선사업 빈집 활용 리모델링사업
주거환경정비	<ul style="list-style-type: none"> 도시주거환경개선사업
주택재개발	<ul style="list-style-type: none"> 주택 재개발·재건축 관련 업무

※출처: 전주시 홈페이지

□ 도시재생사업단 도시재생과

도시재생과는 2013년 현재 총 14명이 근무 중이며, 그 중 관련 업무를 직접 담당하고 있는 해피하우스팀은 4명의 직원으로 구성되어 있다.

[표 4-52] 전주시 도시재생사업단 도시재생과의 주거지원 관련 업무

구분	주거지원 관련 업무
해피하우스	<ul style="list-style-type: none"> 인후동, 완산동, 노송동 해피하우스 설치 및 운영 해피하우스 연계사업 지원 해피하우스 운영위원회 총괄 및 사업 평가 분석

※출처: 전주시 홈페이지

해피하우스 사업은 주택 유지관리 서비스, 주택 에너지 성능개선 서비스, 주거복지 서비스를 제공하는 것으로 당초 주택과에서 시작되었으나 도시재생과가 출범하면서 이관되었다. 현재 인후동, 노송동, 완산동 등 3개 센터, 12명의 직원으로 구성되어 있으며, 각 센터마다 전문인력(전기, 건축설비, 주거복지)이 배치되어 있다. 전문인력은 기간제 근로자(고용한도 11개월)를 활용하고 있어 이로 인한 인력 관리의 어려움이 있는 상황이다.

□ 기타 부서: 복지환경국 생활복지과

생활복지과는 2013년 현재 총 27명이 근무 중이며, 복지기획, 희망복지지원, 장애인 복지, 노인복지 등 방대한 복지업무를 수행한다. 다양한 복지업무를 전반적으로 담당하여 주거지원 관련 업무에 대한 전문성은 높지 않은 편이며, 담당 인원도 소수(팀별로 1~2인)인 경우가 대부분이다. 생활복지과의 업무 중 주거지원과 관련된 업무는 다음과 같이 정리할 수 있다.

[표 4-53] 전주시 복지환경국 생활복지과의 주거지원 관련 업무

구분	주거지원 관련 업무
복지기획	• 노숙인시설 및 관련 업무
희망복지지원	• 공공 임대주택 관련 업무 • 주거취약계층 주거지원 사업 • 긴급복지지원 사업 • 저소득층 주택에너지효율 개선사업 (대상자 선정) • 주거현물급여 집수리사업, 자활집수리(공동체)사업 추진
장애인복지	• 공동생활가정 지원 • 주거편의시설 지원 • 농어촌 장애인 주택개보수사업
노인복지	• 노인일자리일한 집수리사업 등 지원
복지시설	• 노인공동생활시설 관리 및 지원 • 노인복지타운 조성 사업

※출처: 전주시 홈페이지

□ 기타 부서: 복지환경국 여성가족과

여성가족과는 2013년 현재 총 21명이 근무 중이며, 아동보육과 출산장려팀에서 각 1명씩의 직원이 관련 업무를 수행 중에 있다.

[표 4-54] 전주시 복지환경국 여성가족과의 주거지원 관련 업무

구분	주거지원 관련 업무
복지기획	• 소년소녀·위탁가정 관리 및 소년소녀가정 전세임대입주 지원
복지시설	• 모부자 복지시설 설치 및 변경

※출처: 전주시 홈페이지

① 주택 개보수 지원 사업 분석 및 전달체계 평가

□ 나눔과 희망의 집 고쳐주기(전라북도 사업)

‘나눔과 희망의 집 고쳐주기 사업’은 저소득가구의 노후·불량주택을 개보수하여 열악한 주거환경을 개선하고 주거안정과 삶의 질 향상을 통한 사회 양극화를 해소하고자 시행되었다. 전라북도 토지주택과 소관의 사업이며, 전주시의 경우 주택과에서 담당하고 있다.

사업의 지원 대상은 기초생활보장 수급자 및 차상위계층으로, 가구당 300만원 범위(도비 50%+시비 50%) 내에서 개보수를 무상 지원한다. 개보수는 건축허가(신고) 절차가 필요한 개축·대수선 공사를 제외한 부분 개량·보수를 위주로 지원된다.

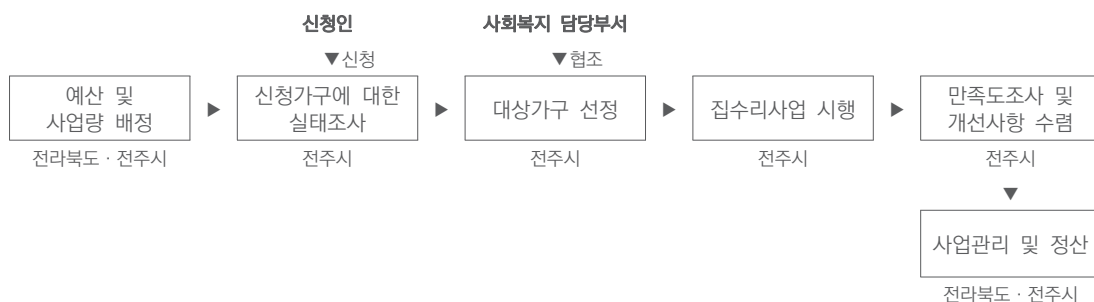
[표 4-55] 주택 개보수 지원 항목

구분	세부 내용
구조보강	벽체(단열), 지붕(단열), 천정(단열), 담장 등 보수·보강
수장공사	장판, 천정지 등 도배, 도장
난방공사	노후 보일러·난방 배관, 연도 등 교체·보수
위생설비	화장실·주방 개보수, 배관자재 등 교체
기타	문틀·창틀 보수, 타일·방수공사 등 시설보수

※출처: 전라북도(2013), 나눔과 희망의 집 고쳐주기. 저소득주민 노후주택 개보수 추진계획, p.6

나눔과 희망의 집 고쳐주기 사업은 각 **시·군**의 담당 부서에서 사업을 수행하며, 소요자재 구매 및 전문기능 인력을 사역하여 **직접 시행**하는 것을 원칙으로 한다. 단, 집수리에 필요한 전문기능 인력 모집이 어려운 경우에 한하여 지역자활센터에서 독립한 공동체나 집수리사업 수행능력이 있는 자에 위탁하여 시행할 수 있다. 대상가구 선정에 있어서는 기초생활보장 수급자 등 저소득가구의 주택 현황에 대해 잘 알고 있는 시·군 사회복지업무 담당 부서와 협조체계를 구축하고 있다.

[표 4-56] 나눔과 희망의 집 고쳐주기 사업 시행 절차



※출처: 전라북도(2013), 나눔과 희망의 집 고쳐주기. 저소득주민 노후주택 개보수 추진계획, pp.4-8

나눔과 희망의 집 고쳐주기 사업은 2006년 시범사업을 거쳐 시행된 사업으로 2014년까지 총 10,600호(전라북도 전체 물량)에 대한 지원 계획이 있다. 2012년까지 도비 149억원을 투입하여 총 7,487가구를 지원하였으며, 그 중 전주시의 실적은 다음과 같다.

[표 4-57] 나눔과 희망의 집 고쳐주기 사업 실적

연도	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013(계획)
수혜가구 수(호)	424	329	462	586	263	292	180

※출처: 전주시 주택과 내부 자료

[표 4-58] 나눔과 희망의 집 고쳐주기 전달체계 평가

나눔과 희망의 집 고쳐주기	전달체계 원칙	분석 내용
	적절성	• 차상위계층 및 자활능력이 부족한 저소득층까지 포괄하여 수혜대상자의 폭 넓음
	통합성	• 3년 이내 유사사업 수혜자 제외 기준에 의해 취약계층 집수리사업과의 중복성은 피할 수 있음. 그러나 다른 개보수 항목 때문에 주거환경이 열악해져도 지원대상에서 제외되는 등 사업별 연계성이 다소 부족
	접근성	• 각 구청 생활복지과 및 동 주민센터에서 신청 가능하므로 접근성 양호
	전문성	• 시의 주택과에서 직접 재료를 구입하고, 기술인력을 사역하여 집수리를 추진함으로 전문성 확보

□ 해피하우스

‘해피하우스 사업’은 기존 단독주택에 대한 점검보수 및 주거환경개선 등의 주거복지 서비스를 지원하여 삶의 질 향상을 도모하고자 시행되었다. 「전주시 주거복지 지원조례」에 근거하며, 전주시 도시재생사업단 도시재생과의 소관으로 시행되고 있다. 사업의 지원 대상은 기초생활보장 수급자, 차상위계층 및 전국가구 평균소득 이하 일반가구로, 전기스위치, 콘센트, 차단기, 변기 부속품 등 29개 항목을 무상으로 지원한다.

[표 4-59] 해피하우스 지원 항목

구분	세부 내용
문 부속품	경첩보수·교체(철문 제외), 도어클로저·도어록 교체(디지털 도어록 제외), 말굽형 스토퍼 보수·교체
창 부속품	경첩보수·교체, 잠금장치 보수·교체
배선기구	전기스위치 및 전기콘센트 고정·교체, 무선 전원스위치 고정·교체(장애인·고령자에 한함), 전기차단기 교체, 도어폰(모기·자기) 교체, 대문개폐기 교체, 환풍기 교체
전등 부속품	전등안정기 불량 시 교체, 센서등의 센서 불량 시 교체, 센서등 교체(장애인·고령자에 한함), 고효율등(32W) 교체
가구류	경첩 보수·교체
양변기(좌변기)	양변기 주위 백시멘트 보수, 물내림 버튼·조절대 등 부속품 교체, 욕외 화장실 볼탑 등 부품교체
세면기	폼업트랩·조절대 등 부속품 교체
타일	줄눈 탈락부위 보수 및 교체
수도꼭지류	누수 시 보수(패킹교환에 한함), 수도꼭지 교체(가로꼭지에 한함)
실리콘(코킹)	창호·문·주방가구·세면기·욕조 부위 보수
보일러	보일러 분배기 교체
흡통	선흡통 교체
싱크대	싱크대 하부 배수통 및 호스 교체

※출처: ‘해피하우스 서비스 신청하세요’ 배포자료

해피하우스 사업은 전주시 자체 예산과 일부 도비의 지원을 받아 시행되고 있으며, 도시재생과 해피하우스팀에서 직접 주민 접수를 받아 수행한다. 해피하우스센터 대상지역의 주민이 센터에 직접 방문 혹은 전화로 수리를 신청하면 센터에서 지원 대상 적합 여부를 확인하고 방문하여 서비스를 지원한다.

이 사업은 2009년 국토해양부(現국토교통부)의 시범사업으로 시작되었으며, 중앙정부의 지원이 중단된 후(2011년)로는 전주시 자체사업으로 전환하여 지속 시행 중이다.

[표 4-60] 해피하우스 사업 실적

연도	2010	2011	2012	2013(계획)
집행 실적 (백만원)	526	634	542	589
	도비 - LH 426 시비 100	도비 125 LH 165 시비 344	도비 25 LH - 시비 517	도비 50 LH - 시비 539
수혜 가구수(호)	1,343	894	1,553	1,103

※출처: 해피하우스 내부 자료, 2013년 8월 기준

[표 4-61] 해피하우스 전달체계 평가

해피하우스	전달체계 원칙	분석 내용
	적절성	<ul style="list-style-type: none"> 보통 수급가구에서 제외되는 평균소득 이하 일반가구까지 폭넓게 포괄하는 등 대상자의 폭이 넓음 담당 업무가 집수리에 치중되어 설립 당시의 기능(상담 등 주거복지 업무 일반)을 수행하지 못하고 있음
	통합성	<ul style="list-style-type: none"> 전라북도 이양사업 및 전주시에서 수행하고 있는 집수리 사업과 소관부서가 상이하는 등 사업연계 부족
	접근성	<ul style="list-style-type: none"> 구도심권역의 노후화된 단독주택 지역의 주민센터 및 노인정에 센터가 입지하여 접근성 높음 대상자들의 접근과 신청이 용이하도록 길거리 홍보 병행
	전문성	<ul style="list-style-type: none"> 해피하우스 사업은 현재 도시재생과에서 소관하고 있으나 주택 관련 사업으로 임대 및 주거복지 등 일반 행정에 대한 전문성을 가지고 있는 주택과에서 담당하는 것이 보다 적절할 것으로 판단됨 각 센터마다 전문인력 3명(전기, 건축설비, 주거복지)이 배치되어 있으나 기간제 근로자로 인한 인력 활용의 한계가 있음

② 주거비 지원 사업 분석 및 전달체계 평가주거비 지원 사업

□ 저소득계층 임대보증금 지원(전라북도 사업)

‘저소득계층 임대보증금 지원 사업’은 전주시에 거주하는 저소득가구의 주거비 부담 완화와 주거생활 안정을 도모하기 위하여 임대 보증금을 무이자로 대출 지원하는 사업이다. 「전라북도 저소득계층 임대보증금 지원조례」에 근거하고 있으며, 전라북도 토지주택과의 소관으로 시행되고 있다. 전주시의 담당 부서는 주택과이다.

사업의 지원 대상은 전주시에 거주하는 기초생활보장 수급자 중 무주택자로 다음 요건을 만족하여야 한다.

- 「임대주택법」 제16조 제1항 제1호 및 제2호에 의한 임대기간이 30년 이상인 장기임대주택(영구임대, 50년임대, 국민임대) 당해연도 신규 입주자
- 「보증자리주택건설 등에 관한 특별법」 제43조에 따라 매입·임대하는 주택(기존 주택 매입임대주택) 당해연도 신규 입주자
- 단, 기존 장기임대주택 또는 기존주택 매입임대주택의 입주자 제외

자금 지원은 임대보증금 범위 내에서 무이자로 지원되며(임대보증금 중 계약금은 본인 부담으로 하고 계약금을 제외한 잔액에 대하여 지원), 세부 기준은 다음과 같다.

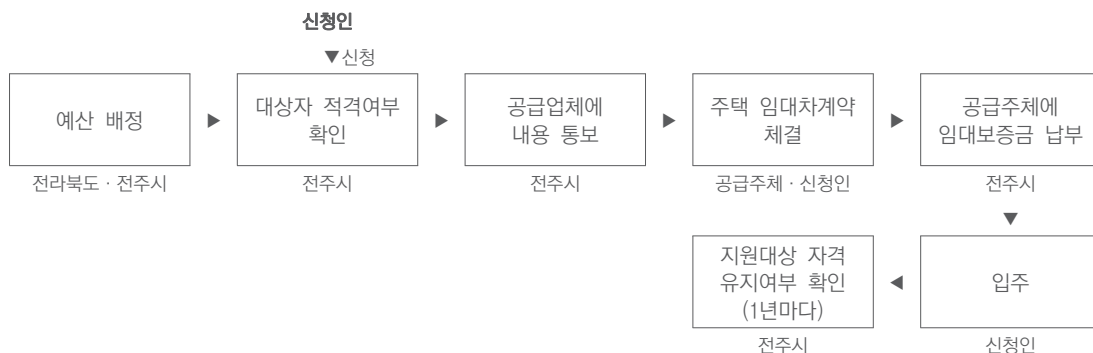
[표 4-62] 저소득계층 임대보증금 지원 기준

대출 조건	상환 조건		
	이율	기간	
임대보증금 범위 내 2,000만원 한도 (도비 40% + 시비 60%)	무이자	2년 (2회 연장 가능)	임대기간 종료 후 회수

※출처: 전주시 공고 2013-3호

이 사업은 전라북도의 사업으로 전주시 주택과에서 사업을 수행하며, 공급주체인 한국토지주택공사(LH), 전북개발공사와 업무협약을 체결하여 사업 수행이 가능하다. 전주시는 지원 대상자 및 내용에 관하여 전라북도에 보고하여야 한다.

[표 4-63] 저소득계층 임대보증금 지원 사업 시행 절차



※출처: 「전라북도 저소득계층 임대보증금 지원조례 시행규칙」

저소득계층 임대보증금 지원사업은 2010년부터 시행된 사업으로 2014년까지 전라북도 예산 160억원을 투입하여 총 800호(전라북도 전체 물량)에 대한 지원 계획이 있다. 전주시의 사업실적 및 예산 규모 현황은 다음 표와 같다.

[표 4-64] 저소득계층 임대보증금 지원 사업 실적

연도	2011	2012	2013(계획)
예산(원)	500,000,000	334,000,000	583,000,000
	도비 200,000,000	도비 134,000,000	도비 233,000,000
	시비 300,000,000	시비 200,000,000	시비 350,000,000
수혜 가구수(호)	140	96	131

※출처: 전주시 공고 2011-296호, 2012-74호, 2013-3호, 전주시 주택과 내부 자료

[표 4-65] 저소득계층 임대보증금 지원 전달체계 평가

저소득계층 임대보증금 지원	전달체계 원칙	분석 내용
	적절성	<ul style="list-style-type: none"> • 공공 임대주택에 거주하는 대상자들에게 적절한 사업으로 대상자들의 수요가 높음(대기자가 많은 상황) • 기초생활보장 수급자이면서 공공 임대주택 입주자로 확정된 경우만을 대상으로 하고 있기 때문에 차상위 혹은 타 주거약자에 대한 고려가 다소 부족
	통합성	<ul style="list-style-type: none"> • 복지 분야 등 타 사업과의 연계가 다소 부족하며, 2014년 상반기 국토교통부에서 시행 예정인 주택바우처 사업과의 연계에 대한 준비 또한 부족
	접근성	<ul style="list-style-type: none"> • 공공 임대주택 입주자로 확정된 경우 쉽게 신청 가능
	전문성	<ul style="list-style-type: none"> • 임대주택 업무를 담당하고 있는 주택과에서 업무를 수행하고 있어 전문성 확보

3) 지방자치단체 주거지원 전달체계 종합

□ 복지 관련 부서의 병목현상 발생

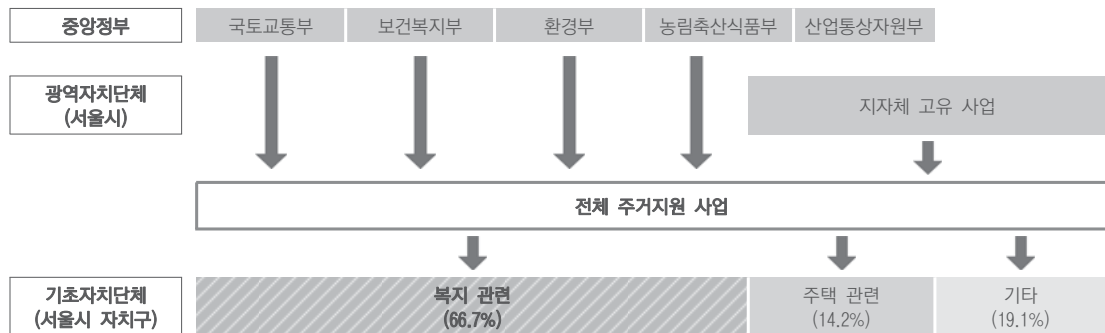
현재 공공에서 시행하는 주거지원 관련 사업은 모두 기초자치단체 단위로 이관되고 있다. 앞서 살펴본 서울특별시를 중심으로 이를 정리하면 기초자치단체, 즉 자치구 단위에서 주거지원 사업을 담당하는 부서는 크게 **복지, 주택 및 건축, 환경**으로 구분할 수 있다.(각 구마다 명칭 상이. 부록3[서울시 25개구 구별 주거지원 담당조직 현황] 참조) 서울특별시의 25개 구를 대상으로 현재 시행 중인 주거지원 사업의 담당 부서를 과 단위에서 확인해보면 다음과 같다.

[표 4-66] 서울시 25개 자치구의 주거지원 사업 담당 부서 현황

사업		복지 관련 부서	주택 관련 부서	환경 관련 부서	계
중앙정부 사업	주거약자 개량자금	6	17	2	25
	저소득가구 전세자금	21	4	0	25
	기초생활보장 주거급여	25	0	0	25
	주거현물급여 집수리	23	1	1	25
	슬레이트 처리	0	0	25	25
	저소득층 에너지효율 개선	9	1	15	25
서울특별시 사업	희망의 집수리사업	23	2	0	25
	서울형 주택바우처	22	3	0	25
계		150 (66.7%)	32 (14.2%)	43 (19.1%)	225 (100.0%)

현재 저소득가구 전세자금, 기초생활보장 주거급여 등을 비롯한 대부분의 주거지원 사업은 복지 관련 부서(사회복지과 등)에서 담당하고 있으며, 서울특별시 고유 사업인 희망의 집수리사업과 서울형 주택바우처 역시 복지 관련 부서에서 담당하고 있다. 주택 및 건축 관련 부서는 주거약자 개량자금 외에 주도적으로 담당하고 있는 사업이 없어 주거지원에 있어 역할이 다소 미미하다. 환경 및 에너지 관련 부서는 슬레이트 처리 및 저소득층 에너지효율 개선사업을 수행하고 있다.

한편, 각 자치구는 사업의 원활한 수행을 위하여 대상자 추천 및 선정 등의 업무를 각 관할의 동 주민센터로 이관하는데, 이 과정에서 주요 주거지원 사업들이 사회복지 관련 부서에 집중되어 동 단위에서의 **병목현상**이 발생하고 있다. 그러나 복지관련 부서 담당자의 경우, 주택 관련 전문성이 부족하여 사업의 효율적 운영 측면에서 문제가 발생할 수 있다.



[그림 4-3] 주요 주거지원 사업의 전달체계 및 각 부서별 업무 부하(서울시 기준 2013년 현황)

이러한 문제를 개선하기 위하여 서울특별시 및 일부 자치구에서는 주거지원 전담부서를 조직하여 관련 업무를 담당하도록 하고 있다. 서울시의 경우 2004년부터 주택정책실 주택정책과에 ‘주거복지팀’(5명)을 구성하여 다양한 주거지원 사업을 총괄하고 있다. 자치구의 경우 주거복지팀 및 유사 조직을 구성하고 있는 곳은 강남구, 강동구 등 12개 구로, 소속 부서와 팀명 그리고 구별 사업 범위를 살펴보면 다음 표와 같다.

[표 4-67] 주거지원 전담조직을 운영하고 있는 자치구 현황 및 사업 범위

자치구	조직명	사업 범위							
		서울시 사업		중앙부처 사업					
		서울형 주택바우처	희망의 집수리	저소득가구 전세자금	기초생활 주거급여	주거현물 집수리	주거약자 개량자금	슬레이트 처리	에너지효율 개선
강남구	사회복지과 자활주거팀	●	●	●		●			
강동구		●	●	●		●			
동대문구		●	●	●		●	●		
성동구		●	●	●		●			
종로구		●		●					
중구		●	●	●		●	●		
영등포구	사회복지과 생활주거팀	●	●	●	●	●			●
강북구	노인복지과 주거복지팀		●	●			●		
관악구	생활복지과 주거복지팀	●	●	●					
은평구		●	●	●			●		●
노원구	복지정책과 주거복지팀	●	●	●			●		●
용산구	사회복지과 주거복지팀	●	●	●					

주거지원 전담조직은 복지 관련 부서에서의 병목현상을 해소하는 동시에 주거 분야와 복지 분야의 전문성을 함께 확보하여 전달체계의 통합성과 전문성 측면에서 효과적이다. 이에 기초자치단체 단위에서의 전담조직의 설치 필요성이 높아지는 추세에 있다.

4. 소결: 주거지원 전달체계의 문제점 및 개선방향

앞서 조사·분석한 중앙정부와 지방자치단체의 주거지원 사업을 바탕으로 전달체계의 문제점을 정리하고 이를 개선하기 위한 방안을 제시하고자 한다.

우선 중앙정부에서 시행하고 있는 주거지원 사업의 특성을 바탕으로 전달체계의 문제점을 분석한 결과, 사업의 **적절성**과 **통합성** 측면에서 다소 문제가 있는 것으로 정리되었다. 먼저 적절성 측면에서 살펴보면, 현재 중앙정부에서 시행하고 있는 주거지원 사업의 대부분이 소득 수준을 바탕으로 사업 대상가구를 선정하고 있다. 그런데 다수의 사업이 기초생활보장 수급자와 차상위계층을 대상으로 하고 있어 일반 저소득가구에 대한 지원이 미흡한 상황이다. 이와 함께 주택 개보수 지원 사업의 경우, 자가가구를 주요 지원 대상으로 하고 있어 차가가구에 대한 지원책 마련이 요구되는 상황이다.

또한, 통합성 측면에서는 중앙정부 단위의 주거지원 사업의 국토교통부를 비롯하여 5개 부처로 분리되어 개별적으로 운영되고 있고, 부처 간 사업의 연계체계가 전무하여 사업의 중복과 실효성 문제가 제기하고 있다.

한편, 사업의 중간전달자이자 시행주체인 지방자치단체는 **통합성**과 **접근성** 그리고 **전문성** 측면에서 문제가 있는 것으로 정리되었다. 우선, 통합성 측면에서는 중앙정부의 사업과 각 지방자치단체의 고유사업이 상호 연계 없이 진행되어 사업의 특성이 중복되거나 누락되는 상황이 발생하고 있다. 지방자치단체의 경우, 중앙정부 사업의 특성과 지원 범위를 고려하여 각 지역 맞춤형 사업을 개발할 필요가 있다.

이러한 중앙정부와 지방자치단체의 각 사업은 시행과정에서 기초자치단체 단위의 복지 관련 부서로 수렴되고 있다. 이에 따라 각 구청과 동 주민센터의 사회복지 전담 공무원들은 업무 과중과 인력 부족 문제를 겪고 있으며, 그 결과 주거약자에 대한 접근성 약화와 관리 미흡의 문제가 발생하고 있다. 이에 주거약자에 대한 효과적 상담과 지원이 이루어질 수 있도록 접근성을 강화한 지원센터(민관협력모델 활용) 등 중간전달조직의 활용이 요구된다.

이는 전문성의 문제로도 연결되는데, 주거지원 관련 사업을 주로 담당하고 있는 복지 관련 부서의 경우 주거 분야의 전문성이 부족한 상황이다. 특히, 주택 개보수 지원 사업의 경우, 주거 분야의 전문성과 복지 분야의 전문성이 동시 요구되는 영역이다. 그러나

현재 주택 개보수 지원 사업의 시행 과정에서 전문성 부재로 공공의 역할이 매우 미흡하게 나타나고 있다. 다음의 표와 같이 주택 개보수 시행 과정을 시공 전·후 단계로 구분하여 살펴보았을 때, 주택 현장실사를 통하여 개보수계획안을 작성하고, 이에 따라 시공을 진행하는 사업은 ‘한국장애인개발원’에 위탁시행하는 장애인 주택 개조 관련 사업이 유일하다. 자금 대출 방식으로 지원하는 중앙정부 사업(주거약자 개량자금, 주거환경개선 주택자금, 농어촌 주택개량)의 경우, 지원가구를 선정하여 자금을 지원하는 것 외에 시공 전후 단계에서 관여하는 것이 전무한 실정이다. 이에 서울 등 일부 지방자치단체는 주거지원팀과 같은 전담부서를 마련하여 주거 및 복지 업무의 전문성을 동시에 강화시키려는 시도를 하고 있다.

[표 4-68] 주택 개보수 지원 사업의 시행 과정에서 공공의 역할

		시공 전 설계 단계				시공 단계	시공 후 평가 단계	
		지원가구 선정	주택 현장실사	개보수계획안 작성	시공업체 선정	시공현장 관리감독	현장점검	시공 후 평가
중앙 정부	주거약자 개량자금	■						
	주거환경개선 주택자금	■						
	농어촌 주택개량	■					■	
	주거현물급여 집수리	■			■	■		
	농어촌 장애인 주택개조	■		■	■	■	■	
	슬레이트 처리	■			■			
	저소득층 에너지효율개선	■	■		■	■	■	
서울	희망의 집수리	■	■	■	■	■		
	저소득 장애인 주거편의지원	■	■	■	■	■	■	
전주	나눔과 희망의 집 고쳐주기	■	■			■	■	
	해피하우스	■						

※ ■: 공공, ■: 위탁기관

이에 본 연구는 중앙정부와 지방자치단체 차원에서 발생하는 주거지원 전달체계상의 문제를 개선하기 위한 방안으로 주거 분야의 전문성에 기반한 전담조직, 즉 주거환경개선 센터를 설립할 것을 제안하고자 한다.

주거환경개선센터는 공공의 주거지원 정책 및 사업 기획 과정을 지원하여 사업의 적절성을 확보할 수 있을 것이며, 일원화된 조직으로 부처 간 통합성과 수요자의 접근성을 제고할 수 있을 것이다. 제5장과 제6장에서는 이를 위한 구체적 조직체계와 운영방안을 서술하고자 한다.

제5장 주거환경개선센터의 조직화 방안

1. 주거환경개선센터 설립의 전제
2. 주거환경개선센터의 조직화 방안

1. 주거환경개선센터 설립의 전제

1) 주거환경개선센터 설립을 위한 근거 및 필요성

□ 센터 설립의 근거

현행 법률상 주거지원을 위한 조직체제로 센터 설립을 규정하고 있는 입법례로서 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」이 있다.

[표 5-1] 주거약자 주거지원센터 설치 규정

법령	주요 내용		비고
	설치주체	주요 업무	
「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」 제17조 및 동법 시행령 제9조	국가 시·도지사 시장·군수·구청장	① 주택개조비용 지원을 위한 대상 주택의 확인, 개조공사의 적정성 확인 등 주택개조 지원에 관한 업무 ② 주거약자의 주거문제 상담 및 생활관리 등에 대한 지원업무 ③ 주거약자가 거주하는 주택 및 주거환경에 대한 실태조사 ④ 주거약자용 주택과 관련한 정보제공 ⑤ 주거약자 지원을 위한 관련 기관·단체의 연계 지원 ⑥ 주거약자용 주택개조에 대한 교육 및 지원 ⑦ 주거약자 지원제도에 대한 홍보 ⑧ 그 밖에 주거약자에 대한 주거지원과 관련된 사항	국가, 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 센터의 운영을 주거약자에 대한 주거지원 업무를 수행하는 데 적합한 조직·인력 등 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 자에게 위탁할 수 있도록 규정

일부 지방자치단체는 조례 차원에서 주거지원을 위한 조직체제로 센터 설립 및 민간의 협약체계 등 다양한 형태를 규정하고 있다.

[표 5-2] 지방자치단체 조례의 센터 설치 규정

조례명	주요 내용	
	주거지원 조직체계	주요 업무
광주광역시 주거복지 지원조례 제10조 [광주광역시조례 제4227호, 2013.2.15. 제정]	주거복지지원센터	① 주거복지사업의 상담·정보제공 및 사례관리 ② 주거복지전달 관련 각종 주거복지 지원 서비스 제공 ③ 주거복지 전문가 양성 및 주민 교육 ④ 주거복지 홍보 사업 및 주거복지 네트워크 구축 운영 ⑤ 주거복지사업과 관련한 주민의 권리구제 지원 ⑥ 주거약자 등의 주택 및 주거환경에 대한 실태조사 ⑦ 주거복지 향상을 위한 연구·조사사업 ⑧ 그 밖에 시장이 주거복지의 증진을 위해 필요하다고 인정하는 사항
대구광역시 주거약자를 위한 주거복지 지원조례 제15조 [대구광역시조례 제 4493호, 2013.5.16. 제정]	주거지원센터	① 주거약자 지원을 위한 주거복지사업의 정보제공 및 상담 ② 주거복지전달 관련 각종 주거약자 지원 서비스 제공 ③ 주거복지 전문가 양성 및 주민 교육 ④ 주거복지 홍보사업 및 주거복지 네트워크 구축 운영 ⑤ 주거복지사업과 관련한 주거약자 및 주민의 권리구제 지원 ⑥ 주거약자 주거지원 등 주거복지 향상을 위한 연구·조사사업 ⑦ 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」 제17조제1항 각 호 및 「같은 법 시행령」 제9조제1항 각 호의 업무 ⑧ 그 밖에 시장이 주거약자의 주거지원 및 주거복지의 증진을 위해 필요하다고 인정하는 사항
서울특별시 주거복지 기본조례 제17조 [서울특별시조례 제5391호, 2012.12.31. 제정]	주거복지지원센터	① 주거복지사업의 상담·정보제공 및 사례관리 ② 주거복지전달 관련 각종 주거복지 지원 서비스 제공 ③ 주거복지 전문가 양성 및 주민 교육 ④ 주거복지 홍보 사업 및 주거복지 네트워크 구축 운영 ⑤ 주거복지사업과 관련한 주민의 권리구제 지원 ⑥ 주거약자 등의 주택 및 주거환경에 대한 실태조사 ⑦ 주거복지 향상을 위한 연구·조사사업 ⑧ 그 밖에 시장이 주거복지의 증진을 위해 필요하다고 인정하는 사항

법률 또는 조례에서 규정하고 있는 센터의 업무와 기능은 대체로 관련 사업의 정보 제공 및 상담, 각종 지원사업 제공, 전문가 양성 및 주민 교육, 홍보 및 네트워크 구축, 주민의 권리구제 지원, 주거약자 등의 주택 및 주거환경에 대한 실태조사 등으로 정리된다. 또한, 위의 업무를 수행하는 센터는 국가 또는 지방자치단체가 직접 관리·운영하기 보다는 관련 민간단체 등에 위탁하여 실시할 수 있도록 관련 규정을 마련하고 있고, 실제로 민간부문에 위탁하여 추진하는 곳이 많다.

이 같은 맥락에서 ‘효율적인 주거지원의 조성’이라는 공공성과 공익성을 담보하기 위해서는 **주거지원 전달체계의 일관성 유지, 안정적 운영, 기능의 효율적 수행**을 도모할 필요가 있다.

2) 주거환경개선센터의 조직체계 설정 기준

□ 기본 방향

주거환경개선센터의 임무와 기능은 공공에서 시행하는 주거지원 정책과 사업의 중간 지원조직으로서 저소득가구 및 주거약자가구의 주거환경을 개선하고 주거안정을 도모하는데 있다.

이를 위하여 주거환경개선센터에서 수행할 수 있는 업무는 중앙정부 및 지방자치단체에서 수행하는 주거지원 사업 기획업무 지원, 주거환경개선 및 주택 개보수 사업 시행, 주거비 지원 사업 지원, 사업 사례 관리, 주거지원 사업 관련 데이터베이스 구축, 민관 네트워크 구성, 전문가 자문단 운영, 사후 평가 등이 있다.

위 임무와 기능은 공공 차원에서 반드시 수행해야 할 사안으로 공공성과 공익성을 강하게 담보하고 있으며, 따라서 이를 국가 공공기관으로 설립하여 운용할 필요가 있다. 다만, 강한 공공성과 공익성이 요구된다 하더라도 관련 업무와 유사한 업무를 수행하고 있는 민간부문이 존재하고, 이것이 효율적으로 운용될 수 있다면 민간에 의해서 수행할 수 있는 방안도 모색되어야 한다. 이에 따라 주거환경개선센터의 조직체계 설정을 위한 원칙을 다음과 같이 여섯 가지로 설정하고자 한다.

- 법적 통제력

주거환경개선센터의 업무는 법적 통제력을 지녀야 한다. 법적 통제력 확보를 통해 지원 업무의 실효성과 안정적인 업무 수행이 가능하며, 실질적이고 지속적인 지원의 활성화를 도모할 수 있다.

- 범부처성

주거환경개선센터는 국가 차원의 주거지원 전담조직으로서 범부처 기관 및 지방자치단체 행정조직과 연계되어야 한다. 이를 통하여 주거지원 업무의 확대와 부처간 칸막이 행정문제를 개선할 수 있어 경쟁력을 확보할 수 있다. 다만, 기존 주거지원 유관 부처와 기관들을 연계 활용하여 기존의 역량을 단순 대체하는 것이 아니라 범국가적으로 주거지원 업무의 실질적 확대와 활성화를 도모해야 한다.

- 독립성

주거환경개선센터는 독립적인 조직으로 자율성과 전문성에 근거한 결정권이 있어야 한다. 즉, 업무 수행 시 외부의 정치적·경제적 영향력에 휘둘리지 않는 합리적이고 적합한 판단을 통하여 공정성을 제고하고, 주거지원 업무의 품질향상을 도모해야 한다.

- 전문성

주거환경개선센터는 중앙정부와 각 지방자치단체에서 시행하는 주거지원 업무에 대해 전문적이고 실질적인 도움을 줄 수 있어야 한다. 전문가의 구체적이고 실질적인 업무 수행은 주거복지 증진에 기여할 수 있으며, 전문성을 토대로 하는 바 일관성 있는 정책 추진 또한 가능하다. 이를 위해서는 전문성 있는 주거지원 인력의 확충과 전문 인력 양성을 위한 훈련의 활성화가 필요하다.

- 조직효율성

주거환경개선센터는 향후 지속적으로 확대되는 주거지원 업무 수요에 대응하여 새로운 역량 하에 지원 업무를 수행할 수 있는 효율적 관리방안을 마련해야 한다. 즉, 주거환경개선센터를 통하여 합리적 기획 및 추진 과정을 구축함으로써 주거지원 사업과 정책을 둘러싼 중복, 과잉, 차별성 부족 등의 문제를 해결하고자 한다.

- 민관협력의 용이성

주거환경개선센터는 주거지원을 위한 중추적 기관으로서 각 지역의 민간조직과 네트워크를 형성하고 정보 소통 및 관리에 유리해야 한다. 이를 통하여 주거지원 사업 집행의 효율화를 도모할 수 있다.

2. 주거환경개선센터의 조직화 방안

1) 주거환경개선센터의 조직체계 대안(법제화 방안 포함)

□ 지방자치형

• 제1안: 민간 위탁형

지방자치단체에 주거지원을 위한 전담기구를 설치할 수 있는 근거 규정을 두고, 그 운영은 관련 법인이나 단체 등에 위탁할 수 있도록 하는 유형이다.

지방자치단체의 조례로서 전담기구 설치 근거규정을 두어 주거지원 시책을 일관성 있게 추진하도록 하는 한편 예산 범위 내에서 해당 전담기구의 운영에 필요한 경비와 사업비 등을 지원할 수 있도록 한다. 다만, 전담기구를 행정조직으로 설치·운영할 경우 그에 따른 인적·물적 부담의 경감을 위해 관련 법인이나 단체 등에 위탁하여 실시하도록 한다.

[표 5-3] 민간 위탁형 입법 사례

조례명	관련 조문
서울특별시 주거복지 기본조례 <small>[서울특별시조례 제5391호, 2012.12.31. 제정]</small>	제16조 (주거복지지원센터의 설치) 시장은 주거복지사업의 원활하고 지속적인 추진을 위하여 주거복지지원센터(이하 “지원센터”라 한다)를 설치할 수 있다. 제18조 (관리 및 운영) ① 시장은 지원센터를 효율적으로 운영하기 위하여 관련 법인이나 단체 등에 위탁할 수 있다. ② 제1항에 따른 위탁기간은 2년으로 하고, 시장이 필요하다고 인정할 경우에는 위원회의 심의를 거쳐 재위탁할 수 있다. ③ 제1항에 따라 지원센터의 운영을 위탁할 수 있는 관련 법인이나 단체 등의 기준은 장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률 시행령 제9조제2항의 기준을 충족하여야 한다. ④ 수탁기관은 연도별 사업계획을 수립하여 위원회의 심의를 거쳐 시장의 승인을 얻어야 한다. ⑤ 시장은 예산의 범위내에서 지원센터의 운영에 필요한 경비와 사업비 등을 지원할 수 있다. ⑥ 시장은 지원센터의 효율적 운영을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 「지방공무원법」 제30조의4의 규정에 의하여 소속 공무원을 파견할 수 있다.
대구광역시 주거약자를 위한 주거복지 지원조례 <small>[대구광역시조례 제 4493호, 2013.5.16. 제정]</small>	제14조 (주거지원센터의 설치) 시장은 주거약자에 대한 효율적이고 신속한 주거지원을 위해 주거약자 주거지원센터(이하 “지원센터”라 한다)를 설치할 수 있다. 제16조 (운영의 위탁 및 지원) ① 시장은 지원센터의 효율적이고 전문적인 운영을 위하여 관련 법인이나 단체 등에 위탁할 수 있다. ② 제1항에 따라 지원센터의 운영을 위탁하는 경우, 위탁받은 자(이하 “수탁자”라 한다)와 위탁계약을 체결하며, 수탁자의 요건 등은 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」 제17조제2항과 「같은 법 시행령」 제9조제2항에 따른다. ③ 시장은 지원센터의 운영을 위탁하려는 경우에는 미리 위탁받을 기관의 선정일정, 선정방법 등을 관보 또는 공보에 공고하여야 하고, 시청 인터넷 홈페이지 등에 게시하여야 한다. ④ 제1항에 따른 위탁기간은 3년으로 하고, 시장이 필요하다고 인정할 경우, 위원회 심의를 거쳐 재위탁 할 수 있다. ⑤ 시장은 예산의 범위 내에서 지원센터의 운영에 필요한 경비의 일부 혹은 전부를 지원할 수 있으며, 「지방공무원법」 제30조의4의 규정에 따라 소속 공무원을 파견할 수 있다.
광주광역시 주거복지 지원조례 <small>[광주광역시조례 제4227호, 2013.2.15. 제정]</small>	제9조 (주거복지지원센터의 설치) 시장은 주거복지사업의 원활하고 지속적인 추진을 위하여 주거복지지원센터(이하 “지원센터”라 한다)를 설치할 수 있다. 제11조 (관리 및 운영) ① 시장은 지원센터를 효율적으로 운영하기 위하여 관련 법인이나 단체 등에 위탁할 수 있다. ② 수탁기관은 연도별 사업계획을 수립하여 위원회의 심의를 거쳐 시장의 승인을 얻어야 한다. ③ 시장은 예산의 범위에서 지원센터의 운영에 필요한 경비와 사업비 등을 지원할 수 있다.

• 제2안: 공공 직영형

지방자치단체가 주거지원을 위하여 필요한 예산 등을 확보하여 시행할 수 있는 근거를 마련하고 이를 직접 시행하는 유형이다. 다만, 일정한 경우 민간단체 등(비영리법인 또는 단체나 사회적기업)과 협약을 체결하여 해당 민간단체 등으로 하여금 주거지원 사업을 실시하도록 한다.

[표 5-4] 공공 직영형 입법 사례

조례명	관련 조문
인천광역시 주거복지 지원조례 (인천시조례 제5216호, 2013.2.21. 제정)	제8조 (민간단체 지원) ① 시장은 원활하고 효과적인 주거복지 추진을 위하여 필요한 경우 주거복지사업 관련 민간단체와 협약할 수 있으며, 민간단체의 주거복지사업을 지원할 수 있다. ② “민간단체”란 주거복지사업을 수행할 수 있는 비영리법인 또는 단체 등을 말한다.
전주시 주거복지 지원조례 (전주시조례 제2899호, 2011.8.16. 제정)	제7조 (민간단체 지원) ① 시장은 원활하고 효과적인 주거복지 사업을 위하여 필요한 경우 민간단체와 협약할 수 있으며, 민간단체의 주거복지사업을 지원할 수 있다. ② 민간단체란 다음 각 호를 말한다. 1. 주거복지사업을 수행할 수 있는 비영리법인 또는 단체 2. 주거복지를 목적으로 하는 사회적기업
성남시 주거복지 지원조례 (성남시조례 제2547호, 2012.3.12. 제정)	제8조 (민간단체 지원) ① 시장은 원활하고 효과적인 주거복지 사업을 위하여 필요한 경우 민간단체와 협약할 수 있으며, 민간단체의 주거복지사업을 지원할 수 있다. ② 민간단체란 다음 각 호를 말한다. 1. 주거복지사업을 수행할 수 있는 비영리법인 또는 단체 2. 주거복지를 목적으로 하는 사회적기업

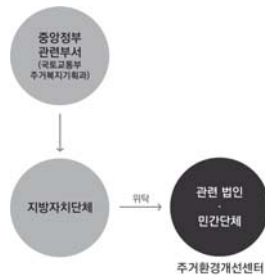
□ 중앙정부 총괄형

• 제3안: 주택정책 차원형

전국적 차원에서 지원체계를 일원화함으로써 전달의 효율성을 제고하는 유형이다. 즉, 중앙정부에 **주거지원을 위한 전담기구**를 설치하고, 지방자치단체로 하여금 이를 구체적으로 실시할 수 있는 **시행 전담부서**를 설치한다. 그리고 중앙 및 지방의 전담부서를 설치하는 데 있어서 ‘**주택정책 차원**’에서 그 특성을 반영하여 별도의 주거지원체계 전담부서를 마련하는 방안이다. 주거지원이 주거약자용 주택의 건설 및 공급, 주택개조비용의 지원 등에 중점을 두는 정책내용이므로 이를 주택정책적 차원에서 파악하여 관련 전담부서를 설치하는 것은 일정 정도 타당성이 있다.

• 제4안: **사회복지 차원형**

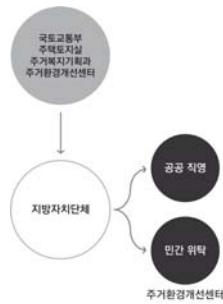
제3안과 동일하게 전국적 차원에서 지원체계를 일원화하는 유형이다. 다만, 중앙 및 지방의 전담부서를 설치하는 데 있어서 ‘**사회복지정책 차원**’에서 그 특성을 반영하여 별도의 주거지원체계 전담부서를 마련한다. 주거지원이 사회보장 내지 사회복지적 차원의 성격이 강하므로 이를 사회복지정책적 차원에서 파악하여 관련 전담부서를 설치하는 방안이다. 이는 주거약자의 주거문제 상담 및 생활관리 등에 대한 지원업무, 주거약자 거주 주택 및 주거환경에 대한 실태조사, 주거약자용 주택과 관련한 정보제공의 용이성 측면에서 일정 정도 타당성이 있다.



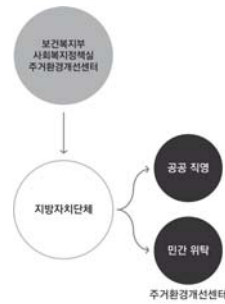
[제1안] 지방자치형-민간 위탁형



[제2안] 지방자치형-공공 직영형



[제3안] 중앙정부 총괄형-주택정책차원 실시형



[제4안] 중앙정부 총괄형-사회복지정책차원 실시형

[그림 5-1] 조직체계 대안별 개념도

2) 대안별 장·단점 분석

□ 제1안: 지방자치형 중 민간 위탁형

별도의 행정조직을 신설하지 않고 민간부문의 조직을 최대한 활용함으로써 단기적으로 업무수행의 중립성과 객관성을 담보할 수 있는 장점이 있다.

반면, 주거지원 업무를 수탁 받은 기관이나 단체의 운영자가 방만하고 자의적으로 경영하여 공익의 중요한 역할을 분담하는 단체의 존속을 위협함으로써 오히려 사회에 폐해를 끼치는 결과를 초래할 수도 있다. 또한, 국가의 사회보장 및 사회복지 증진의무의 일환으로 수행되는 주거지원의 바람직한 품질이 원활하게 제공되지 않을 가능성도 있으므로 결국 사인에 의한 주거지원 임무이행의 품질보증이 문제가 될 수 있다.

□ 제2안: 지방자치형 중 공공 직영형

행정기관에 의한 직접 수행방식은 장기적으로 주거지원 업무의 안정적 발전, 지속적 운영, 기능의 원만한 수행 및 안정적 재정 지원을 확보할 수 있는 장점이 있다.

반면, 이 경우 기존 행정기관의 조직 및 인력 확충이 전제되어야 한다. 또한 업무의 경직성 및 신속성의 결여로 인해 주민이 체감할 수 있는 효율적 주거지원 정책이 이루어지지 못할 가능성이 있다.

□ 제3안·제4안: 중앙정부 총괄형

중앙정부 차원의 총괄부서는 주거지원의 중간전달자로서 전달체계의 핵심역할을 하기 때문에 총괄부서 없이 서비스가 제공되는 지방자치단체에서 중간단계의 분절화 현상을 극복할 수 있는 장점이 있다.

반면, 「지방자치법」상 주민의 복리증진을 위한 사무는 지방자치단체의 고유사무로, 조례로써 주거약자를 위한 주거지원정책의 법적 근거를 마련하고 그 추진기반을 구축하는 것은 해당 지방자치단체의 고유 권한 범위이다. 이에 중앙정부의 개입은 자치권의 침해라는 비판이 제기될 수 있다.

□ 조직화 설정기준에 따른 대안별 장·단점 비교

지방자치형의 경우, 주거지원에 대한 국민의 접근성과 편의성이 강화되고 전달체계 조직의 자율성과 독립성, 운영의 효율성이 강화될 것으로 사료된다.

중앙정부 총괄형의 경우, 업무의 통일성 유지와 부처지원의 강화로 중앙과 지방간의 균형 잡힌 주거지원 전달체계가 강화될 것이다. 그러나 자치단체 전달체계 조직의 자율성과 독립성이 상대적으로 약화될 것으로 사료된다.

입법정책적으로 위 네 가지 대안은 각각의 장·단점이 있으나 주거지원의 필요성 및 지원조직의 당위성이 강력할 경우, 장점을 부각하여 그 당위성을 강조할 수 있으므로 특정 대안이 절대적 장·단점이 있다고 할 수 없다.

[표 5-5] 조직화 설정기준에 따른 대안 비교

구분	지방자치형		중앙정부 총괄형	
	민간 위탁형	공공 직영형	주택정책 차원형	사회복지 차원형
법적통제력	○	○	●	●
법부처성	×	×	●	○
독립성	●	●	○	○
전문성	○	●	●	●
조직효율성	×	○	●	●
민관협력융이성	●	○	×	×

※ ●: 강함, ○: 보통, ×: 약함

3) 주거환경개선센터의 설립·운영 및 정착을 위한 방안

□ 조직화 방안

• [지방자치형 + 중앙정부 총괄형] 혼합형태

주거지원 전달체계는 지역별 수요자와 공급자의 여건을 고려하여 가장 효과적으로 연계해야 하는 복합적 고려가 필요한 영역이다. 따라서 전달의 최일선에 위치한 기초자치단체 단위에서의 역할이 특히 중요하다. 그러나 주거환경개선센터를 지방자치단체 단위에만 설치하는 것은 주거지원 전달체계의 비효율성과 지방자치단체 간 주거지원 불균형을 초래할 수 있으므로 중앙정부 단위에도 이를 설치하여 보완하는 것이 타당하다.

따라서 중앙정부 단위의 센터가 주거지원을 위한 총괄적인 역할을 수행하고, 지방자치단체 단위(특히 기초자치단체)의 센터가 주거지원 업무의 수행 주체가 됨으로써 상호 보완적인 전달체계를 마련하는 것이 가장 합리적이라고 생각된다. 다만, 주택의 지역적 특성상 각 지방자치단체 단위에서의 주거환경개선센터는 하나의 유형으로 규정될 수 없으며, 각 지역의 제반 여건을 고려하여 민간 위탁, 공공 직영, 민관 협력 등의 형태를 선택하여 운용할 수 있도록 하는 것이 바람직하다.

• 중앙 지원조직의 주체 설정

주거지원 정책은 주택정책적 측면과 사회복지정책적 측면이 혼재된 영역이다. 따라서 입법정책적 차원에서 주거지원 관련 업무를 행정조직의 어느 단위에서 수행해야 할 것 인지는 해당 업무의 성격을 어떤 차원에서 볼 것인지와 관련된다.

주택정책적 측면을 강조할 경우, 현 「정부조직법」 상 다수의 주거지원 정책이 국토교통부 소관 업무이고, 주거지원과 관련된 각종 법제가 국토교통부 소관 법률로 존재하므로 주거지원 정책은 주택정책 관련 부서에서 담당하는 것이 합리적일 수 있다.¹⁴⁾ 또한, 주거복지 향상과 주거지원 정책의 실효성을 제고하기 위해서는 대상가구의 특성과 정확한 주거실태 파악을 통한 정책수립 기반을 마련할 필요가 있으며, 이 또한 국토교통부 소관 법률로 존재하고 있다. 이와 함께 2014년 상반기 시행 예정인 주택바우처 제도가 보건복지부(기존 기초생활보장 주거급여)에서 국토교통부 소관으로 이관됨에 따라 국토교통부의

14) 현행 「국토교통부와 그 소속기관 직제」를 살펴보면, 주거복지정책의 입안 등은 '주택토지실'의 업무로 규정되어 있고, 「국토교통부와 그 소속기관 직제 시행규칙」에서는 '주거복지기획과'로 하여금 주거복지지원 중·장기계획의 수립 및 발전 등의 업무를 관장하도록 규정하고 있다.

역할이 추후 지속적으로 확대될 것으로 예상된다.

그러나 주거약자에 대한 정보 확보의 용이성과 사회복지적 차원의 상담 등을 통해 주거지원 정책의 실효성을 확보하는 측면에서는 사회복지 담당부서가 소관하는 것이 합리적이다. 따라서 장기적으로는 주택정책과 복지정책의 협업이 필수적으로 요구된다.

- 지역 지원조직의 주체 설정

중앙 지원조직의 주체 설정과 달리, 지역 지원조직의 주체는 주택과와 복지과의 구분이 크게 의미가 없다. 4장의 전달체계 분석 중 ‘접근성’ 측면의 분석에서도 도출되었듯이 수요자의 입장에서는 지역 주민센터를 통하여 종합적인 상담과 지원을 제공받는 것이 가장 효율적이므로 기존의 지원체계를 활용하는 것이 가장 바람직하다. 다만, 각 지역 지원조직에 주택과 복지 관련 전문가가 모두 배치되도록 규정함으로써 주택정책적 측면과 사회복지정책적 측면이 혼재된 주거지원 업무를 효율적으로 제공할 수 있을 것으로 생각된다.

□ 법제화 방안

주거환경개선센터의 설립은 단기적으로는 앞서 살펴본 현행 법령을 활용하여 중앙정부와 각 지방자치단체에 설치하고, 상호 연계되도록 하여 업무체계의 효율성을 도모할 수 있다. 이와 동시에 개별 자치단체의 주거지원 업무를 효율적으로 연계할 수 있도록 법제도를 보완해야 한다. 이 경우, 현행 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」에서 이미 국가 및 시·도지사, 시장·군수·구청장의 주거약자 주거지원센터 설치 권한을 규정하고 있으므로 별다른 입법조치가 필요하지 않다.

그러나 장기적으로 합리적이고 안정적인 주거지원 전달체계를 구축하기 위해서는 일반법의 제정이 필요하다. 이는 현재 국회에 제출된 「주거복지기본법안」(의원입법, 2012.11.12)을 활용할 수 있을 것이다. 본 법안은 주거복지 정책의 목표를 규정하고, 종합적인 주거복지 정책의 추진을 위하여 국가가 의무사항으로 삼아야 할 기본원칙 등의 내용을 담고 있다. 또한, 이를 위하여 개별 법령에 산재된 주거지원 수요자의 기본 권리를 재규정하였으며, 주거복지 전달체계 구축 등을 규정하여 국민의 주거복지 증진에 기여하고자 한다. 이러한 기본원칙과 목표를 제시하고 있다는 점에서 「주거복지기본법안」이 의

미가 있기는 하나, 그 내용이 다소 추상적이고 선언적으로 제시되어 있는 한계가 있다. 또한, 상당수의 내용이 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」에서 이미 규정하고 있는 사항들이어서 법안의 수정과 보완이 필요하다. 이에 주거지원에 관한 명확한 개념을 설정하고, 전달체계의 효율화를 위한 각종 시책과 시책의 원활한 수행을 구체적으로 규정할 필요가 있다. 이와 함께 주거지원 정책이 갖는 주택적 특성과 사회복지적 특성을 고려하여 국토교통부와 보건복지부가 **공동입안**하는 방안을 모색함으로써 부처 간 협업을 도모하고 주거지원의 실효성을 제고할 수 있을 것으로 생각된다.

이상 본 장에서는 주거환경개선센터의 조직체계 대안을 설정하고, 주거지원의 특성을 토대로 각 대안의 장·단점을 분석하였다. 그리고 주거환경개선센터 설립을 위한 최적의 방안으로 지방자치형과 중앙정부 총괄형이 혼합된 형태를 제안하고, 이를 구체화하기 위한 법제화 방안을 모색하였다. 제6장에서는 이 내용을 토대로 주거환경개선센터의 개념과 운영목적을 정립하고, 각 주체별 역할 범위를 설정하고자 한다.

제6장 주거환경개선센터의 운영 방안

1. 주거환경개선센터의 운영 개요
2. 주거환경개선센터의 주체별 주요 업무

1. 주거환경개선센터의 운영 개요

1) 개념 및 운영목적

□ 운영목적

주거환경개선센터는 공공에서 시행하는 주거지원 정책 및 사업의 중간지원조직으로서 국가의 주거지원 정책 중에서도 **주택 개보수를 통한 주거환경 개선 지원 업무**를 담당한다. 그런데 국가의 주택정책 중 주택 개보수의 주요 지원 대상이 자가가구로 규정되어 있는 바, 주거환경개선센터는 이를 고려하여 그 중에서도 특히 민간주택시장 분야에 대한 개보수 및 재생 업무의 중추적 역할 수행을 목적으로 한다. 이에 따라 센터의 주요 지원 대상은 자가주택 및 민간임대주택에 거주하는 저소득가구와 장애인·고령자 등 주거약자 거주가구로 설정한다.

□ 수행임무

위 운영목적에 따라 주거환경개선센터에서 수행하는 임무는 다음과 같다.

첫째, 주택 개보수 및 주거환경 개선과 관련된 공공의 계획 수립을 지원한다. 즉, 기존 주택의 관리 측면에서 주택 개보수와 주거환경 개선을 주요 정책으로 설정하고, 정

책 추진을 위한 주택 관련 계획(주택종합계획 등) 수립을 지원한다. 이를 위하여 우선적으로 주택 개보수의 정책적 목표를 명확히 설정하고, 이를 달성하기 위한 수요 조사와 단계별 지원 규모 및 내용, 이를 수행하기 위한 예산 확보 방안 등을 마련할 필요가 있다.

둘째, 주거실태조사와 관련 계획을 토대로 주택 개보수 및 주거환경 개선 지원 사업을 시행한다. 이 때, 지원 사업의 목표를 대상에 따라 최저주거기준 미달 주택의 주거환경 개선과 장애인·고령자 등이 거주하는 주택의 맞춤형 개조 등으로 명확히 설정한다. 이와 함께 관련 정보 제공과 상담을 공통적으로 지원하여 수요자가 본인에게 필요한 지원을 적절하게 제공받을 수 있도록 한다.

셋째, 지원 사업을 평가하고 이에 대한 관리 인프라를 구축한다. 사업에 대한 평가는 계획 수립 및 사업 시행만큼 중요한 과정으로, 사업 예산의 적정성, 지원 금액의 타당성, 지원 대상에 대한 지원 효과 등을 사회적·경제적 측면에서 종합적으로 확인한다. 또한, 이를 장기적(3~5년)으로도 평가하여 공공의 관련 정책을 수정하고 개선할 수 있는 근거로 활용하도록 한다. 또한, 이를 지원할 인프라(주택종합관리시스템 등)를 구축하여 재고 주택을 관리하고, 사업 관리를 위한 통합 정보망으로 활용하도록 한다.

□ 운영방식(조직구성)

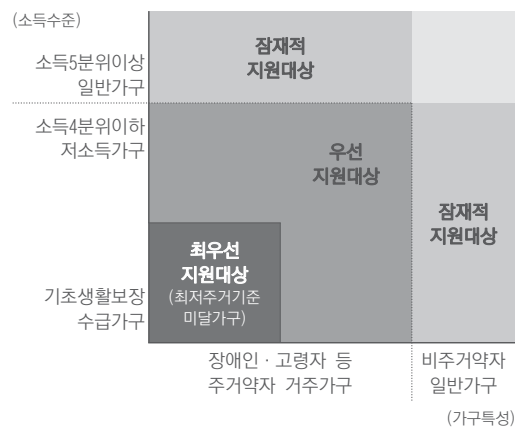
제5장에서 제시한 바와 같이 주거환경개선센터는 위 업무를 수행하기 위하여 중앙센터와 지역센터로 구분된 조직을 구성한다.

중앙센터는 국가의 주거지원 정책을 지원하고 실현하기 위한 조직으로, 국토교통부 및 관련부처와 연계되어 센터의 방향설정, 업무절차 관리, 예산관리 등의 업무를 수행한다. 지역센터는 각 지역 상황에 부합하는 주거지원 정책을 구현하기 위한 조직으로, 각 지방자치단체(기초)의 관련 부서와 연계되어 지역별 상황에 맞는 주거지원 정책·사업 개발 및 수행업무를 담당한다. 각 주체의 세부 업무를 본장 제2절에서 구체적으로 서술하고자 한다.

2) 지원대상 및 대상별 지원업무

□ 지원대상

주거환경개선센터의 지원대상은 본 연구 제2장에서 설정한 소득 4분위 이하의 저소득가구와 장애인·고령자 등 주거약자 거주가구이다. 따라서 위 대상을 주거환경개선센터에서 우선적으로 지원하는 가구로 설정하고자 한다. 그러나 주거지원이 사회보장 및 복지증진의 특성을 지니고 있는 바, 장기적으로는 일반가구까지 포괄하는 것으로 잠재적 지원대상 범위를 설정하고자 한다.



[그림 6-1] 주거환경개선센터의 지원대상

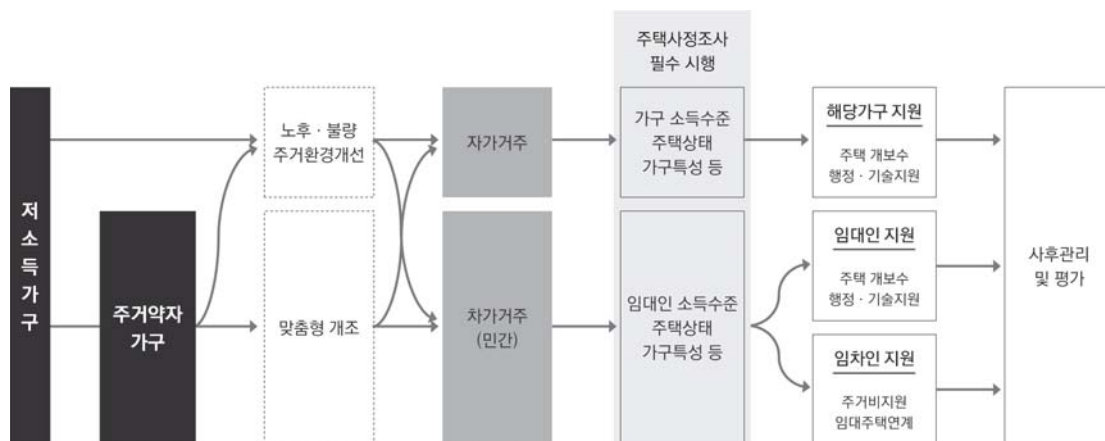
그런데 제4장에서 살펴본 바와 같이 주택의 점유유형 측면에서 자가가구를 주요 지원대상으로 설정하고 있는 현 주택 개보수 사업의 특성상 차가가구의 주거환경 개선 문제가 지속적으로 제기되고 있다. 따라서 주거환경개선센터의 지원대상은 자가주택과 임대주택거주가구를 모두 포괄하고자 한다.¹⁵⁾ 다만, 주거 이동성과 장기적 측면에서의 주거환경 개선효과를 고려하였을 때, 차가가구의 주택을 직접 개보수하는 것 또한 한계가 있으므로 이를 보완하기 위하여 민간임대주택 임대인(주택을 소유하고 있으나 임대목적으로 주택을 사용하는 자)에 대한 지원책을 강화하는 방안을 모색하고자 한다. 이를 통하여 민간임대주택에 거주하는 차가가구의 주거환경을 보호할 수 있을 것이다. 즉, 위 대상가구가 자가로 거주할 경우 대상가구를 직접 지원하고, 차가로 거주할 경우 해당 주택을 소유한 임대인을 지원하여 대상가구를 간접 지원하는 것을 원칙으로 한다.

15) 현재 공공 임대주택의 개보수 및 환경 개선에 대한 업무는 토지주택공사 및 각 지방 공사에서 담당하고 있는 바, 주거환경개선센터의 지원대상가구는 민간임대주택을 주요 대상으로 설정한다.

한편, 현 주택 개보수 사업의 대상 선정 과정에서 가구의 소득기준을 주로 활용하여 지원가구를 선정함에 따라 기초생활보장 수급가구 및 차상위가구에 지원이 집중되는 문제가 제기되고 있다. 따라서 이를 개선하기 위한 방안으로 지원대상 선정기준에 가구소득 외 최저주거기준 등의 주택상태를 필수적으로 고려하여 복합적으로 지원가구를 선정하는 방안을 모색하고자 한다.

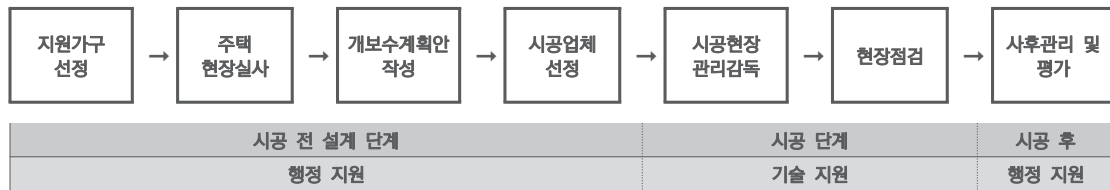
□ 대상별 지원업무

주거환경개선센터에서 수행하는 사업 지원 업무는 크게 주택 개보수 및 주거환경 개선 사업 직접 지원과 주거비 지원 등 타 지원 연계, 정보제공으로 구분된다. 이를 통하여 크게 최저주거기준 미달의 열악한 주택 환경 개선과 함께 장애인·고령자 맞춤형 주택 개보수를 통한 독립적 생활을 지원하고자 한다. 앞서 설정한 지원대상 유형에 따라 주거환경개선센터의 업무를 구분하면 다음과 같다.



[그림 6-2] 주거환경개선센터의 지원대상별 주요 지원내용

한편, 제2장에서 살펴본 바와 같이 현 주택 개보수 사업이 지원주택에 대한 실태조사 없이 사업별로 규정된 지원 항목으로 일괄 시공됨에 따라 대상주택의 근본적인 주거환경을 개선하지 못하는 문제가 제기되고 있다. 따라서 이를 개선하기 위한 방안으로 전문가(주거환경개선 지역센터)에 의한 주택사정조사 절차를 필수적으로 거치도록 하여 주택상태에 대한 판정을 받도록 한다. 이 과정은 각 지역의 사정에 따라 민간기관과 협력하여 시행하도록 한다.



[그림 6-3] 주거환경개선센터의 주택 개보수 지원 과정(안)

또한, 제4장에서 살펴본 바와 같이 현 주택 개보수 사업은 경보수 위주로 시행되어 실질적인 주거환경 개선 효과가 미미한 문제가 지속적으로 제기되고 있다. 따라서 이를 개선하기 위한 방안으로 향후 주거환경개선센터에서 지원하는 주택 개보수 지원의 범위는 경보수 보다는 중보수 이상으로 설정하고자 한다. 예를 들어, 주택상태에 따라 대공사(최저주거기준 충족을 위한 구조공사, 확장공사, 설비공사 등), 일반공사(에너지효율 개선 및 맞춤형 주택 개보수), 간단공사 등으로 개보수 지원 정도를 구분할 수 있을 것이다.

2. 주거환경개선센터의 주체별 주요 업무

1) 중앙조직

□ 국토교통부 관련부서(주택토지실 주거복지기획과)

국토교통부 관련부서는 주거환경개선센터가 전문성과 독립성에 기반한 공공 조직으로 설립되어 지속적·안정적으로 운영될 수 있도록 행정적·재정적으로 지원한다. 또한, 주거실태조사를 정기적으로 시행하고, 이를 주거지원 관련 정책에 반영하여 실효성 있는 사업을 기획할 수 있도록 한다.

또한, 주거지원 정책의 주택정책적 측면과 사회복지정책적 측면을 고려하여, 유관 부처와 협력체계를 구축함으로써 부처 간 업무분리 문제 개선하도록 한다. 장기적으로는 본 연구 제5장에서 제안한 주거지원과 관련된 일반법을 공동입법할 수 있도록 노력한다.

□ 주거환경개선 중앙센터

- 관련 정책·사업기획 지원

주거환경개선 중앙센터는 공공 주거지원의 체계적 기반 마련을 위한 총괄조직의 역할을 수행한다. 즉, 주택 개보수 및 주거환경 개선 등 주거지원 정책의 체계적 추진과 수행을 위한 중장기 사업 기획, 사업의 발주 및 관리 등을 지원함으로써 사업 전달체계의 효율성을 제고하고 주거지원의 질을 확보하도록 노력한다.

- 공공 인프라 구축 및 총괄 관리

주택 개보수 및 주거환경 개선, 주거비 지원 등 주거지원 사업의 효율적 운영과 관리를 위한 공공 인프라를 구축한다. 이를 위하여 최저주거기준 등을 고려하여 주택 개보수 및 개조를 위한 매뉴얼과 가이드라인을 마련한다. 특히, 지원 대상주택 유형을 고려하여 일반 저소득가구와 장애인·고령자가구의 특성에 맞는 매뉴얼을 마련한다.

이와 함께 현 주거지원 사업의 대상자 선정 기준을 검토하여 주거지원 사업 대상가구 선정을 위한 일원화된 합리적 기준을 마련한다. 또한, 주택 정보, 개보수 이력 등의 내용을 포함하는 주택종합관리시스템을 구축하고, 장기적으로 이를 사회복지통합관리망(행복e음)과 연계하여 통합적으로 관리하도록 한다.

- 지역센터 관리 및 평가

주거환경개선 중앙센터는 지역센터의 관리 역할을 해야 한다. 즉, 지역센터 전문가의 원활한 업무수행을 위한 업무매뉴얼을 마련하여 배포하고, 정기적인 교육과 훈련을 통하여 업무수행 역량과 전문성을 강화하도록 한다. 이를 통하여 중앙과 지역 간의 행정전문 능력 차이를 최소화하고, 사업 기획 의도를 지속적으로 전달·관리하여 주거지원 사업의 종합적 성과 관리를 제고할 수 있다.

- 관련 연구 수행

주거환경개선센터의 안정적 운영과 주거지원 관련 제도의 개선을 위하여 지속적인 연구를 수행한다. 또한, 중앙과 지방 간의 정기적인 협조체계를 마련하여 지역별 진행상황, 실적, 분쟁 등의 문제를 종합하고 이를 개선하기 위한 관련 연구를 지속적으로 수행함으로써 주거지원 정책의 저변 확대를 위하여 노력한다.

2) 지역조직

□ 시·군·구 단위의 관련부서(주거지원팀, 없을 시 조직화 권고)

시·군·구 단위의 관련 부서는 각 지역의 주민센터를 활용하거나 민간단체에 위탁하여 주거환경개선 지역센터가 운영될 수 있도록 행정적·재정적으로 지원한다. 또한, 각 지역센터에 건축·주택 관련 전문가와 사회복지 전문가를 배치하여 관할 지역의 주거지원 업무에 대응할 수 있도록 한다.

이와 함께 각 지역의 주거현황과 주민특성을 고려하여 주거실태조사의 내용을 기획하고 발주하여 주거실태조사가 지속적으로 시행될 수 있도록 하고, 이를 각 지역의 주거지원 관련 정책에 반영하여 실효성 있는 사업을 기획할 수 있도록 한다.

또한, 각 지역의 관련 전문가와 전문기관의 풀을 형성하고 지방자치단체 산하 공사 등과 협력 체계를 구축하여 위탁운용 시 활용하도록 한다. 이 경우, 관련부서는 지속적인 모니터링을 통하여 수행 내용에 대한 평가와 관리를 해야 한다.

□ 주거환경개선 지역센터

• 사업 수행

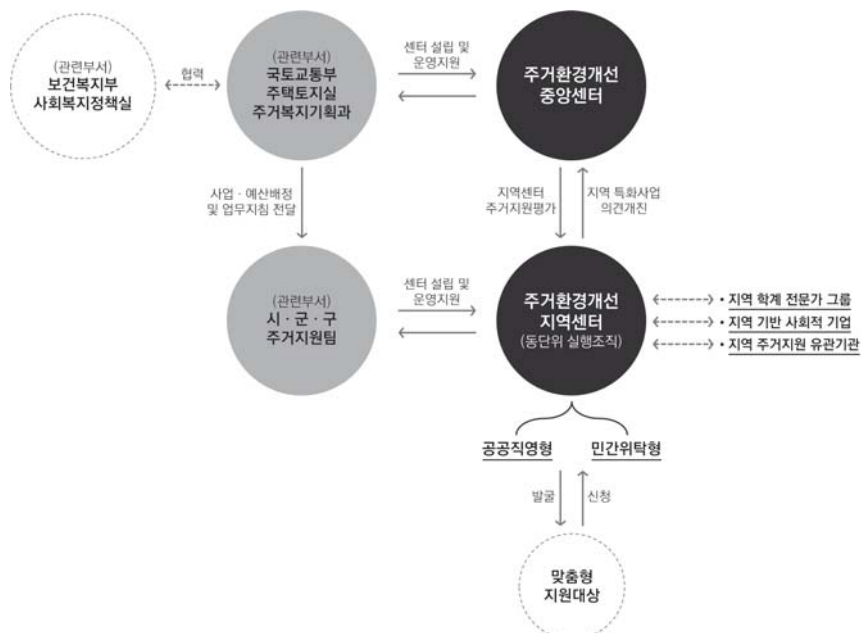
주거환경개선 지역센터는 주거지원 관련 사업의 대상가구를 발굴하고 맞춤형 지원이 제공될 수 있도록 한다. 또한, 대상가구의 거주실태와 주택현장실사를 통하여 지원 범위를 결정하고, 연계 가능 사업을 검토한 후 개보수 사업 등 관련 사업을 시행한다. 사업 시행 후에는 사례 가구를 기록하여 데이터베이스를 구축하고 지속적으로 관리한다. 이 외 일상적인 상담 및 정보제공 업무를 수행하도록 한다.

• 주거지원 지역 인프라 구축

주택 상태, 개보수 이력, 가구 현황 등에 관한 조사를 통하여 데이터베이스를 구축하고, 이를 사례관리에 활용하여 중복가구나 사각지대가구가 발생하지 않도록 한다.

• 지역사회 관리

주거환경개선 지역센터는 각 지역의 여건과 요구를 수용하여, 지역별 특성에 부합하는 사업 의견을 중앙센터에 개진한다. 이를 통하여 지역 주거지원 관련 정책 개선에 참여하고 실효성 있는 지원을 강화하며, 지역 주거지원 관련 업무의 거점을 형성하도록 한다.



[그림 6-4] 주거환경개선센터의 조직체계도

중앙조직 및 지역조직의 각 주체별 업무 내용과 협력 방안을 정리하면 다음과 같다.

[표 6-1] 관련 주체 간 협력방안

관련 주체		업무내용 및 협력방안	
중앙조직	국토교통부 관련부서	<ul style="list-style-type: none"> • 주거지원 중앙센터 설립 및 운영 지원 • 복지정책 및 관련 분야 협업 체계 구축 • 주거실태조사 기획 및 발주 	
	주거환경개선 중앙센터	① 정책·사업기획 지원	<ul style="list-style-type: none"> • 국가적 차원의 주거지원 정책 기획단계 업무 지원 • 사업 시행을 위한 단계별 추진계획 수립 지원
		② 인프라 구축	<ul style="list-style-type: none"> • 사업 관리체계 마련 • 주택 DB 구축 및 행복e음 연계 • 주택 개보수 매뉴얼 개발
		③ 지역센터 관리·평가	<ul style="list-style-type: none"> • 지역센터 업무매뉴얼 개발 • 지역센터 전문가 교육 및 훈련 • 지역센터 관리·평가 체계 마련
		④ 관련 연구	<ul style="list-style-type: none"> • 관련 연구 수행 • 관련 제도 개선을 위한 노력
지역조직	시·군·구 단위 관련부서 (주거지원팀, 없을 시 조직 권고)	<ul style="list-style-type: none"> • 지역센터 운영 지원 • 지역 특성에 맞는 사업 기획 및 시행 • 주거실태조사 기획 및 발주 • 지역별 관련 전문가 및 전문업체 풀(pool) 형성 • 위탁업체 선정 및 관리(위탁실시형으로 운영할 경우) 	
	동 단위 주거환경개선 지역센터 (동 주민센터 활용 또는 민간조직 위탁)	① 사업 수행	<ul style="list-style-type: none"> • 대상자 발굴 및 관리 • 사업 사례 관리 • 관련 사업 정보제공 및 상담
		② 지역 인프라 구축	<ul style="list-style-type: none"> • 지역 주택조사 및 분석 • 지역 주택 및 대상가구 DB작성
		③ 지역사회 관리	<ul style="list-style-type: none"> • 지역특화사업 개발 의견 개진
	지역 전문가 및 유관기관	<ul style="list-style-type: none"> • 정보교류 • 업무 협조 및 자문 	

제7장 결론

1. 1차년도 연구결과
2. 2차년도 연구방향

1. 1차년도 연구결과

주거환경개선센터의 설치에 국가 주택정책의 주요 목표인 국민의 주거복지 증진과 연계되는 것으로, 자력으로 주거환경을 개선하기 어려운 저소득가구 및 주거약자가구에 대한 지원을 주요 목적으로 한다. 이에 따라 주거환경개선센터는 국가의 주거지원 정책 중 주택 개보수를 통한 주거환경 개선 업무를 담당하며, 그 중에서도 특히 민간주택시장 분야에 대한 개보수·재생의 중추적 역할을 수행한다.

주거지원에 대한 공공의 역할은 2003년 「주택법」 제정을 기점으로 그 요구가 확대되어 왔다. 이에 따라 정부는 장기 주택종합계획을 수립하여 공공의 주거지원 정책에 대한 방향과 목표를 중장기적으로 설정하고, 이를 토대로 다양한 지원 사업을 시행하고 있다. 그러나 「주택법」 제정 후 10년이 지난 현재, 주택공급 외 타 주거지원 정책에 대한 공공의 역할이 제대로 이루어지고 있지 않다는 비판이 제기되고 있다.

이에 본 연구는 「주택법」 제정으로 정립된 주거지원에 대한 공공의 역할을 중앙정부와 지방자치단체로 구분하여 살펴보고, 각 주체에서 시행하고 있는 사업을 분석하였다. 이를 토대로 공공의 주거지원을 수요자에게 효율적으로 전달할 수 있는 방안을 마련하는데 주목하였다. 그리고 이 과정의 실효성을 확보하기 위하여 행정적·법적 측면의 검토를 한국행정연구원과 협동으로 수행하였다.

「주택법」과 관련 계획, 시행사업 등을 토대로 현재 주거지원에 대한 공공의 역할을 살펴본 결과, 크게 다섯 가지의 문제점이 도출되었다. 첫째, 중앙정부의 경우 주거지원에 관한 명확한 목표 설정과 중장기적 추진계획 없이 개별단위의 사업으로 접근하고 있는 문제가 있다. 둘째, 중앙정부 주거지원 관련 사업이 여러 주체로 분산되어 시행됨에 따른 사업의 실효성 문제가 있다. 셋째, 실적 위주로 시행되는 주거지원 사업의 평가 과정에 대한 문제가 있다. 넷째, 지방자치단체의 경우 주거지원에 대한 의무가 명확함에도 불구하고 그 역할이 매우 한정적인 문제가 있다. 마지막으로 사업의 시행주체인 기초자치단체 단위에서의 전문성 부족 문제를 들 수 있다. 이와 함께 공공에서 시행하는 주거지원 사업의 전달체계를 적절성, 통합성, 접근성, 전문성의 측면에서 분석한 결과, 다음과 같은 문제점이 도출되었다. 가구 선정 기준 및 지원 금액 규모의 적절성 부재로 인한 사각지대 발생의 문제, 부처 간 사업의 통합성 부재로 인한 사업의 중복 문제, 사업에 대한 수요자의 접근성 부재로 인한 사업의 효과 문제, 담당 공무원의 전문성 미흡으로 인한 사업의 질적 저하 문제이다.

본 연구는 위 문제를 개선하기 위한 방안으로 주거분야의 전문성에 기반한 센터를 구축하여 주거지원 정책의 종합 관리체계를 확립하고, 지원대상의 특성에 맞는 사업을 제공하며, 이와 관련된 인프라를 마련하고자 하였다. 이러한 목적에 따라 주거환경개선센터의 조직체계 대안을 살펴본 결과, [지방자치형+중앙정부 총괄형]으로 조직을 구성하는 것이 센터의 운영에 가장 적합한 것으로 분석되었다. 그리고 이를 법제적 측면에서 확인하여 단기적으로는 현행 법령에 근거하여 설립하되, 중장기적으로는 일반법을 마련하여 안정적인 운영을 확보할 것을 제안하였다. 이에 따라 조직되는 주거환경개선센터에서 수행하는 주요 업무는 다음과 같다. 첫째, 주택 개보수 및 주거환경 개선과 관련된 공공의 계획 수립을 지원한다. 둘째, 주택사정조사를 바탕으로 주택 개보수 및 주거환경 개선사업을 지원한다. 셋째, 시행 사업의 평가 및 관련 인프라를 구축한다. 이를 통하여 최저주거기준 미달의 열악한 주택에 거주하는 저소득가구의 주거환경을 개선하고, 장애인·고령자가구가 거주하는 주택의 맞춤형 개조를 통한 독립적 생활을 지원하고자 한다.

본 연구는 현 주거지원 정책·사업의 문제점을 주거지원 주체 수요자의 관점에서 분석한 것을 토대로 전달체계의 개선방안을 도출하였다는 데에 의의가 있다. 2차년도 연구에서는 이를 구체화하여 보다 정교하고 합리적인 운영체계를 마련하는 것이 요구된다.

2. 2차년도 연구방향

2차년도 연구의 주요 방향은 1차년도 연구에서 제시한 주거환경개선센터의 조직체계와 역할범위를 토대로 주거환경개선센터의 운영방안을 구체화하는 것이다.

우선, 조직체계 측면에서 중앙센터의 설치 위치와 센터 내 부서 구성방안(인력배치, 규모 등)을 구체적으로 마련하고자 하며, 지역센터의 경우 전문인력 확보방안과 민간부문과의 네트워크 구축방안을 중점적으로 살펴보고자 한다. 역할범위 측면에서는 지원대상의 가구 특성, 주택 특성, 지역 특성 등에 따라 지원 방안을 구체화하여 차별화된 전략을 제시하고자 한다.

이를 바탕으로 주거환경개선센터 운영을 위한 시나리오를 작성하고, 실제 지역을 대상으로 하여 단계적 실행모델을 개발하고자 한다. 그리고 이 과정에서 나타나는 문제점과 성과를 종합하여 주거환경개선센터의 역할과 업무범위를 재설정하고, 최종적으로는 주거환경개선센터의 지속적이고 합리적인 운영을 위한 중장기 발전계획과 제도적 보완사항을 마련하고자 한다.

참고문헌

1. 정부 보고서

- 감사원 (2011) 감사결과 처분요구서-저소득층 탈빈곤 지원대책 추진실태-.
- 건설교통부 (2003) 주택종합계획(2003~2012).
- 경상남도 (2012) 2022 경상남도 주택종합계획(2013~2022).
- 국민권익위원회 (2010) 저소득층 생활에너지 지원확대방안.
- 국토교통부 (2013) 2013년도 국민주택기금 운용계획 변경.
- 국토교통부 (2013) 서민 주거안정을 위한 주택시장 정상화 종합대책.
- 국토교통부 (2013) 주거약자 개량자금[국민주택기금융자] 지원 매뉴얼.
- 국토해양부 (2012) 2012년도 국민주택기금 업무편람.
- 국토해양부 (2012) 주택개량자금[국민주택기금융자] 지원 매뉴얼.
- 국회예산정책처 (2013) 기초생활보장사업 평가.
- 농림축산식품부 (2013) 2013년도 농어촌주택개량사업 시행지침.
- 대구광역시 (2008) 2009~2017 대구광역시 주택종합계획.
- 대한민국정부 (2000) 제4차 국토종합계획 2000~2020.
- 보건복지부 (2012) 2012 보건복지통계연보.
- 보건복지부 (2013) 2013년 국민기초생활보장사업안내.
- 보건복지부 (2013) 2013 자활사업안내.
- 보건복지부 (2013) 국민행복을 향한 맞춤형 복지 (주요정책 추진방향).
- 서울특별시 (2011) 2020 서울주택종합계획.
- 서울특별시 (2013) 2013 장애인복지사업안내.

- 서울특별시 (2013) 2013년도 희망의집수리사업 추진 계획.
- 서울특별시 (2013) 서울특별시 기금운용계획.
- 서울특별시 (2013) 민선5기 제35대 서울시정 공약사업 실천계획 주거안정 분야.
- 인천광역시 (2009) 2009~2018 인천광역시 주택종합계획.
- 충청북도 (2013) 충청북도 주택종합계획 〈2013년~2022년〉.
- 환경부 (2011) 슬레이트 처리 시범사업 업무처리 지침.
- DCLG (2008) *Research into the financial benefits of the Supporting People programme*. 07HCS05011.
- ODPM (2004) *What is Supporting People?*. 04SP02288/LP.
- ODPM (2005) *Creating Sustainable Communities: Supporting Independence. Consultation on a Strategy for the Supporting People Programme*. 05 SP 03453.
- Agence nationale de l'habitat (2010) *Investissements d'avenir, convention Agence nationale de l'habitat, Action: Rénovation thermique des logements privés*. PRMX1019039X.
- Agence nationale de l'habitat (2011) *L'Anah en 25 dates clés*.
- Agence nationale de l'habitat (2013) *Le guide des aides*.

2. 연구 보고서

- 금창호 · 조석주 · 김필두 · 이병기 · 유은정 (2010) *기초자치단체의 행정서비스전달체계 개선방안*. 한국지방행정연구원.
- 김인순 (2010) *2010 농 · 어촌 장애인 주거환경개선사업 결과보고서*. 한국장애인개발원.
- 김인순 · 이소영 (2010) *장애인 주택개조사업의 거주 후 평가 및 운영방식에 관한 연구*. 한국장애인개발원.
- 김재익 (2008) *지방자치단체 주거복지평가를 위한 연구*. 건설교통부.
- 김종림 (2012) *2012년도 주거실태조사*. 국토해양부.
- 김혜승 · 김근용 · 강미나 · 이수옥 (2011) *2010년도 주거실태조사*. 국토해양부.
- 김혜승 · 박미선 · 천현숙 · 차미숙 · 김태환 (2012) *서민 주거복지 향상을 위한 주거지원서비스 체계 구축방안 연구*. 국토연구원.
- 남원석 (2012) *주거복지정책 프로그램의 평가와 과제*. 2012년 사회정책연합 공동학술대회.
- 남원석 · 최은희 · 조경은 (2010) *지역밀착형 주거지원서비스 지원체계 구축방안*. 토지주택연구원.
- 남원석 · 봉인식 · 이지은 (2012) *경기도 주거취약계층 실태 및 지원방안*. 경기개발연구원.

- 박신영 (2011) 저소득층 주택상태조사 및 개보수사업 추진방안 연구. 국토해양부.
- 박은철 (2012) 서울형 주택바우처 운영개선 및 발전방안. 서울연구원.
- 박은철 · 이주은 (2009) 서울형 주거복지 프로그램 운영 개선방안. 서울시정개발연구원.
- 배순석 · 진정수 · 김승종 (2008) 서민 주거복지 확대정책의 평가와 향후 정책방향. 국토연구원.
- 봉인식 (2003) 경기도 주거실태분석을 통한 주택종합계획 수립방안 연구. 경기개발연구원.
- 서수정 · 김영현 · 조시은 · 류현숙 · 정지범 (2011) 국가 공공건축 지원센터 구축 및 운영방안 연구(Ⅰ). 건축도시공간연구소
- 심경미 · 오주형 (2012) 저층주거지 유지·관리를 위한 지원시스템 구축 및 제도개선 방안. 건축도시공간연구소.
- 이채정 (2013) 기초생활보장사업평가. 예산정책처.
- 이태진 · 현시웅 · 김선미 · 우선희 · 김정은 (2010) 주거복지정책의 평가 및 개편방안 연구-국민기초생활보장제도 주거급여 시행 10년-. 한국보건사회연구원.
- 조승연 · 김용태 · 이영환 (2011) 선진 주택·도시 전문기관 역할 비교 연구. 토지주택연구원.
- 주거복지센터 (2009) 2009 전국주거복지센터 사업 보고서.
- 진정수 · 천현숙 (2006) 기초수급자 및 차상위계층 주거실태 분석. 국토연구원. 건설교통부.
- 진정수 · 김혜승 · 강미나 (2009) 저소득·서민의 주거안전망 구축을 위한 기초 연구. 국토연구원.
- 한준 (2012) 한국의 사회동향 2012. 한국사회학회. 통계개발원.

3. 학술지·전문지 및 학위논문

- 김영태 (2006) 주거복지에 대한 이론적 개관 및 향후 정책과제. *한국주거학회논문집*. 17. 127-135.
- 남원석 (2012) 주거복지정책 프로그램의 평가와 과제. 2012년 사회정책연합공동학술대회.
- 백정훈 · 소갑수 (2010) 프랑스 주택 리노베이션 정책의 역사적 변천에 관한 연구. *대한건축학회 논문집*. 26(4). 29-36.
- 서재호 (2008) 기초자치단체의 사회복지서비스 전달체계 개편에 대한 평가: 사회복지전달체계의 구성원칙을 중심으로. *한국거버넌스학회보*. 15. 139-164.
- 엄의현 (2006) 노인복지서비스 공급체계에 관한 연구. 중앙대학교 박사학위논문.
- 이진홍 (2003) 프랑스의 주택정책의 실상과 21세기 전망에 관한 소고. *EU연구*.
- 이창호 (2012) 농어촌 주택개량정책의 현황과 향후 과제. *이슈와 논점*. 260.
- 홍인옥 (2011) 주택개량정책의 방향. *도시와 빈곤*. 94. 9-21.

- Daniel Behar & Rene Ballain (1998) Vingt ans apres la reforme de 1977, refonder la politique du logement, *Politique publiques et territoires*.
- Patrick Kamoun (2005) Financement du logement social et évolutions de ses missions, De 1894 (loi Siegfried) à nos jours, *Logement, habitat, cadre vie, Informations sociales*. 123, 20-33.

4. 단행본

- 김영태 (2008) *프랑스 주거복지정책 100년의 교훈*. 초판2쇄. 서울. 삼성경제연구소.
- Gilbert, Neil & Harry Specht (1974) *Dimensions of Social Welfare Policy*. Englewood Cliffs. NJ: Prentice-Hall.
- Merlin Pierr & Choay Francoise (1988) *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*. Presse Universitaires de France.

5. 보도자료

- 국토해양부 (2008.9.19) 「국민 주거안정을 위한 도심공급 활성화 및 보금자리 주택 건설방안」 추진! [Online]. <http://www.korea.kr/archive/expDocView.do?docId=24645> [2013.4.22 검색].
- 국토교통부 (2013.5.30) 주거지 재생을 위해 주거환경개선자금 지원 지속 필요. [Online]. http://www.mltm.go.kr/USR/NEWS/m_72/dtl.jsp?id=95072130 [2013.12.26 검색].
- 보건복지부 (2013.9.10) 기초생활보장 수급대상 최대 110만 가구로 늘어난다. [Online]. http://www.mw.go.kr/front_new/al/sal0301vw.jsp?CONT_SEQ=290733&MENU_ID=0403&PAR_MENU_ID=04 [2013.12.26 검색].
- 서울특별시 (2012.5.21) 서울시, 저소득층을 위한 맞춤형 주거복지사업 펼친다. [Online]. http://spp.seoul.go.kr/main/news/news_report.jsp?act=VIEW&boardId=12744 [2013.6.11 검색].
- 서울특별시 (2012.12.14) 서울시, 저소득 장애인 103가구 무장애 환경으로 집수리. [Online]. http://spp.seoul.go.kr/main/news/news_report.jsp?act=VIEW&boardId=14646 [2013.6.11 검색]
- 서울특별시 (2013.4.8) 서울시, 1,200가구에 희망의 집수리 실시. [Online]. http://spp.seoul.go.kr/main/news/news_report.jsp?searchType=TITLE&searchWord=%C1%FD%B C%F6%B8%AE&list_start_date=&list_end_date=&pageSize=10&branch_id=&branch_child_id=&pageNum=1&communityKey=B0158&boardId=15698&act=VIEW [2013.5.30 검색].
- 연합뉴스 (2012.9.25) 주목받는 성남시 영세민 주택 개조사업. [Online]. <http://www.yonhapnews.co.kr/bulletin/2012/09/25/0200000000AKR20120925153300061,HTM>

□ [2013.11.1 검색].

- 이명주 (2012.11.4) *세금 낭비하는 서민주택 개·보수 사업*. 경향신문. [Online]. http://news.khan.co.kr/kh_news/khan_art_view.html?artid=201211042134315&code=990402 [2013.4.17 검색].
- 재정경제부·건설교통부 (2007.2.1) 「주택시장안정과 주거복지 향상을 위한 공공부문 역할강화 방안」 발표. [Online] <http://www.most.go.kr/news/news02.jsp?actionType=view&runno=78696> [2013.3.22 검색].

6. 법률

- 건축법. 국토교통부.
- 광주광역시 주거복지 지원조례. 광주광역시.
- 국민기초생활 보장법. 보건복지부.
- 대구광역시 주거약자를 위한 주거복지 지원조례. 대구광역시.
- 대한민국헌법. 국회.
- 도시 및 주거환경정비법. 국토교통부
- 서울특별시 사회복지기금조례 시행규칙. 서울특별시.
- 서울특별시 주거복지 기본조례. 서울특별시.
- 성남시 주거복지 지원조례. 성남시.
- 인천광역시 주거복지 지원 조례. 인천광역시.
- 장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률. 국토교통부.
- 장애인·노인·임산부 등의 편의증진보장에 관한 법률 시행규칙. 보건복지부.
- 전라북도 저소득계층 임대보증금 지원조례 시행규칙. 전라북도.
- 전주시 주거복지 지원조례. 전주시.
- 주택법. 국토교통부.
- 지방자치법. 안전행정부.

7. 홈페이지

- 국가법령정보센터 <http://law.go.kr/>
- 국토교통부 <http://www.molit.go.kr/>
- 농림축산식품부 <http://www.mafra.go.kr/>
- 보건복지부 <http://www.mw.go.kr/>
- 복지로 <http://www.bokjiro.go.kr/>
- 산업통상자원부 <http://www.motie.go.kr/>
- 서울특별시 <http://www.seoul.go.kr/>
- 전주시 <http://www.jeonju.go.kr/>
- 주택기금포탈 <http://nhf.mltm.go.kr/>
- 한국토지주택공사 <http://www.lh.or.kr/>
- 한국에너지재단 <http://www.energylove.or.kr/>
- 환경부 <http://www.me.go.kr/>
- Supporting People Programme <http://www.nidirect.gov.uk/supporting-people-programme/>

8. 기타

- 국토연구원 (2013) 제2차 장기(2013~2022) 주택종합계획 수립 연구. 공청회자료.
- 통계자료(가구규모): 국가통계포털. [Online]. http://kosis.kr/themes/themes_03List.jsp [2013년 4월 23일 검색].
- 통계자료(주택보급률): e-나라지표. [Online]. http://www.index.go.kr/egams/stts/jsp/potal/stts/PO_STTS_idxMain.jsp?idx_cd=1227&idx_sys_cd=598&div_type=TREE&bbs=INDX_001&tree_search_word=&selElIdx=-1&rootKey=1,48,0 [2013년 4월 15일 검색].

A Study on the Establishment and Operation of the Center for the Vulnerable to Housing

Kim, Sang-Ho
Byun, Eun-Joo
Lyu, Hyeon-Suk
Chung, Ji-Bum
Lee, Hwa-Jin

Establishing ‘the Center for the Vulnerable to Housing (the CVH)’ is related to enhance the housing welfare as a national housing policy, aiming at supporting the better residential environments for the low-income and vulnerable groups. The CVH, therefore plays a role for improving the quality of housing conditions, mainly renovation and refurbish in the field of the private housing market.

A public role for the housing supports has increased in its demands since ‘Housing Act(2003)’ was legislated. As a consequence, central government drew up ‘Long-term Comprehensive Housing Planning’ to set up a long-term goal for public supports and policy, and various services have been implemented. However, ten years later since ‘Housing Act(2003)’ set up, a role and policy for the housing supports in public sector has been criticised and questioned.

That being so, this study intends to investigate the role and position in the residential supports by central and local governments both, according to the ‘Housing Act’(2003). Furthermore, services regarding the residential supports, which have been addressed by each institution, are scrutinised.

On that basis, primary attention for this study is paid to provide the residential supports to beneficiaries. To review the administrative and legal

perspectives for considering the effectiveness secures, 'Korea Institute of Public Administration' is also cooperated and involved in this research.

As a result of this investigation, five problems on the public role for the current residential supports are mainly discovered. First of all, central government manages its services providing as independent projects without a definite goal and a mid-long term promoting plan. Secondly, most of the services are operated by many of stakeholders which consequents low effectiveness of the services. Thirdly, evaluations of the residential supports that primarily are concerned with result of services often occur problems. Lastly, services that basic autonomous authorities carry out are not professionally organized.

When it comes to relevance, integrity, accessibility and professionalism on public services, there are some problems occurred. For instance, arise of non-beneficiary lacking of the clear criteria for the selection and relevance in the size of subsidies, and absence of integrated provision with the other authorities. Furthermore, a low-accessibility to services for the prospective beneficiaries causes controversy on the efficiency and the official in charge are commonly un-professional, which might provide a low quality of services.

This study accordingly is to solve these problems mentioned above with establishing a center, which is based on professionalism for the residential services. This can provide a comprehensive system of residential support policy, proper services to certain beneficiary as well as relevant infrastructures.

Establishing the CVH, formed together with local autonomy and central government is the most optimized approach, according to the research to investigate administrative alternatives for the CVH. It is also necessary to establish regulations with a existing legislation for short-term period and enact a general law for mid-long term period to settle.

‘The Center for the Vulnerable to Housing’ takes charge of primary assignments. Firstly, it supports the initiatives for housing renovation and improvement of residential environment. Secondly, it assists the improvement for living environment based on the housing inspections. Thirdly, it helps to formulate the evaluation and infrastructure. By doing this, the CVH helps to improve the residential environments that have subminimum standard housing conditions and renovate housing for vulnerable groups(disabled person or elderly) to encourage them for independent life.

Taking these things into account, this research delivers the implementations for systematic alternatives to have variety perspectives of both authority and beneficiary on the existing policy and services of housing supports. It would be required for rational and elaborated operating system on the further study.

Key-words: Improvement of living condition, Housing supports, Vulnerable groups, Low-income groups, The Center for the Vulnerable to Housing

부록1. 심층면접 조사지

주거약자 주택상태 및 주거지원에 관한 실태조사

안녕하세요?

건축도시공간연구소는 생활공간, 복지공간, 문화공간의 공공적 가치구현과 질적 수준향상을 위한 정책 연구를 수행하고 있는 정부 출연기관입니다. 본 연구소는 현재 주거약자의 주거안정 및 주거환경 개선을 위한 공공 지원사업의 효율적 전달체계를 마련하기 위하여 “저소득층 주거환경개선센터 구축 및 운영방안에 관한 연구”를 수행하고 있습니다.

이와 관련하여 본 설문은 공공의 주거지원 사업과 관련하여 국민 여러분이 생각하시는 필요성과 중요도에 관한 인식, 주거지원을 위한 전달체계의 개선 방안 등에 관한 의견을 묻고자 실시하게 되었습니다. 응답하여 주신 내용은 주거약자에 대한 공공의 주거지원 정책을 제언하는 데 귀중한 자료로 이용될 것입니다.

또한, 귀하께서 작성하신 내용은 통계법 및 관련 규정에 의하여 익명으로 처리되어 비밀이 보장되며, 연구 목적 이외의 다른 목적으로는 절대 사용되지 않을 것을 약속드리오니 다소 번거로우시더라도 조사의 참여를 부탁드립니다.

본 조사와 관련하여 문의사항이 있으시면, 아래의 연락처로 연락주시기 바랍니다. 바쁘신 와중에도 설문에 협조해 주셔서 감사합니다.

2013년 9월

국토연구원 부설 건축도시공간연구소

담당: 김상호 연구위원 (031 478 9602)

변은주 연구원 (031 478 9644)

E-Mail: ejbyun@auri.re.kr

조사기간	2013년 9월 2일 ~ 9월 30일				
주 관	국토연구원 부설 건축도시공간연구소				
조 사 원					
조사일시	2013년	월	일	시	분 (분 간)
조사가구 성명					
조사가구 주소					
조사가구 유형	① 저소득 가구 ② 기초생활보장 수급가구 ③ 장애인 거주가구 ④ 고령자 거주가구				
비 고					

0. 선정 질문

※ 아래 중 한 개 이상의 질문에 해당하는 가구에 대해서만 설문을 시작합니다.

- 1 귀 댁에는 65세 이상의 가구원이 거주하고 있습니까?
① 있다. ② 없다.
- 2 귀 댁에는 장애를 가진 가구원이 거주하고 있습니까?
① 있다. (장애유형:) ② 없다.
- 3 귀 가구는 기초생활보장 수급을 받고 있습니까?
① 있다. (수급액:) ② 아니다.
- 4 귀 댁의 월평균 가구소득(근로소득, 금융소득, 부동산소득, 정부보조금, 연금, 부모 및 친척의
지원금 등을 모두 합한 금액)은 얼마입니까? 모든 가구원의 소득을 합산해서 말씀해 주십시오.
① 기준금액 이하 ② 기준금액 초과 [→설문 중단]

소득 1분위	소득 2분위	소득 3분위	소득 4분위	소득 5분위 이상
월 134만원 이하	월 135만원 ~ 201만원 이하	월 202만원 ~ 257만원 이하	월 258만원 ~ 304만원 이하	월 305만원 초과
				[→설문 중단]

1. 가구 일반 현황

1 가구의 직업은 무엇입니까?

[가구는 세대주가 아니라 가구의 생계를 실질적으로 책임지고 있는 사람을 뜻합니다.]

- ① 자영업: 상점 운영, 노점상, 개인택시 등
- ② 판매·서비스직: 상점 점원, 세일즈맨 등
- ③ 생산·기능직: 운전사, 정비원, 제조·건설업의 숙련공 등
- ④ 기술직: 기술공, 간호사, 위생사, 강사, 운동선수 등
- ⑤ 단순노무직: 청소원, 경비원, 배달원, 간병인 등
- ⑥ 사무·관리직: 인사·회계·기획에 관련한 사무원 등
- ⑦ 자활근로 참여 또는 가내 부업
- ⑧ 구직활동 중
- ⑨ 학생
- ⑩ 전업 주부
- ⑪ 무직 또는 연금생활자
- ⑫ 기타 ()

2 귀댁의 가구 구성에 관한 질문입니다.

구분	가구주·배우자와의 관계			연령	성별	장애여부
	①가구주 ④부모 ⑦손자녀	②배우자 ⑤조부모 ⑧친척	③자녀 ⑥형제자매 ⑨비혈연			
1	①가구주			만 세		
2				만 세		
3				만 세		
4				만 세		
5				만 세		
6				만 세		

3 귀댁에 거주하는 장애인·고령자의 건강 수준은 어떻습니까? (복수 선택 가능)

- ① 독립생활이 가능하다.
- ② 부목 또는 지팡이를 사용한다.
- ③ 집 밖에서만 휠체어를 사용한다.
- ④ 집 안·밖에서 모두 휠체어를 사용한다.
- ⑤ 이동 시에만 간호인이 필요하다.
- ⑥ 항상 간호인이 필요하다.
- ⑦ 심각한 청력 장애가 있다.
- ⑧ 심각한 시력 장애가 있다.
- ⑨ 기타 ()

- ## II. 주택 현황

- 182 저소득층 주거환경개선센터 구축 및 운영방안에 관한 연구

- 6 현재 거주하고 계시는 주택의 건축년도는 언제입니까?
 ① 1980년 이전 ② 1980년~1990년 이전 ③ 1990년~2000년 이전
 ④ 2000년~2010년 이전 ⑤ 2010년 이후 ⑥ 잘 모르겠다.
- 7 현재 거주하고 계시는 주택에 몇 년 거주하십니까?
 ()년 ()개월

8 귀 가구의 방·거실·부엌의 현황에 관한 질문입니다.

가. 방의 개수(취침이 가능한 모든 방 수)	총 ()개	
나. 상·하수도 시설이 완비된 전용 입식부엌의 유무	①있다	②없다
다. 상·하수도 시설이 완비된 전용 수세식화장실의 유무	①있다	②없다
라. 상·하수도 시설이 완비된 목욕(샤워)시설의 유무	①있다	②없다

9 현재 거주하고 계시는 주택 내부의 환경에 대해서 얼마나 만족하십니까?

구 분	매우 불만족	불만족	보통	만족	매우 만족
가. 주택 규모	①	②	③	④	⑤
나. 방의 개수	①	②	③	④	⑤
다. 방의 크기	①	②	③	④	⑤
라. 각 실의 배치(평면 구조)	①	②	③	④	⑤
마. 거주 층수	①	②	③	④	⑤
라. 채광 및 통풍	①	②	③	④	⑤
마. 소음 및 진동	①	②	③	④	⑤
바. 단열 및 보온	①	②	③	④	⑤
사. 습기 및 결로	①	②	③	④	⑤
아. 누수 및 배수(천정, 벽, 급수관, 배수관 등)	①	②	③	④	⑤
자. 창호 상태(개폐, 뒤틀림 등)	①	②	③	④	⑤
차. 균열 등 구조(지붕, 외벽, 발코니 등)	①	②	③	④	⑤
카. 실내 마감(벽지, 장판, 타일 등)	①	②	③	④	⑤
타. 화장실 설비(변기, 세면대 등)	①	②	③	④	⑤
파. 부엌 설비(싱크대, 가스레인지 등)	①	②	③	④	⑤
하. 전기 설비(누전 등)	①	②	③	④	⑤
기타:					

- 9-1 위 항목 중 가장 시급히 개선되어야 할 사항은 무엇입니까? 2가지만 순서대로 말씀해 주십시오.
 1순위 () 2순위 ()

10 현재 거주하고 계시는 주택 외부의 환경에 대해서 얼마나 만족하십니까?

구 분	매우 불만족	불만족	보통	만족	매우 만족
가. 주차 시설	①	②	③	④	⑤
나. 옆 집(옆 동)과의 거리	①	②	③	④	⑤
다. 옆 집(옆 동)의 높이	①	②	③	④	⑤
라. 공원 등 녹지 공간	①	②	③	④	⑤
마. 편의시설(슈퍼마켓, 우체국, 은행, 음식점 등) 위치	①	②	③	④	⑤
라. 기피시설(쓰레기장, 주유소, 공장 등) 위치	①	②	③	④	⑤
마. 유흥시설(단란주점, 성인오락실 등) 위치	①	②	③	④	⑤
기타:					

10-1 위 항목 중 가장 시급히 개선되어야 할 사항은 무엇입니까? 2가지만 순서대로 말씀해 주십시오.
1순위 () 2순위 ()

11 귀 가구에서는 위의 불편한 주거환경 개선을 위하여 주로 어떤 노력을 하십니까?

- | | |
|--------------------|--------------------|
| ① 본인이 직접 수리한다. | ② 사설 업체에 문의한다. |
| ③ 집 주인에게 수리를 요청한다. | ④ 동 주민센터에 문의한다. |
| ⑤ 복지기관에 문의한다. | ⑥ 민간단체(NGO)에 문의한다. |
| ⑦ 불편해도 그냥 참는다. | ⑧ 기타 () |

Ⅲ. 주거비 부담 현황

1 현재 거주하고 계시는 주택의 가격 또는 임대료는 얼마입니까?

주택가격 ()만원

[→2번의 라 질문 후 4번으로 이동]

전세 ()만원

월세 ()만원

보증금 ()만원

2 귀하께서는 현재 거주하고 계시는 주택의 주거비와 관련하여 얼마나 부담을 느끼십니까?

구 분	생필품을 줄일 정도로 부담스러움	부담스럽지만 못 낼 정도는 아님	생계에 큰 영향을 주지 않음
가. 전세가격 수준	①	②	③
나. 임대 보증금 수준	①	②	③
다. 월 임대료 수준	①	②	③
라. 관리비 부담	①	②	③

3 귀하께서는 현재 주택에 거주하시면서 월 임대료를 연체한 경우가 있습니까?

① 없다. [→4번으로]

② 가끔 연체하고 있다.

③ 자주 연체하고 있다.

3-1 임대료를 연체한 경우, 연체기간과 금액은 어느 정도입니까?

연체기간 ()개월

연체금액 ()만원

4 귀하께서는 현재 거주하고 계시는 주택의 임차를 위하여 자금을 빌린 적이 있습니까?

① 없다.

② 있다.

4-1 자금을 빌리신 경우, 어디에서 빌리셨습니까? 다음 중 해당하는 내용에 대해 말씀해 주십시오.

구 분	금 액
가. 공공의 임대보증금 융자 지원	()만원
나. 시중 은행 및 보험회사의 전세자금 대출	()만원
다. 개인(부모, 친척 등)에게 빌림	()만원
라. 기타 ()	()만원

N. 공공의 주거지원 사업 인식 및 이용 현황

- 1 귀하께서는 서울시(전주시) 등 공공에서 주거지원 사업을 시행하고 있는 것을 알고 계십니까?
 ① 잘 알고 있다. [→2번으로] ② 들어본 적 있다. [→2번으로] ③ 잘 모르겠다. [→15번으로]

- 2 귀하께서 알고 계시는 주거지원 사업을 선택해 주세요.

가. 임대주택 공급	① 국민임대주택 ③ 영구임대주택	② 공공임대주택 ④ 장기전세주택
나. 주거비 대출지원	⑤ 저소득가구 전세자금 지원	⑥ 임대보증금 융자 지원
다. 주거비 무상지원	⑦ 기초생활보장 주거급여 지원	⑧ 서울형 주택바우처
라. 주택 개보수 자금지원	⑨ 주거약자 개량자금 지원	⑩ 주거환경개선사업 주택자금지원
마. 주택 개보수 서비스지원	⑪ 주거현물급여 집수리사업 ⑬ 저소득층 에너지효율 개선사업 ⑮ 저소득 장애인 주거편의 지원사업	⑫ 슬레이트 처리사업 ⑭ 희망의 집수리사업

- 3 그렇다면 알고 계신 사업에 관하여 어떻게 알게 되셨습니까?
 ① 동 주민센터 ② 구청 및 시청 ③ 지역 주거복지센터
 ④ 주변 이웃 및 친지 ⑤ 인터넷 및 언론 보도 ⑥ 기타 ()

- 4 귀하께서 현재 이용하고 계시는 주거지원 사업이 있습니까?
 ① 과거에 이용한 적이 있다. (사업명:) [→5번 또는 9번으로]
 ② 현재 이용하고 있다. (사업명:) [→5번 또는 9번으로]
 ③ 현재 이용하려고 준비 중이다. (사업명:) [→13번으로]
 ④ 들어본 적은 있으나 적극적으로 이용하려고 한 적은 없다. [→14번으로]
 ⑤ 이용하려고 했으나 복잡한 절차 등의 이유로 포기하였다. [→14번으로]
 ⑥ 이용하려고 했으나 자격 기준에 해당하지 않았다. [→15번으로]
 ⑦ 기타 ()

[주거지원 항목 중 주택 개보수 지원을 받으신 경우]

- 5 언제 주택 개보수 지원 서비스를 받으셨습니까?
 ()년 ()월

6 어떤 경로를 통하여 주택 개보수 지원을 받으셨습니까?

- ① 구청 및 시청 담당 부서를 통하여 받았다.
- ② 지역 주거복지센터를 통하여 받았다.
- ③ 민간 봉사단체를 통하여 받았다.
- ④ 기타 ()

7 어떠한 항목을 개보수하셨습니까? 개보수한 내역을 모두 말씀해 주십시오.

- | | | |
|------------|---------------|---------------|
| ① 도배 교체 | ② 장판 교체 | ③ 창호 교체 · 수리 |
| ④ 단열 시공 교체 | ⑤ 싱크대 교체 · 수리 | ⑥ 보일러 교체 · 수리 |
| ⑦ 누수 시공 | ⑧ 현관문 및 방문 교체 | ⑨ 화장실 개량 |
| ⑩ 지붕 개량 | ⑪ 외벽 도색 · 수리 | ⑫ 기타 () |

8 개보수한 내역에 대한 만족도는 어떻게 되십니까?

- | | | |
|----------|---------|------|
| ① 매우 불만족 | ② 불만족 | ③ 보통 |
| ④ 만족 | ⑤ 매우 만족 | |

8-1 불만족하시는 경우, 이유는 무엇입니까?

()

[주거지원 항목 중 주거비 (대출/무상) 지원을 받으신 경우]

9 어떤 경로를 통하여 주거비 지원을 받으셨습니까?

- ① 구청 및 시청 담당 부서를 통하여 받았다.
- ② 지역 주거복지센터를 통하여 받았다.
- ③ 기타 ()

10 주거비 지원 규모는 적절하였습니까?

- ① 가구의 규모에 부합하였으며 주거 안정에 도움이 되었다.
- ② 가구의 규모에는 부족하였으나 그럭저럭 도움이 되었다.
- ③ 주거 안정에 별로 도움이 되지 못하였다.
- ④ 기타 ()

11 이용하신 주거지원 사업에 대한 만족도는 어떻게 되십니까?

- | | | |
|----------|---------|------|
| ① 매우 불만족 | ② 불만족 | ③ 보통 |
| ④ 만족 | ⑤ 매우 만족 | |

[주거지원 이용 경험이 있는 경우 공통]

12 이용하는 과정에서 불편사항이 있었다면, 그 이유는 무엇입니까?

순서대로 2가지만 선택하여 주십시오.

1순위 () 2순위 ()

- ① 내 사정에 맞는 자세한 정보를 알기 어려웠다.
- ② 지원을 받을 수 있는 자격 기준이 너무 까다로웠다.
- ③ 제출 서류가 많고 절차가 복잡해 신청하기가 어려웠다.
- ④ 심의 또는 심사를 기다리는 데 오랜 시간이 걸렸다.
- ⑤ 대출금의 연이율 또는 상환기간이 부담되었다.
- ⑥ 지원 금액이 적어 실질적으로 주거 안정에 큰 도움이 되지 않았다.
- ⑦ 지원 자격 기준 변동에 따라 지원이 오래 지속되지 못하였다.
- ⑧ 집수리의 완성도 및 사후 관리가 만족스럽지 못하였다.
- ⑨ 기타 ()

[주거지원을 받으려고 준비 중인 경우]

13 준비하는 과정에서 어떤 어려움이 있었습니까?

- ① 내 사정에 맞는 자세한 정보를 알거나 이해하기 어렵다.
- ② 지원받기까지의 대기 시간이 너무 오래 걸린다.
- ③ 대출 지원을 받고 싶으나 상환 조건이 부담스럽다.
- ④ 집수리를 하고 싶으나 집 주인이 동의해 주지 않는다.
- ⑤ 지원 내용이 주거비 부담 해소 및 주거환경 개선에 큰 도움이 되지 않을 것 같다.
- ⑥ 기타 ()

[주거지원 이용 경험이 없는 경우]

14 현재까지 공공의 주거지원 사업을 이용하지 않은 이유는 무엇입니까?

- ① 내 사정에 맞는 자세한 정보를 알거나 이해하기 어려워 지원을 포기하였다.
- ② 지원받기까지의 대기 시간이 너무 오래 걸려 포기하였다.
- ③ 대출 지원을 받고 싶었으나 상환 조건이 부담스러워 포기하였다.
- ④ 집수리를 하고 싶었으나 집 주인이 동의해 주지 않아 포기하였다.
- ⑤ 지원 내용이 주거비 부담 해소 및 주거환경 개선에 큰 도움이 되지 않아 시도하지 않았다.
- ⑥ 기타 ()

[공통 질문]

15 귀 가구의 주거환경 개선과 주거수준 향상 등 주거 안정을 위하여 필요한 주거지원 사업은 무엇입니까? 순서대로 2가지만 선택하여 주십시오.

1순위 () 2순위 ()

- | | |
|-------------------------|------------------|
| ① 저렴한 공공 임대주택 공급 | ② 저리의 주택 구입자금 대출 |
| ③ 저리의 주택 전세자금 대출 | ④ 저리의 임대 보증금 대출 |
| ⑤ 매월 일정액의 주거비 보조 | ⑥ 주택 개보수 자금 보조 |
| ⑦ 주택 개보수 서비스 직접 보조(집수리) | ⑧ 기타 () |

V. 주거환경개선센터의 활용

※ 주거환경개선센터(가칭): 공공의 주거지원이 필요한 가구에게 지원 사업을 효과적으로 전달하기 위한 주거 관련 전문 조직으로, 주택 개보수 수행 및 개보수에 관한 정보 제공을 중심으로 주거비, 임대주택 등에 관한 정보 전달 업무 수행

- 1 임대주택 입주, 주거비 지원, 주택 개보수 등 주거 문제에 관한 정보가 필요하실 경우 어떤 경로를 통하여 정보를 얻으십니까?
 ① 동 주민센터의 담당 공무원을 통하여 얻는다.
 ② 지역 주거복지센터 및 사회복지관 등을 통하여 얻는다.
 ③ 사설 업체(부동산, 인테리어 회사 등)를 이용한다.
 ④ 주변 이웃 및 친지를 통하여 얻는다.
 ⑤ 인터넷을 통하여 얻는다.
 ⑥ 기타 ()

- 2 주거환경개선센터가 운영된다면 주거지원 사업을 이용하는 데 도움이 될 것으로 생각하십니까?
 ① 매우 도움이 될 것이다. ② 다소 도움이 될 것이다.
 ③ 큰 도움이 될 것 같지 않다. ④ 전혀 도움이 될 것 같지 않다.
 ⑤ 잘 모르겠다.

- 3 주거환경개선센터를 통하여 귀 가구에 주거지원에 관한 정보가 제공된다면, 어떤 항목에 대한 지원이 필요하십니까? 2가지만 순서대로 말씀해 주십시오.
 1순위 () 2순위 ()
 ① 공공 임대주택 입주에 관한 정보 ② 주택 구입 자금 지원에 관한 정보
 ③ 임대료 지원에 관한 정보 ④ 임대차 계약 등 주거문제 해결을 위한 정보
 ⑤ 집수리 지원 및 관리에 관한 정보 ⑥ 기타 ()

- 4 주거환경개선센터를 통하여 위 항목에 관한 정보가 제공된다면 어떤 방식이 가장 바람직하다고 생각하십니까?
 ① 가구 직접 방문 ② 전화 상담
 ③ 공청회 개최 ④ 홍보물 발송
 ⑤ 홈페이지 운영 ⑥ 기타 ()

설문해 응해주셔서 감사합니다.

여러분의 의견은 주거약자의 주거환경 개선과 주거안정을 위한 소중한 자료로 활용하겠습니다.

부록2. 조사가구 면담내용

• 면담내용 수록가구 목록

유형	구분		나이	성별	주소	가구형태	수급여부
저소득 가구	A	2	44	여	서울시 노원구	부부+자녀3	○
		9	31	여	서울시 은평구	한부모+자녀1	○
		13	44	여	전주시 덕진구	한부모+자녀2	○
		14	62	여	전주시 완산구	1인	×
저소득 장애인 가구	B	2	27	남	서울시 송파구	1인	×
		3	45	남	서울시 은평구	부부+자녀2	○
저소득 고령자 가구	C	4	86	여	서울시 은평구	1인	○
		7	85	여	서울시 은평구	1인	○
		8	84	여	서울시 은평구	1인	○
		9	81	여	전주시 완산구	1인	○
		10	82	여	전주시 완산구	1인	○
저소득 장애인 고령자 가구	D	2	86	여	서울시 송파구	1인	○
		3	41	여	서울시 송파구	노부모+부부+자녀3	×
		4	69	남	서울시 송파구	1인	○
		5	76	남	서울시 은평구	1인	○
		6	89	여	서울시 은평구	1인	○
		10	78	남	전주시 완산구	부부	○
		13	64	남	전주시 완산구	노모+자녀1	×
		14	77	남	전주시 완산구	1인	○

1. 조사가구 A-2

구분	가구 유형	가구원				경제 상태		
		가구원수	관계	연령	장애여부	직업	월 소득	부채
저소득(수급)	부부+자녀3	5	가구주	47	×	무직	소득2분위	500만원
			배우자	44	×			
			자녀1	10	×			
			자녀2	6	×			
			자녀3	2	×			

주소	주택 유형	층수	점유 형태	주택가격 및 임대료
서울특별시 노원구	단독주택	-1/2	보증부 월세	보증금500/월세35

최저주거기준 충족 여부	과밀기준		설비기준			구조·성능·환경기준
	면적 (현황/기준)	방 개수 (현황/기준)	전용 입식부엌	전용 수세식화장실	목욕시설	
미충족	66/46	3/3	○	○	○	×


생활 실태	<ul style="list-style-type: none"> - 반지하 월세로 1년 3개월째 거주 - 교회 목사님의 보증금 지원 등 교회로부터 지원을 많이 받고 있음 - LH전세임대주택에 당첨되었으나 보증금이 해결되지 않았으며, 임대주택의 위치가 현 거주지와 멀어 교회 및 자녀들의 학교문제로 입주가 불투명
주거환경 관련 사항	<ul style="list-style-type: none"> - 주택 노후화로 지붕 및 외벽 마감재가 탈락하여 위험에 노출 - 이사 직후 바닥과 벽의 누수로 집주인이 보수공사를 하였으나, 문제가 여전히 해결되지 않음 - 누수로 인한 악취와 곰팡이로 인해 방 3개중 1개만 주로 사용 - 화장실에 양수기를 설치하여 24시간 가동 중이었으나, 지금은 양수기마저 고장난 상태 - 이로 인해 자녀들의 아토피와 호흡기 질환이 심함
주거지원 이용 경험 및 경로	<ul style="list-style-type: none"> - 2013년 여름 도배, 장판, 창호교체 - 지역 주민센터 안내전화를 통해 개보수 지원을 받음 - 꼼꼼한 시공으로 시공 직후의 만족도는 높았으나, 집의 근본적인 누수 문제로 한 달이 되지 않아 바닥에 물이 올라오고, 벽에 곰팡이 발생
희망 주거지원 유형 및 경로	<ul style="list-style-type: none"> - 저리의 임대보증금 대출 및 매월 일정액의 주거비 보조를 희망함 - 일정 수준의 주거환경이 확보된 주택에 대해 임대계약이 이루어 질 수 있도록 제도화 필요. 임대계약 후 열악한 주거환경으로 피해를 받았을 경우 부동산 중개인 및 집주인의 충분한 보상 필요 - 취약계층에게는 저리의 대출 또한 부담이므로 무상대출 필요
주택 현황	

2. 조사가구 A-9

구분	가구 유형	가구원				경제 상태		
		가구원수	관계	연령	장애여부	직업	월 소득	부채
저소득(수급)	한부모+자녀1	2	가구주	31	×	판매업	소득1분위	2,000만원
			자녀	9	×			

주소	주택 유형	층수	점유 형태	주택가격 및 임대료
서울특별시 은평구	다세대 주택	-1/4	무상거주(친인척 소유)	-

최저주거기준 충족 여부	과밀기준		설비기준			구조·성능·환경기준
	면적 (현황/기준)	방 개수 (현황/기준)	전용 입식부엌	전용 수세식화장실	목욕시설	
충족	80/26(36)	2/2	○	○	○	○

생활 실태	<ul style="list-style-type: none"> - 친인척(동생) 주택에 무상으로 5년째 거주 - 한부모 가정으로 기초생활보장 수급을 받고 있음
주거환경 관련 사항	<ul style="list-style-type: none"> - 주거의 규모와 설비는 양호한 편이나, 반지하 거주에 따른 문제 발생 - 습기 및 결로로 인한 곰팡이가 심해, 자녀의 호흡기 건강 및 실내 위생에 취약 - 노후화된 목재 창호에 의해 단열 및 개폐 문제 심각 - 화장실 내부 전기 배선이 노출되어 누전의 사고에 노출 - 외부환경은 전반적으로 양호하지만, 편의시설이 먼 거리에 있어서 불편
주거지원 이용 경험 및 경로	<ul style="list-style-type: none"> - 2013년 5월 은평구청 소식지에 실린 두꺼비하우징 사업을 통해 현관문 이중 잠금장치 및 창문 잠금장치 설치, 세면대의 온수 파이프 교체 - 주거지원 이용 후 수리 내용에 대한 만족은 높으나, 예산문제로 인해 수리 가능 항목에 대한 제한이 많아 창호교체를 받지 못해 아쉬움
희망 주거지원 유형 및 경로	<ul style="list-style-type: none"> - 저렴한 공공임대주택을 공급받기 희망하며, 주택 개보수 자금 보조를 통해 필요한 부분의 집수리를 희망 - 주중에는 일을 하고 있기 때문에 주로 인터넷이나 구청 소식지 등을 통하여 정보를 얻고 있으며, 계속해서 홍보물 발송을 통해서 정보를 얻고자함
주택 현황 사진	

3. 조사가구 A-13

구분	가구 유형	가구원				경제 상태		
		가구원수	관계	연령	장애여부	직업	월 소득	부채
저소득(수급)	한부모+자녀2	3	가구주	44	×	무직	70	1,500만원
			자녀	13	×			
			자녀	13	×			

주소	주택 유형	층수	점유 형태	주택가격 및 임대료
전주시 덕진구	다세대주택	1/3	전세	4,000

최저주거기준 충족 여부	과밀기준		설비기준			구조·성능·환경기준
	면적 (현황/기준)	방 개수 (현황/기준)	전용 입식부엌	전용 수세식화장실	목욕시설	
충족	49.5/36	3/2	○	○	○	○

생활 실태	<ul style="list-style-type: none"> - 90년도에 건축된 다세대주택에 2년째 거주 - LH 전세자금으로 3,800만원을 대출받아 LH전세임대주택에 전세로 생활 - 한부모 가정으로 기초생활보장 수급을 받고 있으면 현재 응답자는 건강이 좋지 않아 무직 상태임
주거환경 관련 사항	<ul style="list-style-type: none"> - 입주 전 LH를 통해 수리를 받아 실내 환경이 양호 - 방 일부가 반지하 형태로 채광 및 통풍이 원활하지 않고 비가 오거나 장마철에는 습기에 취약
주거지원 이용 경험 및 경로	<ul style="list-style-type: none"> - 지역 주거복지센터를 통해 LH 주거지원사업을 소개받아 입주 - 2013년 2월, 지역 주민센터를 통하여 대문 및 담장 수리와 도배 시공을 받음 - LH 전세자금 대출지원을 받고, 입주 전 집수리가 완료되어 만족도가 높음
희망 주거지원 유형 및 경로	<ul style="list-style-type: none"> - 전세주택지원에 대한 만족도가 아주 높으며, 계속해서 저리의 주택 전세자금 대출과 임대료 지원에 관한 정보를 제공받았으면 함 - 젊은 층으로 인터넷을 통해 직접 주거지원사업 정보를 찾고 있으나, 일차적으로는 가구방문을 통한 정보전달 희망
주택 현황 사진	

4. 조사가구 A-14

구분	가구 유형	가구원				경제 상태		
		가구원수	관계	연령	장애여부	직업	월 소득	부채
저소득	1인	1	가구주	62	×	청소업	50	없음

주소	주택 유형	층수	점유 형태	주택가격 및 임대료
전주시 완산구	다가구주택	1/1	전세	1,000

최저주거기준 충족 여부	과밀기준		설비기준			구조·성능·환경기준
	면적 (현황/기준)	방 개수 (현황/기준)	전용 입식부엌	전용 수세식화장실	목욕시설	
미충족	19.8/14	1/1	○	×	○	○

생활 실태	<ul style="list-style-type: none"> - 40년 이상 경과한 다가구주택에서 6년째 전세로 거주 - 실제 나이는 65세지만 호적상 나이가 적어 기초생활보장 수급에서 탈락하였으며, 현재 구청에 청소업으로 재직 중
주거환경 관련 사항	<ul style="list-style-type: none"> - 슬라브 다가구주택으로 1층에 주인집을 포함한 3가구 거주 - 주차장과 텃밭이 있는 넓은 마당을 거쳐 단칸방으로 이동 - 화장실은 마당에 공용으로 설치되어 있어 이용이 매우 불편 - 1층에 위치하였음에도 불구하고 남측의 창이 작으며, 방의 위치가 채광 및 환기에 매우 취약하여 실내 습기 및 곰팡이에 심하고 공기 질이 열악
주거지원 이용 경험 및 경로	<ul style="list-style-type: none"> - 노송동 해피하우스의 길거리 홍보를 통해 주택 개보수 사업을 소개받음 - 2012년 해피하우스를 통해 싱크대 누수 문제 해결 - 저리의 전세자금대출 조차 빚으로 여기기 때문에 대출을 통해 주거환경이 좋은 주택으로 이주할 계획 없음
희망 주거지원 유형 및 경로	<ul style="list-style-type: none"> - 단독주택을 선호하며, 공공임대아파트 입주에는 관심이 없음 - 현재 거주지가 재개발 대상지로 집주인과 응답자 모두 주거환경 개선에 관심이 저조하며, 재개발사업 착수 후의 이주에 대한 걱정을 하고 있음 - 하지만 건축물이 오래되어 수리가 필요한 부분이 많고, 재개발사업도 불투명하여 주택 개보수에 관한 정보가 제공되길 희망함
주택 현황 사진	

5. 조사가구 B-2

구분	가구 유형	가구원				경제 상태		
		가구원수	관계	연령	장애여부	직업	월 소득	부채
저소득+장애인	1인	1	가家主	27	○	무직	소득1분위	4~5,000만원

주소	주택 유형	층수	점유 형태	주택가격 및 임대료
서울특별시 송파구	다가구주택	-1/2	보증부 월세	보증금2,000/월세15

최저주거기준 충족 여부	과밀기준		설비기준			구조·성능·환경기준
	면적 (현황/기준)	방 개수 (현황/기준)	전용 입식부엌	전용 수세식화장실	목욕시설	
충족	40/14	2/1	○	○	○	○

생활 실태	<ul style="list-style-type: none"> - 다가구주택 반지하에 월세로 1년 10개월째 거주 - 중증장애인으로 독립생활이 불가능하여 24시간 간호인 상주 - 부모님의 이혼과 어머니의 항암치료로 경제적으로 매우 어려우며, 생활비는 장애수당 및 주변의 도움으로 충당 - 임대아파트 입주에 선정되었으나 의료용 침대 및 휠체어를 사용할 수 있는 공간이 충분하지 않아 포기
주거환경 관련 사항	<ul style="list-style-type: none"> - 반지하 주택으로 항상 습기와 결로가 있음 - 부엌 환기가 전혀 되지 않아 실내공기 질이 좋지 않음 - 화장실 내에서 휠체어를 사용하기 위해 화장실 설비를 최소화하였음 - 화장실 문지방을 보수하여 경사로를 설치하였으나, 이로 인해 내부 면적이 협소해져 실내에서 휠체어 사용이 불편하고 수납공간이 매우 부족
주거지원 이용 경험 및 경로	<ul style="list-style-type: none"> - 2012년 12월 장애인복지관을 통해 도배, 장판 교체, 창호 교체, 경사로 설치, 수납선반 설치 - 집수리 후 만족도 높음
희망 주거지원 유형 및 경로	<ul style="list-style-type: none"> - 주택 개보수 직접보조(집수리)와 저리의 임대보증금 대출 희망 - 장애인의 각 특성을 고려하고, 의료용 침대와 휠체어의 내부 이용이 가능한 임대주택 지원 필요 - 또한, 주택 이동이 어렵고 이동할 때마다 배리어프리(Barrier-free) 주택으로 개조하는 것이 어렵기 때문에 주택구입 자금을 위한 정보가 필요함
주택 현황 사진	

6. 조사가구 B-3

구분	가구 유형	가구원				경제 상태		
		가구원수	관계	연령	장애여부	직업	월 소득	부채
저소득(수급)+ 장애인	부부+자녀2	4	가구주	45	○	무직	소득2분위	4,000만원
			배우자	44	×			
			자녀1	12	×			
			자녀2	7	×			

주소	주택 유형	층수	점유 형태	주택가격 및 임대료
서울특별시 은평구	다가구주택	1/2	전세	8,000

최저주거기준 충족 여부	과밀기준		설비기준			구조·성능·환경기준
	면적 (현황/기준)	방 개수 (현황/기준)	전용 입식부엌	전용 수세식화장실	목욕시설	
충족	72/43	3/3	○	○	○	○


생활 실태	<ul style="list-style-type: none"> - LH전세자금 대출을 받아 LH임대주택에 전세로 7개월째 거주 - 가구주가 장애인으로 휠체어를 사용하지만 혼자 이동이 가능
주거환경 관련 사항	<ul style="list-style-type: none"> - LH임대주택으로 주거환경은 전반적으로 쾌적함 - 실내 마감은 양호한 편이며, 일부 창호의 노후화로 단열 문제 발생
주거지원 이용 경험 및 경로	<ul style="list-style-type: none"> - 2013년 7월 한국에너지재단을 통해 창호교체 - 2013년 9월 한국장애인개발원을 통해 화장실 안전손잡이 및 비데 설치, 전등교체 - 지역 주민센터 및 구청을 통해 주거지원 관련 안내 전화를 받음 - 장애로 인해 불편한 주거환경을 개선하고자 관련 정보 및 신청에 대해 매우 적극적임. 공공뿐만 아니라 종교단체 등을 통해서도 주거지원을 받고 있음 - 하지만 집수리 이용 시 시공 항목이 제한되어 있고, 그 항목이 수혜자와 협의 없이 변경되어 이용과정에 대한 불만이 있음
희망 주거지원 유형 및 경로	<ul style="list-style-type: none"> - 지원주체와 시공업체와의 정확한 의사전달 및 협의를 가능하게 할 수 있는 지원센터의 운영 시스템 요구 - 또한, 다양한 주거지원 사업으로 시공항목이 겹치거나 제한되는 경우가 많아 집수리에 제약이 많은 점과, 예산부족으로 꼭 필요한 항목을 지원받지 못하는 경우가 없도록 체계적인 운영체계 요구 - 공공임대주택 입주를 희망하며, 체계적인 집수리지원 및 관리에 관한 정보 희망
주택 현황 사진	

7. 조사가구 C-4

구분	가구 유형	가구원				경제 상태		
		가구원수	관계	연령	장애여부	직업	월 소득	부채
저소득(수급)+ 고령자	1인	1	가구주	86	×	무직	소득1분위	없음

주소	주택 유형	층수	점유 형태	주택가격 및 임대료
서울특별시 은평구	다가구주택	1/1	보증부 월세	보증금100/월세20

최저주거기준 충족 여부	과밀기준		설비기준			구조·성능·환경기준
	면적 (현황/기준)	방 개수 (현황/기준)	전용 입식부엌	전용 수세식화장실	목욕시설	
미충족	30/14	1/1	○	○	×	×

생활 실태	<ul style="list-style-type: none"> - 단층의 다가구주택에 월세로 2년 2개월째 거주 - 단독 고령자가구이며 기초생활보장 수급비로 생활 - 외출 시 지팡이를 사용하며 주중에는 주로 생활복지관 방문
주거환경 관련 사항	<ul style="list-style-type: none"> - 30년 이상 경과한 노후주택으로 슬레이트 지붕과 콘크리트 블록벽 구조 - 방 2개 중 침실로 사용하는 방은 도매·장판시공을 하여 쾌적함 - 하지만 창고방은 벽지마감이 되어 있지 않고, 시멘트 미장마감이 노출되어 있어 습기에 취약하고 악취가 심함 - 화장실 또한 시멘트 미장마감이 노출되어 있음 - 부엌의 실내마감이 취약하여 화재 및 누전 위험성에 노출 - 전반적으로 침실 내부의 채광과 관련된 부분은 양호 - 하지만 침실 쪽으로 외부 도로가 면해 있어 차량의 소음 및 진동으로 항상 불안한 상태이며, 밤에는 수면 방해
주거지원 이용 경험 및 경로	<ul style="list-style-type: none"> - 2012년 가을, 지역 주민센터의 안내 전화를 받고 도배와 장판교체 시공을 받았으며 수리 후 만족도 높음 - 구청 및 주민센터에서 정기적으로 전화 또는 방문하여 주거지원 정보를 제공하고 있음 - 평소에는 불편해도 그냥 참거나, 파손된 유리 정도는 개인적으로 수리함
희망 주거지원 유형 및 경로	<ul style="list-style-type: none"> - 공공임대주택 입주를 희망하며, 매월 일정액의 주거비 보조 또는 임대료 지원에 관한 정보 희망 - 가구 직접 방문 또는 공청회 개최를 통한 지원 희망
주택 현황 사진	

8. 조사가구 C-7

구분	가구 유형	가구원				경제 상태		
		가구원수	관계	연령	장애여부	직업	월 소득	부채
저소득(수급)+ 고령자	1인	1	가구주	85	×	무직	소득1분위	1,000만원

주소	주택 유형	층수	점유 형태	주택가격 및 임대료
서울특별시 은평구	다가구주택	-1/3	전세	3,000

최저주거기준 충족 여부	과밀기준		설비기준			구조·성능· 환경기준
	면적 (현황/기준)	방 개수 (현황/기준)	전용 입식부엌	전용 수세식화장실	목욕시설	
충족	50/14	3/1	○	○	○	○


생활 실태	<ul style="list-style-type: none"> - 다가구주택 반지하에 전세로 1년째 거주 - 대장암, 치매 환자로 주중 4일 요양보호사 방문
주거환경 관련 사항	<ul style="list-style-type: none"> - 평소 거동이 불편하여 지팡이를 사용하며, 이에 따라 실내외의 단차 및 계단 이동 어려움으로 외부 활동이 거의 없음 - 반지하 주택으로 채광, 환기, 습기 등이 전반적으로 취약하고 곰팡이가 많음(특히 실내에서 휴대용 대소변기를 사용하여 환기에 매우 취약) - 또한, 창호 노후화로 단열 및 보온이 취약하여 환기가 어려움 - 화장실의 높은 단차에 의해 미끄러짐 사고가 빈번함. 화장실 내외부에 안전손잡이가 필요하지만 현재 미설치
주거지원 이용 경험 및 경로	<ul style="list-style-type: none"> - 거주 시 불편한 점이 있으면 집주인에게 일차적으로 집수리를 요구하지만 수리가 잘 이루어지지 않아 주거복지센터에 문의함 - 2012년 가을, 부엌 수도꼭지 교체 - 요양보호사가 집을 유지 관리하는데 도움을 많이 줌
희망 주거지원 유형 및 경로	<ul style="list-style-type: none"> - 현재 집수리를 희망하지만 자가주택이 아니라 매월 일정액의 주거비 보조가 생활 유지에 더 도움이 될 것으로 판단 - 하지만 간단한 집수리 보다는 주거환경이 양호한 곳으로 이주를 희망하며, 이에 따라 공공 임대주택 입주에 관한 정보 또는 임대료 지원에 관한 정보를 필요로 함
주택 현황 사진	

9. 조사가구 C-8

구분	가구 유형	가구원				경제 상태		
		가구원수	관계	연령	장애여부	직업	월 소득	부채
저소득(수급)+ 고령자	1인	1	가구주	84	×	무직	소득1분위	1,000만원

주소	주택 유형	층수	점유 형태	주택가격 및 임대료
서울특별시 은평구	다가구주택	-1/2	전세	2,500

최저주거기준 충족 여부	과밀기준		설비기준			구조·성능 ·환경기준
	면적 (현황/기준)	방 개수 (현황/기준)	전용 입식부엌	전용 수세식화장실	목욕시설	
충족	35/14	3/1	○	○	○	○

생활 실태	<ul style="list-style-type: none"> - 다가구주택 반지하에 전세로 4년째 거주 - 아들 사망 후 혼자 거주하고 있으며, 기초생활보장 수급액으로 생활 - 독립생활이 가능하지만 다리가 불편해 혼자 외출하기 어려움
주거환경 관련 사항	<ul style="list-style-type: none"> - 반지하로 주거환경이 열악하여, 면적이 작더라도 지상으로 이주 희망 - 현 주택은 혼자 거주하기에 다소 큰 면적이라 관리의 어려움이 있음(방 3개 중 1개만 사용하고 있으며, 나머지는 창고로 사용) - 바닥 습기로 인해 결로 및 누수에 취약 - 곰팡이 흔적을 가리기 위해 벽지나 장판을 수시로 덧대고 있음 - 화장실 단차가 커 디딤돌을 직접 만들어 설치함
주거지원 이용 경험 및 경로	<ul style="list-style-type: none"> - 휴대전화로 문자 연락을 받고 요양 보호사가 집수리 신청 - 2013년 여름, 방과 부엌의 창호교체 시공을 받았으며, 단열 등의 개선에는 만족하나, 지원측의 예산 부족으로 일부 창호만 교체된 점은 다소 아쉬움 - 임대주택과 관련, 지역 주민센터로부터 신청 권유 전화를 받고 신청하였으며, 현재 결과 발표 대기 중 - 하지만 당첨이 어렵고 대기기간이 길어 입주를 희망하지만 주거 혜택에 대한 기대가 없음
희망 주거지원 유형 및 경로	<ul style="list-style-type: none"> - 임대주택 관련 정보와 집수리지원 희망 - 단편적인 홍보 보다는 각 가구에 방문하여 주거상황에 맞는 주거지원 정보를 제공해주기를 희망
주택 현황 사진	

10. 조사가구 C-9

구분	가구 유형	가구원				경제 상태		
		가구원수	관계	연령	장애여부	직업	월 소득	부채
저소득(수급)+ 고령자	1인	1	가구주	81	×	무직	20	없음

주소	주택 유형	층수	점유 형태	주택가격 및 임대료
전주시 완산구	다가구주택	1/1	전세	600

최저주거기준 충족 여부	과밀기준		설비기준			구조·성능·환경기준
	면적 (현황/기준)	방 개수 (현황/기준)	전용 입식부엌	전용 수세식화장실	목욕시설	
충족	33/14	2/1	○	○	○	○

생활 실태	<ul style="list-style-type: none"> - 1970년대에 건축된 다가구주택에서 전세로 7년째 거주 - 기본적인 생활은 가능하나 기초생활보장 수급비 외 수입 없음
주거환경 관련 사항	<ul style="list-style-type: none"> - 습기에 매우 취약한 노후주택으로, 장판과 벽지를 교체한지 오래 지나지 않았음에도 불구하고 곳곳에 곰팡이 발생 - 또한, 누수가 잦고 내구력이 매우 좋지 않음 - 부엌과 화장실의 설비는 비교적 양호함
주거지원 이용 경험 및 경로	<ul style="list-style-type: none"> - 2013년 7월, 지역 주민센터를 통해 장판과 벽체교체 - LH임대주택에 입주 예정이었으나 관리비에 대한 부담과 높은 층수로 입주 포기
희망 주거지원 유형 및 경로	<ul style="list-style-type: none"> - 좋은 조건의 공공 임대주택 정보가 있다면 입주할 의사가 있으므로 지속적인 정보 제공 희망 - 또한, 현재 주택에 대한 지속적인 설비 보수 필요
주택 현황 사진	

11. 조사가구 C-10

구분	가구 유형	가구원				경제 상태		
		가구원수	관계	연령	장애여부	직업	월 소득	부채
저소득(수급)+ 고령자	1인	1	가구주	82	×	무직	20	없음

주소	주택 유형	층수	점유 형태	주택가격 및 임대료
전주시 완산구	다가구주택	1/1	월세	보증금30/월세15

최저주거기준 충족 여부	과밀기준		설비기준			구조·성능·환경기준
	면적 (현황/기준)	방 개수 (현황/기준)	전용 입식부엌	전용 수세식화장실	목욕시설	
충족	30/14	1/1	○	○	○	○


생활 실태	<ul style="list-style-type: none"> - 1970년대에 건축된 다가구주택에 월세로 10년째 거주 - 기본적인 생활이 어려울 정도로 경제적으로 열악
주거환경 관련 사항	<ul style="list-style-type: none"> - 세면이 가능한 공간은 있으나 별도의 내벽이 설치되지 않아 미관상 조악하며 이로 인하여 실내 습기와 단열상태가 좋지 않음 - 화장실이 외부에 있어 이용 상 불편 - 습기로 인해 실내 공기 질이 좋지 않음
주거지원 이용 경험 및 경로	<ul style="list-style-type: none"> - 지역 주민센터에 지원을 요구하였으나 공용 화장실 천장 개보수 외의 지원을 받지 못함
희망 주거지원 유형 및 경로	<ul style="list-style-type: none"> - 주택이 오래되어 개보수를 요하는 부분이 많아 주택 개보수에 관한 정보 희망 - 기초생활 수급비 외의 수입이 없기 때문에 대출 관련 정보보다는 경제적 사정에 맞는 공공임대주택에 대한 정보 희망
주택 현황 사진	

12. 조사가구 D-2

구분	가구 유형	가구원				경제 상태		
		가구원수	관계	연령	장애여부	직업	월 소득	부채
저소득(수급)+ 장애인+고령자	1인 가구	1	가구주	86	○	무직	소득1분위	없음

주소	주택 유형	층수	점유 형태	주택가격 및 임대료
서울특별시 송파구	다가구주택	-1/2	전세	550

최저주거기준 충족 여부	과밀기준		설비기준			구조·성능·환경기준
	면적 (현황/기준)	방 개수 (현황/기준)	전용 입식부엌	전용 수세식화장실	목욕시설	
미충족	12/14	1/1	×	×	×	×


생활 실태	<ul style="list-style-type: none"> - 다가구주택 반지하에 전세로 14년째 거주 중. 임대인이 몇 번 바뀌었고, 현재 연락두절 상태 - 기초 수급비로 생활하며 요양보호사가 정기적으로 방문 - 외출 시 간호인과 휠체어 필요
주거환경 관련 사항	<ul style="list-style-type: none"> - 단칸방으로 공간이 아주 협소하며 수납공간이 거의 없음 - 입구에서 방까지 좁은 통로로 되어 있고 단차가 있어 이동시 불편 - 창은 있으나 개폐가 되지 않아 환기와 채광이 취약함 - 윗집 배관 누수로 천장과 벽, 바닥까지 곰팡이 발생 - 방문(목재)이 노후하여 개폐가 잘 되지 않으며, 단열 또한 취약함 - 부엌은 사용하지 못할 정도로 설비가 없어 현재 창고로 이용 - 외부 공동화장실을 반지하 두 가구가 사용 - 골목 주차로 휠체어 사용이 불편
주거지원 이용 경험 및 경로	<ul style="list-style-type: none"> - 2013년 3월, 요양보호사가 주거복지센터에 신청하여 도배와 장판을 교체하였음. 그러나 기존의 누수와 습기로 바로 손상됨 - 시공 직후에는 환경이 개선된 듯하였으나, 주택의 근본적인 문제 해결이 시급히 필요함
희망 주거지원 유형 및 경로	<ul style="list-style-type: none"> - 보증금이 부족하여 이사를 전혀 고려하지 않으며, 이에 따라 기존 주택의 개보수지원 희망 - 14년 전 계약 당시, 보증금 550만원을 지불하였는데 임대인계약서에는 500만원으로 기입되어 있음. 따라서 문제가 발생할 경우, 임대차계약문제의 도움 필요
주택 현황 사진	

13. 조사가구 D-3

구분	가구 유형	가구원				경제 상태		
		가구원수	관계	연령	장애여부	직업	월 소득	부채
저소득+ 장애인+고령자	노부+부부+ 자녀3	6	부	67	○	단순노무직	소득2분위	1,000만원
			가家主	40	×			
			배우자	41	×			
			자녀1	15	×			
			자녀2	13	×			
			자녀3	10	○			

주소	주택 유형	층수	점유 형태	주택가격 및 임대료
서울특별시 송파구	다가구주택	-1/2	보증부 월세	보증금2,000/월세10

최저주거기준 충족 여부	과밀기준		설비기준			구조·성능 · 환경기준
	면적 (현황/기준)	방 개수 (현황/기준)	전용 입식부엌	전용 수세식화장실	목욕시설	
미충족	50/55	2/4	○	○	○	×

생활 실태	<ul style="list-style-type: none"> - 3세대가 다가구주택 반지하에 월세로 7년째 거주 - 할아버지는 신체장애 5급이며, 셋째 자녀는 시각장애 6급임 - 6식구로 어려운 생활형편에도 불구하고 소득2분위로 기초생활보장 수급에서 제외
주거환경 관련 사항	<ul style="list-style-type: none"> - 6명이 거주하기에는 주택규모와 방의 개수 및 크기가 매우 협소(최저주거기준 과밀기준에 미달) - 주거환경이 협소하여 할아버지는 자주 친척집에 머무심 - 침실로 사용하는 큰방은 도배 후 비교적 쾌적해졌으나, 아이들의 놀이방으로 사용하는 작은방은 곰팡이가 심함 - 창문 유리가 일부 파손되어 나무판을 덧대놓음 - 반지하 주택으로 화장실의 습기와 누수로 인한 곰팡이와 악취가 심함 - 부엌 싱크대와 설비의 노후화로 비위생적이며 생활 불편
주거지원 이용 경험 및 경로	<ul style="list-style-type: none"> - 2013년 봄, 큰방의 도배와 장판 교체를 받았으며, 꼼꼼한 시공으로 만족도가 높으며 사후 관리도 잘 되고 있음 - 주택 개보수는 자녀의 복지관 선생님 소개로 지원받음
희망 주거지원 유형 및 경로	<ul style="list-style-type: none"> - 주거환경 개선을 위해 매월 일정액의 주거비 지원, 주택 개보수 지원 희망 - 그러나 전반적으로 주거지원 관련 정보에 관심이 없고, 적극적인 개선 의지도 없음
주택 현황 사진	

14. 조사가구 D-4

구분	가구 유형	가구원				경제 상태		
		가구원수	관계	연령	장애여부	직업	월 소득	부채
저소득(수급)+ 장애인+고령자	1인	1	가구주	69	○	무직	소득1분위	없음

주소	주택 유형	층수	점유 형태	주택가격 및 임대료
서울특별시 송파구	다가구주택	-1/2	보증부 월세	보증금300/월세16

최저주거기준 충족 여부	과밀기준		설비기준			구조·성능·환경기준
	면적 (현황/기준)	방 개수 (현황/기준)	전용 입식부엌	전용 수세식화장실	목욕시설	
충족	20/14	1/1	○	○	○	○


생활 실태	<ul style="list-style-type: none"> - 다가구주택 반지하에 월세로 9년째 거주 - 기초생활보장 수급액으로 생활하고 있으며, 정기적으로 요양보호사 방문 - 외출 시 휠체어를 사용하며, 실내에서는 부축을 받거나 지팡이 이용 - 주변 복지관을 자주 방문함
주거환경 관련 사항	<ul style="list-style-type: none"> - 실내에서도 휠체어 사용을 하는 것이 좋으나, 방이 좁아 외출 시에만 사용 - 배리어프리(Barrier-free) 설계 필요 <ul style="list-style-type: none"> ① 방, 부엌, 현관, 화장실 단차로 인해 이동시 불편 ② 화장실에 안전손잡이가 없어 미끄러짐 사고 자주 발생 - 바닥 습기로 인해 장판 아래 깔아둔 신문지를 정기적으로 교체하고, 항상 실내화 착용 - 출입구와 창문이 도로에 바로 접해있어 담장 및 대문 설치를 희망함
주거지원 이용 경험 및 경로	<ul style="list-style-type: none"> - 2013년 4월, 지역 주민센터의 안내를 통해 도배 및 장판교체와 창호교체 시공을 받았음 - 시공 직후 주거환경이 다소 개선되었으나, 방수 문제를 근본적으로 해결하지 않고 시공하여 교체 직후 곰팡이 다시 발생
희망 주거지원 유형 및 경로	<ul style="list-style-type: none"> - 임대료 지원과 주택 개보수 지원 희망 - 거동이 불편하기 때문에 주거지원 담당자가 직접 방문하는 것을 희망
주택 현황 사진	

15. 조사가구 D-5

구분	가구 유형	가구원				경제 상태		
		가구원수	관계	연령	장애여부	직업	월 소득	부채
저소득(수급)+ 장애인+고령자	1인	1	가구주	76	○	무직	소득1분위	100만원

주소	주택 유형	층수	점유 형태	주택가격 및 임대료
서울특별시 은평구	다가구주택	옥탑/3	전세	2,000

최저주거기준 충족 여부	과밀기준		설비기준			구조·성능·환경기준
	면적 (현황/기준)	방 개수 (현황/기준)	전용 입식부엌	전용 수세식화장실	목욕시설	
미충족	18/14	1/1	○	○	○	×


생활 실태	<ul style="list-style-type: none"> - 다가구주택 옥탑방에 전세로 5년째 거주 - 기초생활보장 수급비로 생활하며, 정기적으로 요양보호사 방문 - 청각 및 시각장애가 있고, 이동시 부목 등이 필요하며 간호인 필요
주거환경 관련 사항	<ul style="list-style-type: none"> - 1개의 침실(8~9㎡)과 샌드위치패널로 불법 증축한 화장실 및 부엌이 있음(증축 면적 약 10㎡ 내외) - 일부 가구를 실내에 놓지 못할 정도로 침실이 좁아 대각선으로 누워 취침 - 옷풍이 심하여 벽에 담요를 덧대놓음 - 화장실 단차가 심해 접근이 불편하고, 마감재가 미끄러워 사고가 많음 - 옥탑 거주로 인한 계단 이용이 매우 불편하여 옥상 마당에서의 가벼운 운동 외, 외부 출입이 거의 없음
주거지원 이용 경험 및 경로	<ul style="list-style-type: none"> - 2012년 여름, 전등 및 수도꼭지 교체와 변기 수리를 받음 - 2012년 겨울, 지역 주민센터에서 창문 단열비닐(에어캡) 설치 - 노인장기요양보험에서 실내 안전손잡이 지원 - 주로 요양보호사가 정보를 습득하여 알려주거나 구청이나 지역 주민센터에서 오는 문자를 요양보호사가 확인하여 신청 - 또한, 여러 단체에서 수시로 전화 또는 방문
희망 주거지원 유형 및 경로	<ul style="list-style-type: none"> - 증축 부분(화장실 및 부엌) 단열 문제로 창호교체 및 단열시공 필요 - 공공임대주택 입주를 원하며 그와 관련된 정보와 지원 희망 - 거동이 불편하므로 주거지원 담당자의 직접 방문 희망 - 옥탑방의 전기 계량기가 별도로 설치되어있지 않아 주인으로부터 설치 후 지불을 약속받고 개선했. 현재 주인이 비용 지급을 미루고 있어, 임차계약 만료 시 비용 미지급 분쟁에 관한 정보 필요
주택 현황 사진	

16. 조사가구 D-6

구분	가구 유형	가구원				경제 상태		
		가구원수	관계	연령	장애여부	직업	월 소득	부채
저소득(수급)+ 장애인+고령자	1인 가구	1	가구주	89	○	무직	소득1분위	1,400만원

주소	주택 유형	층수	점유 형태	주택가격 및 임대료
서울특별시 은평구	다가구주택	-1/2	보증부 월세	보증금2,000/월세10

최저주거기준 충족 여부	과밀기준		설비기준			구조·성능·환경기준
	면적 (현황/기준)	방 개수 (현황/기준)	전용 입식부엌	전용 수세식화장실	목욕시설	
충족	33/14	2/1	○	○	○	○


생활 실태	<ul style="list-style-type: none"> - 다가구주택 반지하에 월세로 12년째 거주 - 기초생활보장 수급액으로 생활하며, 정기적으로 요양보호사 방문 - 청각장애로 인해 보청기를 사용하고 있으며, 시력도 좋지 않음 - 외출 시 지팡이를 사용하며 간호인이 꼭 필요할 정도로 거동이 불편
주거환경 관련 사항	<ul style="list-style-type: none"> - 반지하로 인한 습기와 결로로 실내마감 상태가 불량하고 실내공기가 좋지 않음 - 창호 틈새를 테이프로 임시 고정시켜 단열이 잘 되지 않음 - 화장실 단차가 심해 이용 불편 - 대문에서 현관까지 진입로의 폭이 좁고 계단이 있어 이동이 어려움 - 유동인구가 많은 골목에 창문 직접 면해 소음 발생 - 병원 등의 편의시설이 근처에 없어 불편
주거지원 이용 경험 및 경로	<ul style="list-style-type: none"> - 구청 및 지역 주민센터를 통해 도배 및 장판 교체, 전등, 수도꼭지 교체, 문 시공 지원 - 그러나 일정과 내용에 관한 협의 없이 시공이 진행된 점과(시공 당일 통보 후 집수리를 진행하여 매우 당황하였음) 시공 완성도 및 사후 처리에 불만족
희망 주거지원 유형 및 경로	<ul style="list-style-type: none"> - 공공임대주택 입주를 희망하지만 관련 정보 부족 - 지속적인 집수리 희망 - 공청회를 개최하여 직접적으로 지원받기 원함
주택 현황 사진	

17. 조사가구 D-10

구분	가구 유형	가구원				경제 상태		
		가구원수	관계	연령	장애여부	직업	월 소득	부채
저소득(수급)+ 장애인+고령자	부부	2	가구주	78	×	무직	20	없음
			배우자	70	○			

주소	주택 유형	층수	점유 형태	주택가격 및 임대료
전주시 완산구	단독주택	1/1	월세	15

최저주거기준 충족 여부	과밀기준		설비기준			구조·성능·환경기준
	면적 (현황/기준)	방 개수 (현황/기준)	전용 입식부엌	전용 수세식화장실	목욕시설	
충족	59.4/26	3/2	○	○	○	○


생활 실태	<ul style="list-style-type: none"> - 1970년대에 건축된 단독주택에 7년째 거주 - 조카분 소유의 주택으로 보증금 없이 월 15만원의 월세로 임대 - 배우자 분의 경우 시각장애가 있어 외부활동을 거의 하지 않음
주거환경 관련 사항	<ul style="list-style-type: none"> - 좁은 마당과 옥상이 있는 슬라브 단층주택으로, 단열 및 습기에 매우 취약하여 실내 공기 질이 좋지 않음 - 3개 방 중 1개 방에서만 생활하고 있음
주거지원 이용 경험 및 경로	<ul style="list-style-type: none"> - 2013년 7월, 지인의 도움으로 구청을 통해 장판 및 벽지 교체를 지원받았으며 지원 내용에 대해 만족함
희망 주거지원 유형 및 경로	<ul style="list-style-type: none"> - 현재 거주지가 조카분의 소유로 주거비 및 임대주택 공급 지원에는 관심이 없으나 주택이 오래되어 개보수를 요하는 부분이 많아 이에 관한 정보를 희망
주택 현황 사진	

18. 조사가구 D-13

구분	가구 유형	가구원				경제 상태		
		가구원수	관계	연령	장애여부	직업	월 소득	부채
저소득(수급)+ 장애인+고령자	노모+자녀1	2	가구주	64	○	경비	100	없음
			모	84	×			

주소	주택 유형	층수	점유 형태	주택가격 및 임대료
전주시 완산구	단독주택	1/1	자가	2,030

최저주거기준 충족 여부	과밀기준		설비기준			구조·성능 · 환경기준
	면적 (현황/기준)	방 개수 (현황/기준)	전용 입식부엌	전용 수세식화장실	목욕시설	
미충족	99/26	3/1	○	×	×	○

생활 실태	<ul style="list-style-type: none"> - 1970년대에 건축된 단층 단독주택에 30년째 거주 - 자가로 임대료에 대한 부담은 없음 - 어머니와 함께 생활하고 있으며, 다리가 불편하여 지팡이 없이는 거동이 불편 - 장애수당 포함 월 소득 100만원으로 경제적으로는 크게 어렵지 않음
주거환경 관련 사항	<ul style="list-style-type: none"> - 재래식 화장실과 목욕시설이 따로 갖추어져 있지 않아 겨울기간의 생활이 매우 불편함 - 수도시설이 갖추어져 있지 않아 양수기로 물을 공급하고 있음
주거지원 이용 경험 및 경로	<ul style="list-style-type: none"> - 구청에서 집수리에 관하여 방문하였으나 건물 노후도가 심하여 개보수 지원 범위 초과로 지원을 받지 못함 - 2013년 9월, 해피하우스를 통해 전등과 문고리 교체 등을 지원받았고, 대문 양 옆에 가로등 설치 - 지원받는 과정에서 행정절차가 복잡하였고, 사후 관리에 대한 불신이 있음
희망 주거지원 유형 및 경로	<ul style="list-style-type: none"> - 공공임대주택 입주와 주택 구입자금 대출에 대한 관심이 높으나 관련 정보를 알거나 이해하기 어려워 공공의 직접적인 안내 서비스 희망 - 이에 따라 주거환경개선센터에 대한 기대가 높으며, 공청회를 통한 정보 제공을 가장 선호
주택 현황 사진	

19. 조사가구 D-14

구분	가구 유형	가구원				경제 상태		
		가구원수	관계	연령	장애여부	직업	월 소득	부채
저소득(수급)+ 장애인+고령자	1인	1	가구주	77	○	무직	20	없음

주소	주택 유형	층수	점유 형태	주택가격 및 임대료
전주시 완산구	단독주택	1/1	자가	4,260

최저주거기준 충족 여부	과밀기준		설비기준			구조·성능·환경기준
	면적 (현황/기준)	방 개수 (현황/기준)	전용 입식부엌	전용 수세식화장실	목욕시설	
충족	-/14	3/1	○	○	○	○

생활 실태	<ul style="list-style-type: none"> - 1970년대에 건축된 한옥구조 단독주택에 40년 이상 거주 - 자가로 임대료에 대한 부담이 없고 전기세와 수도세 등만 지출 - 다리에 장애가 있으나 거동에는 큰 어려움이 없음 - 본인은 방 1칸에서만 거주하고, 나머지 방은 전기세와 수도세를 받고 임대
주거환경 관련 사항	<ul style="list-style-type: none"> - 한옥식 목재 창호로 인해 겨울기간 단열 및 보온에 취약 - 지붕수리로 누수는 없으나, 매우 습하여 실내공기의 질이 좋지 않음
주거지원 이용 경험 및 경로	<ul style="list-style-type: none"> - 2013년 9월, 시청에 요청하여 지붕방수시공을 받았으며, 만족함 - 집안 곳곳 작은 개보수는 본인이 직접 하고 있음 - 단열문제로 노송동 해피하우스센터에 문 시공 지원을 의뢰한 상태이나 시간이 많이 지체되고 있음
희망 주거지원 유형 및 경로	<ul style="list-style-type: none"> - 주거지원 사업에 관한 정보는 주로 TV를 통해 습득 - 주택 개보수 지원과 개보수 자금지원에 대한 요구가 높음 - 또한, 지역환경에 대한 개선을 요구 - 그러나 주거환경개선센터에 대한 신뢰도는 높지 않음
주택 현황 사진	

부록3. 프랑스의 주거지원 사례¹⁶⁾

1. 프랑스 주거지원 정책의 변화

□ 1890년대 국가의 개입 확대

- 1894년 「시그프리트(Siegfried)법」 제정에 의하여 국가가 처음으로 저소득층의 주거문제에 적극적으로 개입하기 시작. 이에 따라 민간 주택건설 및 사회주택(HBM, Habitation à bon marché) 건설을 위한 지원정책이 도입되어 1940년대 까지 프랑스 전역에 공급
- 20세기 초, 주거문제에 대한 국가 개입 확대의 필요성이 확산되면서 주택임대료 통제 및 가족수당 제도 도입
- 1950년대, 공공임대주택 대량공급정책 추진

□ 1970년대 주택정책 대개혁

- 1950년대부터 시행된 공공임대주택 대량공급정책으로 충분한 양의 주택을 확보한 가운데, 1970년대 오일쇼크로 국가 재정 악화. 이에 따라 주택정책의 지원대상이 양적인 주택공급에서 전환되어 낙후주택의 주거환경 질을 개선하기 위한 개인 보조금 지급이나 주택 임대료에 대한 보조금 지급정책으로 이어짐
- 1977년 주택정책 대개혁으로 현 주택환경에 적응하기 힘든 사회소외계층의 소요에 초점을 두는 것으로 기본방향 정립. 이에 따라 추진된 주택정책은 크게 다음 세 가지로 정리

16) 프랑스 사례는 한양대학교 도시공학과 박진아 교수의 의뢰원고(“프랑스 주거지원 정책 및 사업에 관한 연구: 주택 개보수 지원을 중심으로”)를 바탕으로 작성하였다.

- 주택개인보조금 제도 도입
- 자가주택 취득촉진을 위한 주택구입 대출 지원
- 노후주택 개보수를 위한 주택개선보조금 지원

□ 1990년대 주거권 보장

- 1990년 「베송(Besson)법」 제정과 함께 ‘주거권(거주기본권)’ 보장이 주택정책뿐만 아니라 국가 전체의 정책에 큰 이슈로 부각
- 주택의 사회적 측면인 빈곤, 공간적 분리, 사회적 배제, 지역슬럼화 등이 주택정책의 주요 관심사로 부각되면서 주택을 매개로 한 사회적 문제 해결에 초점을 맞춘 정책 시행
- 이에 따라 주택정책이 국가의 사회·경제·환경문제와 결합되어 영토일관성계획(국토계획, Schéma de cohérence territoriale, 약칭 SCOT) 및 도시지역계획(Plan local d'urbanisme, 약칭 PLU)에 종합적·입체적으로 반영

[표 부록3-1] 프랑스 주거지원 정책의 변화

주거문제에 국가개입 시작	임대주택 대량공급정책 추진	노후주택 재생정책 추진	사회문제로서의 주택정책 추진
<p>1894</p> <p>×제1차세계대전(1914) ×제2차세계대전(1939)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 시그프리트법 공포(1894) • 사회주택 공급기관 설립(1913) • 임대료통제정책 시행(1914) 	<p>1950</p> <ul style="list-style-type: none"> • HBM→HLM(1950) • 사회주택 대량공급기반 조성(1958) 	<p>1970</p> <p>×오일쇼크(1973)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 바르(Barre)보고서(1976) 등: 대량공급정책에 대한 평가와 반성 • 국립주택개량지원사무소(ANAH) 설립(1971) • 주택정책대개혁(1977) • 주거비지원수당(APL) 도입(1977) • 주택개보수정책(DSQ) 추진(1982) 	<p>1990</p> <ul style="list-style-type: none"> • 베송법 공포(1990), 주거권 규정 • 도 단위 주거지원계획수립 의무화(1990) • 주택연대기금(FSL) 도입(1990) • 주택개보수정책 재평가(1993) • 주거다양화법 공포(1995) • 사회연대 및 도시재개발법 공포(2000)

2. 프랑스 공공의 주거지원에 대한 역할

□ 중앙정부

- 국가의 주택정책을 총괄하며 제도의 도입과 운영에 관한 일반원칙 규정(김영태 2008: p.90)
 - 1967년에 조직된 국토주거평등부(Ministere de l'egalite des territoires et du logement)에서 총괄(국토교통부 외 2013: p.23)
 - 주거복지사업을 시행할 경우 「건축주거법」에 따라 지방정부의 정책목표를 반드시 고려해야 함
- 주거복지사업에 대한 재정지원을 통해 지방정부에 대한 영향력 행사(국토교통부 외 2013: p.24)
 - 국가주거기금위원회(Fonds national d'habitation, 약칭 FNH)는 주거지원기금(Fonds national d'aide au logement, 약칭 FNAL)을 재원으로 차등적 주거수당(APL) 결정. FNAL은 국가 재정과 기업체 기여금의 50%에 해당하는 금액으로 조성
 - 가족수당금고(Caisse d'allocations familiales, 약칭 CAF)는 수요자 지원정책을 지원하는 준공공기관으로 임대료 보조제도 담당. 특히 지역 내 저소득층의 주거복지 향상을 위해 도 단위에 설치된 주택연대기금(FSL)의 50% 지원

□ 지방정부

- 프랑스의 지방 행정구역체계는 '지방(région)→도(département)→기초자치단체(commune 또는 ville)'로 구성. 1983년 공포된 「지방분권법(Loi relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat)」에 의해 지방정부의 수준별로 역할 구분
- 지방(région)은 국가의 자금배분과 추가지원, 사회주택 공급·관리기관 지급보증 등의 역할 담당
- 도(département)는 저소득층의 문제해결을 위한 종합계획을 수립하여 지역의 주택정책 추진. 이와 함께 주택연대기금(FSL) 운영자금의 50%를 출연해야 하며, 사회주택 공급이 활성화될 수 있도록 지원해야 함(김영태 2008: p.91)
- 기초자치단체(commune 또는 ville)는 단독 또는 인접 자치단체와 협력하여 저소득층을 위한 주택정책을 규정하는 지역주거프로그램(PLH)을 마련해야 함. 지역 주거프로그램은 5년 이상의 중기계획으로 주택의 신축과 개량에 관한 구체적 목

표, 주택의 다양성 제고방안에 관한 내용 등을 포함. 이와 함께 사회주택 공급·관리기관에 대한 재정지원 의무가 있음(김영태 2008: p.92)

□ 준공공기관(중간지원조직)

- 중앙정부와 지방정부 외에도 주택정책의 추진과정에 다양한 기관이 중간지원조직으로 참여함(김영태 2008: pp.93-95)
- 사회주택의 공급과 관리는 OPHLM(Office public d'HLM, HLM 공공사무소)과 OPAC(Office public d'aménagement et de construction, 정비·건설 공공사무소)에서 담당(김영태 2008: p.101)
- 임대료 보조의 경우 CAF(Caisse d'allocations familiales, 가족수당금고)에서 담당. CAF는 정부의 수요자 지원정책을 지원하는 기관으로 가족수당, 주택수당, 실업수당 등을 지급하며, 수혜자들을 종합적으로 관리함
- 주택 개보수의 경우 ANAH(L'Agence nationale de l'habitat, 국립주택개량지원사무소)에서 담당. ANAH는 민간부문 주택 개보수에 특화된 조직으로 지방사무소는 도 단위에 설치되어 있음
- 이 외 주택에 관한 정보 제공·관리 기관으로 ANIL(Agence nationale pour l'information sur le logement, 국립주택정보사무소)가 있음

3. 프랑스 주거지원 관련 정책의 기본 방향

□ 주거지원 정책은 크게 무주택자에 대한 지원과 주택소유자에 대한 지원으로 구분

- 무주택자에 대한 최우선 지원은 **사회임대주택(HLM)의 보급**이며, 이와 함께 자가주택마련을 위한 융자지급정책도 마련되어 있음
- 주택소유자에 대한 최우선 지원은 **주택 개보수 지원**으로, 자가주택과 민간임대주택을 대상으로 함
- 무주택자와 주택소유자에 대한 공통 지원 사항으로 주거비지원수당(Aide personnalisée au logement, APL)과 주택수당(Allocation, AL)이 있음

[표 부록3-2] 주거비 지원정책 구분

구분		내용	
주거비지원수당 (APL)		<ul style="list-style-type: none"> • 주택소유자와 국가 간의 협약에 의한 임대료 보조 • 거주자의 소득수준을 고려하여 지원액 결정 	임대인에게 지불
주택수당 (AL)	가족지원형주택수당 (ALF)	<ul style="list-style-type: none"> • 1자녀 이상의 가구, 65세 이상의 부모 1인 부양가구, 결혼 후 5년 미만의 부부 중 무자녀이면서 결혼 당시 부부 모두 40세 미만인 가구 	임차인에게 지불
	사회정책형주택수당 (ALS)	<ul style="list-style-type: none"> • ALF 미포함 가구. 즉, 경제활동에 종사하지 않는 노인, 학생, 장애인 가구 등 	

1) 주택 개보수 정책 및 사업의 주요 내용

□ 기본 방향

- 프랑스의 주택 개보수 사업은 크게 사회임대주택을 대상으로 하는 지원사업(임대주택개량지원, Prime à l'amélioration des logements à utilisation locative et à occupation sociale, PALULOS)과 민간주택을 대상으로 하는 지원사업(ANAH의 지원사업)으로 구분됨
- 프랑스는 주택 개보수 사업을 시행하는 데 있어서 주택의 에너지효율 개선을 주요 목적으로 함. 이를 통해 민간주택의 난방비 지출 부담을 줄이고 2020년까지 프랑스 전체 에너지 소비량의 38% 감축을 목표로 설정
- 이러한 목표에 따라 주택 개보수 정책의 기본 방향은 다음과 같음
 - 표준 이하의 열악한 주택환경 개선
 - 독립적 생활이 어려운 장애인·노약자 맞춤형 주택 개보수
 - 주택소유주가 직접 거주하는 형태가 아닌 임대 목적의 주택 개보수

□ 사업의 주체: **ANAH**(L'Agence nationale de l'habitat, 국립주택개량지원사무소)

- ANAH는 1971년 국가 주택정책 중 민간주택의 개발과 재생을 구현하기 위해 설립된 공공기관으로, 민간주택에 대한 개보수 및 주거환경 개선 사업 시행
- 지역 특성에 맞는 정책과 사업을 시행할 수 있도록 각 도(département) 단위에 지역 대표를 선임하여 지방사무소를 운영함
- 불량주택 개보수사업과 주거환경개선사업(Habiter Mieux)을 통하여 지원금을 제공함으로써 노후·불량 주택의 개보수를 시행하고 있음

□ 지원사업1. 불량주택 개보수사업

- 주택 개보수의 지원 대상은 크게 주택소유자, 주택임대인, 조합으로 구분됨
 - **주택소유자**는 본인 소유의 주택에서 실제로 거주하고 있는 자로, 연소득기준에 따라 지원 범위가 결정됨
 - **주택임대인**은 한 개 이상의 주택소유자이면서 임대를 하고 있거나 임대계획이 있는 자로, 임대주택에 대한 개보수 지원을 받을 경우 해당주택의 임대료 산정과 임차인 선택 시 ANAH에서 설정한 기준에 따라야 함
 - **조합**은 주거용도가 75% 이상인 건물의 거주자와 임대인 조직으로, 해당건물의 공공공간에 대한 개보수 지원을 받을 수 있음

[표 부록3-3] 불량주택 개보수사업의 지원기준

	지원기준	공통기준
주택소유자	• 가구당 연소득이 기준치 이하인 가구	• 건설된 지 최소 15년 이상이 경과한 주택을 보유하고, 해당 주택에서 실 거주하고 있거나 최소 9년 이상 임대하고 있는 가구 • 무이자대출 등 국가로부터 타 지원을 받지 않는 가구 • 주택 개보수 지원 서류를 등록하기 이전에 공사를 이미 착수한 주택은 제외 • 공사비용이 최소 1,500유로 이상이어야 하며, 주택 확장이나 인테리어 개선, 작은 수선 정도는 지원 대상에서 제외
주택임대인	• 주택의 상태가 매우 낙후되거나 비위생적이라는 진단을 받은 가구 - 주택의 비위생상태진단이나 안전상태진단 등의 행정절차에 의한 진단 - 전문가진단에 의한 비위생평가나 낙후도평가 • 주택 개보수 공사를 통하여 주택의 에너지효율을 강화시킨 가구	
조합	• 건물 전체의 75%가 주거용도인 경우 • 건물의 상태가 매우 낙후되거나 비위생적이라는 진단을 받은 경우	

- 주택 개보수의 지원 범위는 가구의 소득 수준과 개보수 수준에 따라 차이가 있음. 개보수 수준은 크게 대형공사와 일반 개보수공사로 구분됨
 - 대형공사(PIG): 주택상태가 매우 비위생적이고 낙후하여 심각한 보수작업과 많은 비용이 예상되는 공사로 최대 50,000유로 지원
 - 부분공사(OPAH): 안전·방법·위생 공사, 장애인·노약자 등 거주자 특성 맞춤 공사, 에너지효율 개선공사 등으로 최대 20,000유로 지원

[표 부록3-4] 불량주택 개보수사업의 지원 범위

개보수종류		저소득가구	적정소득가구	최대지원규모	비고
대형공사		50%	50%	50,000유로	에너지효율 개선공사 포함 시 주거환경 개선 사업(Habiter Mieux) 지원을 추가적으로 받을 수 있음
부분공사	안전·방법·위생공사	50%	50%	20,000유로	
	거주자특성 맞춤공사	50%	35%		
	에너지효율 개선공사	50%	35%		

※출처: ANAH(2013), Le guide des aides, p.6

[표 부록3-5] 불량주택 개보수 공사 내용

항목	세부 내용
공사 준비	• 공사 전 부분철거, 청소, 지지대 설치 등 개보수 공사를 위한 준비단계
대수선	• 대공사: 건축물의 기초공사(지하층, 창고), 벽·굴뚝·천장 등의 재정비 • 천장 높이 조절 공사 • 계단 및 램프 설치, 출입구 설치, 계단 단수 조정 공사 • 출입문, 방문, 창문 등의 크기 조절 공사
지붕	• 구조체 보강공사 • 지붕 열손실 방지공사
수도관, 전기, 가스 배관	• 수도, 전기, 가스 배관 신설 및 증설공사 • 하수처리 공사 • 화장실 설비 교체공사
냉난방	• 개별·지역난방, 온수설비 신설 및 교체공사 • 재생에너지 발전장비 설치공사
환기 및 통풍	• 환기설비 설치 및 개선공사(n° 2007-363 법령에 근거한 주택열효율 기준에 적합해야 함) • 석면제거공사
단열	• 이중창 공사
외장	• 외벽 단열공사(n° 2007-363 법령에 근거한 주택열효율 기준에 적합해야 함)
내장	• 내부 미장공사 • 바닥 방수공사 • 소음 차단공사
엘리베이터	• 엘리베이터 등 수직이동이나 수평이동을 위한 설비공사
화재소방	• 화재소방설비공사
실내	• 칸막이벽 설치 및 제거공사 • 주택보안장치 설치공사
면적확장	• 가구당 14m ² 의 범위 내에서 거주공간 확장공사(장애인의 경우 20m ²) • 공공공간(쓰레기장, 자전거 비치대 등) 확장공사
공공공간	• 접근로 개선공사 • 울타리 설치공사 • 주차공간 확장 및 정비공사(고령자 및 장애인에 한함)
프로젝트 관리 및 진단	• 기술진단(소음, 에너지, 석면 등) 관리에 따른 소요 비용

※출처: ANAH(2013), Le guide des aides, pp.20-23

□ 지원사업2. 주거환경개선사업(Habiter Mieux)

- 자가주택의 에너지효율을 개선하여 보다 쾌적한 거주환경을 조성하고 난방비 지출 부담을 감축하기 위한 보조비 지원 사업
- 불량주택 개보수사업에 의해 지원을 받은 가구 중 에너지효율 개선공사를 통하여 주택의 에너지효율이 25% 이상 확보된 가구를 대상으로 함
- 주거환경개선사업에 의하여 주택을 개보수할 경우, 지원금은 크게 다음과 같이 세 가지로 구분됨
 - ANAH 지원금: 불량주택 개보수사업에 의해 일차적으로 지원금 산정(소득 기준에 따라 개보수 비용의 35~50% 차등 지원)
 - 주택 에너지효율 개선 지원금(Fonds national d'aide à la rénovation thermique, FART): 불량주택 개보수사업에 의해 에너지효율이 25% 이상 확보될 시 최소 3,000유로 추가 지원
 - 자치 도시 지원금: 자격 조건을 만족할 경우 500유로 범위 내에서 추가 지급되며, 추가 지급액과 동일 금액이 ANAH를 통하여 추가적으로 할당
- 이와 함께 주택 개보수 작업을 위한 공공 전문가를 지원하여 해당주택의 에너지 손실 현황 분석, 개보수 계획안 및 예산안 작성, 개보수 시공 관리 감독 등의 업무를 수행하도록 함

2) 주택 개보수 정책 및 사업의 실적 및 평가

□ 예산규모 및 사업실적

- ANAH에서는 2012년을 기준으로 불량주택 개보수사업, 주거환경개선사업 그리고 이 외 추가비용(연구, 조사, 관리 등)을 포함하여 약 341,000,000유로를 지원하였음. 이 중 불량주택 개보수사업이 131,000,000유로로 파악됨
- 위 예산에 따라 프랑스 전역에서 60,772가구가 지원을 받았으며, 이중 주택소유자 및 임대인에 대한 지원이 41,244가구, 조합을 통한 지원이 19,528가구(378개 조합)로 구분됨. 사업 유형별로 실적을 살펴보면 불량주택 개보수가 11,573가구, 주거환경개선이 12,738가구로 파악됨

[표 부록3-6] 주택 개보수 사업실적(2012년 기준)

구분		수혜가구수(호)	지원금(유로)	
불량주택 개보수사업	주택소유자	2,140	35,100,000	
	주택임대인	4,240	76,800,000	
	조합	5,128	18,800,000	
	기타	65	300,000	
	총합	11,573	131,000,000	
주거환경개선사업		12,738	ANAH	69,600,000
			FART	31,100,000
			ANAH+FART	100,700,000

□ 사업평가

- ANAH는 주거지원의 효과를 파악하기 위하여 ANAH 내·외부 전문가 그룹에 의하여 시행 사업에 대한 평가를 진행함. 평가는 1년 단위로 3년 단위로 시행되며, 평가 결과는 사업책임자 및 투자위원회에 보고됨
- 1년 단위 평가는 초기 협약서에서 명시한 목표에 따라 사업이 진행되었는지의 여부와 사업의 효과, 지원금에 대한 효율적 이용 등에 초점이 맞추어짐. 3년 단위 평가는 보조금의 사용출처, 주택효율성 개선 및 강화 방안의 적절성, 국가 및 지방정부 개입정도의 적절성, 사회적 반향, 환경적·경제적 효과 등으로 정리됨
 - 개보수 공사내용 평가: 공사내용과 지원조건의 부합여부 조사, 공사에 적용된 기술적 지원 및 투입된 기술인력의 적절성 조사, 지원 금액의 타당성 조사
 - 개보수 공사 이후 개선사항 평가: 주택에너지효율 변동사항 등 물리적 개선사항 조사, 가구 구성원 및 해당주택을 포함한 주변지역의 사회적 변화 조사
 - 개보수 공사과정에서 지방정부의 참여 및 기여도 평가
- 평가 내용은 국가의 주택 개보수 정책 전반 및 주택 에너지효율 개선정책을 수정하고 강화하기 위한 근거로 활용됨. 이러한 평가를 수행하기 위하여 연간 200만 유로의 예산 책정

4. 시사점

□ 사회적 변화를 반영한 주택 정책의 패러다임 전환

- 프랑스는 1970년대부터 주택정책의 지원 대상을 ‘주택’에서 ‘사람’으로 전환해왔음. 이는 사회적·경제적 효율성과 공적 자금 투입의 효율성을 반영하여 양적 공급 위주의 정책을 재평가한 작업이며, 이 시기에 수립된 주택 정책의 틀이 오늘날 날까지 지속되고 있음
- 특히, 인간에게 기본적으로 충족되어야 할 요건으로 주택공급과 함께 주거환경의 질에 대한 보장을 중요한 사회적 문제로 다루어왔음. 이에 따라 프랑스 주택정책은 건물 신축을 통한 주택공급 정책에서 기존 주택의 개보수로 지원 정책의 초점이 변화되었음
- 이에 프랑스의 주택정책은 1가구 1주택 보급과 주택 개보수 지원을 통한 주거환경의 질 개선이라는 개인복지 측면과 빈곤, 사회·공간적 분리(Segregation), 사회적 배제(Exclusion), 지역슬럼화 등으로 야기되는 공간적·지역경제적·환경적 문제에 대한 복합적 해결방안으로 접근하고 있음

□ 주택정책이 도시관리계획과 연계되어 운영

- 프랑스 각 도시의 도시지역계획(Plan local d'urbanisme, 약칭 PLU)은 상위계획인 영토일관성계획(Schéma de cohérence territoriale, 약칭 SCOT)에 의거하여 수립됨
- 영토일관성계획은 각 지방자치단체와 인접 지방자치단체를 포괄하여 수립되는 계획으로 특히 도시, 주택, 교통, 상업 간의 밀접한 정책적 일관성을 유지하기 위한 목적을 가짐. 이는 주택정책이 각 지방자치단체의 도시지역계획에 공간적으로 반영된다는 측면에서 의미가 있음
- 또한, 사업의 목표치가 국토 전반의 주택정책 틀 안에서 수립되고, 이는 다시 각 지역의 특성을 반영하여 주거지정비사업과 같은 지역 사업과 연계되어 사업의 구체적인 목표치를 설정함

□ 미래사회의 인구특성과 환경문제를 반영한 지원 정책

- 현재 및 향후 국토 전체의 인구구성 특성을 주택정책에 반영하여 고령자가구 구성원의 맞춤형 주택 개보수를 지원하고 있음
- 이와 함께 기후변화시대의 탄소저감을 주택정책과 연계하여 에너지효율을 개선할 수 있는 주택 개보수를 지원하고 있음

□ 주택 개보수 지원 정책의 지속적인 관리 및 발전

- 프랑스 주택정책의 지원 대상은 우선적으로 저소득층에 초점이 맞추어져 있음. 그리고 그 중에서도 주택 소유자와 무주택자를 구분하여 각 지원 대상의 특성에 적합한 지원 정책을 발전시켜 왔음
- 또한, 실질적 소득원을 중심으로 한 지원 제도를 운영하고 있으며, 자가 주택 소유자 중에서도 일정 소득 이하의 저소득 가구주에 대한 주택 개보수 지원이 합리적으로 이루어질 수 있도록 매년 소득 기준을 재고시키고 있음
- 한편, 주택 개보수 지원은 단순 시공을 위한 보조금 지급만이 아닌 주택상태 진단에서부터 기술자 연결, 서류 작성 등 행정적 절차 지원, 공사 관리감독까지의 일체적인 지원으로 이루어져 있음

부록4. 서울시 25개구 구별 주거지원 담당조직 현황

1. 강남구

부처	사업	구 담당부서	신청방법	동 담당부서
국토	저소득가구 전세자금	복지문화국 사회복지과 자활주거팀	은행에 사전 상담 후 동 주민센터에 신청	복지팀
국토	주거약자 개량자금	해당없음	해당없음	해당없음
보건	기초생활보장 주거급여	복지문화국 사회복지과 생활보장팀	동 주민센터에 신청	복지팀
보건	주거현물급여 집수리	복지문화국 사회복지과 자활주거팀	구청(사회복지과) 및 동 주민센터에 신청	복지팀
환경	슬레이트 처리	도시환경국 환경과 대기관리팀	구청에 신청 (환경과)	-
산업	저소득층 에너지효율 개선	도시환경국 환경과 에너지관리팀	구청(환경과) 및 시청에 신청	복지팀
서울시	희망의 집수리	복지문화국 사회복지과 자활주거팀	동 주민센터에 신청	복지팀
서울시	서울형 주택바우처	복지문화국 사회복지과 자활주거팀	동 주민센터에 신청	복지팀

2. 강동구

부처	사업	구 담당부서	신청방법	동 담당부서
국토	저소득가구 전세자금	주민생활지원국 사회복지과 자활주거팀	취급은행과 상담, 구청에 신청 (주택재건축과)	-
국토	주거약자 개량자금	도시관리국 주택재건축과 주거환경관리팀	취급은행과 상담, 구청에 신청 (주택재건축과)	복지팀
보건	기초생활보장 주거급여	주민생활지원국 사회복지과 생활보장팀	동 주민센터에 신청	복지팀
보건	주거현물급여 집수리	주민생활지원국 사회복지과 자활주거팀	구청(사회복지과) 및 동 주민센터에 신청	복지팀
환경	슬레이트 처리	주민생활지원국 맑은환경과 생활환경팀	구청에 신청 (맑은환경과)	-
산업	저소득층 에너지효율 개선	주민생활지원국 맑은환경과 탄소경영팀	동 주민센터에 신청	복지팀
서울시	희망의 집수리	주민생활지원국 사회복지과 자활주거팀	동 주민센터에 신청	행정팀
서울시	서울형 주택바우처	주거생활지원국 사회복지과 자활주거팀	동 주민센터에 신청	복지팀

3. 강북구

부처	사업	구 담당부서	신청방법	동 담당부서
국토	저소득가구 전세자금	주민생활국 노인복지과 주거복지팀	구청에 신청 (노인복지과)	-
국토	주거약자 개량자금	주민생활국 노인복지과 주거복지팀	동 주민센터에 신청 (조사 및 점수 산정)	생활지원팀
보건	기초생활보장 주거급여	주민생활국 생활보장과 생활보장팀	주소지 관할 지역자활센터 신청	생활지원팀
보건	주거현물급여 집수리	주민생활국 생활보장과 생활보장팀	주소지 관할 지역자활센터 신청	생활지원팀
환경	슬레이트 처리	도시관리국 환경과 환경행정팀	구청에 신청 (환경과/우편신청)	-
산업	저소득층 에너지효율 개선	기획재정국 지역경제과 녹색에너지팀	구청(지역경제과) 및 시청에 신청	-
서울시	희망의 집수리	주민생활국 노인복지과 주거복지팀	동 주민센터에 신청	생활지원팀
서울시	서울형 주택바우처	도시관리국 주택과 주택정비팀	동 주민센터에 신청	생활지원팀

4. 강서구

부처	사업	구 담당부서	신청방법	동 담당부서
국토	저소득가구 전세자금	생활복지국 사회복지과 생활보장팀	구청 및 은행에서 상담	-
국토	주거약자 개량자금	도시관리국 건축과 공공관리팀	시공사와 상담 및 시청에서 선별	-
보건	기초생활보장 주거급여	생활복지국 사회복지과 생활보장팀	동 주민센터에 신청	복지지원팀
보건	주거현물급여 집수리	생활복지국 사회복지과 생활보장팀	구청(사회복지과) 및 동 주민센터에 신청	복지지원팀
환경	슬레이트 처리	생활복지국 환경과 환경지도팀	구청에 신청 (환경과)	-
산업	저소득층 에너지효율 개선	생활복지국 환경과 에너지관리팀	동 주민센터 및 협약 자활센터에 신청	복지지원팀
서울시	희망의 집수리	생활복지국 사회복지과 생활보장팀	동 주민센터에 신청	복지지원팀
서울시	서울형 주택바우처	생활복지국 사회복지과 생활보장팀	동 주민센터에 신청	복지지원팀

5. 관악구

부처	사업	구 담당부서	신청방법	동 담당부서
국토	저소득가구 전세자금	복지환경국 생활복지과 주거복지팀	구청 및 은행에서 상담	-
국토	주거약자 개량자금	도시관리국 도시계획과 도시재정비팀	취급은행과 상담, 구청에 신청 (도시계획과)	-
보건	기초생활보장 주거급여	복지환경국 생활복지과 기초생활보장팀	동 주민센터에 신청	주민복지팀
보건	주거현물급여 집수리	복지환경국 생활복지과 자활지원팀	구청(생활복지과) 및 동 주민센터에 신청	주민복지팀
환경	슬레이트 처리	복지환경국 녹색환경과 생활공해팀	구청에 신청 (녹색환경과)	-
산업	저소득층 에너지효율 개선	지식문화국 지역경제과 산업지원팀	동 주민센터 및 협약 자활센터 신청	주민복지팀
서울시	희망의 집수리	복지환경국 생활복지과 주거복지팀	동 주민센터에 신청	주민복지팀
서울시	서울형 주택바우처	복지환경국 생활복지과 주거복지팀	동 주민센터에 신청	주민복지팀

6. 광진구

부처	사업	구 담당부서	신청방법	동 담당부서
국토	저소득가구 전세자금	복지환경국 사회복지과 자활지원팀	자치구 배정기준에 의해 선정/순위결정	주민복지팀
국토	주거약자 개량자금	복지환경국 사회복지과 자활지원팀	자치구에서 점수별 보조대상자 확정	주민복지팀
보건	기초생활보장 주거급여	복지환경국 사회복지과 자활지원팀	구청(사회복지과) 및 동 주민센터에 신청	주민복지팀
보건	주거현물급여 집수리	복지환경국 사회복지과 자활지원팀	구청(사회복지과) 동 주민센터에 신청	주민복지팀
환경	슬레이트 처리	복지환경국 환경과 수질관리팀	구청에 신청 (환경과)	-
산업	저소득층 에너지효율 개선	복지환경국 환경과 녹색성장팀	동 주민센터에 신청	주민복지팀
서울시	희망의 집수리	복지환경국 사회복지과 자활지원팀	동 주민센터에 신청	주민복지팀
서울시	서울형 주택바우처	복지환경국 사회복지과 자활지원팀	동 주민센터에 신청	주민복지팀

7. 구로구

부처	사업	구 담당부서	신청방법	동 담당부서
국토	저소득가구 전세자금	도시관리국 주택과 주택관리팀	구청에 신청 (주택과)	-
국토	주거약자 개량자금	생활복지국 복지정책과 복지기획팀	은행상당 후 구청에 신청	-
보건	기초생활보장 주거급여	생활복지국 사회복지과 생활보장팀	동 주민센터에 신청	주민생활지원팀
보건	주거현물급여 집수리	생활복지국 사회복지과 자활지원팀	동 주민센터에 신청	주민생활지원팀
환경	슬레이트 처리	생활복지국 환경과 환경보전팀	구청에 신청 (환경과)	-
산업	저소득층 에너지효율 개선	생활복지국 사회복지과 자활지원팀	동 주민센터에 신청	주민생활지원팀
서울시	희망의 집수리	생활복지국 사회복지과 자활지원팀	동 주민센터에 신청	주민생활지원팀
서울시	서울형 주택바우처	도시관리국 주택과 주택행정팀	동 주민센터에 신청	주민생활지원팀

8. 금천구

부처	사업	구 담당부서	신청방법	동 담당부서
국토	저소득가구 전세자금	복지문화국 사회복지과	구청에 신청 (사회복지과)	-
국토	주거약자 개량자금	도시환경국 도시계획과 도시디자인팀	구청(도시계획과) 및 시청(주거환경과)에 신청	-
보건	기초생활보장 주거급여	복지문화국 사회복지과 기초생활보장팀	동 주민센터에 신청	주민생활지원팀
보건	주거현물급여 집수리	복지문화국 사회복지과	동 주민센터에 신청	주민생활지원팀
환경	슬레이트 처리	도시환경국 환경과 수질관리팀	구청에 신청 (환경과)	-
산업	저소득층 에너지효율 개선	복지문화국 사회복지과	동 주민센터에 신청	주민생활지원팀
서울시	희망의 집수리	복지문화국 사회복지과	동 주민센터에 신청	주민생활지원팀
서울시	서울형 주택바우처	복지문화국 사회복지과	동 주민센터에 신청	주민생활지원팀

9. 노원구

부처	사업	구 담당부서	신청방법	동 담당부서
국토	저소득가구 전세자금	교육복지국 복지정책과 주거복지팀	동 주민센터에 신청	주민생활지원팀
국토	주거약자 개량자금	교육복지국 복지정책과 주거복지팀	은행상담 후 구청에 신청	주민생활지원팀
보건	기초생활보장 주거급여	교육복지국 사회보장과 통합조사관리팀	주소지 관할 지역자활센터에 신청	주민생활지원팀
보건	주거현물급여 집수리	교육복지국 사회보장과 자활지원팀	주소지 관할 지역자활센터에 신청	주민생활지원팀
환경	슬레이트 처리	교통환경국 녹색환경과 생활환경팀	구청에 신청 (녹색환경과)	-
산업	저소득층 에너지효율 개선	교육복지국 복지정책과 주거복지팀	동 주민센터에 신청	주민생활지원팀
서울시	희망의 집수리	교육복지국 복지정책과 주거복지팀	동 주민센터에 신청	주민생활지원팀
서울시	서울형 주택바우처	교육복지국 복지정책과 주거복지팀	동 주민센터에 신청	주민생활지원팀

10. 도봉구

부처	사업	구 담당부서	신청방법	동 담당부서
국토	저소득가구 전세자금	도시관리국 주택과	구청 및 은행에서 상담	-
국토	주거약자 개량자금	도시관리국 건축과	적격여부 확인 후 은행에 신청	-
보건	기초생활보장 주거급여	복지환경국 복지정책과	주소지 관할 지역자활센터에 신청	복지지원팀
보건	주거현물급여 집수리	복지환경국 복지정책과	주소지 관할 지역자활센터에 신청	복지지원팀
환경	슬레이트 처리	복지환경국 환경정책과	구청에 신청 (환경정책과)	-
산업	저소득층 에너지효율 개선	복지환경국 환경정책과	구청에 신청 (환경정책과)	-
서울시	희망의 집수리	도시관리국 주택과	동 주민센터에 신청	복지지원팀
서울시	서울형 주택바우처	도시관리국 주택과	동 주민센터에 신청	복지지원팀

11. 동대문구

부처	사업	구 담당부서	신청방법	동 담당부서
국토	저소득가구 전세자금	복지환경국 사회복지과 자활주거팀	동 주민센터에 신청	복지지원팀
국토	주거약자 개량자금	복지환경국 사회복지과 자활주거팀	동 주민센터에 신청	복지지원팀
보건	기초생활보장 주거급여	복지환경국 사회복지과 생활보장팀	수급권자 신청, 사회복지전담공무원	복지지원팀
보건	주거현물급여 집수리	복지환경국 사회복지과 자활주거팀	지원요청 및 신고 (희망의 전화 129)	복지지원팀
환경	슬레이트 처리	복지환경국 맑은환경과 대기관리팀	구청에 신청 (맑은환경과)	-
산업	저소득층 에너지효율 개선	복지환경국 맑은환경과 녹색성장팀	구청에 지원 (맑은환경과)	-
서울시	희망의 집수리	복지환경국 사회복지과 자활주거팀	동 주민센터에 신청	복지지원팀
서울시	서울형 주택바우처	복지환경국 사회복지과 자활주거팀	동 주민센터에 신청	복지지원팀

12. 동작구

부처	사업	구 담당부서	신청방법	동 담당부서
국토	저소득가구 전세자금	주민생활복지국 사회복지과 생활보장팀	구청에 신청 (사회복지과)	-
국토	주거약자 개량자금	도시관리국 도시개발과 재정비기획팀	구청 또는 시청 주거환경과에 신청	(틈새계층 특별지원)
보건	기초생활보장 주거급여	주민생활복지국 사회복지과 생활보장팀	동 주민센터에 신청	주민생활지원팀
보건	주거현물급여 집수리	주민생활복지국 사회복지과 자활고용팀	동 주민센터에 신청	주민생활지원팀
환경	슬레이트 처리	주민생활복지국 환경과 환경관리팀	구청에 신청 (주민생활복지국)	-
산업	저소득층 에너지효율 개선	주민생활복지국 사회복지과 자활고용팀	동 주민센터 또는 협약 자활센터에 신청	주민생활지원팀
서울시	희망의 집수리	주민생활복지국 사회복지과 생활보장팀	동 주민센터에 신청	주민생활지원팀
서울시	서울형 주택바우처	주민생활복지국 사회복지과 생활보장팀	동 주민센터에 신청	주민생활지원팀

13. 마포구

부처	사업	구 담당부서	신청방법	동 담당부서
국토	저소득가구 전세자금	주민생활국 복지행정과 복지기획팀	체결은행 상담 후 구청에 신청	-
국토	주거약자 개량자금	도시환경국 주택과 주택관리팀	시공사와 상담 및 시청에서 선별	-
보건	기초생활보장 주거급여	주민생활국 사회복지과 생활보장팀	주소지 관할 지역자활센터 신청	주민생활팀
보건	주거현물급여 집수리	주민생활국 복지행정과 복지기획팀	동 주민센터에 신청	주민생활팀
환경	슬레이트 처리	도시환경국 환경과 환경지도팀	구청에 신청 (환경과)	-
산업	저소득층 에너지효율 개선	주민생활국 복지행정과 복지기획팀	동 주민센터 또는 협약 자활센터에 신청	행정민원팀
서울시	희망의 집수리	주민생활국 복지행정과 복지기획팀	동 주민센터에 신청	주민생활팀
서울시	서울형 주택바우처	주민생활국 복지행정과 복지기획팀	동 주민센터에 신청	주민생활팀

14. 서대문구

부처	사업	구 담당부서	신청방법	동 담당부서
국토	저소득가구 전세자금	복지문화국 사회복지과 생활보장팀	동 주민센터 신청	행정복지팀
국토	주거약자 개량자금	환경도시국 주택과 주거환경팀	취급은행과 상담, 구청신청 및 추천	-
보건	기초생활보장 주거급여	복지문화국 사회복지과 통합조사팀	주소지 관할 지역자활센터 신청	행정복지팀
보건	주거현물급여 집수리	환경도시국 주택과 주거환경팀	동 주민센터 신청, 심의 후 사업시행	행정복지팀
환경	슬레이트 처리	환경도시국 환경과 환경관리팀	해당구청에 신청, 예산 범위내 지원	-
산업	저소득층 에너지효율 개선	환경도시국 환경과 주거환경팀	동 주민센터 또는 협약 자활센터에 신청	행정복지팀
서울시	희망의 집수리	복지문화국 사회복지과 생활보장팀	동 주민센터 신청	행정복지팀
서울시	서울형 주택바우처	복지문화국 사회복지과 생활보장팀	동 주민센터 신청	행정복지팀

15. 서초구

부처	사업	구 담당부서	신청방법	동 담당부서
국토	저소득가구 전세자금	주민생활국 사회복지과 생활보장팀	구청에 신청 (사회복지과)	-
국토	주거약자 개량자금	도시디자인국 건축과 주택관리팀	구청(건축과) 및 시청에 신청	-
보건	기초생활보장 주거급여	주민생활국 사회복지과 생활보장팀	동 주민센터에 신청	복지팀
보건	주거현물급여 집수리	주민생활국 사회복지과	동 주민센터에 신청	복지팀
환경	슬레이트 처리	기획경영국 기업환경과 생활공해팀	구청에 신청 (기업환경과)	-
산업	저소득층 에너지효율 개선	주민생활국 사회복지과	보수개선 업체선정, 대상선정 후 지원	복지팀
서울시	희망의 집수리	주민생활국 사회복지과	동 주민센터에 신청	복지팀
서울시	서울형 주택바우처	주민생활국 사회복지과 생활보장팀	구청(사회복지과) 및 동 주민센터에 신청	복지팀

16. 성동구

부처	사업	구 담당부서	신청방법	동 담당부서
국토	저소득가구 전세자금	주민생활국 사회복지과 자활주거팀	구청 및 은행에서 상담	-
국토	주거약자 개량자금	도시관리국 주택과 주택정비팀	동 주민센터 조사 및 점수 산정	복지지원팀
보건	기초생활보장 주거급여	주민생활국 사회복지과 생활보장팀	주소지 관할 지역자활센터에 신청	복지지원팀
보건	주거현물급여 집수리	주민생활국 사회복지과 자활주거팀	주소지 관할 지역자활센터에 신청	복지지원팀
환경	슬레이트 처리	주민생활국 맑은환경과 환경정책팀	구청에 신청 (맑은환경과)	-
산업	저소득층 에너지효율 개선	기획재정국 지역경제과 지역경제팀	보수개선 업체선정, 대상선정 후 지원	복지지원팀
서울시	희망의 집수리	주민생활국 사회복지과 자활주거팀	동 주민센터에 신청	복지지원팀
서울시	서울형 주택바우처	주민생활국 사회복지과 자활주거팀	동 주민센터에 신청	복지지원팀

17. 성북구

부처	사업	구 담당부서	신청방법	동 담당부서
국토	저소득가구 전세자금	도시환경국 주택관리과 주택행정팀	구청에 신청 (주택관리과)	-
국토	주거약자 개량자금	도시환경국 주택관리과 주택행정팀	은행에서 사전상담 후 구청에 신청	-
보건	기초생활보장 주거급여	교육문화복지국 복지정책과 복지관리팀	동 주민센터에 신청	-
보건	주거현물급여 집수리	교육문화복지국 어르신사회복지과 기초생활보장팀	구청 또는 동 주민센터에 신청	-
환경	슬레이트 처리	도시환경국 환경과 환경기획팀	구청에 신청 (환경과)	-
산업	저소득층 에너지효율 개선	교육문화복지국 어르신사회복지과 어르신정책팀	성북노인종합복지관에 신청	재가복지사업팀
서울시	희망의 집수리	교육문화복지국 어르신사회복지과 기초생활보장팀	동 주민센터에 신청	-
서울시	서울형 주택바우처	교육문화복지국 어르신사회복지과 기초생활보장팀	동 주민센터에 신청	-

※ 동 주민센터 내에 팀이 구분되어 있지 않음

18. 송파구

부처	사업	구 담당부서	신청방법	동 담당부서
국토	저소득가구 전세자금	복지문화국 복지정책과 자활복지팀	구청(복지정책과) 및 동 주민센터에 신청	복지지원팀
국토	주거약자 개량자금	해당없음	해당없음	해당없음
보건	기초생활보장 주거급여	복지문화국 사회복지과 생활보장팀	동 주민센터에 신청	복지지원팀
보건	주거현물급여 집수리	복지문화국 복지정책과 자활복지팀	구청(복지정책과), 동 주민센터에 신청	복지지원팀
환경	슬레이트 처리	경제환경국 맑은환경과 맑은대기팀	구청에 신청 (맑은환경과)	-
산업	저소득층 에너지효율 개선	경제환경국 맑은환경과 기후변화대응팀	동 주민센터에 신청	복지지원팀
서울시	희망의 집수리	복지문화국 복지정책과 자활복지팀	동 주민센터에 신청	복지지원팀
서울시	서울형 주택바우처	복지문화국 사회복지과 생활보장팀	동 주민센터에 신청	복지지원팀

19. 양천구

부처	사업	구 담당부서	신청방법	동 담당부서
국토	저소득가구 전세자금	도시환경국 주택과 공동주택지원팀	구청 및 은행에서 상담	-
국토	주거약자 개량자금	도시환경국 건축과 건축정책팀	시공사와 상담 및 시청에서 선별	-
보건	기초생활보장 주거급여	주민복지국 복지지원과 생활보장팀	모집기간 내 동 주민센터에 신청	주민자치팀
보건	주거현물급여 집수리	주민복지국 복지지원과 자활지원팀	구청(복지지원과) 및 동 주민센터에 신청	주민자치팀
환경	슬레이트 처리	주민복지국 청소행정과 청소처리팀	구청에 신청 (청소행정과)	-
산업	저소득층 에너지효율 개선	주민복지국 복지지원과 자활지원팀	동 주민센터에 신청	주민자치팀
서울시	희망의 집수리	주민복지국 복지지원과 자활지원팀	동 주민센터에 신청	주민자치팀
서울시	서울형 주택바우처	주민복지국 복지지원과 생활보장팀	동 주민센터에 신청	주민자치팀

20. 영등포구

부처	사업	구 담당부서	신청방법	동 담당부서
국토	저소득가구 전세자금	복지국 사회복지과 자활주거팀	취급은행과 상담 후 구청에 신청 (사회복지과)	-
국토	주거약자 개량자금	도시국 주택과 재개발팀	취급은행과 상담 후 구청에 신청 (주택과)	-
보건	기초생활보장 주거급여	복지국 사회복지과 생활주거팀	동 주민센터에 신청	복지팀
보건	주거현물급여 집수리	복지국 사회복지과 생활주거팀	구청(사회복지과) 및 동 주민센터에 신청	복지팀
환경	슬레이트 처리	복지국 환경과 환경설비	구청에 신청 (환경과)	-
산업	저소득층 에너지효율 개선	복지국 사회복지과 생활주거팀	동 주민센터 및 협약 자활센터 신청	복지팀
서울시	희망의 집수리	복지국 사회복지과 생활주거팀	동 주민센터에 신청	복지팀
서울시	서울형 주택바우처	복지국 사회복지과 자활주거팀	동 주민센터에 신청	복지팀

21. 용산구

부처	사업	구 담당부서	신청방법	동 담당부서
국토	저소득가구 전세자금	주민생활지원국 사회복지과 주거복지팀	구청에 신청 (사회복지과)	-
국토	주거약자 개량자금	도시관리국 주택과 주택개량팀	구청에 신청 (주택과)	-
보건	기초생활보장 주거급여	주민생활지원국 사회복지과 생활보장팀	주소지 관할 지역자활센터 신청	주민생활지원팀
보건	주거현물급여 집수리	주민생활지원국 고용정책과 자활복지팀	주소지 관할 지역자활센터 신청	주민생활지원팀
환경	슬레이트 처리	도시관리국 환경과 생활환경팀	구청에 신청 (환경과)	-
산업	저소득층 에너지효율 개선	도시관리국 환경과 녹색성장팀	보수개선 업체선정, 대상선정 후 지원	주민생활지원팀
서울시	희망의 집수리	주민생활지원국 사회복지과 주거복지팀	동 주민센터 신청, 심의 후 지원	주민생활지원팀
서울시	서울형 주택바우처	주민생활지원국 사회복지과 주거복지팀	동 주민센터 신청, 심의 후 지원	주민생활지원팀

22. 은평구

부처	사업	구 담당부서	신청방법	동 담당부서
국토	저소득가구 전세자금	주민복지국 생활복지과 주거복지팀	동 주민센터에 신청	주민복지팀
국토	주거약자 개량자금	도시환경국 주거재생과 두꺼비하우징팀	은행방문신청	-
보건	기초생활보장 주거급여	주민복지국 생활복지과 생활보장팀	주소지 관할 지역자활센터 신청	주민복지팀
보건	주거현물급여 집수리	주민복지국 생활복지과 자활지원팀	동 주민센터에 신청	주민복지팀
환경	슬레이트 처리	도시환경국 청소행정과	구청에 신청 (청소행정과)	-
산업	저소득층 에너지효율 개선	도시환경국 주거재생과 두꺼비하우징팀	공모사업 선정 시 처리절차 안내	-
서울시	희망의 집수리	도시환경국 주거재생과 두꺼비하우징팀	동 주민센터에 신청	주민복지팀
서울시	서울형 주택바우처	주민복지국 생활복지과 주거복지팀	동 주민센터에 신청	주민복지팀

23. 종로구

부처	사업	구 담당부서	신청방법	동 담당부서
국토	저소득가구 전세자금	복지환경국 사회복지과 자활주거팀	구청에 신청 (사회복지과)	-
국토	주거약자 개량자금	도시관리국 주택과	취급은행과 상담 후 구청에 신청	-
보건	기초생활보장 주거급여	복지환경국 사회복지과 생활보장팀	동 주민센터에 신청	주민생활지원팀
보건	주거현물급여 집수리	복지환경국 복지지원과 희망복지지원팀	동 주민센터에 신청	주민생활지원팀
환경	슬레이트 처리	복지환경국 환경과 환경보전팀	구청에 신청 (환경과)	-
산업	저소득층 에너지효율 개선	복지환경국 환경과 녹색성장팀	선착순 방문접수 (시청 녹색에너지과 또는 구청 환경과)	-
서울시	희망의 집수리	복지환경국 복지지원과 희망복지지원팀 (희망온돌 프로젝트 따뜻한 방 만들기 사업)	동 주민센터에 신청	주민생활지원팀
서울시	서울형 주택바우처	복지환경국 사회복지과 자활주거팀	구청(사회복지과) 및 동 주민센터에 신청	주민생활지원팀

24. 중구

부처	사업	구 담당부서	신청방법	동 담당부서
국토	저소득가구 전세자금	복지환경국 사회복지과 자활주거팀	구청 및 은행에서 상담	주민생활지원팀
국토	주거약자 개량자금	복지환경국 사회복지과 자활주거팀	취급은행과 상담 후 구청에 신청 (사회복지과)	-
보건	기초생활보장 주거급여	복지환경국 사회복지과 생활보장팀	동 주민센터에 신청	주민생활지원팀
보건	주거현물급여 집수리	복지환경국 사회복지과 자활주거팀	구청(사회복지과) 및 동 주민센터에 신청	주민생활지원팀
환경	슬레이트 처리	복지환경국 환경과 수질보전팀	해당구청에 신청	-
산업	저소득층 에너지효율 개선	복지환경국 환경과 녹색에너지팀	동 주민센터 및 협약 자활센터 신청	주민생활지원팀
서울시	희망의 집수리	복지환경국 사회복지과 자활주거팀	동 주민센터에 신청	주민생활지원팀
서울시	서울형 주택바우처	복지환경국 사회복지과 자활주거팀	동 주민센터에 신청	주민생활지원팀

25. 중랑구

부처	사업	구 담당부서	신청방법	동 담당부서
국토	저소득가구 전세자금	주민생활지원국 사회복지과 자활지원팀	방문, 인터넷	주민생활지원팀
국토	주거약자 개량자금	도시환경국 도시개발과 도시개발1팀	취급은행과 상담 후 구청에 신청 (사회복지과)	주민생활지원팀
보건	기초생활보장 주거급여	주민생활지원국 사회복지과 기초생활팀	주소지 관할 지역자활센터에 신청	주민생활지원팀
보건	주거현물급여 집수리	주민생활지원국 사회복지과 기초생활팀	주소지 관할 지역자활센터에 신청	주민생활지원팀
환경	슬레이트 처리	도시환경국 맑은환경과 수질관리팀	구청에 신청 (맑은환경과)	주민생활지원팀
산업	저소득층 에너지효율 개선	도시환경국 맑은환경과 녹색성장팀	건물: 서울시청 주택: 구청에 신청	주민생활지원팀
서울시	희망의 집수리	주민생활지원국 사회복지과 자활지원팀	동 주민센터에 신청	주민생활지원팀
서울시	서울형 주택바우처	주민생활지원국 사회복지과 기초생활팀	동 주민센터에 신청	주민생활지원팀

