

다양한 거주가치 구현을 위한 사회주택사업 추진체계 개선방안 연구

A Study on the Improvement of Project Promotion System of Social Housing
Focusing on the Worth to Reside

염철호 Youm, Chirlho
박석환 Park, Seokhwan

(a u r i

정책연구보고서 2022-2

다양한 거주가치 구현을 위한 사회주택사업 추진체계 개선방안 연구

A Study on the Improvement of Project Promotion System of Social Housing
Focusing on the Worth to Reside

지은이 염철호, 박석환
펴낸곳 건축공간연구원
출판등록 제2015-41호 (등록일 '08. 02. 18.)
인쇄 2022년 7월 26일, 발행: 2022년 7월 31일
주소 세종특별자치시 가림로 143, 8층
전화 044-417-9600
팩스 044-417-9608

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

가격: 12,000원, ISBN: 979-11-5659-370-6

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

연구진

- ▮ 연구책임 염철호 선임연구위원
 - ▮ 연구진 박석환 부연구위원
-

- ▮ 연구심의위원 유광흠 건축공간연구원 부원장
 손동필 건축공간연구원 선임연구위원
 성은영 건축공간연구원 연구위원
 봉인식 경기연구원 연구기획본부장
 이중기 국토교통부 주거복지지원과 과장
- ▮ 연구자문위원 이한솔 한국사회주택협회 이사장
 문영록 한국사회주택협회 상임이사
 채준배 한국사회주택협회 조직국장
 최경호 주거중립성연구소 수처작주 소장

과거부터 유럽 국가들을 중심으로 공공의 지원을 통해 주거취약계층을 대상으로 저렴하거나 부담 가능한 임대료를 제공하는 것을 주된 목적으로 하는 임대주택으로서 사회주택(Social Housing) 공급이 지속되어 왔다. 우리나라에서 사회주택이 주목받기 시작한 것은 2015년 서울시의 사회주택 조례 시행을 계기로 사회적경제주체가 토지, 건설비 등 서울시의 지원을 받아 저렴한 임대주택을 공급하면서 부터이며, 이후 서울시의 사회주택방식은 타 지자체와 정부 정책으로까지 확대되게 되었다. 유럽 국가들에서 사회주택이 매우 포괄적인 개념으로서 다루어지는 것에 비해 우리나라는 서울시를 중심으로 한 특정 정책 또는 사업으로서 사회주택이 인식되어 온 차이점이 있다고 하겠다. 지금까지 사회주택은 소득 수준이 낮은 청년, 신혼부부 등 사회경제적 약자를 대상으로 기존 공공주택사업자를 대신하여 사회적경제주체가 저렴한 임대주택을 공급함으로써 주거 안정성 증진에 기여해 왔다고 평가받고 있다. 또한 사회주택은 공공주택과 민간주택 사이에서 저렴한 임대주택을 공급하는 것뿐만 아니라 다양한 거주가치를 구현할 수 있는 사업모델로 여겨져 왔다. 하지만, 일부 사업방식은 공급 및 운영방식의 획일성과 경직성, 민간의 높은 사업비 부담, 운영보다는 공급 위주의 정책 등의 한계로 저렴하고 안정적인 주거 공급을 넘어서는 다양한 거주가치의 구현이라는 측면에서의 성과는 미흡한 실정이다. 본 연구는 우리나라에서 사회주택이 도입기를 지나 이제 성장기로 접어드는 시점에서 안정적인 거주공간의 제공과 함께 사회주택에 요구되고 기대되는 다양한 거주가치를 구현하기 위한 사업추진체계의 개선방안을 모색하는 것을 목적으로 하고 있다.

먼저 사회주택에서의 거주가치 개념을 정립하기 위하여 선행연구, 관련 정책 등에서 주거 안정성, 사회적 가치, 거주가치 등 관련된 개념을 살펴본 다음, 크게 사회적 가치

의 항목들과 서울시 사회주택사업 평가 요소를 바탕으로 주거 안정성과 구분되는 거주가치의 개념적 요소를 검토하였다. 거주가치의 증진은 거주자의 여건에 따라 다양한 주거수요가 반영되면서 주택내부와 주변지역까지를 포함하여 커뮤니티가 활성화 될 수 있는 여건을 마련하는 것을 의미하며, 본 연구에서는 사회주택의 거주가치를 구현하기 위한 개념적 요소를 수요맞춤, 참여, 공동체, 지역연계의 4가지로 정리하였다.

사회주택의 공급 현황을 살펴보면 2015년 이후 현재까지 약 5천세대의 사회주택이 공급되었는데, 대부분이 수도권에 집중되어 있고 기존 주택을 매입한 사회적주택이 가장 많은 비중을 차지하고 있으며, 10개가 조금 넘는 한정된 공급주체가 상당 비중의 사회주택을 공급하고 있었다. 사업추진 방식, 사회주택 운영 현황, 커뮤니티 공간 및 운영 프로그램 특징, 입주자 의견 등을 바탕으로 도출한 거주가치 구현 측면에서의 사회주택 성과는 다음과 같이 정리할 수 있다. 우선 수요맞춤 측면에서는 청년층, 1인 가구, 창작자, 장애인, 고령자 등 다양한 입주 대상 계층별로 맞춤형 공간을 제공한 사례들을 다수 확인할 수 있었다. 참여 측면에서는 입주자 선모집을 통한 사전 의견 수렴, 입주자 협동조합 또는 입주자 자치회 운영 등을 통한 의견수렴 등 입주자의 적극적인 참여를 유도하고 이를 충실히 반영하고자 하는 사업체계를 갖추고 있는 사례들을 확인하였다. 공동체 측면에서는 단순히 공동체 공간을 제공하는 것에 그치지 않고 사업주체가 직접 운영 프로그램을 제공하거나 입주자 주도의 공간 운영을 지원하고 있으며, 형식적이거나 의무적인 형태보다는 자발적이면서 느슨한 입주자간의 연대가 일어날 수 있도록 지원하거나 공간을 제공하는 방식을 지향하고 있었다. 지역연계 측면에서는 저층부 근린생활시설, 커뮤니티 공간 등을 통해 입주자와 지역주민 간의 소통을 도모하거나 지역 활성화에 기여할 수 있는 프로그램을 운영하고 있는 사례들을 다수 확인할 수 있었다. 거주가치 측면에서 사회주택의 한계로서는 첫째로 주택구조상 거주가치 구현이 어려운 단순 위탁형 사회적주택 사업이 과반을 차지하고 있는 점, 둘째로 준공 후 입주자를 모집하는 경우가 대부분으로 사전 수요 반영에 한계가 있는 점, 셋째로 사업구조상 충분한 커뮤니티 공간 확보에 어려움이 있는 점, 넷째로 커뮤니티 프로그램 도입·운영 역량이 충분한 사업주체가 부족한 점, 다섯째로 지자체나 관련 기관 등의 참여 및 협력체계가 부족한 점 등을 파악하였다.

2021년 하반기 국토교통부는 민간사업자가 자유롭게 주택사업 테마를 제시하도록 하면서도 신축매입약정 방식으로 민간사업자의 사업비 부담을 경감하는 「테마형 임대주택 시범사업」을 추진하였으며, 시범사업 결과를 바탕으로 2022년도부터 본격적인 사업에 착수할 예정이다. 본 연구에서는 테마형 매입임대사업이 앞서 검토한 그간

의 사회주택의 거주가치 측면의 장점은 유지하면서도 여러 단점을 보완할 수 있는 사업방식이라 판단하고, 우선 지난 시범사업의 추진경위와 결과, 참여 사업자의 의견 등을 파악·검토하였다. 이를 통해 테마형 매입임대사업에서의 수요맞춤, 참여, 공동체, 지역 연계의 거주가치의 개념적 요소별 가능성과 한계, 그 밖의 사업추진 상의 개선 필요사항 등을 시사점으로 도출하였다.

이상의 검토결과를 바탕으로 사회주택사업 추진체계 개선방향을 다음과 같이 설정하였다. 첫째는 창의적인 민간사업자 육성과 거주가치 구현으로의 전환 및 확대이다. 둘째는 사회적경제주체 이외의 사업주체 참여기회 확대, 유관부처·지자체·관련기관 등과의 협력 추진 등 사업주체 확대 및 협력체계 강화이다. 셋째는 사업 테마에 부합하도록 입주자 선정 및 절차 등 유연화, 근린생활시설, 공용시설 등의 설치기준 유연화, 리모델링형 사업 활성화를 위한 기준 유연화 및 지원 강화, 공유주택 활성화를 위한 공동기숙사 유형 추가 등 사업 추진체계의 유연화이다. 넷째는 커뮤니티 시설의 적극적 운영 유도를 위한 사업구조 마련 및 인센티브 제공, 생활SOC 등 지자체시설과의 연계 활성화 유도, 패키지형 사회적 주택 공급·운영방식 도입 및 특화시설 도입 유도 등 주거 내 커뮤니티 증진 및 지역과의 연계 강화이다.

사회주택사업 추진체계 개선방향에 맞추어 테마형 매입임대사업 추진방안을 도출하였다. 먼저 사업추진체계 개선방안으로서 소규모·산발적 공모사업을 테마형 매입임대로 통합 운영하고, 유관부처 및 지자체 등과 사전협의를 통해 특정 테마형 사업을 도입하는 방안을 제시하였다. 또한 역량 있는 다방면의 사업주체의 참여 기회를 부여하기 위한 신청자격 개선방안과 입주자 의견을 사업내용에 반영하기 위한 사전모집 부분비용과 자격조건 일부 예외 적용 방안, 커뮤니티 시설의 적극 설치·운영에 따른 인센티브 부여 방안, P/F(pass or fail)의 단계별 통과방식 도입 방안 등을 제시하였다. 다음으로 특정 테마형 매입임대주택 신규 사업모델로서 6개의 부처협업형과 지자체 지원형 사업모델을 제시하였다. 추가적으로 그 밖의 사회주택 추진체계 개선방안으로서 사회적주택 사업 개선방안과 사회주택 정책·사업의 종합적·지속적인 모니터링·평가 주체의 필요성을 강조하였다.

본 연구는 그간 서울시 등을 중심으로 추진된 사회주택 사업의 한계를 극복하면서 민간사업자의 창의성과 노하우를 활용하여 주거 안정성과 함께 다양한 거주가치를 구현하기 위한 사회주택 사업추진체계의 개선방안을 검토하고, 이를 테마형 매입임대사업을 통해 구현하기 위한 구체적인 사업추진방안을 제시하였다는 데에 의의가 있다. 하지만 본 연구의 대상인 사회주택의 현황 및 민간사업자에 대한 최신의 정보가

부족한 상황에서 연구를 진행함에 따라 정확한 데이터 기반의 분석과 실태파악에는 한계가 있었다. 이러한 점을 보완하기 위하여 한국사회주택협회의 협조를 얻어 관련 자료의 파악과 민간사업자의 의견을 수렴하였다. 사례 분석과 입주자 의견조사 또한 연구기간 내 협조가 가능한 일부 사회주택 운영주체의 협조를 구하여 진행함에 따라 공급 시기별, 사업 유형별, 지역별, 규모별로 충분한 분석과 조사가 이루어지지지는 못하였던 점 또한 본 연구의 한계로 밝혀 둔다.

주제어

주거정책, 사회주택, 거주가치, 사업추진체계, 테마형 매입임대

차례

CONTENTS

제1장 서론	1
1. 연구의 배경 및 목적	1
2. 연구의 범위 및 방법	7
3. 선행 연구 검토 및 차별성	9
4. 연구의 흐름	12
제2장 사회주택에서의 거주가치 개념과 필요성	13
1. 사회주택의 도입 배경 및 개념	13
2. 사회주택 정책 및 제도 추진 경위	24
3. 사회주택에서의 거주가치 개념과 필요성	32
제3장 거주가치 구현 측면의 사회주택 성과 및 문제점	39
1. 사회주택 주요 사업유형 및 사업방식	39
2. 사회주택 공급·운영 현황	48
3. 거주가치 구현 측면의 사회주택사업 추진 실태	58
4. 거주가치 구현 측면의 사회주택 성과 및 문제점	70
제4장 테마형 매입임대 시범사업의 특징 및 시사점	79
1. 시범사업의 개요	79
2. 시범사업 공모결과	83
3. 시범사업의 시사점	98

제5장 다양한 거주가치 구현을 위한 사회주택사업 추진체계 개선방안	101
1. 사회주택사업 추진체계 개선방향 설정	101
2. 테마형 매입임대주택사업 추진방안	109
3. 그 밖의 사회주택 추진체계 개선방안	126
제6장 결론	129
1. 연구 결과	129
2. 연구의 의의 및 향후과제	134
참고문헌	135
SUMMARY	139
부록. 사회주택 입주자 및 관계자 면담조사 양식	143

표차례 LIST OF TABLE

[표 1-1] 사회주택 공급현황	2
[표 1-2] 공공지원 사회주택 공급 유형	3
[표 1-3] 선행연구 검토	10
[표 2-1] 사회주택 도입 배경과 관련하여 참고한 주요 문헌	13
[표 2-2] UNECE에서 사회주택을 지칭하는 국가별 용어	18
[표 2-3] 국가별 사회주택에 대한 정의	19
[표 2-4] 관련 제도에서의 사회주택 정의	21
[표 2-5] 서울시 사회주택 공급 유형별 특징	24
[표 2-6] 지방자치단체 조례 주요 내용	29
[표 2-7] 사회주택사업 평가부문별 개념과 목표	35
[표 3-1] 토지임대부 사회주택 사례	40
[표 3-2] 매입약정형 사회주택 사례	42
[표 3-3] 사회적 주택 사례	44
[표 3-4] 리모델링 사회주택 사례	45
[표 3-5] 사업추진단계별 주체의 역할	47
[표 3-6] 사회주택 유형별 공급현황	48
[표 3-7] 사회적경제 주체별 공급현황	49
[표 3-8] 사회주택 운영현황조사 대상 주택 리스트	52
[표 3-9] 사회주택 평균거주기간, 임대보증금, 임대료 현황	53
[표 3-10] 사회주택과 공공임대주택 ㎡ 당 평균 임대료	53
[표 3-11] 공공주택 유형별 임대료, 임대기간, 입주기준 비교	54
[표 3-12] 사회주택 입주대상 전형 현황	54
[표 3-13] 사회주택 입주자 주요직업군 현황	55
[표 3-14] 사회주택 주거 편의서비스 현황	55
[표 3-15] 사회주택 관리비 금액 및 관리비 내역 현황	57

표차례 LIST OF TABLE

[표 3-16] 사회주택 입주자 관리소통 현황	57
[표 3-17] 비주택 용도변경 리모델링사업 예비심사 평가분야 및 배점기준	58
[표 3-18] 비주택 용도변경 리모델링사업 예비심사 정량평가 항목 및 기준	59
[표 3-19] SH 토지임대부 사회주택 사업제안서 평가 기준 및 배점	61
[표 3-20] 수요맞춤 관련 사회주택 사례	70
[표 3-21] 공동체 관련 사회주택 사례	73
[표 3-22] 지역 연계 관련 사회주택 사례	74
[표 3-23] 100세대 이상 사회주택 운영 주체 (사회적 주택 제외)	76
[표 3-24] 100세대 이상 사회주택 운영 주체 (사회적 주택 제외)	77
[표 4-1] 테마형 매입임대 시범사업 공모 사업계획 지역별 현황	83
[표 4-2] 테마형 매입임대 시범사업 공모 사업계획 공급유형별 현황	83
[표 4-3] 테마형 매입임대 시범사업 선정 결과	84
[표 4-4] 시범사업 선정 업체 현황	85
[표 4-5] 시범사업 선정 업체 전문분야 및 컨소시엄 구성 여부	85
[표 4-6] 시범사업 선정 사업의 부지 여건	86
[표 4-7] 시범사업 선정 사업의 건축 개요	88
[표 4-8] 시범사업 선정 사업의 운영테마	89
[표 4-9] 시범사업 선정 사업의 입주자 선정 및 주택운영 및 관리계획	90
[표 4-10] 시범사업 선정 사업의 기타 부대시설 계획	92
[표 4-11] 시범사업 선정 사업의 주거서비스 등 지원계획	93
[표 4-12] 시범사업 선정 사업의 사회적 가치 창출 계획	95
[표 5-1] 테마형 매입임대사업과 연계 가능한 부처별 정책 및 사업	110
[표 5-2] 테마형 매입임대사업 사업주체 다양화를 위한 신청자격 개선방안(안)	115
[표 6-1] 테마형 매입임대사업 추진방안 종합	132

그림차례 TABLE OF FIGURES

[그림 1-1] 주거정책에서의 사회주택 역할	5
[그림 1-2] 연구 흐름도	12
[그림 2-1] 새로운 주거유형 사례(예시)	17
[그림 2-2] 서울시 사회주택 사례(예시)	25
[그림 2-3] 거주가치 중심의 주택공급방식의 개념 요소	32
[그림 2-4] 사회주택의 사회적 가치	34
[그림 2-5] 사회주택의 거주가치와 관련 개념과의 관계	36
[그림 3-1] 매입약정형 사회주택 선정절차	43
[그림 3-2] 사회주택 사업지역별 공급 현황	50
[그림 3-3] 사회주택 유형별 공급 추이	51
[그림 3-4] 수요맞춤 관련 사회주택 사례	71
[그림 3-5] 위스테인별내 커뮤니티시설의 입주자 참여형 설계 및 운영 프로세스	71
[그림 3-6] 안암생활의 입주자 의견 반영 조성 공간 사례	72
[그림 3-7] 공동체 공간 조성 사례	73
[그림 4-1] 테마형 매입임대 시범사업 공모 절차	81
[그림 4-2] 테마형 매입임대 시범사업 공모 절차	82
[그림 5-1] 서울시 동대문구 장안동 일대 사회적 주택 분포 (다세대주택 한정)	108
[그림 5-2] 예비 재창업자 지원주택 사업추진 절차	121
[그림 5-3] 창업존 연계 지원주택 사업추진 절차	122
[그림 5-4] 탈시설·자립 장애인 지원주택 사업추진 절차	123
[그림 5-5] 청년 예술인 지원주택 사업추진 절차	123
[그림 5-6] 귀어인 지원주택 사업추진 절차	124
[그림 5-7] 생활SOC 연계형 주택 사업추진 절차	125

제1장 서론

1. 연구의 배경 및 목적
 2. 연구의 범위 및 방법
 3. 기존 연구와의 차별성
 4. 연구의 흐름
-

1. 연구의 배경 및 목적

1) 연구의 배경

□ 사회경제적 약자의 안정적 주거를 위한 사회주택 공급 지속

- 과거부터 유럽 국가들을 중심으로 공공의 지원을 통해 주거취약계층을 대상으로 저렴한거나 부담 가능한 임대료를 제공하는 것을 주된 목적으로 하는 임대주택으로서 사회주택(Social Housing) 공급이 지속되어 왔음
- 우리나라에서 사회주택이 주목받기 시작한 것은 2015년 서울시의 사회주택 조례 시행을 계기로 사회적경제주체가 토지, 건설비 등 서울시의 지원을 받아 저렴한 임대주택을 공급하면서 부터이며, 이후 서울시의 사회주택방식은 타 지자체와 정부 정책으로까지 확대되었음
- 유럽 국가들에서 사회주택이 매우 포괄적인 개념으로서 다루어지는 것에 비해 우리나라는 서울시를 중심으로 한 특정 정책 또는 사업으로서 사회주택이 인식되어 온 차이점이 있다고 할 수 있음
- 우리나라에서 사회주택 공급이 본격화된 배경은 공공부분 주도 공공임대주택 확충에는 재정적 부담과 다양한 수요대응 등에 한계가 있고, 수익 확보에 치중하는 기존 민간주택 공급주체를 대신할 수 있는 공공성을 갖춘 사회적경제주체가 새로운 주택공급 주체로서 등장했다는 점을 들 수 있음

- 지금까지 사회주택은 소득 수준이 낮은 청년, 신혼부부 등 사회경제적 약자를 대상으로 사회적경제주체가 저렴한 임대주택을 공급함으로써 주거 안정성 증진에 기여하여 왔음

- 한국사회주택협회 자료에 따르면 2021년 현재 총 275건, 4,453세대가 공급되었으며, 지역별로는 서울시가 3,363세대로 전체의 75.5%를 차지

[표 1-1] 사회주택 공급현황 (단위 : 십사년도, 세대)

유형	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	합계
사회적주택	292	683	594	101	36	246	-	1,952
토지지원리츠	-	305	145	63	-	-	-	513
빈집활용	249	155	77	-	-	-	-	481
리모델링	11	11	139	73	161	37	-	432
토지임대부	-	-	-	52	81	94	43	270
LH 매입약정형	53	177	-	-	-	-	-	230
빈집	-	151	-	-	9	40	18	218
LH 공공지원형	-	54	95	22	-	-	-	171
LH 토지임대부	-	-	101	-	-	-	-	101

출처 : 사회주택협회 홈페이지 (<https://datastudio.google.com/u/0/reporting/bfff9085-101f-4e32-9df4-443b16b7ad23/page/EvYOB>, 검색일: 2022.02.21)

□ 사회주택의 공공성을 고려한 공공지원 확대

- 공공은 사회주택의 주거 안정성 제고 효과와 사회적 가치 증진 효과 등을 인정하여 토지와 건물, 사업비 지원, 운영 위탁 등 다양한 사업방식을 통해 사회주택을 지원
 - 2016년 서울시의 「사회주택지원조례」 시행과 국토교통부의 사회적주택 시범사업을 시작으로 정부와 지자체의 사업지원이 본격화
 - 2017년 「주거복지로드맵」에서도 사회적경제주체에 의한 임대주택(사회주택) 공급 활성화를 위하여 법·제도 정비, 자금·행정 지원, 시범사업 추진 등을 제시
 - 토지임대부나 매입약정 방식 등 사업주체의 토지와 건물에 대한 부담을 경감하거나 주택도시기금이나 리츠 등 금융지원 프로그램을 통한 용자 및 보증 지원도 추진

- 현재 공공이 지원하는 사회주택사업 유형은 크게 「공공주택특별법」에 근거한 매입임대주택과 「민간임대주택법」에 근거한 공공지원 민간임대주택으로 구분됨
 - 매입임대주택방식은 공공이 토지와 건물을 사전 또는 사후에 소유하면서 기획(일부), 계획(일부), 시공(일부), 운영 등을 민간주체가 수행하는 형태
 - 공공지원 민간임대주택방식은 공공이 제공한 토지를 민간이 임대 또는 소유하고 건물을 소유하면서 기획, 계획, 시공, 운영 등을 민간주체가 수행하는 형태
 - 최근 국토교통부는 기존 매입약정형 매입임대방식의 한계를 보완하여 사회적경제주체 등이 제안한 개성 있는 테마를 심사 후 매입하고, 운영을 사회적경제주체에 위탁하는 테마형 매입임대방식을 새롭게 도입

[표 1-2] 공공지원 사회주택 공급 유형

유형	사회적 주택 매입임대	매입약정형 매입임대	토지임대부형 공공지원 민간임대	토지분양형 공공지원 민간임대
근거법	「공공주택특별법」		「민간임대주택법」	
사업방식	공공주택사업자가 소유한 매입임대주택의 운영을 사경주체에게 단순 위탁	사경주체가 기획 건설한 주택을 LH가 매입 후 운영을 위탁	공공이 토지의 장기 임차를 지원하고, 사경주체는 주택을 건설·운영	공공은 택지를 공급하고, 협동조합은 저렴한 민간임대주택을 건설·운영
소유	토지	공공	공공	민간 (사경_협동조합)
	건물	공공	민간(사경)	민간 (사경_협동조합)
	입지 선정	공공	공공	공공
추진주체	사업 기획	건물주(민간)	민간(사경)	민간(사경)
	계획·시공	건물주(민간)	민간(사경)	민간(사경)
	운영·관리	민간(사경)	민간(사경)	민간(사경)
임대조건	(임대료) 시세 50% 이내 (임대기간) 최대 20년	(임대료) 시세 50% 이내 (임대기간) 최대 20년	(임대료) 시세 80% 이내 (임대기간) 제한 없음	(임대료) 시세 95% 이내 (임대기간) 최대 10년

유형	사회적 주택 매입임대	매입약정형 매입임대	토지임대부형 공공지원 민간임대	토지분양형 공공지원 민간임대
장점	민간의 자본부담 적음 입주자 부담 낮음	민간의 자본부담 적음 입주자 부담 낮음	지자체의 재정부담 적음	맞춤형 신축주택 공급 가능
단점	기존 매입주택 활용 → 맞춤형 공급 한계	까다로운 매입조건 주거서비스 확충 한계	건물-토지 소유권 불 일치 민간 자본부담 많음 입주자 부담 높음	민간 자본부담 많음 입주자 부담 높음

출처 : 국토교통부 주거복지지원과, (2022). 사회주택 추진현황 및 향후 정책방향. 내부자료

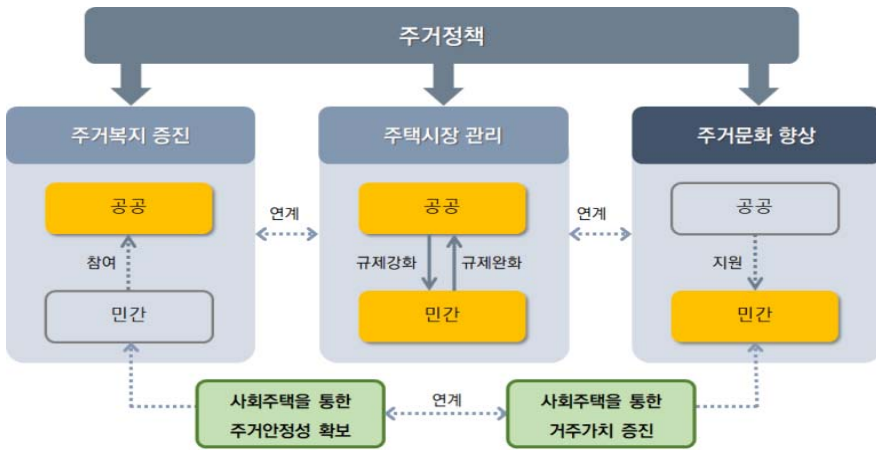
□ 주거 안정성 제고와 함께 거주가치 증진을 위한 주거문화 정책 확대 필요

- 그간 우리나라 주거정책은 주거복지를 증진하는 주거복지 정책과 주택시장을 안정적으로 관리하는 주택시장 정책으로 양분되어 왔으며, 주거공간과 거주자의 질적 제고를 모색하는 주거문화 정책은 상대적으로 주거정책의 관심 대상에서 떨어져 온 것이 사실임¹⁾
- 대규모 단지형 아파트 중심의 획일적인 주거문화, 민간 건설업체 주도의 주택 상품화, 소유가치 중심의 주택 자산화로 비판받는 주택시장에서 거주자의 수요에 대응하는 맞춤형 주거서비스가 제공되고, 공동체, 지역사회, 공유경제, 일자리 등 다양한 사회적 가치를 구현할 수 있는 거주가치 증진에 주거정책의 비중을 높일 필요²⁾
- 주택에서 다양한 거주가치를 실현하기 위해서는 수요자의 다양하면서 개별적인 요구를 도출하고 기획, 설계, 운영 단계에서 이를 반영할 수 있는 사업 추진 체계를 갖추는 것이 중요한데 사업수익에 치중하는 민간 건설사나 표준화와 공평성을 기반으로 하는 공공주택 공급주체에게 이러한 것을 충분히 기대하기는 어려운 실정임³⁾
- 따라서 주거문화 정책은 사회주택과 같이 민간 주택시장에서 대규모 단지형 아파트나 수익형 부동산의 대안으로서 다양한 거주가치를 구현하고자 하는 차별화된 주거유형의 모색이 성공적으로 실현되고 활성화 되어 전체 주택시장의 변화로 파급될 수 있도록 지원하는 것에 보다 중점을 둘 필요가 있음⁴⁾

1) 염철호외. (2021). 거주가치 중심의 민간주도 주택공급방식 활성화 방안 연구. 건축공간연구원. p.60.

2) 상계서. p.60.

3) 염철호외. (2021). 거주가치 중심의 민간주도 주택공급방식 활성화 방안 연구. 건축공간연구원. pp.60~61.



[그림 1-1] 주거정책에서의 사회주택 역할

출처: 엄철호외. (2021). 거주가치 중심의 민간주도 주택공급방식 활성화 방안 연구. 건축공간연구원. p.61.

[그림 2-18]을 바탕으로 연구진 재작성

□ 다양한 거주가치 구현을 위한 사회주택 개선방안 모색 필요

- 사회주택은 공공주택과 민간주택의 사이에서 저렴한 임대주택을 공급하는 것뿐만 아니라 다양한 거주가치를 구현할 수 있는 사업모델로 여겨져 왔음
 - 사회주택은 사회적경제주체에 의해 공급되며, 저렴한 임대료, 소득수준에 따른 입주 및 임대료 차등부과, 안정적 거주기간 보장, 사회적 가치 추구를 특징으로 하는 임대주택으로 정의⁴⁾
- 하지만, 일부 사업방식은 공급 및 운영방식의 획일성과 경직성, 민간의 높은 사업비 부담, 운영보다는 공급 위주의 정책 등의 한계로 저렴하고 안정적인 주거 공급을 넘어서는 다양한 거주가치의 구현이라는 측면에서의 성과는 미흡한 실정
 - 사회적 주택의 경우 기존 주택을 활용함으로써 다양한 주거서비스를 제공할 수 있는 공간적 여건이 미흡한 경우가 다수
 - 매입약정형의 경우 주호에 비해 공용공간에 대한 매입조건 등이 까다로워 적극적인 주거서비스 확충이나 커뮤니티 활성화에 한계
 - 토지임대부나 토지분양형의 경우 사업주체와 입주자의 재정부담 가중으로 공용공간에 대한 시설 투자나 지속적인 운영에 장애

4) 전계서. p.61.

5) 관계기관 합동. (2020). 사회주택 사업추진 안내서. p.1.

- 그간 주택공급·운영에서의 공공부문과 민간부문의 사각지대를 담당하는 역할로서 사회주택에 대한 정책적·사회적 관심이 높아져왔고, 현재 사회주택은 도입기를 지나 성장기로 접어드는 과정에 있다고 할 수 있어, 현 시점에서 안정적인 거주공간의 제공과 함께 사회주택에 요구되고 기대되는 거주가치의 구현이라는 관점에서 사회주택의 개선방안을 모색할 필요

2) 연구의 목적

- 우리나라에서 사회주택이 도입된 지 상당 기간이 경과하였고 사회주택의 도입기를 지나 성장기로 접어드는 시점에서 주거 안정성 제고와 함께 사회주택에 요구되는 거주가치 구현의 관점에서 그간의 사회주택의 성과와 문제점을 진단하고, 다양한 거주가치 구현을 위한 사회주택사업 추진체계의 개선방안을 모색
- 특히 국토교통부가 그간의 토지임대부 주택, 사회적 주택, 매입약정형 주택 등의 한계를 극복하면서, 민간사업자가 제안한 개성 있는 테마를 반영하고 책임 있는 운영을 도모하고자 추진 중인 테마형 매입임대사업의 추진 방안을 제시하는 것에 중점을 둠

2. 연구의 범위 및 방법

1) 연구의 범위

□ 사회주택의 대상 범위

- 정부 및 지자체 지원을 받아 사회적경제주체 등이 및 임대, 운영 등을 수행한 임대주택으로서 크게 토지임대부 사회주택, 매입약정형 사회주택, 사회적 주택, 리모델링 사회주택 등을 포함⁶⁾
- 지금까지 사회주택에 대한 구체적인 전수조사가 이루어지지 않았고, 정부, LH공사, 각 지자체별 해당 사업에 따른 개별적인 현황만 확인할 수 있어 한국사회주택협회가 조사·파악하고 있는 현황 자료를 바탕으로 분석을 진행

□ 사업·정책 분석의 시간적 범위

- 서울시가 사회주택에 관련한 조례를 제정·시행한 2015년을 기준으로 이후 공급된 사회주택 및 도입된 정책 등을 주된 분석 대상으로 함
- 테마형 매입임대주택 사업의 시범사업이 2021년 9월 공모되어 같은 해 12월 심사결과가 발표되었고, 연구 진행 중 선정된 사업들에 대한 최종 매입약정 절차가 이루어지고 있어 이를 포함하여 진행

□ 정책 제언의 대상 범위

- 테마형 매입임대주택 사업의 본격적인 사업 추진이 2022년 하반기에 진행될 예정으로 본 연구의 검토결과를 바탕으로 테마형 매입임대주택 사업의 사업 추진체계에 반영하기 위한 적용방안을 중심으로 제안
- 사회주택사업 추진체계 개선방안은 전반적인 사회주택 사업에 반영하는 것을 전제로 하며, 그 밖에 사회적 주택 등 필요한 세부정책에 대해서도 제안

6) 사회주택 유형인 토지임대부 사회주택, 매입약정형 사회주택, 사회적 주택, 리모델링 사회주택 분류는 한국사회주택 협회의 분류방식을 따름

2) 연구의 방법

□ 문헌조사

- 사회주택 관련 문헌 조사
 - 사회주택 현황 및 사례 등에 관한 논문, 연구보고서, 세미나, 협회자료 등 문헌 조사
 - 사회주택 성과 및 한계와 관련한 평가보고서, 언론기사 등 조사
- 주거정책에서의 사회주택 관련 문헌 조사
 - 국토교통부, LH공사의 사회주택 관련 정책 발표, 관련 지침 등 문헌 조사
 - 서울시, 경기도, 지방공사 등의 사회주택 관련 정책 발표, 관련 지침 등 문헌 조사

□ 현황 및 실태 조사

- 한국사회주택협회를 중심으로 사회주택 현황 데이터 확보 및 분석
 - 2020년 사회주택 현황조사 결과, 2021년 사회주택 공급현황 데이터 등
- 사회주택 사례 조사
 - 사회주택 유형별 대표사례에 대한 자료 분석, 현장 답사, 관계자 인터뷰 등 실시
- 사회주택 유형별 대표사례(5개 내외) 입주자 (주택당 2~3인 내외) 대상 심층 면담 및 인터뷰 실시
 - 사회주택 입주 계기, 임대료·주거환경·주거서비스·커뮤니티 등에 대한 만족도
 - 거주가치에 관한 입주자 평가 및 개선방안 등에 대한 의견수렴

□ 관계자, 전문가 대상 자문회의

- 사회주택의 성과 및 한계에 대한 연구진의 1차 분석 결과를 바탕으로 사회주택 사업자, 한국사회주택협회, LH공사, 관련 부처 담당자 등 관계자 대상 의견 수렴
- 다양한 거주가치 구현을 위한 사회주택 개선방안에 대한 심층 검토 진행
 - 국토교통부(주거복지지원과), 한국사회주택협회, LH공사 등 핵심 관계자의 심층검토를 거쳐 개선방안 구체화

3. 선행 연구 검토 및 차별성

- 사회주택 연구는 서울시에서 사회주택이 공급되기 시작한 2015년 이후부터 본격화되기 시작하였으며, 초기에는 주로 사회주택의 필요성을 강조하고 사회주택 활성화 방안을 모색하기 위한 정책방안 및 제도개선에 초점을 맞춘 연구가 주를 이루었음 (선행연구 1, 2, 5)
 - 이상의 연구에서 검토된 사회주택의 도입 배경, 해외 사회주택 지원정책, 활성화 방안 등은 본 연구에서의 사회주택 개념 정립과 정책 및 제도 추진현황 분석 등에 반영·활용
- 선행연구 3과 4는 서울시에서 사회주택사업에 대한 평가체계를 구축하기 위한 연구로 사회주택사업의 평가에 있어 주요한 개념을 공공성, 지속가능성, 커뮤니티, 거버넌스로 구분하고 이를 바탕으로 구체적인 평가지표를 제시
 - 주요 개념 중 커뮤니티와 거버넌스에 관한 사항은 본 연구에서 다루고자 하는 거주가치의 개념과도 연계되는 사항이므로 구체적인 평가기준, 시범평가 결과 등을 검토·반영
- 선행연구 6, 7, 8은 각각 서울시, LH 공사, 경기도 차원에서 그간 추진된 사회주택사업의 공급체계와 현황을 바탕으로 새로운 사업화 방안, 발전모델, 민관협력 확대 방안 등을 제시
 - 공급체계 및 현황 분석을 통해 도출된 문제점과 한계, 제시된 정책방안 등에서 본 연구에서 다루고자 하는 거주가치 구현과 연결되는 사항을 검토·반영
- 선행연구 9, 10은 각각 서울시와 경기도의 사회주택 기본계획을 수립하는 연구로서 사회주택 소요 추정과 5년간의 공급계획, 지원방안 등을 제시하였음
- 이상의 선행연구에서는 사회경제적 약자 등을 위한 안정적인 주거 확보라는 주거복지 차원의 사회주택의 역할에 주목하여 사회적경제주체 등이 보다 안정적으로 사업을 추진하기 위한 방안을 마련하는 것에 초점을 두고 있음
- 본 연구에서는 사회주택이 도입기를 거쳐 성장기로 접어든 시점에서 지난 기간 동안 우리나라에서 공급·운영된 사회주택의 현황과 성과를 진단하고, 선행연구 11에서 제시하고 있는 “거주가치”에 초점을 두고 안정적인 거주공간 제공과 함께 사회주택에 요구되고 기대되는 거주가치의 구현이라는 관점에서 사회주택의 개선방안을 모색한다는 점에 차별성이 있음

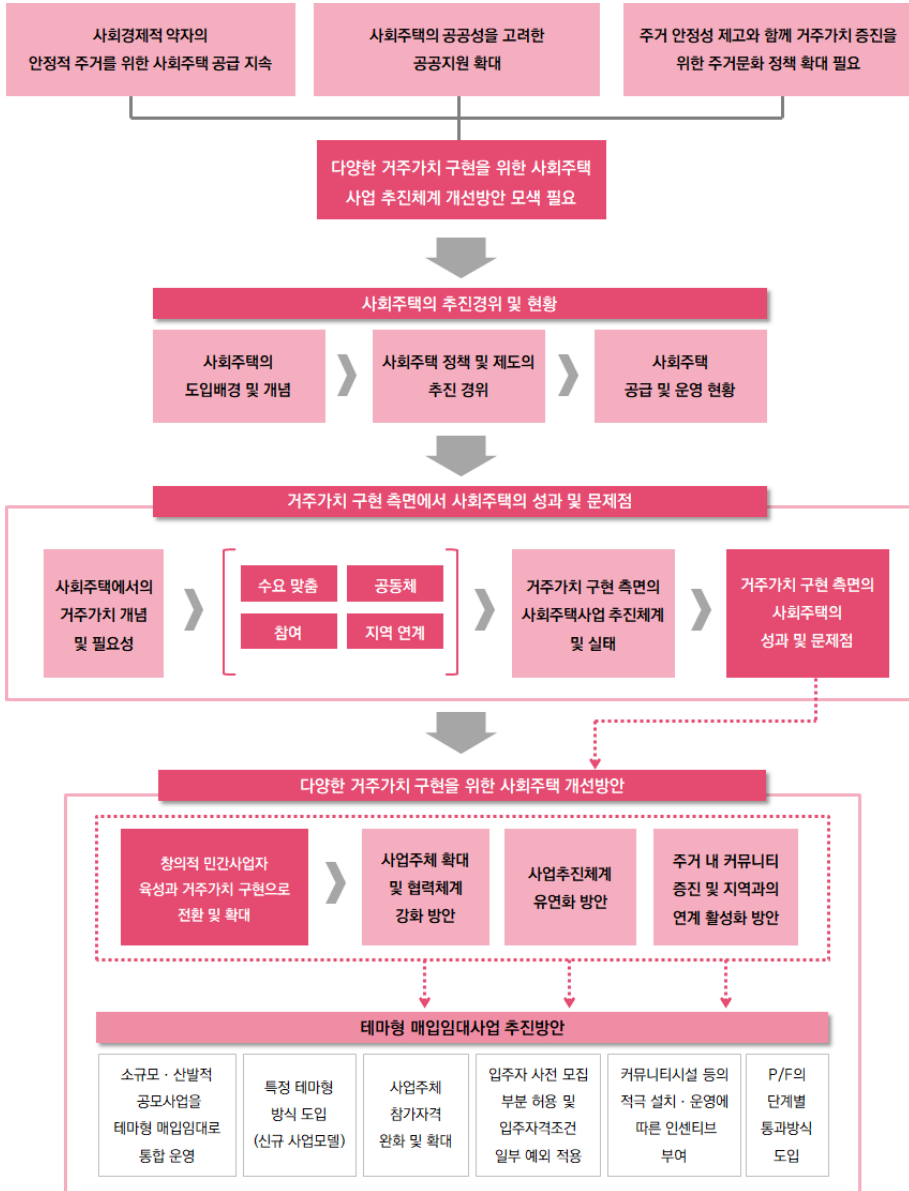
[표 1-3] 선행연구 검토

구 분	연구목적	연구방법	주요연구내용
1	과제명: 사회적 경제 조직에 의한 주택공급 방안 연구 연구자(년도): 김혜승외(2013) 연구목적: 사회적 경제조직에 의한 주택공급을 활성화하기 위한 방안 마련	문헌조사 외부전문가 원고 및 협동연구	사회적 경제 도입 배경 및 현황 검토 해외의 사회적 경제 조직에 의한 주택공급 현황 및 관련제도 분석 국내 사회적 경제 조직의 주택공급 사례 분석 사회적 경제 조직의 주택공급 활성화 방안 제시
	과제명: 사회주택공급 활성화를 위한 대응 방안 연구 연구자(년도): 최은영외(2016) 연구목적: 서울시의 주택 환경 변화와 사회주택 공급 현황 등을 평가·분석하여 이를 토대로 사회주택 공급 활성화를 위한 정책 방안을 도출	문헌연구 통계자료 분석 심층면접 조사	서울시 인구가구 및 주택시장 변화 사회주택의 현황과 논점 해외의 사회주택 지원 정책 서울시 사회주택의 현황과 평가 서울시 사회주택 활성화 방안
3	과제명: 서울시 사회주택사업 평가연구-기 초연구- 연구자(년도): 은난순·김정인(2016) 연구목적: 서울시 사회주택사업 평가지표 체계를 위한 틀을 제시하여 향후 개발되는 평가지표의 목적과 활용방안을 명확화	문헌분석 전문가 심층면접 조사	사회주택사업 평가에 대한 이론적 고찰 해외 사회주택(사업)의 성과와 평가현황 서울시 사회주택사업 평가체계 구축을 위한 제언
	과제명: 서울시 사회주택사업 평가연구-2 단계- 연구자(년도): 은난순외(2017) 연구목적: 서울시 사회주택사업의 유형별 성과관리를 위하여 사회주택 평가체계와 이에 따른 평가지표 개발 및 시범평가 수행	문헌분석 사업자 및 전문가 FGI 현장조사	사회주택사업 평가지표 개발 사회주택사업 평가적용 방안 사회주택사업 시범평가 최종 사회주택 평가지표와 정책적 제언
5	과제명: 사회주택 활성화 쟁점과 정책과제 연구자(년도): 박은철외(2017) 연구목적: 국내외 사회주택 지원정책 현황 분석을 바탕으로 사회주택정책 활성화 장단기 전략 제시	문헌조사 국내외 사례 조사	국내외 사회주택 개념 정립 서울시 사회주택 지원정책 현황 분석 해외 사회주택 지원 정책 분석 사회주택정책 활성화 장단기 전략 제시
	과제명: 서울시 사회주택 신유형 개발 연구자(년도): 김란수외(2018) 연구목적: 사회주택 공급유형 다양화를 위하여 민간이 주도하는 사회주택 생태계를 조성하고 민간이 주도하는 사회주택의 신유형을 개발	문헌조사 사회주택 공급방식 비교연구	사회주택 정책 및 공급 현황 분석 사회주택 신유형 제시 신유형의 사업화 방향 검토
6	연구목적: 사회주택 공급유형 다양화를 위하여 민간이 주도하는 사회주택 생태계를 조성하고 민간이 주도하는 사회주택의 신유형을 개발	문헌조사 사회주택 공급방식 비교연구	사회주택 정책 및 공급 현황 분석 사회주택 신유형 제시 신유형의 사업화 방향 검토

구 분	연구목적	연구방법	주요연구내용
7	과제명: 사회주택 모델구상 및 주체별 협력 방안 연구 연구자(년도): 최상희외(2018) 연구목적: 사회주택의 역할 및 위상을 파악하고, 한국형 사회주택 발전방향 및 주체별 협력과제 도출	문헌조사 현장조사 및 인터뷰 부 관계자 설문조사	사회주택 등장배경 및 정책 추진동향 분석 사회주택 공급현황 및 성과 분석 사회주택 공모지침 한계점 및 공급자 설문 사회주택 발전모델 및 협력방안 제시
	과제명: 공익적 임대주택 공급 확대를 위한 민간의 역할에 관한 연구 연구자(년도): 봉인식외(2018) 연구목적: 국내 공익적 성격을 가진 임대주택의 공급체계에서 민간이 참여할 수 있는 방안 제시 및 민간 역할 확대를 위한 체계 변화방향 모색	문헌조사 전문가 FGI	공익적 임대주택 공급체계 고찰 민간부문 역할 확대의 필요성과 한계 도출 해외사례의 시사점 민간참여 확대 방안
9	과제명: 서울시 사회주택 기본계획 수립에 관한 연구 연구자(년도): 박은철외(2019) 연구목적: 사회주택 지원방안과 새로운 공급모형을 마련하고, 연구별 공급목표와 시행계획을 수립하며, 관련 제도 개선방안을 제시	문헌조사 국내외 사례조사 전문가 및 관계자 자문 통계분석 모의실험 및 심층면접조사	사회주택 관련 정책환경 진단 사회주택의 개념 및 위상 정립 사회주택 소요계층 분석 사회주택 공급·운영자 지원방안 새로운 사회주택 공급모델 제시 사회주택 활성화 지원체계 제시 서울시 사회주택 5개년 기본계획 수립
	과제명: 2026 경기도 사회주택 기본계획 수립 학술용역 연구자(년도): 박성기외(2021) 연구목적: 경기도 사회주택의 추진 방향 및 지원체계를 마련하고 경기도형 사회주택의 공급 유형 제안 및 연도별(5년) 시행계획 수립을 위한 가이드라인 마련 제시	문헌조사 통계자료 분석 관계자 설문조사	사회주택 추진배경 및 현황 분석 사회주택 소요가구 추정 사회주택 공급모델 설정 사회주택 공급택지 발굴 사회주택 공공지원 방안 제시 중장기 비전·목표 및 시행계획 방향 설정
11	과제명: 거주가치 중심의 민간주도 주택공급방식 활성화 방안 연구 연구자(년도): 염철호외(2021) 연구목적: 민간 주도의 거주가치 중심 대안적 주택공급 시도들이 시장에 정착되고 거주 다양성 구현으로 이어지도록 하기 위한 공공의 지원방안 모색	문헌조사 사례 조사 자문회의 및 세미나 사업모델 검토(협동연구)	거주가치 중심 주택공급 활성화 필요성 검토 거주가치 중심 주택공급 사례의 의의와 한계 검토 거주가치 중심 주택공급방식 사업모델 제시 거주가치 중심 주택공급방식 활성화를 위한 지원방안 제시

출처: 연구진 작성

4. 연구의 흐름



[그림 1-2] 연구 흐름도

출처: 연구진 작성

제2장 사회주택에서의 거주가치 개념과 필요성

1. 사회주택의 도입 배경 및 개념
2. 사회주택 정책 및 제도 추진 경위
3. 사회주택에서의 거주가치 개념과 필요성

1. 사회주택의 도입 배경 및 개념

1) 우리나라에서의 사회주택 도입 배경

□ 주요 선행연구 상 사회주택 도입 배경

- 우리나라에서의 사회주택의 도입배경을 크게 ①신주거취약계층 증가 등 주택시장 환경의 변화, ②공공주택사업자 위주의 공공임대주택 공급·운영 한계, ③사회적 가치를 지향하는 새로운 주체의 등장, ④새로운 주거형태에 대한 사회적 관심 증대와 사례 증가로 재정리

[표 2-1] 사회주택 도입 배경과 관련하여 참고한 주요 문헌

주저자 및 기관	제목/시기	도입 배경
진남영 새로운 사회를 여는 연구원	서울시 사회주택 3개년 정책 성과 (2018 사회적주택 포럼 발제자료)	<ul style="list-style-type: none"> • 청년층 주거문제 악화 • 공공임대주택 공급시 안정적자 가중
최상희 토지주택연구 원	사회주택 모델구상 및 주체별 협력방안 연구 (2018)	<ul style="list-style-type: none"> • 장기임대주택 재고 확대 VS OECD 평균수준 달성 한계 • 양적확대에도 불구하고 주거복지 수요 및 주거비 부담 증가 • 민간 임대주택 공급역량 부족 및 도심 재고확대를 위한

주저자 및 기관	제목/시기	도입 배경
		유형 다양화 • 임대주택 공급확대를 위한 공급주체 다양화 및 민간임대주택 공공성 제고
정용찬 새로운 사회를 여는 연구원	사회적주택의 현황과 발전과제 (2021 사회적주택 포럼 발제자료)	• 주택시장 환경의 변화 • 사회적·공간적 공공임대주택 수급 불균형 • 열악한 주거환경과 거주 불안정 • 사회적 가치를 지향하는 새로운 주체의 등장
박성기 한국지식산업 연구원 경기 도	2026 경기도 사회적주택 기본계획 수립 학술용역 (2021)	• 장기공공임대주택 재고 부족 • 사회적 경제 주체의 등장과 지원책 강화 • 민간에서의 새로운 주거형태 등장 • 사회적주택 활성화를 위한 정책 및 제도 확산
이봉재 서울시 사회주택 종합지원센터	사회주택 들어가기 (2021년 서울특별시 사회주택 A to Z)	• (주거환경) 청년층 주거문제 악화, 신혼가구 주거비 과다 부담 및 비자발적 탈서울 가속화, 소득요건(부모)으로 인해 청년층 공공임대주택 입주 소외 • (정책환경) 공공임대주택 한계, 사회적가치 창출에 대한 요구 증대 • (사회환경) 공공임대주택 잔여화 인식, SNS등 소통채널 다변화로 공동체 문화 전환, IN 코로나 시대/방역/케어/안전주택 선호

출처: 연구진 작성

□ 신주거취약계층 증가 등 주택시장 환경의 변화

- 청년, 노인 등 신 주거취약계층의 증가와 고시원 등 주거환경이 열악한 시설에 거주하는 계층에 대한 주거복지 차원의 정책적 수요 증대
 - 서울 1인 청년가구 주거 빈곤율은 2000년 31.7%에서 2010년 36.6%로 증가하였으며, 서울청년가구의 소득대비 주거비 비율이 30%를 넘는 비율이 69.9%, 50%를 넘는 비율이 22.7%에 달함⁷⁾
 - 청년가구는 일반가구 및 다른 특성가구에 비해 오피스텔 등 주택 이외의 거처에 거주하는 비율(13.4%)이 높음⁸⁾
- 주택가격 상승과 주거비 부담 증가로 수도권에서의 신혼가구 주거 불안정 심화
 - 2020년 기준 자가가구의 연소득 대비 주택가격 배수(PIR)는 전국 평균 5.5배, 수도권 8.0배로 전년도 대비 상승⁹⁾

7) 진남영. (2018). 서울시 사회적주택 3개년 정책 경과. 2018 서울시 사회적주택 포럼 발제집. p.8.

8) 국토교통부. (2021). 「2020년도 주거실태조사 결과」 발표. 8월 13일자 보도자료. p.8.

9) 상계서, p.4.

- 현재주택 거주기간이 2년 이내인 가구 비율은 일반가구는 37.2%인데 반해 신혼부부는 66.5%로 매우 높게 나타남¹⁰⁾
- 영리민간임대시장의 임대료 상승과 월세가구의 증가
 - 2020년 기준 임차가구의 월소득 대비 월임대료 비율은 전국 평균 16.6%, 수도권 18.6% 수준¹¹⁾
 - 2016년도 주거실태조사 결과에 따르면 전체 임차가구 중 월세가구의 비율은 2006년 45.8%에서 2017년 60.4%로 크게 증가

□ 공공주택사업자 위주의 공공임대주택 공급·운영 한계

- LH공사, SH공사 등 공공주택사업자의 재정부담 가중
 - 공공임대주택의 경우 저렴한 임대료 책정으로 공급물량이 늘어남에 따라 운영 손실이 매년 커지고 있는 상황으로 LH공사의 2016년 기준 손실규모는 약 12.2조 원에 달하고 있으며, 임대주택 호당 발생 부채 역시 7,888만원에 달함¹²⁾
 - SH공사의 경우, 건설 및 매입형 공공임대주택의 호당 소요비용이 약2억 원(2015년 기준)에 달하나 소요비용의 1/4 정도만 국고가 지원되고 나머지는 기금 융자, 공사 예산, 임대보증금으로 충당하는 여건으로 매년 2,000억 원 이상의 적자가 지속적으로 증가¹³⁾
- 수요에 비해 장기공공임대주택 공급 부진 지속
 - 총 주택재고 대비 장기공공임대주택 재고는 2016년 7.5%로 증가하였으나, 주요 국가 및 OECD, EU 등의 평균에는 미치지 못함¹⁴⁾

□ 사회적 가치를 지향하는 새로운 주체의 등장

- 공공과 민간과 차별화된 사회적경제주체에 대한 사회적·정책적 관심이 증대
 - 2007년 「사회적기업 육성법」, 2012년 「협동조합기본법」 등 제도적 기반이 마련되었고, 정부와 지자체에서도 사회적경제주체에 대한 다양한 정책을 마련

10) 강미나의. (2021). 2020년도 주거실태조사 요약보고서. 국토연구원·국토교통부. p.57.

11) 국토교통부. (2021). 「2020년도 주거실태조사 결과」 발표. 8월 13일자 보도자료. p.4.

12) 최상희외. (2018). 사회주택 모델구상 및 주체별 협력방안 연구. 토지주택연구원. p.42.

13) 진남영 (2018). 서울시 사회주택 3개년 정책 경과. 2018 서울시 사회주택 포럼 발제집. p.9.

14) 최상희외. (2018). 사회주택 모델구상 및 주체별 협력방안 연구. 토지주택연구원. p.36.

- 커뮤니티, 참여, 지역사회 연대 등 사회적 가치에 대한 사회적·정책적 관심이 증대하면서 사회투자자금 등 금융측면의 지원책도 마련되기 시작
- 새로운 주택공급 주체로서 사회적경제주체 등장
 - 청년 주거 빈곤에 대한 개선 노력과 도심의 주거 취약시설인 반지하·옥탑방·고시원 등을 대체하는 주택을 공급하는 등 새로운 주택공급 주체로서 사회적경제주체가 등장¹⁵⁾
 - 마을기업 소행주와 같은 사회적 기업형 신규주택 공급 사례, 주택개량 및 주거환경 개선을 수행한 두꺼비하우징, 나눔하우징, 동네목수 등의 사례, 하우징쿨 주택협동조합, 가양동 육아협동조합형 공공임대주택 등 주택협동조합을 통한 주택공급 및 시설입주자 관리 등의 사례가 등장¹⁶⁾

□ 새로운 주거형태에 대한 사회적 관심 증대와 사례 증가

- 2000년대에 들어서면서 기존의 아파트 중심 주거문화에 대한 비판적 인식 확산¹⁷⁾
 - 아파트 단지의 폐쇄성, 도시 맥락과의 단절, 획일적이고 규격화된 아파트 단지 등 대규모 단지형 아파트 중심의 획일적 주거문화에 대한 비판
 - 대형 건설사 아파트의 브랜드 마케팅과 주택 상품화 전략, 비현실적인 견본주택(Model House)으로 인한 왜곡된 주거문화 형성 등 민간 건설업체 주도의 주택 상품화 전략에 대한 비판
 - 주택 구매 기준이 투자 가치와 환금 가능성에 치중, 가계 자산 내 높은 부동산 비중으로 주택 소유가 빈부 격차와 삶의 질을 결정, 거주가치에 주목하는 미래 세대의 다양한 수요 반영 어려움 등 소유가치 중심의 수익형 부동산 경향에 대한 비판
- 아파트단지 중심의 주거와 차별화되는 대안주택에 대한 사회적 관심이 증대하면서 공동체주택, 공유주택 등 새로운 주거유형 사례가 등장
 - 급격한 저출산 고령화의 심화로 인구감소, 1·2인 가구 증가, 고령인구 및 고령

15) 박성기외. (2021). 2026 경기도 사회주택 기본계획 수립 학술용역. 한국지식산업연구원·경기도. p.8.

16) 김혜승외. (2013). 사회적 경제조직에 의한 주택공급 방안 연구. 국토연구원. p.134.

17) 염철호외. (2021). 거주가치 중심의 민간주도 주택공급방식 활성화 방안 연구. 건축공간연구원. pp.37~48.

가구 증가, 가족형태 다양화 등 인구가구 구조의 변화 진행이 가속화되면서 1인가구를 위한 소형주택, 고령자를 위한 주택, 다양한 생활지원 서비스를 제공하는 시설연계형 주택, 셰어하우스와 같은 공유주택 등 새로운 주거유형에 대한 수요가 증대¹⁸⁾



〈고령자주택 노블레스 타워1〉



〈공동체 주택 소행주 1호〉



〈협동조합주택 구름정원사람들〉

[그림 2-1] 새로운 주거유형 사례(예시)

출처: 왼쪽부터 권혁삼외. (2015). 다양한 수요대응을 위한 주택 공급유형 다변화에 관한 기초연구. 토지주택연구원·국가건축정책위원회. p.57., p.63.; 내 손안에 서울. (2015). [서울마을이야기] 불광동 구름정원 사람들. <https://mediahub.seoul.go.kr/archives/868998>(검색일: 2021.3.29.), 염철호외. (2021). 거주가치 중심의 민간주도 주택공급방식 활성화 방안 연구. 건축공간연구원. p.4. (재인용)

2) 해외 국가에서의 사회주택 개념

□ 국제유럽경제위원회(UNECE)의 사회주택의 정의

- 해당 국가의 역사적, 문화적, 정책적, 경제적 상황, 주택공급 시스템과 주택 정책의 방향 등에 따라 사회주택의 정의와 범위는 매우 다양하나, 상대적으로 새로운 법률에서의 정의에서는 “Social Housing”으로 번역하고 있음¹⁹⁾
- 많은 국가들이 시장 가격으로 주거문제를 해결하지 못하는 사람들을 대상으로 주택을 지원하는 정책을 추진하고 있으나, 국가별로 주택의 소유권, 주택 보유 기간, 임대료 수준, 국가의 지원 또는 보조금 등에 따라 각각 사회주택의 범주와 정의를 구분하고 있음²⁰⁾

18) 염철호외. (2021). 거주가치 중심의 민간주도 주택공급방식 활성화 방안 연구. 건축공간연구원. p.4.

19) UNECE. (2015). Social Housing in the UNECE region Models, Trends and Challenges. pp.6~7.

20) 상계서. pp.8~9.

- 오스트리아, 덴마크, 핀란드는 시장측면에서보다 수익제한, 비영리, 정부보조 등을 수반하는 주택임을 용어에서 드러내고 있음
- 러시아, 스웨덴, 우크라이나는 사회적 사용과 공적 목적을 강조하는 측면에서 사용하고 있음
- 프랑스, 스페인은 저렴한 주택으로 공공의 보호와 지원 측면을 강조하여 사용
- 이 밖에 영국, 미국, 캐나다, 네덜란드 등은 포괄적인 용어로 사용

[표 2-2] UNECE에서 사회주택을 지칭하는 국가별 용어

국가명	영어로 번역될 때 사용되는 용어	각국에서 사용하는 용어
오스트리아	수익제한주택(limited-profit housing) or 국민주택(people's housing)	wohnungsgemeinnützigkeitsges etz (WGG)
캐나다	사회주택(social housing)	logement social/social housing
덴마크	공동주택(common housing) 또는 비영리주택(not-for-profit housing)	almene boliger
독일	주택 촉진(housing promotion)	Wohnraumförderung
핀란드	정부 보조 주택(government subsidized housing)	asuntorakennustuotannon valtuuskunta(ARAVA)
프랑스	저렴 임대료 주택(housing at moderate rent)	habitations à loyer modéré
이스라엘	공공주택(public housing)	דיוור ציבורי
헝가리	사회적 임대주택(social housing for rent)	szociális bérlakás
네덜란드	사회주택(social housing)	woningcorporaties
러시아	사회적 사용을 위한 주택(housing for social use)	жилищный фонд социал ьного использования
세르비아	사회주택(social housing)	социјално станов ање
슬로바키아	사회주택(social housing)	sociálne bývanie
스페인	공공 보호 주택(publically protected housing)	vivienda de protection publica
스웨덴	공적 사용 주택(public utility housing)	allmännyttiga bostäder
우크라이나	사회적 목적을 위한 주택(housing stock for socialpurpose)	житловий фонд соціа льного назначення
영국	사회주택(social housing)	social housing
미국	공공주택(public housing)	public housing

출처 : UNECE. (2015). Social Housing in the UNECE region Models, Trends and Challenges. p.7~8., 최은영외. (2016). 사회주택공급 활성화를 위한 대응방안 연구. 한국도시연구소. p.46. (재인용)
 주: 영국과 미국 정부의 정책은 사회주택(또는 공공주택) 외에 부담가능한 주택을 위한 프로그램을 포함함.

- 유럽에 있어 사회주택은 일반 경제적 이익 서비스(SGEI, Service of General Economic Interest)로 간주되는데 EC(European Commission)의 SGEI 관련 규정에서는 사회주택을 지불능력의 제약으로 인해 시장 상황에서 주택을 구할 수 없는 사회적 약자 또는 사회적 약자 집단을 위하여 제공되는 주택으로 정의하고 있음²¹⁾

[표 2-3] 국가별 사회주택에 대한 정의

국가명	사회주택의 정의
오스트리아	사회주택에 대한 공식적인 정의는 없으나, 주택시장 밖에서 이루어지는 다양한 형태의 저렴주택 공급은 존재함(CECODHAS, 2010)
체코	사회주택에 대한 정의는 없으나, 시장에서 적절한 주택을 구할 수 없는 사람들을 목표 집단으로 건설에 보조금이 주어지는 임대주택에 대한 정의는 존재함(*체코 정부)
덴마크	사회주택은 사회가족주택(social family dwellings), 노인을 위한 사회주택(social dwellings for the elderly), 청년층을 위한 사회주택(social dwellings for the young persons)이라는 3가지 주거 유형을 집합적으로 지칭하는 용어임. 노인 위한 사회주택에 돌봄 서비스가 포함되어 있는 경우 돌봄 주택(care homes)으로 지칭함(*덴마크 정부)
독일	사회적 목적을 위한 주택을 사회주택으로 칭하지 않음. 부담가능한 주택(Affordable Housing)은 일시적으로 공공의 지원을 받는 주택을 의미함(European Parliament, 2014)
핀란드	사회주택은 국가 보조금을 받으면서(state-subsidised) 임대료규제를 받는(rent-regulated) 사회적 주택(social homes)을 의미함(*핀란드 정부)
프랑스	국가적으로 통용되는 사회주택에 대한 정의는 없으나, 일반적으로 저렴한 임대주택을 의미하며, 임대인과 공급자에게는 종종 저렴 임대료 주택(habitation à loyer modéré: HLM)의 동의어로 사용됨. 그러나 사회주택이 반드시 임대주택일 필요는 없으며, 사회적 임대주택(social rental housing)은 HLM 주택만을 의미하지 않음
네덜란드	사회주택에 대한 단일한 정의는 없으나, 네덜란드 「헌법」 22조는 적절한 주택(adequate housing)의 공급 축진을 공공 당국(Public Authority)의 목적으로 규정하고 있으며, 1901년 제정된 「주택법」은 사회주택의 공급 방식에 대한 법률적 틀을 제공함
러시아	공식적인 정의는 없음. 가장 유사한 의미로 러시아연방의 주택법에 “사회적 사용을 위한 주택(housing for social use)”이 있음(*러시아 연방정부)
세르비아	사회주택법 제2조에서 ‘사회적·경제적 또는 기타의 이유로 시장에서 적절한 집을 구할 수 없는 가구를 위해, 국가의 지원 하에 사회주택 전략과 실행 프로그램 의해 공급되는 적절한 수준의 주택’이라고 정의함(*세르비아 정부)
타지키스탄	‘사회적 목적의 주택(housing stock for social purpose)’은 사회적 임대료 계약(social rent agreement)에 근거하여 국민에게 배분되는 다양한 정부 주택을 의미함(*타지키스탄 정부)
우크라이나	우크라이나 법률 제1조에 따르면, 사회주택은 사회적 목적을 가지는 모든 형태의 자산(사회적 기숙사(social dormitory)는 제외)을 의미하며, 임대 계약에 기초해서 일정 기간 동안 소요가 있는 우크라이나 국민에게 공급됨(*우크라이나 정부)

국가명	사회주택의 정의
영국	사회적 임대주택(social rented housing)은 지방정부(council housing)와 「주택과 재생법 2008(Housing and Regeneration Act 2008)」 80조에 정의되어 있는 등록 된 민간공급자가 소유하며, 국가 임대료 체제(national rent regime)에 따라 목표임대료(target rent)가 제시됨. 목표 임대료를 따를 경우 지방정부 또는 HCA(Homes and Communities Agency)의 승인 하에 개인도 사회적 임대주택을 소유·공급할 수 있음(DCLG, 2012)
미국	공공주택(public housing)과 동의어로 사용됨. 공공주택은 입주자격이 있는 저소득 가구, 노인, 장애인에게 안전한 양질의 임대주택을 공급하기 위해 건설되며, 단독주택에서 노인가구를 위한 고층아파트까지 다양한 유형과 규모로 공급되고 있음(HUD, 2014)

출처 : UNECE. (2015). Social Housing in the UNECE region Models, Trends and Challenges. pp.9~10., 최은영외. (2016). 사회주택공급 활성화를 위한 대응방안 연구. 한국도시연구소. p.47. (재인용)
주: 이 연구를 위해 인터뷰한 정부 대표자에 의해 제시된 정의임. 그렇지 않은 경우 정의는 다음 문서에서 인용됨: European Parliament, 2014, Housing Policy in the EU Member State; CECODHAS, 2010, Country Profiles: Social Housing in Europe; DCLG, 2012, Definitions of General Housing Terms; HUD, 2014, Public Housing: What is Public Housing?; Amzallag and Taffin, 2010, Social Rental Housing in France.

□ 그 밖에 국제기구 등의 사회주택 개념

- OECD에서는 사회주택을 부담가능한 주택(affordable housing)으로서의 사회임대주택으로 다루고 있으며, 특정 목적이나 대기 리스트와 같은 규칙에 따라 선정되거나 할당된 하위시장 가격으로 제공되는 임대 주거를 의미함²²⁾
- UN, EU, OECD 등의 국제기구 및 연구자들 사이에서 사용되는 사회주택이라는 용어는 공공임대주택, 협의의 사회주택, 세제우대주택 모두를 포괄하는 “광의의 사회주택”이라고 할 수 있음²³⁾
- 여러 국가에서의 사회주택 개념의 공통점은 “공공의 지원을 통해 주거취약계층을 대상으로 저렴하거나 부담 가능한 임대료를 제공하는 것을 주된 목적으로 하는 임대주택”으로 정리될 수 있음

21) UNECE. (2015). Social Housing in the UNECE region Models, Trends and Challenges. p.11.

22) OECD. (2020). “Social housing: A key part of past and future housing policy”. Employment, Labour and Social Affairs Policy Briefs. OECD. Paris. pp.4~5.

23) 박은철외. (2017). 사회주택 활성화 쟁점과 정책과제. 서울연구원. p.8.

3) 우리나라 제도 및 정책에서의 사회주택 개념

□ 관련 제도에서의 사회주택 정의

- 현재 관련법에서 사회주택에 대한 명확한 정의를 내리고 있지는 않으며, 「공공주택 업무처리지침」과 「서울특별시 사회주택 활성화 지원 등에 관한 조례」, 「시흥시 사회주택 지원에 관한 조례」, 「고양시 사회주택 활성화 지원에 관한 조례」등에서 언급하고 있으나 각 내용이 다소 차이가 있음
- 공통적으로 사회적경제주체를 공급주체로, 사회경제적 약자 또는 무주택자를 입주대상으로 규정하고 사회경제적 약자 또는 무주택자의 주거안정과 주거개선, 사회주택 지원을 목적으로 하고 있음
- 하지만 서울시와 부산광역시의 조례는 나머지 조례와 비교해 내용이 다소 차이가 있는데, 주거관련 사회적경제주체를 육성 및 지원하는 내용도 포함하고 있어 다른 지역보다 사회적경제주체에 기대하는 역할이 더 크다는 것을 알 수 있음

[표 2-4] 관련 제도에서의 사회주택 정의

구분	용어정의	특징
기존주택등 매입임대주택 업무처리지침(2020) 제 38조	(공공리모델링하여)매입한 주택을 비영리법인등이 무주택자인 저소득층을 위해 공급하는 주택	사회적주택 운영기관, 입주대상, 운영실태점검 등 규정
서울특별시 사회주택 활성화 지원 등에 관한 조례 (2015년 제정)	사회경제적 약자를 대상으로 주거관련 사회적 경제 주체에 의해 공급되는 임대주택 등으로 규정	주거관련 사회적경제주체, 사경제 주체 지원범위(토지확보지원등), 사회주택 택지마련 등
시흥시 사회주택 지원에 관한 조례(2017 제정)	사회경제적 약자를 대상으로 주거관련 사회적경제 주체가 공급하는 임대주택 등으로 규정	주거관련 사회적경제주체, 사경제 주체 지원범위 등
고양시 사회주택 활성화 지원에 관한 조례(2019 제정)	사회적 경제주체가 공급하거나 운영·관리하는 임대주택으로 청년 임차인에게 공급하는 민간임대주택으로 규정	입주대상, 민간임대주택, 사경제 주체 지원범위, 청년사회주택 부지임대 등
부산광역시 동구 사회주택 지원에 관한 조례 (2019 제정)	사회경제적 약자를 대상으로 주거관련 사회적 경제 주체가 공급하는 임대주택 등으로 규정	주거관련 사회적경제주체, 사경제 주체 지원범위(토지 사용 승락 등) 등
부산광역시 중구 사회주택 지원에 관한 조례 (2019 제정)	사회경제적 약자를 대상으로 주거 관련 사회적경제 주체가 공급하는 임대주택 등으로 규정	주거관련 사회적경제주체, 사경제 주체 지원범위(토지 사용 승락 등) 등

구분	용어정의	특징
부산광역시 사회주택 활성화 지원에 관한 조례 (2020 제정)	사회경제적 약자를 대상으로 주거 관련 사회적경제 주체에 의해 공급되는 임대주택으로 규정	주거 관련 사회적경제주체 발굴 및 육성, 사경 주체 지원범위(토지 확보 지원 등) 등
울진군 사회주택 지원에 관한 조례(2021 제정)	사회적 경제주체가 공급하거나 운영·관리하는 임대주택으로 민간임대주택의 청년, 신혼부부, 노인, 취약계층에게 공급하는 임대주택으로 규정	입주 대상, 사경 주체 지원범위(토지 임대 등) 등
민간임대주택에 관한 특별법 (개정안)	사회임대주택사업자가 대통령령으로 정하는 소득·자산을 충족하는 취약계층에게 임대할 목적으로 건설, 매입 또는 임차하는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 민간임대주택으로 정의	국가 주체 지원범위, 사회임대주택의 유형 제시 등

출처 : 법제처

□ 사회주택 관련 정책에 따른 사회주택 정의

- 2017년 발표된 주거복지 로드맵에서는 사회임대주택 활성화를 위해 법제도 개선방안을 비롯하여 자금조달지원, 행정적 지원 등과 함께 사회임대주택의 개념을 언급함
 - 사회임대주택은 사회적경제주체(사회적기업육성법상 사회적기업, 협동조합 기본법상 사회적 협동조합, 비영리법인 등 비영리 또는 최소한의 영리를 추구하는 민간주체)가 공급하거나 운영·관리하는 임대주택으로 정의²⁴⁾
 - 공공주택과 민간주택의 중간적 성격을 가지며, 민간주택에 비해 저렴한 임대료, 안정적인 거주가 가능하고, 공공주택에 비해 참여를 바탕으로 소규모·맞춤형 공급이 가능하며, 자생적 커뮤니티 형성을 통한 지역사회 활성화에 기여가 가능하다는 게 특징²⁵⁾
- 2020년 사회통합형 주거사다리 구축을 위한 주거복지로드맵 2.0에서는 사회주택 공급주체를 다양화하는 정의 등이 포함
 - 사회적경제주체(사회적기업, 사회적협동조합 및 비영리법인 등으로 제시하면서 서울시는 조례를 통해 협동조합, 예비사회적기업, 주거관련 중소기업)에 의해 공급되는 임대주택으로 정의²⁶⁾

24) 관계기관 합동. (2017). 사회통합형 주거사다리 구축을 위한 주거복지로드맵. p.65.

25) 상계서. p.65.

26) 관계기관 합동. (2020). 사회주택 사업추진 안내서. p.1.

- 저렴한 임대료, 소득수준에 따른 입주 및 임대료 차등부과, 안정적 거주기간 보장, 사회적가치 추구가 특징

□ 사회주택에 대한 정의의 재검토 필요

- 일반적으로 Social Housing 이라고 하면 19세기 중반 사회주의자들로부터 시작하여 19세기 말부터 제도화 되었으며, 20세기부터는 자유주의, 시장주의자들의 의견이 반영되어 부담가능주택이라는 용어로 변화하여 사용됨
- 우리나라에서 사회주택을 정책적·제도적 용어로 처음 사용한 서울시에서는 정책 사업 브랜딩 차원에서 사회주택을 중앙정부 공공주택과 다른 의미로 사용하여 왔으며 이는 해외에서 범용적으로 사용하고 있는 용어의 의미와는 다르다고 할 수 있음
- 따라서 사회주택의 개념적 정의에 있어 사회적경제주체와 사회적가치가 반드시 포함되어야만 한다는 제도상 정의는 재검토·조정될 필요가 있음
- 다만, 우리나라의 경우 LH공사를 포함하여 정부나 지자체가 직접 공급하는 건설형 공공임대주택 등과 공공의 지원을 받아 민간이 공급하는 사회주택과는 구분할 필요
- 따라서 사회주택은 공공(지자체 포함)의 지원을 통해 민간에 의해 공급 및 운영되는 부담 가능한 임대주택으로 정의하는 것이 바람직함

2. 사회주택 정책 및 제도 추진 경위

1) 사회주택의 초기 공급과 확대의 흐름

□ 「서울특별시 사회주택 활성화 지원 등에 관한 조례」에 따른 사회주택 공급

- 서울시를 중심으로 협동조합 방식의 소행주(성미산마을)를 비롯하여 공유주택 방식의 우주, 두꺼비하우스, 함께주택, 달팽이집 등 다양한 형태와 방식의 사회적 주택이 등장
- 이에 따라 서울시에서는 정책적 지원과 활성화를 유도하기 위해 2015년 「서울특별시 사회주택 활성화 지원 등에 관한 조례」를 제정하여 사회주택에 관한 제도적인 기반을 마련함
- 이후에 조례를 바탕으로 빈집살리기 프로젝트, 토지임대부 사회주택, 리모델링형 사회주택 사업 유형이 공급되었음

[표 2-5] 서울시 사회주택 공급 유형별 특징

	토지임대부 사회주택 (민·관 공동출자형)	리모델링 사회주택 (비주택 리모델링)	빈집 살리기 프로젝트 (빈집 리모델링)
공급량 (2019년기준)	17개 사업 268호	27개동 449호	29개동 246호
최초도입	15년 6월	16년 3월	15년 2월
지원방식	토지임대 (민간토지 매입 후 저리임대)	보조금 (리모델링비 70~80% 지원)	보조금 (리모델링비 최대 50% 지원)
세부내용	감정평가액 대 연 1% 매 10년마다 재계약 (인상을 2년에 2% 이내)	매입, 입차 후 1개동 최대 2억 원 이내	호당 최대 4,000만원 무상 지원
지원자격	조례에 따른 사회적 경제 주체		
입주자 자격	무주택자, 도시근로자 월평균 소득 70~100%이하 (1인 가구 70% 이하, 2인 이상 100% 이하)	무주택 1인가구, 도시근로자 월평균 소득 70%이하 대학생, 부모의 주택 소유 무관 가구소득 100% 이하 (배우자가 소득이 있는 경우 120%)	
임대료	시세 80%이하, 임대료 인상을 연간 5% 이내		
임대의무기간	30년 이상 40년 이내	최소 8년 이상 (지원금액에 따라 최대 10년)	최소 6년 이상 (지원금액 3,000만원 초과 시 8년)

소요예산	2015년 47억 원, 2016년 131억 원, 2017년 235억 원		
기타	민간토지 매입시 감정가 기준으로 매입	서울시 공유주택 (쉐어하우스) 건축 가이드라인 의무 적용	협약 기간 동안 입주민에 대한 커뮤니티 프로그램 운영 필수

출처: 김일현외. (2021). 사회주택 활성화를 위한 기초자료 연구. 서울연구원. p.26.



(썬스페이스 '앤스테이블' / 강남구 대치동 959-5 / 1개동 20호

[그림 2-2] 서울시 사회주택 사례(예시)

출처: 이성호. (2021). 사회주택 사업설명. [입문교육] 2021년 서울특별시 사회주택 A to Z. 서울특별시. p.53, p.60.

□ 리츠(REITs)를 활용한 사업운영방식의 다각화 시도

- 2018년 1월에는 전국 지방자치단체 중 처음으로 예산에 대한 부담을 줄이고 효율적인 사업 추진을 위해 서울시 사회주택리츠(REITs)를 설립
- 서울시와 SH공사 출자금을 통해 초기자본금 50억 원으로 조성하였으며 사업자가 리츠로부터 관리 위탁을 받아 사회주택을 공급하고 월 임대료의 일정 수준(10~15%)을 관리 수수료로 지급

□ 주거복지 로드맵을 통한 중앙정부 정책으로 확대

- 2017년 '사회통합형 주거사다리 구축을 위한 주거복지 로드맵'을 통해 사회주택이 중앙정부 정책으로 확대
- 국토교통부는 주거복지로드맵을 통해 사회주택에 대한 정의를 명확히 하였으며 사회주택 공급 활성화를 위한 법적 근거를 마련하는 계획을 제시
- 저리의 기금 용자 도입, 사회주택 관련 리츠 설립, 민간금융에 대한 보증상품 개발, 사회주택 지원센터 설치 및 시범사업 추진 등을 제시

2) 사회주택 관련 제도화 과정

- 사회주택의 개념이 처음으로 제도적으로 규정된 것은 2015년 1월 제정·시행된 「서울특별시 사회주택 활성화 지원 등에 관한 조례」임
 - 해당 조례에서 공급 주체를 주거 관련 사회적경제주체로 한정된 배경에는 2007년 「사회적기업 육성법」, 2012년 「협동조합기본법」 시행에 따라 서울시 차원에서 사회적경제주체의 역할에 대한 관심과 기대가 높아진 것과 함께 조례라는 제도 위계 상 정부나 지자체가 직접 공급하는 공공임대주택을 다루고 있는 상위법령과의 충돌을 필요하기 위한 고민이 있었던 것으로 판단됨²⁷⁾
- 2016년 9월 개정·시행된 「공공주택 업무처리지침」에서는 제63조의3(사회적 주택 운영특례)를 신설하여 사회주택에 대해 다루기 시작
 - 이후 2020년 「기존주택등 매입임대주택 업무처리지침」에서 사회적 주택 운영 특례를 규정함. 「공공주택 업무처리지침」에서 사회적 주택 입주자는 대학생과 사회초년생으로, 사회적 주택 운영기관은 비영리법인, 공익법인, 사회적 협동

27) 김란수외. (2018). 서울시 사회주택 신유형 개발. 새로운 사회를 여는 연구원·서울특별시 사회주택종합지원센터. p.12.

조합, 사회적기업, 학교로 규정

- 2016년 12월 발의된 「민간임대주택에 관한 특별법」 일부개정법률안(의안번호 4334, 대표발의 윤관석의원)에서 사회임대주택을 규정하는 내용을 발의하였으나 개정안이 채택되지는 못함
 - 사회임대주택의 유형을 건설형 사회임대주택(30년), 매입형 사회임대주택(30년), 임차형 사회임대주택(6년)으로 제시
- 2017년 발표된 주거복지 로드맵에서 사회임대주택을 다룸
 - 사회적 경제주체(사회적기업육성법상 사회적기업, 협동조합 기본법상 사회적협동조합, 비영리법인 등 비영리 또는 최소한의 영리를 추구하는 민간주체)가 공급하거나 운영·관리하는 임대주택으로 정의²⁸⁾
 - 로드맵에서는 사회임대주택은 공공주택과 민간주택의 중간적 성격을 가지며, 민간주택에 비해 저렴한 임대료, 안정적인 거주가 가능하고, 공공주택에 비해 참여를 바탕으로 소규모·맞춤형 공급이 가능하며, 자생적 커뮤니티 형성을 통한 지역사회 활성화에 기여가 가능하다는 점을 강조²⁹⁾
- 2020년 12월 관계기관 합동으로 발표된 「사회주택 사업추진 안내서」 상 사회주택의 정의
 - 사회주택을 사회적경제주체에 의해 공급되며 ①저렴한 임대료, ②소득수준에 따른 입주 및 임대료 차등부과, ③안정적 거주기간 보장, ④사회적 가치 추구를 특징으로 하는 임대주택으로 정의³⁰⁾
 - 사회적경제주체는 사회적기업, 사회적협동조합 및 비영리법인 등으로 제시하면서 서울시는 조례를 통해 협동조합, 예비사회적기업, 주거관련 중소기업까지 공급주체로 인정한다고 소개
- 2022년 7월 현재 7개 지자체에서 사회주택 지원에 관한 조례를 제정하였음
- 우리나라의 정책 및 제도에서의 사회주택의 정의는 크게 공공지원, 사회적경제주체, 사회경제적 약자, 임대주택을 공통적인 사회주택의 요소로 설정하고 있는데, 이는 사회주택을 정부·지자체·LH공사 등의 공공주택사업자가 직접 공급하는 공공임대주택과 구분하고자 하는 의도와 사회주택을 최초로 본격적으로 도입하기 시작한 서울시 조례의 영향이 큰 것으로 판단됨

28) 관계기관 합동. (2017). 사회통합형 주거사다리 구축을 위한 주거복지로드맵. p.65.

29) 상계서. p.65.

30) 관계기관 합동. (2020). 사회주택 사업추진 안내서. p.1.

3) 지방자치단체 조례별 주요 내용 비교

- 조례에서는 사회주택에 대한 정의를 비롯하여 사회적경제주체의 범위, 사회주택의 공급 대상, 사회주택 활성화 지원을 위한 기본계획 등에 관한 사항과 공공주체와 공동사업 추진절차와 평가에 관한 사항, 공공임대주택의 사회주택 활용, 사회주택 위원회 및 종합지원센터에 관한 사항을 규정하고 있음
- 각 지방자치단체의 사회주택 조례에서 정의, 공급주체, 공급대상, 지원 내용은 대부분 유사하며, 세부 내용에서 예산 범위, 지역적 특징을 반영한 차이가 있고, 전국적으로 고르게 조례가 재정되어 있지는 못함³¹⁾
- 조례에서 사회적경제주체 범위는 비영리법인, 공익법인, 사회적기업, 협동조합은 공통적으로 포함되어 있으나 나머지 지역의 차이는 존재함
 - 사회적경제주체 범위는 서울시와 고양시, 부산광역시, 울진군이 나머지 지역과 다소 차이가 있음
 - 서울시의 경우 중소기업이 포함되어 있고 고양시의 경우 중소기업, 예비 사회적기업, 민간단체가 있으며, 부산광역시의 경우 예비 사회적기업 등이 있고, 울진군의 경우 부동산업 및 임대업 관련 서비스업에 해당하는 기업, 민간단체 등이 포함되어 있음
- 사회주택 공급대상의 경우 고양시와 울진군을 제외하고 전부 사회경제적 약자가 공급대상인데, 고양시의 경우 청년에게 공급하며 울진군의 경우 청년, 신혼부부, 노인, 취약계층이 공급 대상임
- 기본계획 수립의 경우 지자체의 규모에 따라 기간과 내용이 다름
 - 서울시와 부산광역시는 시장이 5년마다 새로운 계획을 수립하며 울진군은 군수가 매년 새로운 계획을 수립하고, 나머지의 경우 따로 기간은 나와 있지 않음
 - 기본계획 수립의 절차는 대부분 같으나 지자체의 규모에 따라 각각 약간의 차이가 존재하는데, 가장 큰 서울특별시, 부산광역시의 경우 민·관 협력체계 구성 및 운영 절차와 사회주택 공급대상 택지 현황 및 발굴 방안이 있다는 점에서 지자체가 영향을 미칠 수 있는 범위가 다름
- 지원 내용의 경우 택지를 제외하고는 대부분 비슷한 내용임
 - 자금·인력지원 및 현물출자, 관리·위탁, 임대보증금 등에 대한 용자 또는 보조, 사회주택 관리비용의 용자 또는 보조, 건설·재건축·리모델링 비용의 용자 또는

31) 이희숙. (2021). 사회주택 법제도 현황과 개선 방안. 공간과 사회. 2001년 제31권 2호, p.80.

는 보조, 거주자에 대한 주거비용의 용자 또는 보조, 그 밖에 시장 혹은 자치단체장이 사회경제적 약자의 주거개선을 위해 필요하다고 인정하는 사항은 공통적으로 같음

- 택지와 관련해서는 각 지자체마다 다른데, 서울시의 경우만 택지 제공이 있으며, 부산광역시, 울산군은 건설부지 임대, 나머지 시흥시, 부산광역시 동구, 부산광역시 중구의 경우는 건설부지 사용 승락임

[표 2-6] 지방자치단체 조례 주요 내용

구분	사회적경제주체 범위	사회주택 공급대상	기본계획 수립	지원 내용
서울특별시 사회적주택 활성화 지원 등에 관한 조례 (2015년 제정)	비영리법인, 공익법인, 협동조합, 사회적기업, 중소기업(건설업, 부동산업 및 임대업에 한함)	가. 사회적기업 육성법에 따른 취약계층 나. 장애인·고령자 등 주거약자 다. 공사가 소유한 임대주택 거주자 라. 무주택자로 공공이 소유하는 임대주택에 입주자격이 있는 자 마. 청년1인가구 등 바. 그 밖에 시장이 특별히 인정하는 자	1. 주거관련 사회적 경제 주체에 대한 지원정책의 방향, 추진방안 및 지원체계 2. 사회적주택 종합지원센터 설치 및 운영 방안 3. 사회적주택 위원회 등 민·관 협력체계 구성 및 운영 4. 사회적주택 공급 택지의 발굴 및 현황 5. 그 밖에 필요한 사항	1. 자금·인력지원 및 현물출자 2. 택지의 제공 3. 사회적주택 관리·위탁 4. 임대보증금 등에 대한 용자 또는 보조 5. 관리비용의 용자 또는 보조 6. 건설·재건축·리모델링 비용의 용자 또는 보조 7. 거주자에 대한 주거비용의 용자 또는 보조
시흥시 사회적주택 지원에 관한 조례 (2017년 제정)	비영리법인, 공익법인, 협동조합, 사회적기업	가. 사회적기업 육성법에 따른 취약계층 나. 시흥시 주거복지 기본 조례에 따른 주거약자 등 다. 그 밖에 시흥시장이 별도로 정하는 기준에 해당하는 청년 1인가구 등	시흥시 주거복지 기본 조례에 따른 사회적주택 공급 활성화 방안을 포함하도록 기본계획을 수립	1. 자금·인력지원 및 현물출자 2. 건설 토지의 사용 승락 3. 사회적주택의 관리·위탁 4. 임대보증금 등에 대한 보조 5. 관리비용의 보조 6. 건설·재건축·리모델링 비용의 보조 7. 거주자에 대한 주거비용의 보조 8. 그 밖에 시장이 사회경제적 약자의 주거개선을 위해 필요하다고 인정하는 사항
고양시 사회적주택 활성화 지원	가. 비영리법인 나. 공익법인 다. 협동조합, 협	청년(만 19세 이상 39세 이하인 사람)	1. 추진방향 및 주요 사업계획 2. 행정적·재정적 지	1. 건설부지의 임대 2. 대지와 건축물의 임대 3. 청년사회주택 관리비용

구분	사회적경제주체 범위	사회주택 공급대상	기본계획 수립	지원 내용
에 관한 조례(2019 제정)	동조합연합회, 사회적협동조합, 사회적협동조합연합회 라. 사회적기업 마. 중소기업 바. 예비 사회적기업 사. 그 밖에 고양시장이 필요하다고 인정하는 민간단체		원방안 3. 지원대상, 지원규모 및 지원절차 등에 관한 사항 4. 그 밖에 청년의 주거안정 및 사회적경제주체에 대한 지원에 필요한 사항	4. 리모델링 비용(빌트인 품목을 포함한다) 5. 사회적 경제주체의 커뮤니티 및 공동체 활성화에 소요되는 비용 6. 사회적 경제주체가 제3자의 주택을 임차하여 공급하는 경우로서 다음 각 목의 비용 가. 제3자로부터 해당 주택을 임차하기 위한 임대보증금 나. 해당 주택의 리모델링 비용 7. 그 밖에 시장이 필요하다고 인정하는 사항
부산광역시 동구 사회주택 지원에 관한 조례(2019 제정)	비영리법인, 공익법인, 협동조합, 사회적기업 등	가. 사회적기업 육성법에 따른 취약계층 나. 장애인·고령자 등 주거약자 다. 국가·부산광역시·부산도시공사 및 한국토지주택공사가 소유한 임대주택 거주자 라. 무주택 세대구성원으로서 다른 조례 또는 규칙으로 정하는 바에 따라 임대주택에 입주할 자격이 있는 자 마. 그 밖에 부산광역시 동구청장이 인정하는 자	1. 추진방향 및 주요 사업계획 2. 지원대상, 지원규모, 선정기준 및 지원절차 등에 관한 사항 3. 중복지원 여부 판단 및 사후관리 등에 관한 사항 4. 그 밖에 사회적경제주체 및 사회적경제적약자에 대한 지원에 필요한 사항	1. 자금·인력지원 및 현물출자 2. 건설 토지의 사용 승락 3. 사회주택의 관리·위탁 4. 임대보증금 등에 대한 용자 또는 보조 5. 사회주택 관리비용의 보조 6. 건설·재건축·리모델링 비용의 용자 또는 보조 7. 거주자에 대한 주거비용의 보조 8. 그 밖에 구청장이 필요하다고 인정하는 사항
부산광역시 중구 사회주택 지원에 관한 조례(2019 제정)	가. 비영리법인 나. 공익법인 다. 협동조합, 협동조합연합회, 사회적협동조합, 사회적협동조합연합회 라. 사회적기업	가. 사회적기업 육성법에 따른 취약계층 나. 장애인·고령자 등 주거약자 다. 그 밖에 부산광역시 동구청장이 인정하는 자	-	1. 자금·인력지원 및 현물출자 2. 건설 토지의 사용 승락 3. 사회주택의 관리·위탁 4. 임대보증금 등에 대한 보조 5. 사회주택 관리비용의 보조 6. 건설·재건축·리모델링

구분	사회적경제주체 범위	사회주택 공급대상	기본계획 수립	지원 내용
				비용의 보조 7. 거주자에 대한 주거비용의 보조 8. 그 밖에 구청장이 인정하는 사항
부산광역시 사회주택 활성화 지원에 관한 조례 (2020 제정)	가. 비영리법인 나. 공익법인 다. 협동조합 또는 협동조합연합회(사회적협동조합연합회를 포함) 라. 예비사회적기업	가. 사회적기업 육성법에 따른 취약계층 나. 장애인·고령자 등 주거약자 다. 공공주택 특별법에 따른 공공임대주택에 입주할 자격이 있는 사람 라. 그 밖에 1인 가구, 청년, 신혼부부 등 부산광역시장이 인정하는 자	1. 사회주택 활성화 지원 정책의 목표, 추진 방향 및 지원체계 2. 부산광역시 사회주택위원회 등 민관 협력 체계 구성 및 운영 3. 사회주택 공급대상 택지 현황 및 발굴 방안 4. 주거관련 사회적 경제주체 발굴·양성을 위한 교육 5. 그 밖에 필요한 사항	1. 건설 택지 임대 2. 사회주택의 공급을 위한 다음 각 목의 비용에 대한 용자 또는 보조 가. 사회주택으로 활용하기 위한 민간주택의 매입 또는 임대 비용 나. 사회주택의 건축·재건축·리모델링 비용 3. 사회주택의 관리에 필요한 비용의 용자 또는 보조 4. 그 밖에 시장이 필요하다고 인정하는 사항
울진군 사회주택 지원에 관한 조례 (2021 제정)	가. 비영리법인 나. 공익법인 다. 협동조합, 협동조합연합회, 사회적협동조합, 사회적협동조합연합회 라. 사회적기업 마. 중소기업 바. 예비 사회적기업 사. 그 밖에 민간단체	「울진군 사회주택 지원에 관한 조례」에서는 공급대상이 청년, 신혼부부, 노인, 취약계층이다. 청년을 “만 19세 이상 39세 이하인 사람”으로 규정한다. 신혼부부를 “임대주택 신혼부부 노인 취약계층	1. 추진방향 및 주요 사업계획 2. 행정적·재정적 지원방안 3. 지원대상, 지원규모 및 지원절차 등에 관한 사항 4. 그 밖에 청년, 신혼부부, 노인, 취약계층의 주거안정 및 사회적 경제주체에 대한 지원에 필요한 사항	1. 건설부지의 임대 2. 대지와 건축물의 임대 3. 사회주택 관리비용 4. 사회주택 리모델링 비용 (빌트인 품목 포함) 5. 사회적 경제주체의 커뮤니티 및 공동체 활성화에 소요되는 비용 6. 사회적 경제주체가 제3자의 주택을 임차하여 공급하는 경우로써 다음 각 목의 비용 가. 제3자로부터 해당 주택을 임차하기 위한 임대보증금 나. 해당 주택의 리모델링 비용 7. 그 밖에 군수가 필요하다고 인정하는 사항

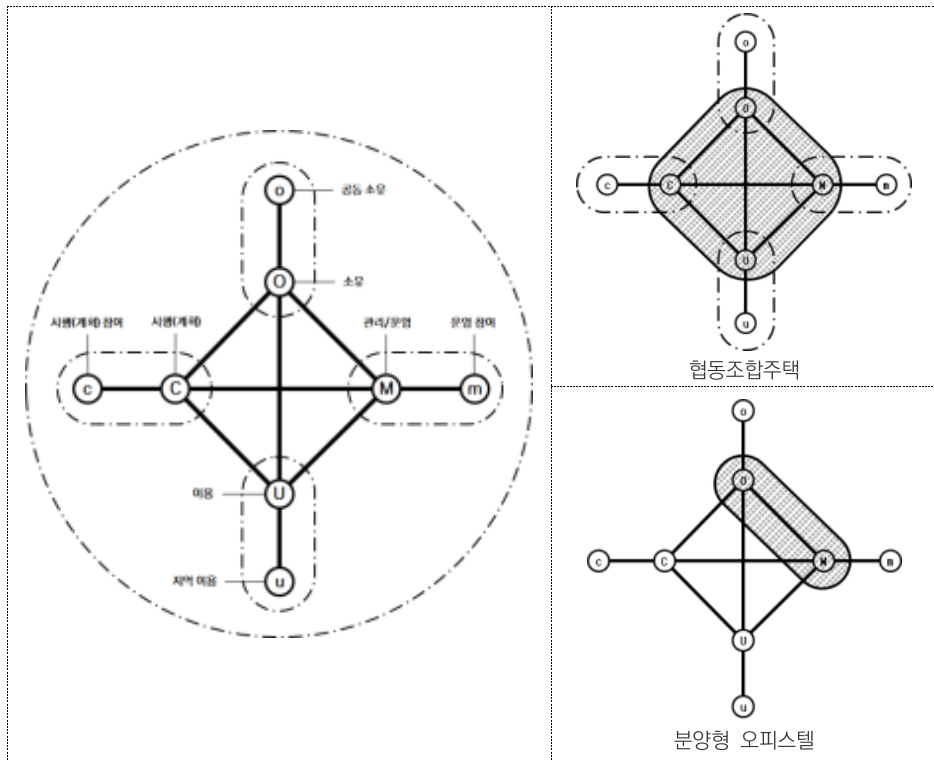
출처 : 법제처

3. 사회주택에서의 거주가치 개념과 필요성

1) 주택의 거주가치와 사회주택의 사회적 가치

□ 주택의 거주가치

- 주택공급방식에서의 거주가치를 다룬 연구에서는 거주(이용)가치 중심의 주택공급방식을 시행, 소유, 관리/운영, 이용 등 관련 주체의 유형이 가능한 한 동일하면서 거주자의 다양한 요구를 반영할 수 있는 체계가 구축되어 있고 거주자와 지역을 위한 다양한 주거서비스가 지원되는 주택을 공급하는 방식으로 정의³²⁾



[그림 2-3] 거주가치 중심의 주택공급방식의 개념 요소

출처: 염철호외. (2021). 거주가치 중심의 민간주도 주택공급방식 활성화 방안 연구, 건축공간연구원, p.59

32) 염철호외(2021), 거주가치 중심의 민간주도 주택공급방식 활성화 방안 연구. 건축공간연구원. pp.58~59.

- 해당 연구에서는 거주가치 중심의 주택공급방식 활성화가 필요한 배경으로 인구사회구조의 변화로 주거 수요는 다양해지고 수요자의 문화적 다양성도 확장되고 있어 향후 주택의 공급은 수요자 중심의 다품종 소량생산체제로 전환되어야 할 필요성이 커지고 있음을 지적³³⁾
- 주택공급시스템이 다품종 소량생산체제로 전환된다는 것은 주택 수요자 중심으로 공급체계가 바뀐다는 것을 의미하며, 이는 수요자의 다양한 주거수요에 대응하는 주택유형과 주거서비스가 함께 모색되어야 할 필요성이 높아져야 한다는 것으로 해석될 수 있음³⁴⁾

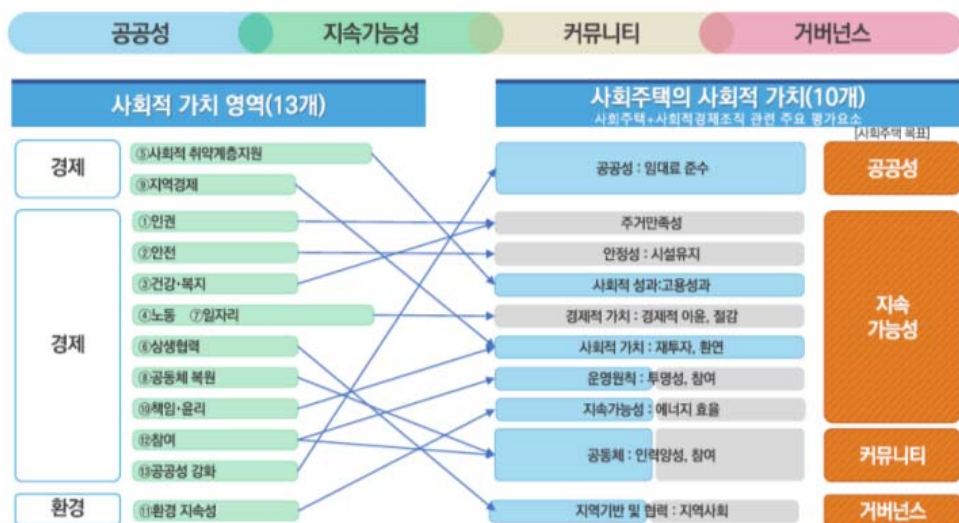
□ 사회주택의 사회적 가치

- 최경호(2020)는 앞선 사회주택의 4가지 목표와 13개 영역의 사회적 가치를 연관 지어 사회주택의 사회적 가치를 설명하고 있음³⁵⁾
 - (사회주택의 4가지 목표) 서울시 사회주택 사업 평가연구 2단계에서 제시된 공공성(publicness), 커뮤니티(communitiy), 지속가능성(sustainability), 거버넌스(governance)
 - (13개 영역의 사회적 가치) 행정안전부에서 제시하고 있는 인권, 안전, 건강·복지, 노동, 사회적 취약계층 지원, 상생협력, 일자리, 공동체 복원, 지역경제, 책임·윤리, 환경 지속성, 참여, 공공성 강화
- 사회주택에서의 사회적 가치는 큰 틀에서 공공과 민간의 사이에서 제3섹터로서의 사회적경제주체를 중심으로 새로운 플랫폼으로서의 주택 공급·운영 주체로서의 역할을 정립하는 것과 함께 주거복지 측면에서의 사회적 취약계층 지원과 주거문화 측면에서의 공동체 활성화 등까지 확대된 개념으로 해석될 수 있음

33) 염철호외.(2021). 거주가치 중심의 민간주도 주택공급방식 활성화 방안 연구. 건축공간연구원. p.55.

34) 상계서. p.58.

35) 최경호. (2020). 사회주택의 사회적 가치. 2020 사회주택 포럼 발제자료. 서울시 사회주택 종합지원센터. p.17.



[그림 2-4] 사회주택의 사회적 가치

출처: 최경호. (2020). 2020 사회주택 포럼 발제자료. 서울시 사회주택종합지원센터. p.17.

2) 사회주택 관련 정책 및 제도에서의 거주가치 개념

□ 서울시 사회주택사업 평가부문에서 거주가치

- 서울시 사회주택사업 평가연구에서는 사회주택사업의 목표를 공공성, 커뮤니티, 지속가능성, 거버넌스의 4가지로 구분하여 제시³⁶⁾
 - (공공성) 공공이 목표하는 주거복지 실현을 위해 공공 자원의 지원과 배분을 통해 공익성을 확보하는 것을 의미하며, 사회주택을 통해 공익성을 확보함으로써 주거복지를 실현하고자 하는 목표를 설정할 수 있음
 - (지속가능성) 사회주택이 안정적이고 지속적으로 공급될 수 있도록 기반을 마련하기 위한 것으로 정의할 수 있으며, 사회주택 공급에 있어 각 주체별 역량 강화와 참여를 통해 지속가능한 사업이 되도록 유도해야 할 것임
 - (커뮤니티) 사회주택 거주자 간, 지역사회의 주민과의 다양한 활동을 통하여 주거공동체 의식을 형성하는 것을 의미하며, 사회주택 거주자로서 소통과 참여를 통한 주거 공동체 형성에 크고 작은 기여를 할 수 있도록 하여야 함

36) 은난순외. (2017). 서울시 사회주택사업 평가연구-2단계-. 한국주거학회·서울시 사회주택종합지원센터. pp.40~41.

- (거버넌스) 사회주택 사업 시행에서 공공과 민간이 함께 정책개발과 사업유지를 위한 방안을 공유하는 것을 의미하며, 공공과 민간의 협력을 통해 사회주택 사업의 건전한 체계를 확보함을 목표로 함

- 4가지 사업목표에 따라 각각의 핵심사항을 설정하고, 이를 바탕으로 세부 평가지표와 평가기준을 제시하고 있음

[표 2-7] 사회주택사업 평가부문별 개념과 목표

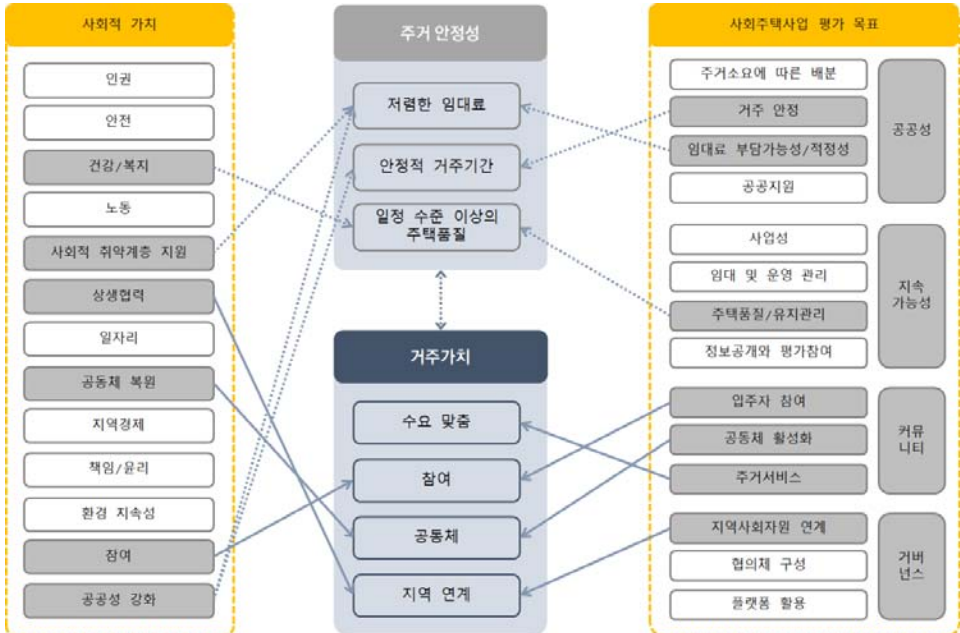
	공공성	지속가능성	커뮤니티	거버넌스
개념	공공이 목표하는 주거복지 실현을 위해, 공공 자원의 지원과 배분을 통해 공공성을 확보하는 것	사회주택이 안정적이고 지속적으로 공급될 수 있도록 기반을 마련하기 위한 것	사회주택 거주자 간, 지역사회의 주민과의 다양한 활동을 통하여 주거공동체 의식을 형성하는 것	사회주택 사업 시행에서 공공과 민간이 함께 정책 개발과 사업 유지를 위한 방안을 공유하는 것
목표	공익성 확보를 통한 주거복지 실현	각 주체별 역량 강화와 참여를 통한 사업의 지속	소통과 참여를 통한 주거 공동체 형성	공공과 민간의 협력을 통한 사업의 건전한 체계 확보
핵심사항	주거소요에 따른 배분, 거주안정, 임대료 부담가능성/적정성, 공공 지원(기준 제시, 전문가지원 등)	사업성(재정건전성, 사업건전성), 임대 및 운영관리, 주택품질/유지관리, 정보공개와 평가참여	입주자 참여, 공동체 활성화, 주거서비스	지역사회자원 연계, 협의체 구성, 플랫폼 활용 등

출처 : 은난순외. (2017). 서울시 사회주택사업 평가연구-2단계-. 한국주거학회·서울시 사회주택종합지원센터. p.42.

3) 사회주택에서의 거주가치 개념 정립

- 주거정책에서의 사회주택의 역할은 주거복지 증진 차원의 주거 안정성 확보와 주거문화 향상 측면의 거주가치 증진으로 구분할 수 있으며, 주거 안정성 확보와 거주가치 증진은 상호 연계되는 개념임
 - 주거 안정성 확보는 크게 사회주택의 일반적 개념인 사회취약계층이 저렴한 임대료로 장기적으로 주거 가능한 여건을 조성하는 것을 의미한다고 할 수 있음
 - 거주가치 증진은 거주자의 취향에 따라 다양한 주거수요가 반영되면서 주택 내부와 주변 지역사회 까지를 포함하여 커뮤니티가 활성화될 수 있는 여건을 마련하는 것을 의미한다고 할 수 있음

- 그동안 사회주택은 공급주체로서 사회적경제주체, 추구하여야 하는 가치로서 사회적 가치가 강조되어 왔는데, 사회적 가치의 13개 항목 중 공동체 복원, 참여, 상생협력 등의 개념은 거주가치의 개념과 관련성이 높은 항목임
- 또한, 서울시 사회주택사업 평가연구에서 제시한 공공성, 커뮤니티, 지속가능성, 거버넌스 중 특히 커뮤니티와 거버넌스(지역사회자원 연계 관련) 또한 거주가치의 개념과 관련성이 높음
- 이상을 바탕으로 본 연구에서의 사회주택의 거주가치를 구현하기 위한 개념적 요소는 다음과 같이 정리할 수 있음
 - (수요 맞춤) 사업기획 및 공간계획에 있어 거주자 유형 및 거주자의 주거수요를 반영할 것
 - (참여) 주택 운영에 있어 거주자의 다양한 수요를 반영할 수 있는 체계와 공간적 가변성을 가질 것
 - (공동체) 주택 내 거주자간의 커뮤니티 활성화를 위한 공간과 프로그램을 제공할 것
 - (지역 연계) 거주자와 지역사회간의 공유를 위한 프로그램과 공간을 마련할 것



[그림 2-5] 사회주택의 거주가치와 관련 개념과의 관계

출처: 연구진 작성

4) 사회주택에서의 다양한 거주가치 구현 필요성

- 사회주택은 공공주택과 민간주택의 사이에서 저렴한 임대주택을 공급하는 것뿐만 아니라 다양한 거주가치를 구현할 수 있는 사업모델로 여겨져 왔음
- 거주가치 중심의 주택공급방식은 단지형 아파트나 수익형 부동산과 같은 주택공급방식에 비해 사업시행 주체가 기대할 수 있는 사업수익이 크지 않고, 사업의 기획부터 준공에 이르는 기간과 노력이 상대적으로 많이 필요함³⁷⁾
- 또한 주택을 준공하고 거주자가 입주한 이후에도 지속적인 주거서비스가 제공되어야 하며, 수요자의 다양하면서 개별적인 요구를 도출하고 기획, 설계, 운영 단계에서 이를 반영할 수 있는 사업추진 체계를 갖추는 것이 중요함³⁸⁾
- LH 공사나 지방공사 등이 택지개발 등을 통해 공급하는 대규모 공공임대주택의 경우 일반적으로 표준화와 공평성 등을 기반으로 하게 되므로 공공임대주택에서 이상과 같은 주택공급방식을 기대하기는 어려움
- 마찬가지로 분양아파트나 다세대주택과 같은 분양 민간공동주택의 경우에도 수요자의 개별적 요구를 반영하거나 분양 이후의 지속적인 주거서비스를 기대하는 것은 어려움
- 사회주택은 대부분 사전에 지역의 수요를 파악하여 소규모 단위로 공급이 이루어지며 주호 유형, 커뮤니티 공간 등에서 다양화를 지향하고 있으며, 운영 과정에서도 입주자의 의견을 운영에 반영하기 위한 체계를 갖추고자 하는 경우가 대부분인 주택공급방식임
- 사회주택에 대한 공공의 지원 또한 저렴한 임대료의 보장을 위한 것도 있으나 사회적 가치를 포함하여 주택 내외부의 커뮤니티 활성화 등 기존 공공임대주택이나 민간분양주택과의 차별성을 지향하고 있음
- 따라서 사회주택은 우리나라에서 다양한 거주가치를 구현할 수 있는 가장 적합한 주택공급방식이라 할 수 있으며, 오히려 사회주택에서 거주가치가 고려되지 않고 저렴한 주거비 등 주거 안정성에만 치우친다면 공공임대주택과 차별성을 찾기가 어렵게 될 것임

37) 엄철호외. (2021). 거주가치 중심의 민간주도 주택공급방식 활성화 방안 연구. 건축공간연구원. p.60.

38) 상계서. pp.60~61.

제3장 거주가치 구현 측면에서 사회 주택의 성과 및 문제점

1. 사회주택 주요 사업유형 및 사업방식
 2. 사회주택 공급·운영 현황
 3. 거주가치 구현 측면의 사회주택사업 추진 실태
 4. 거주가치 구현 측면의 사회주택 성과 및 문제점
-

1. 사회주택 주요 사업유형 및 사업방식

1) 사회주택 종류 및 유형 구분

- 「민간임대주택에 관한 특별법」, 「공공주택 특별법」, 각 각 지방자치단체 조례 등에 근거하여 추진된 사업 유형은 총 12개로 파악됨
 - 사회적주택, LH용도변경형, 빈집활용, 리모델링, 토지지원리츠, LH매입약정형, 토지임대부, 빈집, LH공공지원형, LH토지임대부, 사회주택리츠, 공동체주택으로 구분할 수 있음 (한국사회주택협회 사회주택 공급현황 참조)
- 12개의 사업유형을 4개의 주요 사업유형으로 구분
 - 토지임대부 사회주택 (빈집활용, 토지지원리츠, LH공공지원형, LH토지임대부 유형이 포함)
 - 매입약정형 사회주택 (LH용도변경형과 LH매입약정형이 포함)
 - 사회적 주택
 - 리모델링 사회주택 (빈집과 사회주택리츠가 포함)

2) 토지임대부 사회주택

□ 개요³⁹⁾

- 거주 수요자 스스로 주체가 되는 사회임대주택 공급을 확대하고, 협동조합 등 비영리 사회적경제주체의 육성을 통한 일자리 창출과 지역공동체 활성화를 위한 사회임대주택(민간임대주택에 관한 특별법을 근거)을 추진

□ 주요 특징⁴⁰⁾

- (사업부지) 공공 보유의 미개발 용지를 활용
- (사업 대상자) 주택임대를 사업목적으로 하는 사회적경제주체가 대상이며 사업 신청시, 사회적 경제주체(임대운영), 건설사(시공) 및 건축사사무소(설계)가 포함된 컨소시엄 구성 가능(5개 이내 법인으로 구성)
- (사업특징) 임대시세 80% 이하로 15년 장기로 임대하고 입주자격은 주거지원 대상자인 청년, 신혼부부 등에 우선 공급하며, 공동체 활성화를 위한 커뮤니티 프로그램을 운영
- 서울시 사례의 경우, 사회적경제주체가 희망하는 토지를 발굴하고 공공주체에 신청을 하면 해당 토지를 공공주체가 심사하여 매입
 - 일정기간 이상 운영권을 보장하고 기본 30년, 10년 연장 최장 40년 까지 연 1.0%의 낮은 임대료로 임대

□ 준공 및 운영 사례

[표 3-1] 토지임대부 사회주택 사례

사업명	운영자	임대유형	규모	호수
녹색친구들 성산	녹색친구들	사회임대 (40년)	4층	11호
자금 조달	서울시사회적기업투자기금에서 사업비 90% 대출, 이자보전 최대 2%지원			
사업 특징	서울시 토지임대부 첫 사업으로 토지임대료 1%, 40년 임대 1층 근린생활시설, 2~4층 주거공간			

39) 관계기관 합동. (2020). 사회주택 사업추진 안내서. p.21.

40) 상계서. p.21.

건축 특화	도시형생활주택으로 중앙계단과 베란다를 통한 개방감 확보 친환경 에너지효율을 고려한 건축
운영 특징	입주자 대표 선출, 공유주차장 수익을 커뮤니티 활동비로 활용

출처 : 한국사회주택협회 내부자료를 토대로 연구진 작성

3) 매입약정형 사회주택

□ 개요⁴¹⁾

- 사회적경제주체가 약정의 주체로서 설계·시공단계부터 참여하고, 준공 후 다양한 주거서비스 프로그램 제공 등의 임대운영, 관리를 직접 수행하는 임대주택

□ 주요 특징⁴²⁾

- (사회적 주택) 다가구, 다세대 매입임대주택을 동(棟)단위로 사회적 경제주체(운영기관)에 임대 후 청년계층 등에게 전대
- (사업 대상자) 주거관련 사회적 경제주체 및 대학으로 시공, 설계 능력이 없는 경우 컨소시엄을 구성하여 사업 신청 가능
- 사업특징
 - 매입약정의 민간참여를 바탕으로 공급 주택의 테마를 선정하여 후보지 선정·설계·시공·운영까지 참여 가능

41) 관계기관 합동. (2020). 사회주택 사업추진 안내서. p.24.

42) 상계서. p.24.

- 사회주택이 추구하는 사회통합에 적합한 주거시설 및 공용공간 확보를 위한 설계·시공에 사회적 기업의 참여 가능
- 재정 등이 부족한 사회적경제주체에게 건물소유를 전제로 한 지원이 아닌 공공소유 주택에서 장기간 안정적 운영 지원
- 2019년 시행 후 안정화 단계인 매입약정방식과 기존 법체계하에서 사회적 기업의 입주자 운영관리기준의 즉시 적용 가능

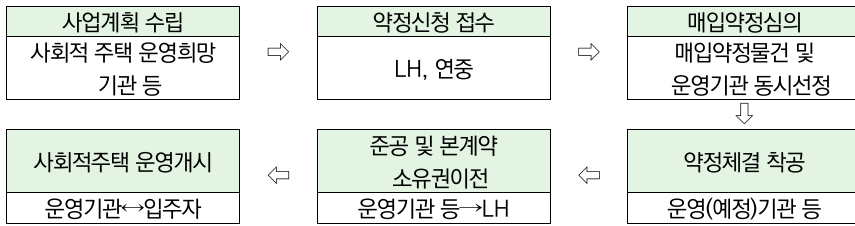
□ 준공 및 운영 사례

[표 3-2] 매입약정형 사회주택 사례

사업명	운영자	임대유형	규모	호수
안암생활	아이부키	매입임대 (20년)	10층	122호
자금 조달	시공비 약 8억 중 LH선급금 50%, 따뜻한사회주택기금 25%, 자체조달 25%			
사업 특징	1호 LH매입약정형 사회주택, 아이부키(사회적경제주체)가 기존 호텔을 기숙사로 용도변경 및 리모델링, LH매입 후 아이부키 위탁운영 (임대료 시세 50%이하)			
건축 특화	기존 방치되어 있던 지하공간을 공조시공 및 리모델링 통해 쾌적한 커뮤니티 공간 (지하1~2층)으로 개조 거주공간의 경우 3~6층을 기존 층고 활용하여 복층형 원룸, 7~10층은 일반형 원룸 (풀옵션), 전 세대 공통 풀옵션 (가구, 에어컨, 도어락, 인터넷 등) 옥상(루프탑)은 부엌 설치 및 파티 공간으로 리모델링			
운영 특징	입주자 모집은 창작, 창작을 우선으로 복층(3~6층)입주자 선발하고 입주자들 중 선발하여 커뮤니티 활동비 지원, 입주자 자치회 및 커뮤니티 프로그램 운영 및 지원, 창작 및 창작 활동 지원 (코워킹 스페이스 등), 공유부엌, 무인 세탁실 운영, 공유화페 (송이 : 아이부키 자체화페) 및 공동체 인센티브 시스템			



출처 : 한국사회주택협회 내부자료를 토대로 연구진 작성



[그림 3-1] 매입약정형 사회주택 선정절차

출처 : 관계기관 합동, (2020). 사회주택 사업추진 안내서, p.25.

4) 사회적 주택

□ 개요

- LH, SH 등 공공주택사업자가 매입한 임대주택을 활용하여 사회적경제주체가 다양한 주거서비스 프로그램 등을 포함하여 임대운영, 관리를 직접 수행하는 임대주택⁴³⁾

□ 주요 특징

- 임대조건 및 임대기간
 - 감정평가에 의하여 산정한 시중 전세가격의 30% 수준에서 임대보증금과 월임대료로 나누어 책정하여 운영기관에게 공급
 - 운영기관은 최소한의 운영경비, 공동체 프로그램 등에 소요되는 비용 등을 포함하여 상기 임대조건의 167%(시중 전세가격의 50% 수준) 이하 범위 내에서 입주자에게 공급
 - 최초 임대차 기간은 2년이며, 재계약은 2년 단위로 체결함
- (입주자 기준) 대학생, 취업준비생, 청년(만19세 이상~만39세 미만), 사회초년생(5년 이내, 퇴직 후 1년 미만의 실업급여 받는 사람, 예술인)
- 사업 특징
 - LH와 운영기관 간 임대차 계약 체결 후 공실(空室)이 발생하더라도 이를 이유로 임대차 계약 조건을 변경할 수는 없음

43) 국토교통부. (2020). 기존주택 등 매입임대주택 업무처리지침(국토교통부훈령 제1340호). 제38조.

- 공실(동별 1호에 한함)의 주거서비스 공용공간 사용은 가능하나, 학습지원, 친목, 교류 등 입주자 주거서비스 지원 및 공동 사용에 한해 허용하고, 사무실 등 사적 사용 금지

□ 준공 및 운영 사례

[표 3-3] 사회적 주택 사례

사업명	운영자	임대유형	규모	호수
LH 부천민달팽이	민달팽이주택협동조합	매입임대 (20년)	7, 8층	44호
자금 조달	집기류 및 생활편의시설 자부담			
사업 특징	협동조합, 입주민교육 의무			
건축 특화	신축건물, 승강기 사용			
운영 특징	민달팽이협동조합 조합원들과 공동주거 문제 해결			



출처 : 한국사회주택협회 내부자료를 토대로 연구진 작성

5) 리모델링 사회주택

□ 개요

- 비주택 시설을 세어하우스 또는 원룸형 주택으로 리모델링하여 청년가구 등 주거약자에게 최장 10년간 주변시세 80% 이하로 공급하는 주택사업으로 빈집리모델링 사업과 사회주택리츠 리모델링사업 유형이 포함되어 있음⁴⁴⁾

□ 주요 특징

- (사업 대상 건물) 민간사업자가 준공된 지 15년 이상 경과된 비주택을 매입

44) LH 비주택 용도변경 리모델링 사업 공모자료(p.1) 참조

하거나 6년 이상 장기로 임차하고 리모델링하여 민간 사회주택으로 활용⁴⁵⁾

• 사업 특징

- 건축법상 리모델링에 한하며, 관할 부처와 협의하여 비주택에서 준주택 등으로 용도변경을 해야 함
- 리모델링 공사비용에 대한 보조금은 최초에 사업기간 10년에 1억 5,000만 원(총 비용의 50% 범위)까지 였으나 2017년부터 사업기간에 따라 6~8년일 경우 1억 5,000만 원(총 비용의 60% 범위), 8~10년일 경우 1억 8,000만 원(총 비용의 70% 범위), 10년 이상일 경우 2억 원(총 비용의 80% 범위)으로 확대됨⁴⁶⁾

□ 준공 및 운영 사례

[표 3-4] 리모델링 사회주택 사례

사업명	운영자	임대유형	규모	호수
쉐어어스신림	선랩	사회임대 (20년)	-	14호 29실
자금 조달	사업비 약 9억 중 따뜻한사회주택기금 65%, HF사회공헌기금 11%, 자기자본 20%, 서울문화재단 4%			
사업 특징	SH매입 후 리모델링하여 임대운영, 커뮤니티 프로그램을 지역과 연계			
건축 특화	기존 고시원 리모델링으로 1인실 8세대, 2인실 4세대, 3인실 2세대			
운영 특징	입주자는 다른 주택의 커뮤니티 공간 사용 가능(all-pass), 커뮤니티 공간 대관 및 임대, 차량 공유			



출처 : 한국사회주택협회 내부자료를 토대로 연구진 작성

45) LH 비주택 용도변경 리모델링 사업 공모자료(pp.3~4) 참조

46) 최상희 외(2018). 사회주택 모델구상 및 주체별 협력방안 연구. 토지주택연구원. p58

6) 사회주택 유형별 사업추진 단계에 따른 역할

□ 토지마련, 사업계획 및 심사 과정

- 토지임대부, 매입약정, 리모델링형 사회주택의 경우 토지 및 건물 물색에서부터 사업계획 수립은 사회적경제주체가 주도적으로 추진하고 적격심사의 경우 공공주택사업자(일부는 리츠 포함)가 담당함
- 토지임대부 사회주택의 경우는 사경주체 제안 토지를 비롯하여 공공택지를 활용하여 사업을 추진하게 되며 사업자금 마련을 위한 리츠를 활용하게 되므로 심사 및 토지확보과정에서 리츠도 참여하게 됨
- 사회적 주택의 경우는 건물 매입 단계에서부터 공공이 참여하므로 사회적경제주체, 비영리법인, 민간 등 누구나 참여하여 시행가능

□ 공사비조달, 기획·설계·시공 과정

- 토지임대부, 매입약정, 리모델링형 사회주택의 경우 공사비 조달 및 기획·설계·시공 과정에서 참여주체 역할이 동일한데, 공사비는 사회적경제주체가 조달해야하며 기획·설계·시공은 사회적경제주체 이외에도 영리컨소시엄이 같이 참여할 수 있음
- 사회적 주택의 경우 앞의 단계와 동일하게 사회적경제주체, 비영리법인, 민간 등 누구나 참여하여 시행가능

□ 건물 매입, 운영관리, 이후 자산 처분 과정

- 토지임대부와 리모델링형 사회주택의 경우 건물매입을 하지 않고 운영관리만 사회적경제주체가 담당
- 매입약정형과 사회적 주택의 경우는 준공 시 공공이 건물을 매입함
- 사회주택 운영 이후 자산 처분은 토지임대부 방식에서만 공공이나 리츠가 판단하여 자산을 취득 할지 아니면 철거 후 새로운 자산으로 활용할지를 결정함

[표 3-5] 사업추진단계별 주체의 역할

구분	토지건물 물색	사업 계획	적격 심사	토지 확보	공사비 조달	기획, 설계, 시공	건물 매입	운영 관리	건물 매입
토지임대부	사경제안	사경	공공/ 리츠	공공/ 리츠	사경	사경, 사경-영리 컨소시엄	-	사경	공공/ 리츠
	공공택지								
매입약정형	사경	사경	공공	사경	사경	사경, 사경-영리 컨소시엄	준공시 공공	사경	-
사회적주택	영리	영리	-	영리	영리	영리		사경	-
리모델링형	사경	사경	공공	-	사경	사경, 사경-영리 컨소시엄	-	사경	-

출처: 한국사회주택협회 (http://www.socialhousing.kr/index.php?mid=policy_bbs& category=110463& document _srl =174313, 검색일: 2022.4.21.)

2. 사회주택 공급·운영 현황

1) 사회주택 공급 추이 및 현황

□ 사회주택 공급 현황 파악

- 2015년 이후 약 5천세대의 사회주택이 공급됨
 - 사회적 주택이 전체 4,943세대 중에서 1,968세대(39.8%)를 차지하고 있으며 그 다음으로 많이 차지하고 있는 것은 토지임대부주택 1,371세대(27.7%)임
 - 전체 공급물량은 최근 3년에 78.2%가 집중되어 있으며 2018년 이전에는 공급 성과가 적었음

[표 3-6] 사회주택 유형별 공급현황 (십사연도 /세대)

	2021년	2020년	2019년	2018년	2017년	2016년	2015년	소계
토지임대부	229	402	433	137	33	94	43	1,371 (27.7%)
사회적 주택	292	683	610	101	36	246	-	1,968 (39.8%)
매입약정	712	177	-	-	-	-	-	889 (18.0%)
리모델링	11	162	153	124	170	77	18	715 (14.5%)
합계	1,244 (25.2%)	1,424 (28.8%)	1,196 (24.2%)	362 (7.3%)	239 (4.8%)	417 (8.4%)	61 (1.3%)	4,943 (100%)

출처: 한국사회주택협회 (<https://datastudio.google.com/u/0/reporting/bfff9085-101f-4e32-9df4-443b16b7ad23/page/EvYOB>, 검색일: 2022.4.19.)

- 토지임대부 사회주택과 사회적 주택의 경우 2019년과 2020년에 다수가 공급되고 2021년에 들어서서는 공급량이 감소함
- 매입약정형 사회주택의 경우 2년 만에 급격히 공급량이 증가하였는데, 4개 유형 중 유일하게 증가 추세를 보이고 있음

□ 공공주체별 대표 사업 사례

- 서울시의 경우는 사회주택리츠, 토지임대리츠, 리모델링형 사회주택, 토지임대부 사회주택 모델을 대표적인 사업으로 하고 있음

- 경기도는 토지임대부 협동조합형, 시흥시 알콩달콩주택, 고양시 씨앗주택이 대표사업임
- 정부와 LH의 경우는 사회적 주택, 매입약정형 매입임대, 토지임대부 공공지원 민간임대주택이 대표적인 사업 모델임

□ 사회적경제 주체별 조성 현황

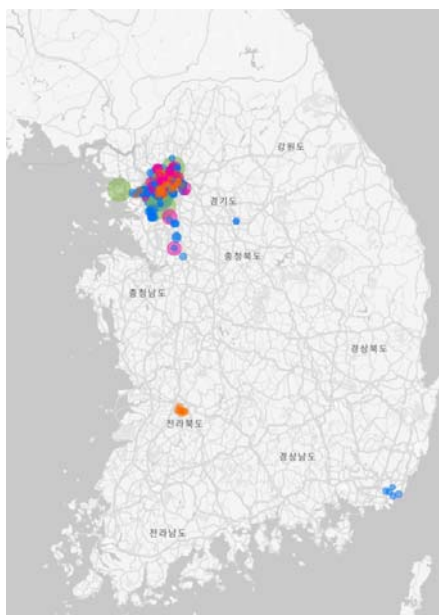
- 사회주택과 관련한 대표적인 사회적경제 조직은 한지붕협동조합, 나눔하우징을 비롯하여 아이부키(안암생활, 홍시주택 등), 녹색친구들(헤르미온, 녹색친구들삼송 등), 안테나(아츠스테이영등포, 아츠스테이창전 등)이 있으며 사업 유형별 조성 현황은 아래와 같음
- 2021년 심사년도 기준으로 전체 4,943세대 중에서 3,243세대를 12개 주체에 서 조성하였으며 하나의 사업 당 평균 24.2세대를 조성하였음

[표 3-7] 사회적경제 주체별 공급현황 (100세대 이상 조성한 주체만 선별)

단체명	사회적주택		토지임대부		매입약정형		리모델링		합 계	
	세대	건	세대	건	세대	건	세대	건	세대	건
한지붕협동조합	362	14	26	2	127	1	-	-	515	17
나눔하우징	-	-	20	2	342	2	-	-	362	4
녹색친구들	218	7	105	7	-	-	-	-	323	14
안테나	-	-	33	3	245	3	25	1	303	7
가치있는누림	301	19	-	-	-	-	-	-	301	19
마을과집협동조합	131	10	12	2	-	-	137	7	280	19
유니버설하우징협동조합	86	5	185	6	-	-	-	-	268	14
민달팽이주택협동조합	196	9	66	4	-	-	6	1	268	14
아이부키	-	-	28	2	175	2	11	2	214	6
(주)사회주택관리	-	-	-	-	-	-	151	12	151	2
한솔아이키움	-	-	147	12	-	-	-	-	147	12
협동조합큰바위얼굴	111	6	-	-	-	-	-	-	111	6
합계	1,405	70	622	40	889	8	330	23	3,243	134

출처: 한국사회주택협회 (<https://datastudio.google.com/u/0/reporting/bfff9085-101f-4e32-9df4-443b16b7ad23/page/EvYOB>, 검색일: 2022.4.19.)

공공주체별	세대
서울시	2,692
LH	1,974
경기도	141
전북 전주시	84
부산도시공사	20
인천광역시	11
경기 고양시	11
경기 시흥시	10
합계	4,943
준공여부	세대
준공	3.3천세대
미준공	1.7천세대



[그림 3-2] 사회주택 사업지역별 공급 현황

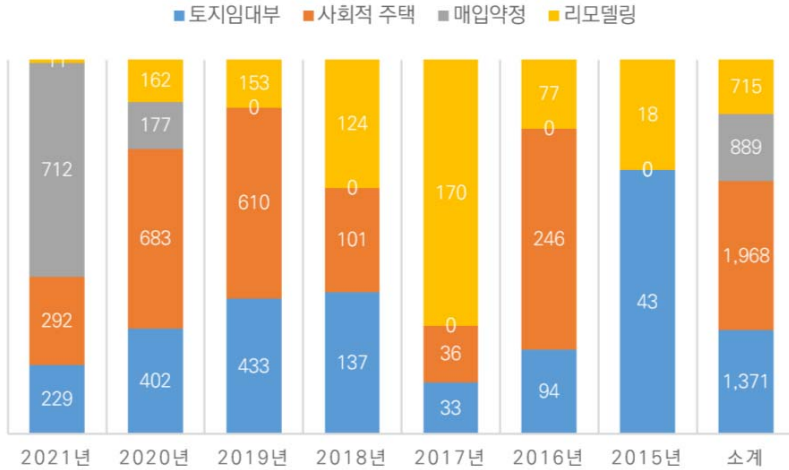
출처 : 한국사회주택협회 (<http://www.socialhousing.kr/>, 검색일: 2022.4.19.)

□ 사회주택 조성 현황 분석

- 2020년도 이후 매입약정형 사회주택 공급의 급증
 - 전체적으로 사회적 주택과 토지임대부 유형의 사회주택이 다수를 차지하고 있으며 초기(15년~17년)에는 리모델링 유형이 많았으나 중반(18년~19년)부터는 사회적주택이 많이 공급되었으며 최근에는 매입약정형 사회주택이 급증하고 있음
- 서울·수도권 지역에 98%의 사업 편중
 - 지역별 특성을 살펴보았을 때 서울·수도권 지역에 전체의 98%가량이 집중되어 있는데, 이는 사회주택 수요가 서울·수도권지역에 편중되어 있으며 청년, 1인가구 등을 위한 사회주택의 공급이 다수를 차지하였기 때문으로 예상됨
 - LH나 서울시(SH), 경기도(GH) 등 공공주택 사업자가 사회주택사업 공모 선정 과정에서 안정적인 운영이 담보된 서울·수도권 지역에 보다 높은 가점을 가지고 선정하는 등 추진체계상 요인 등도 있었는지는 확인할 수 없었음

• 매입약정형 사회주택이 단위사업 당 공급세대 수가 많은 편

- 사회적 주택은 하나의 사업 당 약 20세대, 토지임대부 유형은 하나의 사업 당 약 15.5세대, 매입약정형 유형은 하나의 사업 당 111.1세대, 리모델링 유형은 하나의 사업 당 14.3세대를 조성한 것으로 보아 매입약정형 유형이 사업의 규모가 가장 크고 그 다음으로 사회적 주택 유형으로 파악됨



[그림 3-3] 사회주택 유형별 공급 추이

출처 : 한국사회주택협회 자료를 토대로 연구진 작성

2) 사회주택 운영 현황

□ 사회주택 운영 현황 파악 개요

- 운영 중인 사회주택의 계약기간, 평균거주기간, 임대보증금, 월임대료, 입주 대상 유형, 관리비(금액, 내용), 주거편의서비스 등 전반적인 운영현황 파악
- 운영 중인 사회주택 중 관련내용(한국사회주택협회로부터 제공받음)이 파악된 19개 사회적경제주체의 85개 주택(약 2,700세대)을 조사 대상으로 선정하였음

[표 3-8] 사회주택 운영현황조사 대상 주택 리스트

구분 번호	법인명	조사 주택	건물명
1	(주)사회주택 관리	12곳	자몽하우스 강동역 2호점, 자몽하우스 숙명여대 4호점 자몽하우스 영등포(신길)5호점, 자몽하우스 수유역 7호점 자몽하우스 구로 15호점, 자몽하우스 미아 9호점 자몽하우스 성신여대 8호점, 자몽하우스 덕성여대 6호점 자몽하우스 덕성여대 3호점(쌍문점) 자몽하우스 연희 12호점(연희점), 자몽하우스 대학로 14호점 자몽하우스 역삼 13호점
2	녹색친구들	11곳	성산, 창천, 행운, 역촌, 삼송, 대조 고척1 (비전파크타운 제나동), 고척2 (광성주택) 개봉파크빌1, 개봉파크빌2, 백년빌
3	더함	2곳	위스테이별내, 위스테이지축
4	도시융합협동 조합	3곳	세어원오렌지@나우2, 세어원신림1, 세어원세운1
5	두꺼비하우징	8곳	공가3호점, 공가4호점, 공가5호점, 공가6호점, 공가8호점 공가10호점, 콘체르토녹번109, 콘체르토장위230
6	마을과사람	3곳	마을과사람 1~3호
7	마을과집협동 조합	14곳	자몽 이화, 자몽 연남, 자몽 갈현, 자몽 동송, 자몽 상도 자몽 군자, 자몽천호, 자몽천호2, 자몽하우스 참다원 1동 자몽하우스 참다원2동 (여성전용), 자몽하우스 수연빌라 자몽하우스 서명스윗홈, 자몽 수유, 솔밭
8	민달팽이주택 협동조합	6곳	LH부천달팽이집, LH강북달팽이집, LH제기동달팽이집 SH답십리달팽이집, SH서울역달팽이집, SH목동달팽이집
9	선렘건축사사 무소	4곳	세어어스거성, 세어어스청광, 세어어스신림 세어어스충무로
10	세어하우스우주	2곳	79호점, 세어하우스우주
11	소셜스탠다드	1곳	청운광산(궁정동 사회주택)
12	아이부키	1곳	홍시주택
13	안테나	2곳	아츠스테이 신림, 아츠스테이 성산
14	어울리	2곳	에어스페이스1, 에어스페이스2
15	완두콩주택협 동조합	1곳	1호, 2호
16	유니버설하우 징협동조합	4곳	유디하우스화곡, 유디하우스수유, 유디하우스망우 유디하우스창동
17	한지협동조합	4곳	리츠하우스, 파크빌오제나동, 스마트웰, 도시형 생활주택
18	함께주택협동 조합	1곳	함께주택3호
19	해맑은주택협 동조합	3곳	드림큰하우스 신림1호점, 길음 2호점, 공릉 3호점
비고		85곳	

출처: 한국사회주택협회 제공자료를 바탕으로 연구진 작성

□ 평균 거주기간, 임대보증금, 임대료 현황

- 조사대상 사회주택의 평균거주기간은 1.37년이고 재계약률은 50%정도로 나타났는데, 사회적 주택이 다른 유형에 비해 거주기간과 재계약률이 높았음
- 사회주택의 평균 임대보증금은 2,465만 원, 평균 월 임대료는 293,905원으로 파악되었으며, 상대적으로 토지임대부 주택의 임대보증금이 다른 유형에 비해 컸고 월 임대료는 가장 낮게 책정됨

[표 3-9] 사회주택 평균거주기간, 임대보증금, 임대료 현황

구분	평균거주기간 (년)	재계약율 (%)	평균 임대보증금 (만원)	평균 월 임대료 (원)
토지임대부	1.53	0.55	6,558	279,495
사회적주택	1.79	0.9	1,802	281,764
리모델링	1.08	0.45	389	302,666
소 계	1.37	0.5	2,465	293,905

출처: 한국사회주택협회 제공자료를 바탕으로 연구진 작성

- 선행연구에서의 조사⁴⁷⁾에서는 월평균임대료가 375,000원으로 나타난 것에 비해 2021년도 사회주택의 평균 임대료는 22% 가량 낮아졌지만 여전히 공공임대주택의 평균임대료보다는 높게 책정되어 있음

[표 3-10] 사회주택과 공공임대주택 ㎡ 당 평균 임대료

구분		사회주택	공공임대주택
면적	1인당 평균 면적	11.9㎡	29.8㎡
	최소~최대 면적	5.8㎡~31.0㎡	12.4㎡~39.0㎡
월임대료	월평균 임대료	375천 원	243천 원
	최소~최대 임대료	128천 원~710천 원	101천 원~523천 원
㎡ 당 평균 임대료		37,440원	8,371원

출처: 최상희외. (2018). 사회주택 모델 구상 및 주체별 협력방안 연구. 토지주택연구원. p.101.

47) 최상희외. (2018). 사회주택 모델 구상 및 주체별 협력방안 연구. 토지주택연구원. p.101.

- 사회주택의 임대 가능 기간과 실제 거주기간의 차이는 크게 나타남

[표 3-11] 공공주택 유형별 임대료, 임대기간, 입주기준 비교

구분	매입임대주택 (신혼부부)	행복주택 (신혼부부)	사회주택
임대료	시세 50%	시세 60~80%	시세 80%
임대기간	20년	6년	10년
입주 기준	소득	가구당 월평균 소득 70%	가구당 월평균 소득 100%
	자산	가구당 월평균 소득 70%(1인)~100%(2인)	가구당 월평균 소득 70%(1인)~100%(2인)
	자산	자산기준 없음	총자산 22,800만 원 이하 자동차 2,522만 원 이하
재계약 기준	가구당 월평균 소득 105%	소득기준 초과에 따라 임대료 할증	소득기준 유지 조건

출처: 진남영, (2018). 서울시 사회주택 3개년 정책 경과. 2018 사회주택포럼 발제집. p.21.

□ 입주 대상, 입주자 주요 직업군 현황

- 조사대상 사회주택의 입주 대상 전형은 소득조건 이외에 별도의 제한을 두지 않은 비율이 전체 주택에서 28곳(32.9%)을 차지하였으며 여성전용과 청년 또는 사회초년생 대상이 각각 25곳(29.4%)을 차지하였음
 - 그 밖에 무주택자, 대학생, 신혼부부, 예술인으로 입주 대상을 특정하거나 수요 맞춤형으로 공급하는 비율은 낮았음
- 사회주택의 입주자 성별비율을 보면 남자보다 여자가 두 배 가량 많았음

[표 3-12] 사회주택 입주대상 전형 현황

구분	입주대상						
	제한없음	무주택자	여성전용	청년, 사회초년생	대학생	신혼부부	예술인
리모델링	4	4	22	12			
사회적주택	12		1	9	6	3	4
토지임대부	12	6	2	2		1	
총합계	28	12	25	25	6	6	4
비율	32.9%	14.1%	29.4%	29.4%	7.1%	7.1%	4.7%

출처: 한국사회주택협회 제공자료를 바탕으로 연구진 작성

- 사회주택 입주자의 주요 직업군은 직장인이 가장 높은 수를 차지하였으며 그 다음으로 대학생, 취업준비생, NGO 활동가 등이 있음

[표 3-13] 사회주택 입주자 주요직업군 현황

구분	주요직업군			
	대학생	취업준비생	NGO활동가	직장인
리모델링	22	4	1	28
사회적주택	18	5	6	22
토지임대부	5		2	15
총합계	46	9	9	66

출처: 한국사회주택협회 제공자료를 바탕으로 연구진 작성

□ 사회주택 주거 편의 서비스 현황

- 사회주택의 주거 편의서비스 현황은 사업자별로 차이가 있었으며 사회주택 유형에 따른 차이가 있다고 보기는 힘들
- 두꺼비하우징이나 민달팽이협동조합 등은 커뮤니티 프로그램 전문 업체와 협업 또는 각종 단체들과 MOU를 통해 주거/노동/재무/마음건강/평등문화 관련 프로그램을 진행하고 주거서비스(방역, 청소, 보안)과 관련하여 입주자들이 필요하면 자체적으로 해결하거나, 사무국에 요청하여 예산을 지원받아 운영
- 이에 비해 최소한의 주거서비스만을 제공하는 곳은 외주를 통한 청소 제공, 시설점검, 위생 및 방역관리 정도에 그침

[표 3-14] 사회주택 주거 편의서비스 현황

사업자	사회주택구분	주거 편의서비스 내용
(주)사회주택관리	리모델링	월 1회 청소 제공, 시설 점검, 위생 및 방역 관리
녹색친구들	토지임대부	공유차량 주차장 임대료 수익을 커뮤니티 활동비로 지원
	사회적주택	커뮤니티룸 제공, 커뮤니티 매니저 주택 관리, 무인택배함
더함	기타(조합형)	운동(헬스, GX, 등), 어린이집, 커뮤니티 카페, 목공소, 세탁실 등
두꺼비하우징	리모델링	커뮤니티 프로그램 전문 업체와 협업, 각종 단체들과 MOU를 통해 주거/노동/재무/마음건강/평등문화 관련 프로그램 진행 주거서비스(방역, 청소, 보안)과 관련하여 입주자들이 필요하면 자체적으로 해결하거나, 사무국에 요청하여 예산을 지원받아 운영하고 있음
마을과사람	사회적주택	쏘카(30%할인), 택배함 등 입주자 자치를 통해 유지

마을과집협동조합	리모델링	주1회 청소제공, 휴지 등 생활용품 제공, 인터넷, 방역 및 소독
민달팽이주택협동조합	사회적협동조합	커뮤니티 프로그램 전문 업체와 협업, 각종 단체들과 MOU를 통해 주거/노동/재무/마음건강/평등문화 관련 프로그램 진행 주거서비스(방역, 청소, 보안)과 관련하여 입주자들이 필요하면 자체적으로 해결하거나, 사무국에 요청하여 예산을 지원받아 운영하고 있음 공유차량 주차장 임대료 수익을 커뮤니티 활동비로 지원
선랩건축사사무소	리모델링	공공부 청소서비스, 24hCCTV, 무선네트워크, 택배보관함, 옥상공원, 생활편의 공간서비스(셰어어스1~4호점 커뮤니티공간 free-pass 사용)
셰어하우스우주	리모델링	wifi, 개인 보안키 제공, 정수기, 월1회 공용공간 정기청소 서비스, 월1회 가전,가구 정기점검 서비스, 방역 서비스, 정기점검, 시설처리 및 접수 각종 커뮤니티 이벤트 참여 고지 등
	사회적주택	wifi, 정수기, 정기청소 서비스, 방역 서비스, 정기점검, 시설처리 및 접수 각종 커뮤니티 이벤트 참여 고지 등
소셜탠다드	토지임대부	청소:1주1회 / 주차:서비스 없음(입주조건에 미주차 명시) 보안: cctv건물전면 촬영 중
아이부키	토지임대부	로운살롱, 주차장 등
안테나	리모델링	아츠스테이 멤버 혜택, 관리아저씨(보수, 전구교체, 쓰레기 수거 등), 무선네트워크, 24시간 CCTV, 공공부 청소서비스, 주차장
	토지임대부	택배보관함, 무선네트워크, 24h CCTV, 공공부 청소서비스, 아츠스테이 멤버 혜택(웰컴키트, 다양한 멤버혜택 등)
어울리	리모델링	청소(관악자활센터와 연계하여 2주1회 실시 중, 올해는 무상이고 내년부터 유상으로 전환 예정), 보안(세콤-지문인식), 방역(주민센터 방역기기 대여하여 자체 방역 실시, 방역 물품 지원),방충(자체적으로 방충망등으로 진행)
유니버설하우징협동조합	토지임대부	주차장 8대(장애인전용 1대), 청소업체 외주(관리비 포함)
한지붕협동조합	사회적주택	냉장고,세탁기,에어컨,인터넷,외부주차 수익, 커뮤니티룸(에어컨, tv,건조기,컴퓨터,프린터, 팩스, 복사, 등)
함께주택협동조합	토지임대부	함께주택협동조합 시설관리팀
해맑은주택협동조합	리모델링	세스코(방역) , KT 텔레캅(방범)

출처: 한국사회주택협회 제공자료를 바탕으로 연구진 작성

□ 관리비 및 관리비 내역 등 관리 소통 현황

- 1세대당 부담하는 관리비는 5만원 미만이며 유형별 금액의 차이는 없음
- 사회주택의 유형에 따라 관리비 내역의 차이는 있는데, 대부분의 주택에서 인터넷, 청소관리 등은 포함하고 있으나 엘리베이터 설치 여부나 소방 안전 관리, 공동에너지 비용 등은 비 포함되어 있는 주택이 많음

[표 3-15] 사회주택 관리비 금액 및 관리비 내역 현황

구분	납부금액 (원)	관리비 내역						계
		인터넷	EV. 유지	소방 안전	청소	공동 에너지	공동 가전	
리모델링	46,166	23		18	26	1	21	89
사회적 주택	42,822	22		8	15	9	10	64
토지 임대부	44,986	9	6	5	14	6	5	45
총합계 (평균)	44,975	55	6	32	58	18	37	
비율		63.5%	7.1%	37.6%	68.2%	21.2%	43.5%	

출처: 한국사회주택협회 제공자료를 바탕으로 연구진 작성

- 사회주택의 입주자 관리 소통 채널의 경우 홈페이지 운영비율은 전체 주택에서 절반 이하로 운영하고 있으나 카카오톡과 회사전화를 통한 소통은 78%가량 채용하고 있음

[표 3-16] 사회주택 입주자 관리소통 현황

구분	입주자 관리소통 채널				계
	홈페이지 운영	카카오톡 플러스	회사전화	담당자 휴대전화	
리모델링	5	33	30	6	74
사회적주택	16	21	24	12	73
토지임대부	6	11	10	7	34
총합계	29	66	67	25	
비율	34.1%	77.6%	78.8%	29.4%	

출처: 한국사회주택협회 제공자료를 바탕으로 연구진 작성

3. 거주가치 구현 측면의 사회주택사업 추진 실태

1) 사업주택사업 공모지침 분석

□ 2018년도 이전 LH 공모사업

- 선정을 위한 평가는 총점 1,000점(계량 250점, 비계량 750점)으로 구성
- 재무계획, 임대계획, 개발계획을 합산하여 1차 평가를 하고 기준점수 이상 획득한 (민간)사업자를 대상으로 민간참여비율과 건축사업비 점수를 합산
 - 재무계획(200점), 임대계획(350점), 개발계획(300점)을 합산한 1차평가(기준점수 이상 득한자)에서 선별 추가로 민간참여비율(50점), 건축사업비(100점)를 합산해 최고 득점자를 우선협상자로 선정⁴⁸⁾

□ 2021년도 하반기 LH 비주택 용도변경 리모델링

- 예비심사(1차)와 본 심사(2차)로 구분하여 다른 날짜에 나누어 시행
- 예비심사(100점)는 계량평가로 사업역량(50점)과 매입여건(50점)으로 구분하여 평가

[표 3-17] 비주택 용도변경 리모델링사업 예비심사 평가분야 및 배점기준

평가분야		평가항목
계량평가 (100)	사업역량(50)	○ 재무건전성(10)
		○ 사업수행 실적(10)
		○ 리모델링공사비 평가(10)
		○ 토지 및 건물가격 평가(20)
	매입여건(50)	○ 매입심의 1단계 정량평가(50)

출처 : LH 21년 하반기 비주택용도변경 리모델링 사업 공모자료, 가이드라인 p.23.

- 예비심사에서 매입여건(50), 매입심의 1단계 정량평가 항목(50점)은 아래의 표와 같이 다시 세분화된 항목과 기준으로 심사하게 되며, 임대관리 용이성, 생활편의성, 공사시행여건, 향후 개발 가치를 고려하여 심사
- 예비심사과정에서 거주가치 측면에 관한 사항을 직접적으로 다루어 평가나 심사가 이루어지지 않는

48) 최상희외. (2018). 사회주택 모델 구상 및 주체별 협력방안 연구. 토지주택연구원. p.115.

[표 3-18] 비주택 용도변경 리모델링사업 예비심사 정량평가 항목 및 기준

구 분	평가항목	평가기준	배점	비 고
임대관리 용이성 (25점)	가구수 (25)	30가구 이상	25	연접주택호수 포함 (연접주택거리 0.5km이내)
		20가구~30가구 미만	20	
		19가구 이하	15	
	대중교통 접근성(15)	0.5km 이내	15	지하철, 버스정류장 중 가까운 거 리 기준(네이버지도, 다음지도 등 참조)
		1.0km 이내	12	
		1.5km 이내	10	
생활편의 성 (40점)	생활편의 시설(15)	7개 이상	15	마트,시장,주민센터,경로당,유치 원,보건소,의원, 병원 등 편의시설 1.5km이내
		4개 ~ 6개	12	
		3개 이하	10	
	학교 접근성(10)	1km 이내	10	대학교까지의 도보거리(네이버지 도, 다음지도 등 참조 (신혼형의 경우 초등학교 기준)
		1km 이상 ~ 2km 미만	8	
		2km 이상	6	
	접면도로의 넓이(15)	9m 이상	15	2개 도로 접합시 또는 북향도로인 경우 1등급 상향
		6m 이상 ~ 9m 미만	12	
		4m 이상 ~ 6m 미만	10	
공사시행 여건 (30점)	토지의 형 상 및 레벨 (10)	정방형, 장방형	10	심한 경사지에 위치하거나 축대를 세운 경우는 최저점인 6점 부여
		사다리형	8	
		부정형, 자루형, 기타	6	
	주변 건물 과 이격거 리 (5)	3m 이상	5	
		1m 이상 3m 미만	3	
		1m 미만	2	
향후 개 발 가치 (5점)	용도지역 (5)	일반주거(2종,3종)	5	토지이용계획확인서를 통해 확인
		·준주거상업지역		
		일반주거(1종)-전용주거	3	
		녹지·관리지역 등	0	
합계(100점)				

출처 : LH 21년 하반기 비주택용도변경 리모델링 사업 공모자료. 가이드라인 p.25.

- 본 심사는 예비심사 통과 대상에 한하여 시행하며, 비계량평가 항목(임대계획, 건축계획, 사회적가치 창출계획)에 대하여 사업신청자의 프리젠테이션 후 질의응답 및 종합 토의하여 최종 매입대상을 결정
- 본 심사 사업계획서 작성 지침 3분야 중 사회적 가치 창출계획 작성 지침이 상대적으로 구체성이 없으며 평가 시 크게 변별력을 가질 수는 없는 내용으로 구성됨

본 심사 사업계획서 작성 지침

[임대계획 작성지침]

① 임대공급계획 작성지침

- 1) 사업대상지 입지분석 및 시장수요 예측결과를 제시하여야 한다.
- 2) 시장수요 예측결과를 바탕으로 하여 청년 1인 가구용(원룸형, 공유형) 등의 주택으로서의 특화 계획을 수립하여 제시한다.
- 3) 셰어하우스 설치의 의무사항이 아니나, 셰어하우스 공급계획이 있는 경우 원룸형 주거형태보다 저렴한 임대조건임을 주변사례 등으로 명쾌히 표현하여야 한다.

② 임대운영 및 관리계획 작성지침

- 1) 임대주택 사업성과 임차인 만족을 고려한 임대조건 결정전략 및 임대관리 운영계획을 구체적으로 제시하여야 한다.
- 2) 임차인들이 장기간 안정적으로 거주할 수 있는 시세 이하(주택은 50% 이하, 상가는 시세 50% 이하)의 저렴한 임대료를 타입별·유형별로 다양하게 제시한다.
- ㄱ. 주변 시세조사 현황 등을 포함하여 임대조건 산정기준의 적정성을 판단할 수 있는 객관적인 자료를 제시하여야 한다.
- ㄴ. 주택 및 상가 시세는 타입별·유형별 전세시세 또는 보증부 월세를 기준으로 제시하여야 한다.
- ㄷ. 임대공급(임차인 모집)시 입주자에게 전대양도 금지 내용을 명시하여야 하며, 차량 미소유 및 미운행 조건으로 모집할 수 있음을 밝혀야 한다.
- ㄹ. 입주자가 입주자격을 유지하는 경우 최대 6년까지 지속적으로 거주할 수 있도록 하여야 한다.
- ㄴ. 주택은 사업자가 제시한 공유주택 특화계획에 맞추어 「기존주택 등 매입임대주택 업무처리지침」에 따라 공급 하여야 한다.
- ㄷ. 사업시행자는 「민간임대주택에 관한 특별법」제49조 및 시행령 제38조 및 한국토지주택공사의 관련지침에 따라 임대보증금에 대한 반환보증을 의무 가입하여야 한다.

[건축계획 작성지침]

① 리모델링계획 작성지침

- 1) 리모델링 공정별 일정 계획 및 구체적인 리모델링 사업개요를 제시하여야 한다.
- ㄱ. 리모델링 공사착공 예정일은 공모일로부터 6개월 이내가 되도록 계획한다.
- ㄴ. 제출되는 모든 계획은 관련법령 및 지구단위계획 등 상위계획을 준수하는 범위 내에서 용도변경 및 리모델링에 적합한 컨셉으로 계획하여야 한다.
- ㄷ. 공모 당시 관련법령(입법예고 포함)을 준수하여야 하며, 신청물건의 용도변경시 검토해야할 건축 규제사항 관련 사전검토내용을 제시하여야 한다.
- ㄹ. <서식17> 건축개요서를 작성하여 제출한다.
- 2) 기준층, 단위세대 평면계획 및 평면도를 제시한다.
- ㄱ. 가구당 전용면적은 30㎡ 미만인 되도록 설계하여야 한다.
- 3) 세대별 공간 활용 특징 및 UNIT 계획을 제시한다.
- ㄱ. 임대계획에서 제시한 공유주택 특화계획에 적합하게 작성하여야 한다.
- 4) 일반 임대주택과 구별되는 커뮤니티공간 특화계획을 구체적으로 제시하여야 한다.
- 5) 외부 리모델링 공사를 수반하는 경우 건축디자인 컨셉 및 조감도를 제시하여야 한다.

② 유지관리계획 작성지침

- 1) 장기임대 예정인 주택의 특성을 고려한 설계 및 시공계획 등 유지관리계획을 작성한다.
- 2) 입주 전·후 유지관리 프로세스를 제시한다.
- 3) 시설관리 운영계획 및 긴급대응 서비스 계획을 제시한다.

- 4) 유지관리가 용이한 내외부 마감재 사용계획과 쾌적한 주거 환경을 위한 성능향상 계획 등을 제시한다.
- 5) 주택품질유지 및 부실시공 방지를 위한 공정별 계획을 제시하여야 한다.
- 6) 주요하자에 대한 사전예방계획을 제시한다.

[사회적 가치 창출계획 작성지침]

- ① 공동체 활동 지원계획 작성지침
 - 1) 커뮤니티 구성과 운영계획을 구체적으로 작성하여야 한다.
 - 2) 임차인 참여 활성화 방안 및 공동체 활동 지원계획을 작성하여야 한다.
- ② 사회적 가치 창출 계획 작성지침
 - 1) 본 사업을 통한 사회적 가치 창출 계획 및 효과를 구체적으로 제시하여야 한다.
 - 2) 본 사업을 통한 일자리 창출계획을 구체적으로 제시하여야 한다.
 - 3) 상가의 경우 지역상권과 상생하여 일자리를 창출할 수 있는 상가 임대계획을 제시한다.
 - ㄱ. 상가 설치는 가급적 지양하며, 계획이 없거나 불가한 경우 상가 임대계획을 제시하지 않을 수 있다.
 - ㄴ. 사업시행자가 사회적기업 또는 사회적 협동조합에 해당하는 경우 <서식 21>을 작성하여 제출한다.

출처 : LH 21년 하반기 비주택용도변경 리모델링 사업 공모자료, 가이드라인, pp.27~29.

□ 2021년도 SH 빈집활용 토지임대부 사회주택 공모사업

- 평가는 사전검토와 본 평가로 구분하며 본 평가는 다시 정량적 평가와 정성적 평가로 나누어 시행
- 사전검토는 신청자격 및 방법 및 사업계획의 요건의 준수여부, 지침 위반 등 감점 여부 등을 검토하여 평가결과 총점에 반영
- 본 평가는 계량 분야(감점포함)와 비계량 분야(가점포함)로 나누어 평가하고 계량부분은 SH가 평가하고 비계량분야는 평가위원회가 평가
- 전담인력 부분, 커뮤니티 면적비율, 운영계획, 입주자 관리계획, 지역과 연계 등 거주가치 측면에서 다양한 항목을 평가하고자 하는 취지가 드러나 있지만 배점 및 가점 영향은 미미함

[표 3-19] SH 토지임대부 사회주택 사업제안서 평가 기준 및 배점

구 분	평가항목	평가요소	배점 한도
정량적 평가 (20점)	■ 재정 건전성 (a+b) = 부채비율(a)+유동비율(b)		10
		■ 최근 3년내 유사사업실적	3
	■ 사회주택 전담인력		3
		■ 커뮤니티 및 수익시설 면적대비 커뮤니티 면적 비율	4

감점	■ 제출서류	제출서류 작성오류 시 공모지침서 제19조 제3항에 따라 감점 부여	감점
정성적 평가 (80점)	■ 사업계획서	사업이해도 및 제안요청서와의 부합성 세부계획간 연계성 (입주 Target 설정, 커뮤니티 운영 계획, 건축계획 등 각 세부 10 계획 간의 연계성 확보 여부)	
	■ 사업수행능력	사업의 운영조직 및 인력운영계획의 적정성 사업추진계획의 적정성 및 실현가능성	5
	■ 건축계획 (설계, 시공)	평면계획의 적정성 및 창의성 주차계획의 적정성 단위세대 설계 적정성 외관 디자인 및 마감의 적정성 (주변과의 조화 등) 공사기간 공정, 품질, 안전 관리 계획	20
	■ 커뮤니티 운영계획	커뮤니티 공간 규모 및 용도의 적정성 커뮤니티프로그램의 창의성 및 실현가능성 입주민 맞춤형 특화 프로그램 운영여부 지역사회와의 연계 여부	10
	■ 입주자 모집, 임대운영 및 입주자관리계획	입주자 모집 및 마케팅 전략 공실 관리 및 임대료 연체관리 계획 입주자 만족도 조사 등 입주자 의견반영 계획	10
	■ 건물 유지관리계획	시설물 수선·유지관리 계획 수립 및 적정성 안전관리 및 위생·환경관리계획 수립 및 적정성	10
	■ 사업성 검토 및 부채관리계획	재원조달계획 및 사업수지 분석의 적정성, 정확성 부채관리 계획의 적정성	15
	■ 지역재생 특화	- 지역에 제공 또는 공유하는 면적이 건축연면적 대비 10% 이상인 경우 ※ 지역에 제공 또는 공유하는 면적이란 ① 연면적에 산입되는 바닥면적 또는 ② 당해 대지 외부에서 직접 출입 가능한 외부공간면적(조경면적 등 의무설치공간 제외). 단, ①번 면적이 반영되는 경우에만 ②번 면적 인정. ※ 입주민 전용 커뮤니티 공간 및 수익시설(상가) 공간은 가점대상 제외 ※ 제공 공간에 대한 명확한 용도 제시 ※ 2층 이상에 설치하는 경우 외부에서 직접 출입 가능한 경우에만 인정	2
	■ 공공성 강화	사업자가 자체적으로 임대료 또는 임대료 인상률을 인하하는 등 공공성 측면을 강화한 경우 ※ 예시) 임대료 : 주변시세의 80%→75%, 임대료인상률 : 5%→3%	2
	■ 세대수 확보	기준세대수 대비 기준세대수 대비 기준세대수 대비 10%초과 계획 20%초과 30% 초과	2
		1 1.5 2	

출처 : SH 21년 빈집활용 토지임대부 사회주택 공급 사업 공모 자료. pp.25~26.

2) 사회주택 커뮤니티 공간 및 운영 현황⁴⁹⁾

□ 커뮤니티 공간 설치 현황

- 공공지원 민간임대주택으로 공급한 규모가 상대적으로 큰 위스테인 별내와 위스테인 지축의 사례를 제외하면 다세대·다가구 정도의 규모가 대부분으로 이러한 경우 1동당 1개소 정도의 커뮤니티룸을 설치하는 것이 일반적임
 - 위스테인 별내와 위스테인 지축의 경우 동네카페, 동네책방, 동네체육관, 동네창작소, 어린이집 등 다양한 커뮤니티 공간을 조성
- 셰어하우스의 경우에는 커뮤니티룸 이외에도 공유주방, 세탁실, 코워킹 스페이스, 루프탑 등 협소한 개별 주호 대신 상대적으로 풍부한 커뮤니티 공간을 제공하고 있음
 - (셰어원 신림 1) 헬스장(근생), 신림아지트, 신림서재, 홈 스튜디오, 공유주방, 라운지 등
 - (셰어어스 청광) 청년 크리에이터를 위한 Co-Living & Making 공간(150㎡)
 - (아츠스테이 신림) 카페, 윈도우 갤러리, 런더리룸, 코워킹 공간, 게스트룸, 파자마라운지, 공유부엌, 루프탑 등
- 89개 사회주택에 설치된 총 90개소의 커뮤니티공간의 평균 면적은 78㎡이며, 최소 25㎡에서 561㎡로 다양한데, 규모가 상대적으로 큰 위스테인 별내와 위스테인 지축을 제외하면 평균 면적은 약 51㎡ 수준임

□ 커뮤니티 공간 운영 현황

- 운영방법에 대해 응답한 사회주택의 커뮤니티 공간 총 81건 중 직영이 64건으로 대부분을 차지하며, 위탁이 12건, 임대가 5건임
- 반사회, 워크숍, 소모임 등 입주자 모임을 위하여 해당 공간을 다목적으로 운영 또는 이용하는 경우가 가장 많으며, 목공 메이커 스페이스, 리빙랩, 필라테스, 요가 등 특정 용도를 위한 공간으로 운영하는 사례도 일부 확인⁵⁰⁾

49) 한국사회주택협회가 회원사를 대상으로 실시한 사회주택 현황 및 커뮤니티 관련 조사 결과를 바탕으로 정리하였으며, 커뮤니티공간에 대해 구체적으로 답변한 18개 업체의 결과임

50) 조사 당시는 코로나 19가 유행하던 시기로 상당수의 사회주택에서 커뮤니티공간의 적극 활용 프로그램이나 입주자 모임 등을 지양하던 상황이었음

- 강습회 등 입주자 맞춤형 취미·교육 프로그램을 운영 중인 사례는 그다지 많지 않았는데, 이는 코로나 19 유행 상황이라는 점과 비용 측면의 한계가 있었던 것으로 추측됨
- 커뮤니티 공간의 이용자 범위에 대한 응답한 80건 중 입주자만 이용 가능한 경우가 50건, 외부인도 이용 가능한 경우는 30건으로 파악되었음
- 커뮤니티 공간의 이용료는 바비큐 파티장, 방음부스와 같이 별도의 장비가 필요한 공간 이외에는 대부분 무료로 운영하고 있음

3) 사회주택 입주자 의견 조사

□ 면담조사 개요

- 면담조사 일시 : 2022년 6월 15일 ~7월 15일
- 면담조사 대상 : 사회주택 조성 및 운영 관계자, 입주자 약 20인
- 면담조사 주택 : OO생활, OOO주택, LHOO주택
- 면담조사 방법 : 현장 대면조사, 온라인 화상 면담조사
- 면담조사 주요내용 : 거주가치 구현측면에서 입주자 계층 특성에 맞는 수요 대응, 입주자 참여 여건 및 의견수렴 체계, 공동체 활동 현황 및 공간 특성, 지역사회와 소속감 및 교류 정도에 대한 의견을 조사⁵¹⁾

□ 면담조사 사례 주택(OO생활)

- 수요 맞춤 관련 사항 면담 결과
 - 입주자 계층 특성에 맞춘 주거공간 관련 질문의 경우 입지여건은 양호하여 만족하였으며 주택 규모 및 공간 구성도 예술창작인 대상으로 특화공간을 조성한 부분에 만족도는 좋았음
 - 주택 성능 및 품질부분에서 방음이나 냉난방 여건의 차이에 대한 의견이 있었음. 이는 OO주택 특성상 호텔을 기숙사형태로 리모델링하여 조성한 여건에 기인한 사항으로 판단됨
 - 기숙사 형식으로 구성되어 가구마다 독립된 주방을 설치할 수 없었으며 공유

51) 면담조사는 별첨자료를 참고

주방을 설치하여 운영 중인데 이는 개인에 따라 단점으로 작용하기도 함

- 주거서비스 측면에서 임대료가 관리비와 전기, 수도 등 요금을 포함하면 40만원 중후반대로 다소 부담이 될 수도 있는 가격이나 보증금이 100만 원으로 매우 저렴하여 월비용의 부담을 상쇄시키고 있음
- 문제가 발생했을 때 관리소장이 불편사항을 신속하게 처리해주는 부분에 매우 만족도가 높음

• 입주자 참여 관련 사항 면담 결과

- 비주택 리모델링 사업으로 주택 조성 과정상 참여디자인 기회는 없었으나 거주 예정자 수요 조사를 통해 데이터를 쌓는 과정은 존재. 입주 후 파티룸이나 헬스장 만드는 안건이 있었고 파티룸은 만들어졌음
- 입주 후 입주자 의견수렴 체계는 어플 'OO생활'을 통해 누구나 커뮤니티에 제안하고 투표를 진행하는 형식으로 구성됨. 더 밀착형으로 지원하기 위하여 커뮤니티 지원팀인 OO팀을 운영
- 이런 의견수렴 체계를 통해 생활가게, 파티룸, 판다존, 무료 나눔촌이 만들어졌고 공유주방과 소모임에 대한 요구를 적극 반영한 '살구모임'도 만들어짐

• 입주자 커뮤니티 활동 관련 사항 면담 결과

- 입주자 커뮤니티 활동의 경우 매우 활발하게 이루어짐. 10개의 커뮤니티 활동이 진행되었고 활동은 주로 지하 1층과 2층, 옥상, 방, 야외에서 이루어짐
- 지하 1층은 미팅룸과 코워킹스페이스가 있음. 미팅룸에서는 OO숏프로젝트, 쇼핑물만들기모임, 독서모임이 이루어짐. 또한 이 층의 코워킹스페이스에서는 대학생들이 시험기간 동안 사용하는 등 여러 활동이 일어남
- 지하 2층은 공유거실, 공유 주방, 아트스페이스가 있음. 공유거실에서는 요가 아침운동 등을 하며 공유 주방에서는 입주자끼리 자신들의 요리를 사고 팔기도 함. 아트스페이스의 경우 입주자인 예술 창작인들의 창업활동 혹은 창작활동이 일어나는 공간으로 또래 작가들과의 협업 등이 이루어짐

• 지역(동네) 연계 관련사항 면담 결과

- 입주자들은 지역과 교류하는 기회가 많지 않으나 성북구가 진행하는 1인가구 청년지원사업에 대한 정보를 얻고 기획을 하려고 할 때, 주변 복지관 강사를 초빙하여 강의를 진행할 때, 그리고 지역 상점 할인 혜택을 통해 지역과 교류한다고 느낌

- 늘 지역주민이 많은 1층 카페와 입주민 지인 방문을 제외하고는 입주민 배려를 위해 대관 등은 하고 있지 않음
- 사회주택 활성화를 위하여 여러 가지 정책적, 제도적인 지원과 금전적인 지원도 함께 필요함과 동시에 외부 인식 개선도 같이 있어야 한다는 의견도 제시

□ 면담조사 사례 주택(000주택)

• 수요 맞춤 관련 사항 면담 결과

- 입주자 계층 특성에 맞춘 주거공간 관련 질문의 경우 입지여건은 양호하고 주변에 동물병원이 있어 만족하였으며 주택 규모의 경우 조금 작게 느끼며 공간 구성은 반려동물과 놀아주기 좋고 세면대와 화장실이 분리되어 있어 편함
- 주택 성능 및 품질부분에서 방음이나 냉난방, 단열의 성능이 좋다고 이야기 하거나 누수 면에서 하자가 발견되는 등 문제도 제기
- 입주의 경우 반려동물에 대한 선호만 있으면 입주할 수 있으며 커뮤니티 활동은 12가구중 11가구나 참여할 정도로 활발하나 활동에 대한 지원은 부족함
- 주거서비스 측면에서 임대료가 관리비와 전기, 수도 등 요금을 포함하면 35만원 정도이며 보증금 1억 6천만원으로 적정한 가격임
- 관리비 내역서에 관하여 민원이 있었고, 운영사 담당자마다 대응 방식의 차이가 있으며 담당자가 자주 교체되는 문제도 제기

• 입주자 참여 관련 사항 면담 결과

- 000주택의 경우 입주 전 입주자 대상으로 디자인 참여 기회는 없었고 입주 후 카카오톡 채팅방을(000주택) 통한 의견 수렴 체계를 통해 입주자의 의견이 반영된 공간 및 프로그램을 조성할 수 있었음
- 000 텃밭모임에서 서울시 커뮤니티 활동비 지원을 통해 테라스에 텃밭을 조성하였고 의견 수렴을 통하여 테라스에 휴게 벤치를 설치하는 등 여러 활동을 하였음. 또한 00생활과 통합 프로젝트를 통해 커뮤니티 프로그램 지원

• 입주자 커뮤니티 활동 관련 사항 면담 결과

- 입주자 커뮤니티 모임 현황은 테라스에서 진행하는 000텃밭 모임, 풋살모임, 배드민턴 모임이 있고 이 세 가지 활동은 00숲 프로젝트를 통해 진행되는 커뮤니티 활동임

- 입주자 커뮤니티 공간의 경우 테라스와 건물 내 근린생활시설인 000다이에 나가 있음. 테라스의 경우 입주자 전용공간으로 실외기가 자리하고 있고 앉을 곳이나 쉴 곳이 부족함. 1층 상가의 경우 외부인도 사용할 수 있는 공간으로 낮에는 커피 저녁에는 와인을 다루고 월세의 경우 입주자 커뮤니티의 지원을 받아 운영되고 있음
- 커뮤니티 공간의 규모나 종류는 부족하지만 커뮤니티 프로그램은 수의사 초빙, 수제간식 만들기 등 12가구 모두 참여할 수 있는 프로그램으로 좋다고 생각
- 지역(동네) 연계 관련사항 면담 결과
 - 지역연계 관련사항 면담 결과 공간의 협소, 테라스 공간 특성 상 개방할 수 없는 등의 이유로 지역사회 교류는 없음
 - 사회주택 활성화를 위해 커뮤니티 활성화와 보증금과 임대료가 낮아야 한다고 생각하며, 공간계획에서 반려동물 보다 이용자를 좀 더 배려하였으면 함

□ 면담조사 사례 주택(LH 00주택)

- 수요 맞춤 관련 사항 면담 결과
 - 입주자 계층 특성에 맞춘 주거공간 관련 질문의 경우 입지여건은 역에서 도보 5분으로 양호하여 만족하였으며 주택 규모 및 공간 구성도 대체로 만족함
 - 주택 성능 및 품질부문에서 단열과 냉난방여건, 내부 시공은 만족하였으나 방음은 만족스럽지 않았음. 또한 누수의 문제가 전체적으로 컸음
 - 청년 1인가구가 입주하기에는 좋은 조건이지만 2인가구가 신청할 경우 각각 따로 신청해야하여 불편하고, 소득조회 기간이 두 달로 신청기간 세달 중 절반이 상을 차지하여 기본 대기시간이 김
 - 보증금 3000만원 관리비 포함 월세 50만원으로 비용은 몹시 만족하나 관리비 내역이 다소 불투명해 보이는데 나중에 세대수가 늘어날 경우 관리비가 늘어날 것이 우려됨. 거주기간의 경우 최대 6년으로 6년 후 소득 수준이 나아지지 않을 불안함에 거주기간이 더 길었으면 함
 - 공용편의시설인 커뮤니티실에는 세탁기, 건조기, 정수기, 냉장고, TV가 설치되어 많은 사람들이 이용하며, 커뮤니티실 포화 방지를 위해 카톡방을 이용하여 사용 시간이 겹치지 않도록 공유하고 있음

• 입주자 참여 관련 사항 면담 결과

- 입주자 참여 관련 사항 질문 결과로 입주민에게 30만원 지원을 통해 커뮤니티 실 조성의 기회를 주어 입주민 스스로 커뮤니티실을 조성하도록 하였음
- 입주 후 입주자 의견 수렴 체계로는 카카오톡 비즈니스채널 '생활문의'를 운영 하고 있으며, 의견수렴을 통한 공간으로는 커뮤니티실이 있고 입주자가 기획 하고 제안한 프로그램은 없음

• 입주자 커뮤니티 활동 관련 사항 면담 결과

- 활동의 경우 자치회(반상회), 미션제, 담당자회의, 고양이집사, 옥상텃밭 등 다양한 커뮤니티 활동이 있음. 자치회의 경우 운영 규칙 등 입주민 의사결정 및 논의하는 활동이며 미션제의 경우 입주민 각각 일을 분담하여 일을 해결하는 활동으로 면담자의 경우 주차 관리를 함. 담당자 회의의 경우 집사, 시설 담당자가 모여 자치 운영 공유하는 활동. 고양이 집사의 경우 지역 고양이들을 돌보는 활동이며 옥상텃밭은 옥상에서 파종기 전체 모임 장보기 등의 활동을 함
- 입주자 공간은 옥상과 커뮤니티실이 있음. 옥상의 경우 옥상텃밭으로 이용되고 있는 상황이며 식물 기르기의 취미가 있는 입주민은 매우 만족하며 빨래를 널기도 좋아 만족하는 사람이 많음. 북한산이 잘 보여 전망이 좋지만 옆 건물이 잘 보여 불편한 점도 있음. 커뮤니티실의 경우 이용시간 맞추는 것과 공간의 규모가 원룸 크기라 불편함. 하지만 친구를 부르기 좋고 빨래, 건조기 등 편의시설이 있어 장점도 많음
- 커뮤니티의 경우 전반적으로 공간규모도 만족스럽고 커뮤니티 프로그램의 경우도 만족스럽게 운영된다는 평이지만, 반상회의 경우 일을 하고 돌아와 무엇인가를 또 해야 하는 것이 부담스럽다는 의견도 제기
- 전반적으로 거주자들은 LHOO주택에서 진행되는 커뮤니티와 프로그램이 만족스럽다고 하고 말로 해결할 수 있는 주거 문화와 이웃간의 커뮤니케이션이 정주의식과 주체감을 더욱 커지게 한다고 의견을 제시

• 지역(동네) 연계 관련사항 면담 결과

- 입주자 지역 연계 관련사항 면담 결과로 입주자는 6년이라는 거주기간 제한에 의해 정착한다고 생각하긴 힘들지만 주변 이웃들이 지역의 식당, 카페를 서로 공유하며 지역에 스며드는 느낌은 받았다고 함
- 커뮤니티 공간이 건물 내부 2층에 있어 지역주민에게 오픈되어있지는 않음. 하지만 쏘카 존을 통해 지역주민들과 대립하거나 하지 않고 대화를 통해 풀어나가려 한다는 점이 어느 정도 교류한다고 생각함
- 사회주택, 청년주택에 대한 사회적 시선이 변해야하며 거주기간도 최대 6년이 아니라 더 늘려야 한다고 생각하며, 추가적으로 커뮤니티 활성화에 정책 혹은 기관의 더 많은 관심이 필요하다고 생각함

4. 거주가치 구현 측면의 사회주택 성과 및 문제점

1) 거주가치 구현 측면에서 사회주택의 성과

□ 수요 맞춤

- 청년층을 위주로 하는 사회주택의 경우, 창작자를 주요한 입주 타겟으로 설정하고 코워킹 스페이스, 작업 공간 및 전시공간 등을 적극적으로 도입
- 그 밖에 어린 자녀를 둔 가족을 위한 주택, 반려동물을 테마로 하는 주택, 신체적으로 불편한 입주자를 위한 주택 등 다양한 수요 맞춤형 사회주택이 공급되어 왔음
- 또한 청년, 1인가구 등을 주 입주대상으로 입지여건은 대중교통의 접근성이 양호한 곳에 그리고 마트, 식당, 산책 등 생활인 프라가 근거리에 자리하고 있는 곳에 적절히 위치하고 있음

[표 3-20] 수요맞춤 관련 사회주택 사례

사업명	주요 특징
아츠스테이 영등포	입주자의 최소 40% 이상을 창작자로 모집하고, 창작자를 위한 코워킹 스페이스를 운영
안암생활	코워킹과 코리빙을 테마로 코워킹 스페이스, 커뮤니티 상점 등을 운영
앤스테이블	창조적 직군에서 일하는 스타트업과 프리랜서를 위한 커뮤니티 하우스로 기획하여 코워킹 오피스와 프로젝트 스페이스를 설치
한솔 아이키움	보육특화형 사회주택으로 돌봄센터 운영
캔자스 대저택	반려동물이 있는 1인가구를 위한 주택평면과 반려동물을 테마로 하는 다양한 공용공간과 프로그램 운영
보린주택	홀몸어르신을 위한 배리어프리를 고려한 주택 설계와 치매예방 프로그램을 운영
유니버설디자인 하우스 수유	장애인 및 고령층 대상 설계 및 공간 구성

출처 : 연구진 작성



안암생활 코워킹스페이스
(https://www.ibookeer.kr/index.php?mid=projects&listStyle=role&document_srl=10396#5, 검색일: 2022.05.17.)



앤스테이블 대치 코워킹스페이스
(<http://www.indieworkers.net/nstable#lg=w2020011039c9e288ee280&slide=6>, 검색일: 2022.05.17.)

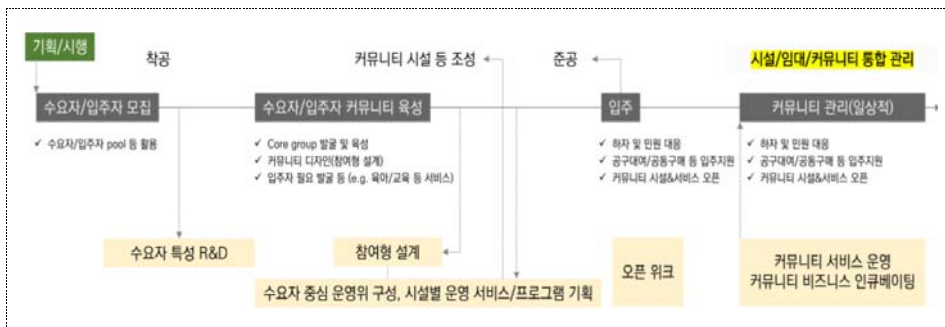


유니버설하우스 수유 세대현관 휠체어 보관장소
([https://udhouse.co.kr/ud-house/soo-yoo/#iLightbox\[gallery_image_4\]/0](https://udhouse.co.kr/ud-house/soo-yoo/#iLightbox[gallery_image_4]/0), 검색일: 2022.05.17.)

[그림 3-4] 수요맞춤 관련 사회주택 사례

□ 참여

- 사업 과정에서 입주자 선모집 및 협동조합 구성을 통해 입주자의 의견을 계획 및 시공에 반영하고, 커뮤니티 공간 운영 등에 입주자가 직접 참여할 수 있는 여건을 조성
 - (위스테이 별내) 전체 세대의 25%를 선모집하여 커뮤니티 디자인을 통해 커뮤니티 공간, 공간 운영방식, 운영 프로그램 등을 공동 기획
 - (함께주택 3호) 협동조합 구성을 통한 참여형 설계, 조합원은 거주자운영위원회, 시설위원회, 재정위원회로 구성되어 자체적으로 커뮤니티 규약을 작성하고, 관리비도 자체적으로 부담



[그림 3-5] 위스테이별내 커뮤니티시설의 입주자 참여형 설계 및 운영 프로세스

출처: 사회적기업 더함 제공

- 사회적 주택이나 매입약정 사회주택의 경우 주택이 조성되고 단 다음에 입주자를 선정하는 절차 여건상 입주자들의 적극적인 참여가 구조적으로 어려운 경우도 존재함
- 하지만 주택 운영 과정에서도 입주자 자치회 등을 통해 의견을 수렴하여 추가적인 공간 조성 및 입주자 주도의 공간 운영을 도모
 - (안암생활) 입주자를 커뮤니티지원팀 멤버로 고용하여 공간 관리 또는 커뮤니티 프로그램 기획 등 커뮤니티 활성화 활동에 입주자가 직접 참여할 수 있도록 지원하고, 입주자 스스로 조직한 모임을 통해 제시된 사업계획을 반영하여 주택 내 유휴공간을 입주자 스스로 운영하는 프로그램 공간으로 활용



생활가게



무로나눔 공간



예술작업 공간

[그림 3-6] 안암생활의 입주자 의견 반영 조성 공간 사례

출처: 연구진 촬영

□ 공동체

- 사회주택은 민간이 조성한 일반적인 다가구 주택이나 오피스텔, 도시형생활주택 등에 비해 다양한 공동체 공간을 조성·운영함으로써 입주자간의 커뮤니티 증진에 기여
- 단순히 공간만 제공하는 데 그치지 않고 사업주체가 직접 운영하거나 입주자 주도의 프로그램 및 공간운영을 지원하고 있으며, 일방적인 주거서비스 제공보다는 입주자 자치회 등을 통해 입주자의 의견을 수렴·반영
- 특히 입주자간의 공동적인 관심사나 취향을 중심으로 다양한 소모임이 형성되거나 형식적이거나 의무적인 형태 보다는 자발적이면서 느슨한 입주자간의 연대가 일어날 수 있도록 지원하거나 공간을 제공하는 방식을 지향

[표 3-21] 공동체 관련 사회주택 사례

사업명	주요 특징
위스데이 별내	공유부엌, 동네카페, 동네책방(도서관), 동네체육관, 동네 창작소, 목공소, 세탁실, 어린이집, 다함께 돌봄센터 등 다양한 커뮤니티 공간 조성, 21년 6월 기준 33개 동아리와 456명의 입주자가 주거 서비스를 상시 공급·운영 중이며, 입주자로 구성된 각 공간별 운영위원회가 커뮤니티 공간을 직접 기획·운영
안암생활	(빌리지메이커 화이트닝팀) 입주민 위생 자치회를 구성하여 외부 청소업체에 관리했던 건물 청소를 인계받아 자체적으로 청소·운영 및 관리 진행 (빌리지메이커 생활가게팀) 입주민 식생활 자치회를 구성하여 입주민 전용 생활가게 운영 (빌리지메이커 미디어팀) 입주민 프리랜서 영상전문가로 모인 자치회가 프로 필 사진 촬영, 흑백 셀프사진 촬영, 소품촬영, 인터뷰영상 제작 등 지원
녹색친구들 성산	공유 주차장 수익을 입주자 커뮤니티 활용비로 지원, 1층 커뮤니티실과 옥상을 활용한 입주자 활동 프로그램 운영
아츠스테이 신림	카페, 윈도우 갤러리, 런더리룸, 코워킹 공간, 게스트룸, 파자마라운지, 공용 부엌, 루프탑, 강연장 등 다양한 커뮤니티 공간 조성 및 프로그램 운영

출처 : 연구진 작성



위스데이별내 입주민 플리마켓
사회적기업 더함 제공



위스데이별내 동네책방
국무조정실 생활SOC 추진
단.(2021). 생활SOC 주민참여
선도사례집 3편, p.68.



아츠스테이 신림 파자마라운지
(<http://artxstay.com/sillim>
/, 검색일: 2022.05.17.)

[그림 3-7] 공동체 공간 조성 사례

□ 지역 연계

- 저층부의 근린생활시설이나 커뮤니티 공간을 활용하여 지역주민과 입주민이 소통할 수 있는 공간을 조성하거나, 지역 활성화에 기여할 수 있는 공간과 프로그램을 운영
- 근린생활시설을 점포 등의 수익시설로 운영하는 경우에도 지역에 필요하거나 특색 있는 테마를 부여

- 주택이 속한 동네의 커뮤니티 지원사업에 적극적으로 참여하여 살고 있는 동네에 소속감을 고취시키면서 지원사업에 선정되는 경우 주택 내 커뮤니티 모임에 지원비를 받아 모임을 가지는 경험을 가짐

[표 3-22] 지역 연계 관련 사회주택 사례

사업명	주요 특징
콘체르토 장위	1층 전용 커뮤니티실에서 지역 연계 전시회 및 마을엄마협동조합 연계 프로그램을 운영하며, 마을엄마협동조합에 위탁 운영
녹색친구들 성산	1층 동네정비소에서 건강한 식문화를 위한 토종쌀 판매, 가정식 제공, 소셜 다이닝 프로그램 등 운영
안암생활	안암동 주변 소상공인(식당 및 카페)과 연계. 소상공인은 안암생활 입주자 특별 할인혜택을 진행하고 안암생활 입주자는 가게 이용을 통해 매출을 올려주고 인증사진 및 후기를 작성하여 안암생활 어플에 홍보 진행 중
아츠스테이 신림	1층에 무인 큐레이션 북 & 편집숍 운영
녹색친구들 행운	육아협동조합 어린이집 “서로돌봄” 입점
장안생활	사이의 섬(카페일바) 운영진으로 장안동 주민을 일일바텐더로 고용하여 근린 생활 공간 운영
캔자스 대저택	반려문화 주택의 특성에 부합하는 1층 반려동물 카페 운영 ‘장안의 화제’라는 주민 자치 프로그램으로 동대문구와 함께 주민 커뮤니티 프로젝트 진행
뽕든지 아트하우스	역사적으로 다양한 예술인들의 흔적이 남아있는 지역인 창신동에서 지역 주민과 문화예술인들의 활동거점이 되는 소극장, 책방 겸 카페, 공유 오피스를 저층부에 설치

출처 : 연구진 작성

2) 거주가치 구현 측면에서 사회주택의 한계

□ 주택구조상 거주가치 구현이 어려운 단순 위탁형 사회적 주택 사업이 과반을 차지

- 2021년 현재 사회주택 4,943세대 중 기존 건축물을 준공 후 또는 시공 과정에서 매입한 사회적 주택(1,968세대)이나 리모델링을 통한 사회주택(715세대)의 비중이 54.3%를 차지
- 특히 사회적 주택의 경우, 일반 주택사업자가 준공 후 또는 시공과정에서 LH 공사가 매입하여 사회주택 사업자에게 운영을 위탁하게 되므로, 사회주택 사

업자가 기획 과정에서 참여하지 못하여 입주자의 취향을 반영하거나 적극적인 공용공간을 조성하기가 불가능한 경우가 대부분

- 리모델링형 사회주택 또한 기존 건축물의 구조 및 사업비 등의 한계로 거주 가치를 적극적으로 구현하기는 어려움

□ 준공 후 입주자 모집방식에 따른 사전 수요 반영 한계 (수요 맞춤, 참여)

- 준공 후 입주자 모집을 하는 경우가 대부분으로 사전에 입주자의 취향이나 의견을 반영하기에 한계
- 입주자를 소득수준에 따라 선발하거나 추천함에 따라 사업테마에 맞는 입주자 모집이 어려움
- 입주자 선정 과정에서 입주 신청 후 2개월 이상이 자격 검증에 소요되는 경우가 많아 1년 내외의 단기간 거주가 많은 청년의 경우 장기간의 검증 기간이 오히려 사회주택을 선택하는 데 있어 장애요인으로 작용⁵²⁾
- 커뮤니티시설의 수준이나 주거 지원 프로그램 등에 대한 고려보다는 면적 등 정량적 기준을 바탕으로 위탁운영비를 적용하고 있어, 입주자 특성에 부합하는 다양한 커뮤니티시설과 지원 프로그램을 도입하고자 하더라도 마땅한 수익창출 수단이 부재
- 사전모집 이후에 주택을 운영하는 과정에서 입주자 의견 수렴의 채널도 카카오톡 플러스 채널이나 유선전화로 대응하는 수준으로 다소 소극적인 방식에 머물러 있음

□ 충분한 커뮤니티 공간 확보의 어려움 (공동체, 지역 연계)

- 사회적 주택과 같이 기존 매입임대주택을 위탁 운영하는 방식에서는 입주자의 수요에 따라 조성하거나 운영할 수 있는 공용공간 확보가 불가능
 - 사회적 주택은 주로 필로티 형식의 1층 주차장이 있는 다세대 주택이나 도시형 생활주택으로 주택의 기획 및 설계 단계에서 거주 가치 구현 측면의 요소가 반영되지 않은 경우가 대부분임
 - 일부 사례에서 1개 주호를 입주자 공용공간으로 활용하는 경우를 제외하고는 저렴한 임대료 이외의 거주가치 구현을 위한 요소가 부재한 실정

52) SH 사회주택의 경우, 우선 입주 후 자격조건에 부합하지 않을 경우 계약갱신을 하지 않거나 임대사업자에게 패널티를 부과하는 방식을 적용 (사회주택 사업자 서면자문 내용 참조)

- 저층부에 설치하는 근린생활시설의 경우, 임대료나 용도, 운영주체 등에 제약이 많아 사업 여건에 맞는 사업주체의 운용 유연성이 매우 경직
- 공용공간이 크고 전용공간이 작을 경우 책정 임대료 수준이 낮아 사업주체의 사업성에 영향
- 매입약정형 주택 등에서 매입가 산정을 위한 감정평가 시 커뮤니티 시설에 대한 가격이 충분히 반영되지 않아 사업성 저하 또는 커뮤니티 시설 축소 문제 발생

□ 커뮤니티 프로그램 도입·운영 역량 부족 (참여, 공동체)

- 적극적으로 사회주택에 거주가치 구현 요소를 적용하면서 여러 건의 사회주택 운영을 통해 노하우 축적과 규모의 경제를 통한 운영 효율화 및 연계 등을 도모할 있는 사업주체는 극히 일부에 불과
 - 거주가치 구현에 한계가 있는 사회적 주택을 제외하고 100세대 이상의 사회주택을 공급·운영 중인 사회주택 사업자는 10개에 불과

[표 3-23] 100세대 이상 사회주택 운영 주체 (사회적 주택 제외)

사업자명	세대수	주택수	기업정보		
			업력	매출액(만원)	직원수
한지봉협동조합	151	3	4년차	73,574	5명
나눔하우징	362	4	13년차	5,498	4명
녹색친구들	105	7	11년차	129,156	18명
안테나	303	7	13년차	151,600	9명
마을과집협동조합	149	9	6년차	98,600	11명
유니버설하우징협동조합	185	6	7년차	5,039	5명
아이부키	214	6	11년차	137,019	13명
(주)사회주택관리	151	12	4년차	25,661	-
한솔아이키움	147	12	6년차	36,454	7명
더함에스디	1,030	2	9년차	509,000	42명

출처 : (사회주택 현황) 한국사회주택협회 (<https://datastudio.google.com/u/0/reporting/bfff9085-101f-4e32-9df4-443b16b7ad23/page/EvYOB>, 검색일: 2022.4.19.), 기업정보 (<http://www.saramin.co.kr>, <http://www.jobkorea.co.kr/>, 검색일: 2022.5.17.)

- 사회주택 업체현황을 조사한 연구에 따르면 사회주택 업체 중 부동산개발업, 임대관리업, 주택건설사업자 등 주택 및 관련 면허를 보유하고 있는 사업체는 조사대상 29개 사업체 중 1/4 수준인 24.1%에 그침⁵³⁾

[표 3-24] 100세대 이상 사회주택 운영 주체 (사회적 주택 제외)

구분	빈도(개)	비율(%)
보유면허 있음	22	75.9%
보유면허 없음	7	24.1%
계	29	

출처 : 김일현외. (2020). 사회주택 활성화를 위한 기초자료 연구. 서울연구원. p.40.

- 커뮤니티 매니저 인건비, 입주자 커뮤니티 활동비 지원 등에 소요되는 비용이 많으나 이에 대한 마땅한 지원이 없고, 세대 규모가 작을 경우 개별 사회주택별로 커뮤니티 프로그램을 운영하기에는 비용과 인력 측면에서 부담
 - 일부 사회주택에서는 지자체 등이 추진하고 있는 커뮤니티 활동 관련 공모사업에 응모하여 관련 비용을 충당
- 사회주택 운영사 직원과 입주자 사이에 중간 연결 역할을 하는 자치회의 역할과 활동이 체계적으로 자리 잡은 주택은 소수에 불과
 - 중간 코디네이터(입주자 중에 리더)가 있는 주택은 생활규약이나 시설관리문제 해결에도 적극적으로 주인의식을 가지고 참여하여 주택 전체의 커뮤니티 분위기를 리드함

□ 지자체, 관련 기관 등의 참여 및 협력체계 미흡 (수요 맞춤, 지역 연계)

- 영세한 사회주택 사업자 단독 사업이 대부분으로 사업기획부터 부지확보, 설계 및 시공, 준공 후 운영 및 유지관리 등을 개별 사회적경제주체가 모두 수행하고 있어 사업주체의 부담가중과 함께 다양한 수요 대응이나 지역사회와의 연계 활성화 등에 한계
- 예술, 창업, 육아 등 특정 테마를 도입하는 경우나 보호종료 아동, 장애인, 고령자 등 입주 대상을 특화하는 경우 관련된 지자체의 사업, 정책, 예산 등을 연계할 경우 시너지 효과를 기대할 수 있으나 극히 일부 사업에서만 지자체와의 연계를 확인

53) 김일현외. (2020). 사회주택 활성화를 위한 기초자료 연구. 서울연구원. p.40.

- 매입임대방식 사회적 주택 사례 중 다세대주택의 1층에 공동육아방을 설치하고, 지자체가 위탁한 운영주체가 육아지원 서비스를 제공
- 사업공모 공고에 따라 사회주택 사업자가 LH공사 등에 사업계획서를 제출하는 선정방식이 일반적으로 수요 맞춤형 테마를 도입하거나 지역 연계 활성화 등을 고려하더라도 사업 파트너로서의 지자체나 관련 기관을 연계하는 것을 사회주택 사업자가 모두 수행하는 것은 어려움
 - 선정 가능성이 불명확한 사회주택 공모방식에서 지자체나 관련 기관이 특정 사회주택 사업자와 함께 응모에 참여하는 것은 사실상 불가능

제4장 테마형 매입임대 시범사업의 특징 및 시사점

1. 시범사업의 개요
 2. 시범사업 공모결과
 3. 시범사업의 시사점
-

1. 시범사업의 개요

1) 추진 배경⁵⁴⁾

- 그간 임대주택 정책은 중앙정부 주도 물량 확대에 초점을 두고 170만호의 재고 확보 등 양적 확대에 기여하여 왔으나, 고령화·저출산 등 급격한 사회변화 및 국민들의 기대수준 향상에 따라 기존 공급 위주 주거복지 정책의 혁신적 변화 요구
- 2004년 도입된 매입임대주택 사업을 통해 빠른 재고 증가 효과와 함께 교통이 편리한 도심지 내 임대주택 공급 효과를 달성하였으나, 수요자 요구에 부응하는 다양한 주택공급에는 한계
 - 지역별 물량 목표를 제시하고 “先 매입, 後 임대”하는 사업방식은 장기 공가 등 수요와 공급이 미스 매칭되는 문제가 지속 발생
 - 매입임대주택은 “점 단위”로 분산되어 있어 관리가 어려우며, 다양한 수요를 충족하기 위한 프로그램 운영은 사실상 곤란한 상황
 - 최근 비주택 리모델링 등 수요자 눈높이에 맞는 새로운 임대주택 모델을 시작하고 있으나, 용도변경 등은 신속한 공급에 장애

54) 국토교통부 공공주택지원과. (2021). 테마형 매입임대 시범사업 추진계획. 내부자료.

- 매입임대주택과 비주택 리모델링의 장점을 결합, 다채로운 매입임대주택을 공급·운영하는 「테마형 임대주택 시범사업」 추진
 - 민간 사업자가 입지 선정부터 운영·관리까지 책임지도록 하여 수요가 충분한 지역에 맞춤형 임대주택을 공급
 - 민간 사업자가 매입임대주택을 개성 있는 외관, 특화된 실내 공간 등으로 꾸밀 수 있도록 다양한 선택지를 사전에 부여
 - 신축매입약정 방식으로 주택을 매입하여 민간 사업자의 사업 부담을 경감하고, 전문가 집단에 운영 및 관리까지 위탁

2) 주요 특징⁵⁵⁾

- 민간 사업자가 기획 및 조성한 테마형 임대주택은 매입약정 방식을 활용하여 건축 후 매입 (호당 130~150백만원 지원)
 - 테마형 임대주택 내 커뮤니티 시설은 별도로 매입(시설당 400백만원 지원), 수익 목적의 수익사업을 위한 근린생활시설은 심사 후 매입 (감정가 지원)
- 최대 90%까지의 테마형 임대주택 조성비용을 민간 사업자가 저리로 대출받을 수 있도록 보증 (HUG, 도심주택특약보증사업 확대)
- 테마형 임대주택을 기획·조성한 민간 사업자에게 운영을 위탁하고, 입주자를 직접 선발할 수 있도록 보장(최대 50%)
 - 지방 중소도시(인구 8만 이하)는 국가균형발전을 감안, 무주택 요건 미 요구
- 임대료는 시세 50%이하로 제한(시세 30%는 LH에 납부)하고, 근생을 활용한 테마에 부합하는 수익사업 운영도 제한적으로 허용 (사전심사)
- 사업지 관할 지자체 또는 해당 지역에서 활동하고 있는 직능단체와 연계하여 사업계획 수립 시 우대
 - 지자체 또는 직능단체가 보유하고 있는 토지를 무상 양여하거나, 사업비 일부를 보조하는 경우에는 공동 커뮤니티 시설 설치 등 사업비 추가 지원 가능
 - 기업의 ESG 프로그램 등 연계 시 우대

55) 국토교통부 공공주택지원과. (2021). 테마형 매입임대 시범사업 추진계획. 내부자료.

3) 공모 개요⁵⁶⁾

□ 공모 내용

- 돌봄·육아·교육, 일자리·창업지원, 귀농·귀촌, 장애인·자립지원 등 사업시행자가 자유롭게 '운영 테마'를 담은 주택 계획

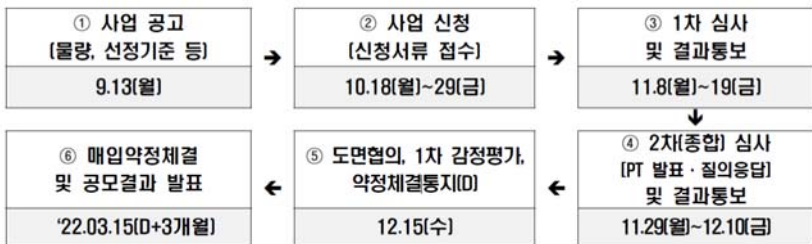
□ 공모 규모

- 전국의 모든 지역 대상 45개 사업(1천호 내외)

□ 신청 자격

- 「기존주택등 매입임대주택 업무처리지침」 제38조6항에 해당하는 비영리법인, 공익법인, 협동조합 또는 사회적협동조합, 사회적 기업으로서 법인정관에 주택의 임대운업을 사업목적으로 정하고 있는 사회적 경제 주체
- 국토교통형 예비사회적기업 지정제도 및 사회적기업 인증 추천 제도 운영지침에 따른 국토교통형 예비 사회적기업(도시재생분야)
- 셰어하우스 등 공유주택을 공급하거나 운영한 실적이 있는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제7조에 따른 주택임대관리업을 등록한 법인
- 사업시행자는 근린생활시설 등에 대해 일괄운영(마스터리스 방식)이 원칙이나 상가 등 운영을 위해 컨소시엄을 구성할 수 있음

□ 공모 절차



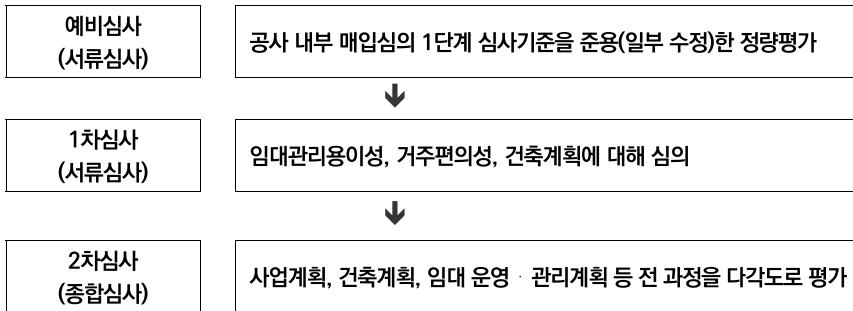
[그림 4-1] 테마형 매입임대 시범사업 공모 절차

LH공사(2021), 테마형 매입임대 시범사업 사업자 모집 공고문, p.1

56) LH공사. (2021). 테마형 매입임대 시범사업 사업자 모집 공고문. pp.1~3.

□ 선정 방법

- 내·외부 전문가로 구성된 테마형 매입임대 시범사업 선정위원회에서 3단계 (예비심사→ 1차 심사 →2차 종합심사) 심사절차를 거쳐 선정
- (예비심사) 공모 신청 자격, 신청 기준 적합여부 등 검토 및 사업시행자가 제출한 자료를 근거로 정량평가하여 60점 이상 선정
- (1차심사) 예비심사를 통과한 사업계획에 대해 건축계획, 임대수요, 입지 적정성 등 검토를 통해 심사위원 과반의 동의가 있는 사업 선정
- (2차심사) 1차심사를 통과한 사업계획에 대해 프리젠테이션을 실시하고 질의 응답 및 종합토론 후 선정위원회에서 최종 선정



[그림 4-2] 테마형 매입임대 시범사업 공모 절차

LH공사. (2021). 테마형 매입임대 시범사업 사업자 모집 공고문. p.3.

□ 공모 세부기준⁵⁷⁾

- 세대별 주거전용면적이 30㎡ 이상 85㎡ 이하인 10호 이상 150호 미만의 집합화된 주택으로 운영 테마에 맞는 입주계층에 적합한 면적과 평면의 주택
 - 소도시·농촌지역(인구 8만 이하)은 30호 이하로만 신청 가능하며, 청년인 경우 서울 22㎡, 수도권 도시지역 및 광역시 25㎡ 이상으로 계획 가능
- 세대수와 관계없이 커뮤니티시설 설치는 의무사항이며, 기준 면적은 세대당 0.5㎡ 이상으로 하며 최소면적은 30㎡ 이상이어야 함
- 원칙적으로 근린생활시설 설치 지양하나, 법령에 따라 상업지역에 근린생활시설 설치 의무비율 준수, 저층부 주거시설 추가 설치 불가 등의 사유로 필수적으로 포함되어야 하는 경우 등에 대해 제한적으로 허용

57) LH공사. (2021). 테마형 매입임대 시범사업 사업자 모집 공고문. pp.5~8.

2. 시범사업 공모결과

1) 공모 결과 개요

□ 공모 접수⁵⁸⁾

- 전국적으로 총 37건이 접수되었으며, 28개 업체가 응모하였고, 전체 주택 규모는 2,292호
 - 지역별로는 수도권이 46%(17건, 1,077호), 지방이 54%(20건, 1,215호)
 - 공급유형별로는 청년유형이 21건 이상으로 대다수를 차지
- 신청테마는 청년 벤처사업자 지원주택, 미디어산업 종사자 지원주택, 지식공유주택, 반려견 특화주택, 보호종료아동 자립지원주택, 장애인 자립지원주택, 공동육아·돌봄주택, 야간 공단근로자 전용주택 등

[표 4-1] 테마형 매입임대 시범사업 공모 사업계획 지역별 현황

지역	서울	부산	대구	인천	광주	대전	경기	강원	충북	전북	전남	경북	제주
건수	12	3	3	1	1	4	3	3	1	1	1	2	1
호수	750	170	165	136	114	199	191	190	18	13	82	239	25

출처 : 국토교통부, LH공사. (2022). 테마형 매입임대 시범사업 추진현황 및 발전방향. 제7회 주거복지컨퍼런스 발제자료. p.11.

[표 4-2] 테마형 매입임대 시범사업 공모 사업계획 공급유형별 현황

구분	청년	신혼	일반·고령자	혼합
건수	21	2	4	10
호수	1,251(54%)	110(5%)	177(8%)	754(33%)

출처 : 국토교통부, LH공사. (2022). 테마형 매입임대 시범사업 추진현황 및 발전방향. 제7회 주거복지컨퍼런스 발제자료. p.11.

58) 국토교통부, LH공사. (2022). 테마형 매입임대 시범사업 추진현황 및 발전방향. 제7회 주거복지컨퍼런스 발제자료. p.11.

□ 심의 결과⁵⁹⁾

- 입지 및 건축계획에 대한 서면심의(11.18~19, 내부평가), 사업계획에 대한 PT 심의(12.15~16, 전문가평가) 결과, 총 11건(659호) 최종 선정

[표 4-3] 테마형 매입임대 시범사업 선정 결과

구분	운영 테마	신청사업자	세대수	비고
1	(청년+창업) 공유 오피스 + 창업자 지원주택	(주)어울리	43	지역산업
2	(청년+창업) 청년 벤처사업자 지원주택	유니버설하우징	120	지역산업
3	(청년+취업) 미디어산업 종사자 지원주택	(주)나눔하우징	65	KBS협약
4	(청년+연구) 신촌지역 대학원생 지원주택	민달팽이협동조합	29	특색주택
5	(예술+IT) 예술창작가+블록체인 전문가 지원주택	(주)아이부키	149	지역산업
6	(신혼+돌봄) 공동육아방 설치 신혼부부 주택	(주)어울리	10	-
7	(취약+자립) 보호종료아동 자립지원주택	한울타리협동조합	33	지자체협업
8	(청년+취약) 청년, 보호종료아동이 함께 거주하는 주택	백암재단	56	유형통합
9	(취약+장애인) 저소득층과 장애인이 상부상조	프리월	28	유형통합
10	(청년+장애인) 청년과 장애인이 상부상조	협동조합공터	26	유형통합
11	(신혼+돌봄) 공동육아방 설치 신혼부부 주택	(주)온섬	100	유형통합

출처 : 국토교통부, (2021), 「테마형 매입임대」 시범사업 심의결과 보고, 내부자료.

2) 11개 선정 사업의 주요 특징

□ 업체 현황

- 선정된 업체 10곳 중 1개 업체(협동조합 공터, 대구)를 제외한 대부분의 업체는 수도권에 위치하고 있음
- 설립 시기는 1981년 11월에서 2018년 10월 31일까지 다양하며, 2012년 이후 설립하여 10년 미만이 경과한 업체가 6곳을 차지하고 있음
- 관리주택 규모의 경우 유니버설하우징이 273호로 가장 많고, 한울타리협동조합이 1호(아동공동생활가정)로 가장 적으며, 평균 111.3호 수준임
- 업체의 경우, 건물 개발 및 임대와 직접 관련된 업체가 6곳(주거용 건물 임대

59) 국토교통부(2021), 「테마형 매입임대」 시범사업 심의결과 보고, 내부자료

업 2곳, 주거용 건물 개발 및 공급업 1곳, 건설업 부동산업 및 임대업 1곳, 부동산 중개 임대업 1곳, 도배 실내장식 및 내장 목공사업 1곳)이며, 그 밖에 협회 단체 1곳, 그 외 기타 협회 3곳임

- 컨소시엄 구성은 총 4곳(유니버설하우징, (주)나눔하우징, 민달팽이협동조합, 협동조합공터)으로, 건축사사무소나 건설회사와 구성한 경우 이외에도, 테마에 따라 연구소나 사회복지법인 등과 컨소시엄을 구성한 경우도 확인

[표 4-4] 시범사업 선정 업체 현황

사업자명	설립연도	관리규모	수입(21년) (원)	직원 수
(주)어울리	2018.10.31	36호	348,560,000	7명
유니버설하우징	2016	273호	260,000,000	11명
(주)나눔하우징	2010	174호	652,000,000	9명
민달팽이협동조합	2014.03	225호	769,200,000	6명
(주)아이부키	2012.08	196호	2,293,320,000	24명
한울타리협동조합	2000.3.11	1호	145,700,000	8명
백암재단	2003	55호	1,520,164,109	104명
프리월	1981.11	81호	9,355,786,575	126명
협동조합공터	2013.04.27	8호	627,000,000	28명
(주)온섬	2015.01.12	64호	770,000,000	7명

출처 : 선정사업의 사업계획서를 바탕으로 연구진 작성

[표 4-5] 시범사업 선정 업체 전문분야 및 컨소시엄 구성 여부

사업자명	업태	컨소시엄 여부	컨소시엄 참여 업체
(주)어울리	주거용 건물임대업	X	
유니버설하우징	주거용 건물 개발 및 공급업	O	소솔건축사사무소 차원도시종합건설(주)
(주)나눔하우징	도배 실내장식 및 내장 목공사업	O	서울대 UX 연구소, 고려대 메이커스 연구소, 홍대 도시 연구소
민달팽이협동조합	주거용 건물 임대업	O	새사주
(주)아이부키	응용 소프트웨어 개발 및 공급업	X	
한울타리협동조합	그 외 기타 협회 및 단체	X	
백암재단	그 외 기타 협회 및 단체	X	

프리텔	그 외 기타 달리 분류되지 않은 개인 서비스업	X	
협동조합공터	산업 단체	O	사회적협동조합 사람이야기, 사회복지법인 한사랑, 수인건축사 사무소
(주) 온샘	건설업 부동산업 및 임대업	X	

출처 : 선정사업의 사업계획서를 바탕으로 연구진 작성

□ 부지 및 건축 개요

- 부지 규모는 평균 1,278.5㎡이며, 최대 2,741.4㎡에서 최소 542㎡로 다양함
- 용도지역은 제2종 일반주거지역이 4곳으로 가장 많고, 제3종 일반주거지역, 준주거지역, 일반상업지역, 제1종 일반주거지역 등 다양하게 분포
- 7곳이 서울특별시에 위치하며, 2곳이 경기도(수원시, 김포시), 2곳이 대구에 위치하고 있음
- 입지여건은 대부분 대중교통을 이용하기 편리한 위치이며, 대학가 등 1인 청년가구가 많은 지역에 위치한 경우가 다수

[표 4-6] 시범사업 선정 사업의 부지 여건

구분	부지면적 (㎡)	용도지역 (주소)	입지여건(대중교통접근성)	수요
1	840.7	제2종일반주거지역 (서울 관악구)	신원시장 도보3분, 서울대학교 버스20분 100m내 버스정류장, 500m 내 신림역	신림역 역세권 지역으로 젊은 직장인 주거수요 증가, 서울 대학교 기숙사 매년 2,700명 탈락
2	1,670.1	제3종일반주거지역 (서울 강서구)	도보 1분 이내 5호선 발산역 860m 이내 5호선 마곡역 1.2km 공한철도 마곡나루역, 9호선 양천향교역 1.2km 50m 대로 다양한 버스	사업지 주변 2만여세대 아파트단지, 5만여세대 주거배후 수요 및 LG사이언스파크의 16만여명 상주인구로 주거수요 풍부
3	1,083	제2종일반주거지역 (서울 마포구)	600m 내 경의중앙선 서강대역, 6호선 대흥역, 광흥창역, 2호선 신촌역, 공한철도 인접 200m 내 버스정류장 100m 내 따릉이 대여소	마포구 1, 2인 가구 비율 전체의 반 이상, 마포구 인구 비율 1위 20~30대, 서강대 지식융합미디어학부 및 주변 미디어 관련 시설 증가로 관련 주거수요 증가 예상

4	542	제2종일반주거 지역 (서울 서대문구)	도보 5분 이내 버스정거장 2028년 서부경전철 연희역(가칭) 개통	기숙사 수용률 연세대 5%, 홍익대 2%, 명지대 1%, 불 규칙적인 연구생활에 의해 근 접 주거 수요 44.32%
5	1,074	일반상업지역 (서울 종로구)	1km 이내 1, 2, 3, 4, 5호선으로 접근 가능	
6	358.95	제3종일반주거 지역 (서울 관악구)	도보 7~8분 경전철 예정지 도보로 신림역, 봉천역, 서울대입 구역 가능 및 주변 버스 다수 도보 15분 삼성동 시장 버스 15분 서울대학교	1인가구 수와 고시원 수 서울 시 최대, 청년 인구 40% 고시촌문화로 1~2인 가구를 위한 생활편의시설 잘 갖추어 짐
7	664	제1종일반주거 지역 (서울 서대문구)	200m 내 버스정류장 다수 1.09km 내 홍대입구역	
8	870	일반상업지역 (수원 팔달구)	0.5km 내 버스정류장 다수 1km 내 분당선 매표역 1.6km 1호선, KTX·기차 수원역	
9	2,741.4	제1종일반주거 지역 (김초 양촌읍)	도보 400m 이내 4개 노선 1.9km 반경의 김포골드선 구래 역	최종증장애이용 주택 및 통합 놀이터·마당을 희망하는 아 동양육가구의 높은 선호 예상
10	998	준주거지역 (대구 동구)	직선거리 120m 이내 대구 지하철 1호선 안심역 200m 내 버스정류장 7개소	
11	3,221.8	제2종일반주거 지역 (대구 달서구)	도보 1분 대구1호선 송현역 도보 11분 대구서부정류장 버스 27분 동대구역 KTX역 자차 15분 서대구KTX역	대구광역시 달서구는 대구 최 다인구, 최다 세대 거주 중

출처 : 선정사업의 사업계획서를 바탕으로 연구진 작성

- 층수는 최소 지상 4층에서부터 지상20층 규모로 다양한데, 지상 5층 미만인 5곳이며, 지상 10층 이상이 3곳임
- 세대수는 공모지침에서 세대수를 10호 이상 150호 미만으로 제시하였으므
로 최소10호부터 최대 149호까지 다양하며 평균 60세대 규모임
- 부대시설은 용도를 특정하지 않은 커뮤니티공간을 설치한 경우가 가장 많으
며, 사업 테마에 따라 이에 부합하는 특정 용도를 가진 공간을 설치한 경우는
그렇게 많지 않은데, 세미나실 및 스터디룸(청년+연구), 작업실(예술+IT), 실
외통합놀이터(취약+장애인), 야외놀이터(신혼+돌봄) 등이 해당

- 선정 후 자문위원회를 거쳐 조정된 계획안을 바탕으로 연면적 대비 커뮤니티 시설(근린생활시설 포함) 면적을 살펴보면, 전체 평균은 8.3%이며, 이를 초과하는 경우는 4곳으로 나타났고, 최대 21.1%에서 최소 2.0%로 분포⁶⁰⁾

[표 4-7] 시범사업 선정 사업의 건축 개요

구분	건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)	층수	세대수	부대시설	커뮤니티시설 면적 (㎡)	연면적 대비 커뮤니티 시설 비율 (%)
1	471.65	1,667.74	지상7층	43	커뮤니티공간, 근린생활시설, 옥상정원	210.6	12.6
2	392.84	5,312.12	지하1층 지상 6층	120	주민공동시설, 관리사무소	229.1	4.3
3	397.24	2,496.47	지하 1층 지상 14층	65	커뮤니티공간	198.6	8.0
4	285.14	1,083.30	지하 1층 지상 4층	29	세미나실, 스타디움, 옥상	66.8	6.2
5	515.74	7,897.73	지하 2층 지상 20층	149	창고, 사무실, 근린생활시설, 작업실	533.9	6.8
6	176.52	699.98	지상 5층	10	커뮤니티 공간	66.6	9.5
7	335.49	1064.91	지상 5층	33	커뮤니티공간, 전기차충전소, 공유 모빌리티스테이션, 옥상	47.6	4.5
8	692.38	3933.73	지하 2층 지상 5층	56	입주민 지원센터, 전기차 충전소	230.4	5.9
9	546.99	2097.52	지상 4층	28	실외통합놀이터, 옥상	224.7	10.7
10	504.36	2,430.49	지하 1층 지상 9층	26	주차장, 공유시설 등	513.0	21.1
11	903.53	7,081.37	지하 2층 지상 13층	100	야외놀이터, 커뮤니티 공간, 창고 등	143	2.0

출처 : 선정사업의 사업계획서를 바탕으로 연구진 작성

□ 운영 테마

- 11개 사업 중 청년을 주된 대상으로 하는 곳이 7곳으로 가장 많은데, 청년과 창업, 취업, 예술, IT 등의 테마를 접목하거나 청년과 보호종료아동 또는 장애인 공동거주를 도모하는 사업도 제시

60) 공모지침에서는 커뮤니티 시설 설치를 의무화하면서 세대당 0.5㎡ 이상 최소면적 30㎡ 이상으로 기준을 제시

- 청년 창업 또는 취업 지원의 경우 공유오피스 등의 공간을 제공하거나 주택 내 커뮤니티 활동 및 멘토링 프로그램 등을 지원
- 미디어산업 종사자, 대학원 연구자, 예술가, IT 전문가 등 분야를 보다 특화한 주택에서는 관련 기관의 프로그램을 매칭하는 등 해당 특성에 부합하는 프로그램과 시설을 제시
 - 미디어산업 종사자 지원주택은 KBS 영상원의 영상콘텐츠 개발지원, 구인구직/창업 매칭서비스, 미디어아트 전시회 및 마켓을 통한 자기계발 기회를 제공
 - 블록체인 전문가 지원주택은 다양한 분야에서 활동하는 아티스트들의 작품을 디지털화하여 대중들에게 쉽게 유통 가능하도록 NFT서비스를 제공
- 신혼+돌봄 테마형에서는 커뮤니티 공간 등을 활용하여 돌봄 및 육아와 관련된 다양한 프로그램을 진행하거나 필요한 정보를 제공하는 등 돌봄 육아 주거공동체 형성을 도모
- 보호종료아동, 장애인 등 특정 취약계층을 대상으로 하는 주택에서는 취약계층의 자립지원을 위한 여러 프로그램을 제시

[표 4-8] 시범사업 선정 사업의 운영테마

구분	운영테마	주요 서비스	성과 목표
1	(청년+창업)	1층 커뮤니티 공간에서 지식공유 관련 커뮤니티 프로그램 진행 및 연구자를 비롯한 청년들에게 필요한 정보 제공	지식공유 문화 확산 기여
2	(청년+창업) 청년 벤처사업자 지원주택	공유 스마트오피스 제공, 세무 회계 멘토링 프로그램 운영, 신메뉴 시식회 운영, 매출증대 멘토링 운영	주거안정을 통한 창업활성화 도모, 스타트업 플랫폼 역할 목표
3	(청년+취업) 미디어산업 종사자 지원주택	KBS영상원의 영상콘텐츠 개발지원 및 구인구직/창업 매칭서비스 제공, 미디어아트 전시회 및 미디어 아트마켓을 통한 자기계발의 기회 제공	미디어 전문 시설을 갖춘 사회주택 구축을 통한, 미디어 업계 청년 지원 및 지역사회 활성화
4	(청년+연구) 신촌지역 대학원생 지원주택	연구자들의 상호지식네트워크 공간 지원 및 커뮤니티 형성 위한 프로그램 및 자치운영 지원	생활안정, 연구몰입, 자치운영
5	(예술+IT) 예술창작가+블록체인 전문가 지원주택	다양한 분야에서 활동하는 아티스트들의 작품을 디지털화하여 대중들에게 쉽게 유통가능하도록 NFT서비스 제공	NFT 기술 이용한 청년 아티스트 대중 작품접근성 확대, NFT 플랫폼 기술연구
6	(신혼+돌봄) 공동육아방 설치 신혼부부 주택	1층 커뮤니티 공간 등을 활용하여 돌봄 및 육아와 관련된 다양한 프로그램 진행 및 신혼부부에게 필요한 정보 제공	돌봄 문화 확산과 지역 커뮤니티 활성화, 돌봄을 통한 지역 네트워크 확장

7	(취약+자립) 보호종료 아동의 홀로서기를 지원하는 더불어 보호종료아동의 안정적인 사회 진출 및 자립 보호종료아동 자립지원주택	
8	(청년+취약) 청년 1인가구의 주거안정, 창업지원 및 교육, 청년 주거안정, 소상공인, 보호종료아동 보호종료아동의 자립지원, 소상공 예술인을 위 예술인 지원, 보호종료아동이 함께 거주하 한 주거 및 작업공간 및 창업지원 동 자립 기반 제공 는 주택	
9	(취약+장애인) 누구나 자립 가능할 수 있는 지원, 이동 신체 약 장애인 지역 주민 모두를 저소득층과 장애 자를 위한 안전설계, 소셜 믹스를 통한 공동체, 위한 시설, 입주자 주거 인이 상부상조 사회복지 종사자 대상 주거 공급 안전망 확보	
10	(청년+장애인) 발달장애인 자립생활지원, 직주근접, 공유주거 발달장애인의 자립생활 청년과 장애인이 생활 지원, 장애인과 비장애인 공동체 활동 지 실현, 커뮤니티 활성화, 상부상조 원 마을공동체 활성화	
11	(신혼+돌봄) 내집마련이 어려운 저소득 신혼부부, 맞벌이로 무주택, 저소득 청년 신 공동육아방 설치 인해 육아 갈등을 겪는 신혼부부들에게 안정적 혼부부의 주거지원 강화 신혼부부 주택 으로 장기 거주가 가능한 돌봄 육아 주거공동체 를 위한 단기-장기적 주 를 제공하고, 운영기관과 함께 지역사회의 활력 거모델 마련, 지역의 활 을 더할 공동체 플랫폼 구축 력을 되찾고 지역과 함께 성장하는 커뮤니티 운영 시스템 구축	

출처 : 선정사업의 사업계획서를 바탕으로 연구진 작성

□ 입주자 선정 및 주택 운영·관리계획

- 설정한 사업 테마에 따라 청년, 신혼부부, 보호종료아동, 장애인, 발달장애인 등 입주자 유형과 특화 선발기준을 제시
- 주택운영 및 관리계획에 있어서는 사업별로 이렇다 할 차별성을 찾기가 어려운데, 공통적으로 하자 관리, 시설관리, 안전관리, 민원처리, 공동 매뉴얼 작성·제공 등이 주된 내용
- 일부 사업에서는 운영위원회 등을 통해 입주자의 의견을 주택운영 및 관리에 적극적으로 반영하겠다는 내용을 포함

[표 4-9] 시범사업 선정 사업의 입주자 선정 및 주택운영 및 관리계획

구분	입주자 유형	선발기준의 특징	주택운영 및 관리계획의 특징
1	청년	입주자 선정위원회 지역단체 등과 연계	‘테마형 매입임대주택 운영위원회’ 월 1회 관리 및 운영 점검, 분기별 1회 전문가 모니터링, 연 2회 임대주택 관리 및 운영 컨설팅

2	청년	정성적 평가 기준이 80점으로 상당히 높음	신축건물 하자 관리, eRoom 시스템으로 관리
3	청년	미디어 분야 종사자 가산점	회계업무, 인력 관리, 하자관리, 시설관리, 안전관리, 민원처리, 연간 교육, 경비 관리, 환경위생계획으로 세세한 관리계획
4	청년	대학원생, 대학 및 연구원 등의 연구자 우선	입주자와 정기적 소통을 통해 하자 문제 처리, 코로나 상황에 맞는 소독예방활동 및 계절별 관리사항 안내
5	청년	아티스트, NFT 관련학과 및 업종 종사자 우선	단계별 계획, 시설 유지, 관리 계획, 계절별 시설관리 중점사항 작성, 유지수선 항목, 시설물 부분 보수, 빌트인 제품 수리 및 교체, 수선 부담 주체
6	신혼부부	신혼부부 우선	시설 유지관리 계획, 건축성능보장
7	청년, 보호종료아동	자립준비청년(보호종료아동) 우선	주택 입주자 교육
8	청년, 보호종료아동	보호종료아동 우선	시설관리, 임대료 징수와 관리
9	비장애인, 장애인	비장애인과 장애인 동시 선발	하자보수, 주택 관리매뉴얼 배포, 자립 교육 프로그램 제공
10	발달장애인, 청년	자립생활육구 있는 발달장애인 우선	소모성 자재, 건축시 시설물 주 1회 확인. 입주자 설치품 요청 혹은 점검 필요시 점검. 동파, 파손, 누수확인은 한파예보 시 확인
11	신혼부부	임신 중 혹은 자녀가 있는 신혼부부, 한부모 가족이 우선	입주자 공동체 운영 매뉴얼 개발 및 적용, 사회주택 <어느가족>만의 표준화된 주거서비스 제공, 유지수선 및 원상복구 계획, 주택 관리운영 전담인력 및 실행구조

출처 : 선정사업의 사업계획서를 바탕으로 연구진 작성

□ 기타 부대시설 운영 및 관리계획

- 부대시설에 대해 사업테마에 부합하는 구체적인 운영계획과 입주민과의 연계성을 제시한 사업은 3곳 정도로, 미디어, 예술, NFT, 공동육아라는 특정 사업 테마에 부합하는 공간과 세부적인 프로그램을 확인할 수 있음
- 사업계획서 상으로는 사업테마에 부합하는 구체적인 운영계획과 입주민과의 연계성을 확인하기 어려운 사업은 2곳임
- 나머지 6곳은 임대주택에서의 일반적인 주거서비스로서 적정한 수준의 부대시설 운영계획과 입주민과의 연계성을 제시하고는 있으나, 설정한 사업테마와의 부합성이나 특화방안을 확인하기는 어려움

[표 4-10] 시범사업 선정 사업의 기타 부대시설 계획

구분	기타 부대시설 유형	운영계획	입주민과의 연계성
1	커뮤니티 공간		
2	관리사무소	1층 커뮤니티 옆 관리사무소, 민원사항 상시접수 창구로 활용	운영기관과 관리사무소 및 입주자자치회 상시협력
3	커뮤니티 공간	지상 1층 미디어 라운지, 대형세탁실 지상 2층 미디어스튜디오, 영상편집실, 영상교육원	카페, 작품전시 굿즈 판매로 이용해 입주민 창작활동 지원. KBS영상원과 연계하여 영상교육 진행, 인근 스타트업과 연계하여 취업 지원
4	세미나실, 스터디룸, 옥상	자치회 통한 운영	인근 주민과 공유하는 연구 세미나실, 스터디룸 통한 채택 연구
5	창고, 사무실, 근린생활시설, 작업실	지하 2층 입주자 전용 수장고, 노트북존, NFT 사무실 지상 1층 근린생활시설, 입주민 라운지 지상 2층 공유작업실 루프탑 입주민 전용 커뮤니티	실물작업 보관 NFT관련 세미나와 커뮤니티 공유작업실의 경우 개인별 크루별 작업 가능
6	커뮤니티 공간		
7	커뮤니티, 공유 전기차 충전소, 공유 모빌리티 스테이션, 세탁실, 창고, 옥상	공유 전기차 관련 시설의 경우 이웃도 사용 가능, 옥상은 텃밭과 정원으로 운영	공동 먹거리 재배 및 세탁실 이용으로 입주민간 교류 장소
8	입주민 지원센터, 전기차 충전소, 세대별 창고, 무인택배함, 분리수거 시스템, 출입문 방역 시스템, 자전거 거처대, 경비실	입주 및 퇴소 지원, 다양한 커뮤니티 프로그램 운영, 건물관리 및 시설관리, 입주민 상담센터 전기차 이용 입주민들에게 충전소 제공, 에버온, 한전에 설치 및 관리 요청	직원이 같은 건물에 상주하며 주택서비스를 신속하게 제공 전기차 충전 서비스 상시 지원
9	실외 통합놀이터, 옥상 휴식공간	넓은 부지를 활용한 공원, 광장, 놀이터 조성하고 지역 주민 개방. 입주민 전용 쉼터로 옥상 휴식공간 조성	실외 통합놀이터에서 다양한 그룹 이용할 수 있도록 관리.옥상방. 공간 활용 프로그램을 통한 입주민 커뮤니티 활성화
10	주차장, 무인택배함, 도서관, 사량방, 세탁실, 관리실, 공유거실, 공유오피스, 회의실, 공유부엌, 공유창고	주차장, 무인택배함, 도서관, 사량방, 세탁실은 입주민 자율로 운영하고 나머지는 매니저가 운영	입주민 전용공간은 입주민 자치회의에서 자율적으로 운영 및 관리
11	지상 1층 - 야외놀이터, 커뮤니티라운지, 작은 쉼터, 월간 장터 지하 1층 - 공유 창고	‘어느가족 송현_육아돌봄주택’ 운영조직 구성	운영조직에 입주자협의회가 포함

출처 : 선정사업의 사업계획서를 바탕으로 연구진 작성

□ 주거서비스 등 지원계획

- 사업테마에 부합하는 맞춤형 주거서비스를 제시하고 있는 사업은 6곳으로 파악되며, 나머지 사업은 주로 커뮤니티 활성화와 관련 주거서비스를 제시
 - 미디어 특화 지원 서비스는 전문적인 장비와 시설이 갖춰진 공유공간을 제공
 - NFT 아티스트 맞춤 주거 단계별 성장 프로그램에서는 입주 전 사전 프로그램 진행과 단계별 프로그램으로 구분하여 아티스트/개발자 커뮤니티 프로그램, NFT 아트교육 세미나, NFT 아트 판매전시 등을 제시
 - 보호종료아동을 대상으로 자립지원을 위한 교육프로그램과 함께 자립정착금 보존, 생필품 지원 및 멘토링, 진로 설계 지원, 취업 지원, 캐리어 정장 등 물품 지원, 전문 작업실 지원, 개인 작품 전시회, 청년터전 연계 등을 제시
- 적극적이고 안정적인 주거서비스 제공을 위해서는 충분한 예산확보가 필요하나 카페운영 및 제품판매 등이 대부분으로, 외부 사업과의 연계나 추가적인 수익창출 계획에 대해 구체적인 방안을 제시하고 있지 않은 사업이 많음
- 기존에 운영 경험을 가지고 있거나 현재 관리 중인 임대주택이 어느 정도 규모를 갖추고 있는 경우에는 앱이나 홈페이지 활용, 기존 인력 활용, 기존 주거서비스 공유 등을 통해 효율적인 서비스 제공이 가능하나, 그렇지 않은 사업주체의 경우 충실한 주거서비스를 제공하기에는 경제적 부담이 클 것으로 우려됨

[표 4-11] 시범사업 선정 사업의 주거서비스 등 지원계획

구분	주거서비스 명	세부 내용
1	커뮤니티, 공동체 프로그램	입주자들의 커뮤니티 형성 및 강화를 적극 지원, 청년 + 지식공유 테마에 맞는 커뮤니티 활동 지원
2	커뮤니티, 옥상 정원	다양한 프로그램 제공과 다양한 소모임을 통한 입주자 간 커뮤니티 활성화와 지역 연계
3	미디어 특화 지원 서비스	전문적인 장비와 시설이 갖춰진 공유공간에서 입주민 및 지역주민들과의 공동체 커뮤니티 형성을 꾀함
4	커뮤니티, 공동체 프로그램	세입자 교육 프로그램, 연구자 맞춤형 상담 프로그램과 주거를 위한 안전한 소통 채널 마련 되어있음. 또한 자치운영 지원과 커뮤니티 지원
5	NFT 아티스트 맞춤 주거 단계별 성장 프로그램	입주 전 사전 프로그램 진행과 단계별 프로그램 진행. 단계별 프로그램의 경우 주거서비스 프로그램, 아티스트/개발자 커뮤니티 프로그램, NFT 아트교육 세미나, NFT 아트 판매전시로 세분화 되어있음.

6	커뮤니티, 온라인 소통 플랫폼, 인권 교육	커뮤니티 활동 지원, 입주자 자치 조직 구성 및 프로그램 지원, 상호존중 갈등관리 프로그램 운영, 성폭력 예방 및 성평등 교육 프로그램 운영, 지역주민과 함께하는 커뮤니티 활동
7	보호종료아동 자립준비청년+일반청년을 위한 커뮤니티	보호종료아동의 경우 성장과 육성에 중점. 주요 교육은 금융, 진로, 자립역량 등 자립 생활에 필요한 다양한 분야의 프로그램 제공 테마 대상 이외의 청년들은 취향 공동체 바탕으로 공동체 형성
8	보호종료아동 자립지원 청년 자립지원 소상공 예술인 창업지원 동아리	자립정착금 보존, 생필품 지원 및 멘토링 진로 설계 지원, 취업 지원, 캐리어 정장 등 물품 지원 전문 작업실 지원, 개인 작품 전시회, 청년터전 연계
9	입주민 단계적 지원 프로그램	입주 가이드라인 배포, 입주민 협의체 상시 운영, 복지 서비스 제공, 지원주택 커뮤니티 및 발전 모델 개발, <민달팽이주택협동조합> 연계 상담 프로그램 진행
10	공동체기반 안심형 커뮤니티케어 지원 '안심에서 일하고, 안심에서 살자'	여러 커뮤니티활동, 공유주방 및 창고를 통한 커뮤니티 활성화 및 자립생활지원. 입주민자치회의, 입주민 소모임, 공동체활동 지원을 통해 임차인 참여 활성화
11	입주 전후 다양한 프로그램	입주 전후 입주자 환영파티, 어느 식탁 “소셜다이닝”, 맘스클래스 등 다양한 프로그램을 통해 입주자 관계 초기 형성 및 커뮤니티 지속성 강화, 주거를 기반으로 육아, 교육 공동체 형성, 입주자-지역 공동체 연계 활성화

출처 : 선정사업의 사업계획서를 바탕으로 연구진 작성

□ 사회적 가치 창출 계획

- 사회적 가치 실현을 위해 지자체, 유관 기관, 지역 공동체와의 연계를 제시한 사업들이 많았으며, 사업 선정을 전제로 사업 테마에 부합하는 유관단체와의 추가적인 협력계획을 제시하고 있는 사업도 다수 확인
- 다만 일부 사업은 해당 주택에 특화된 사회적 가치 창출 계획이라기보다는 기존에 타 임대주택이나 해당 업체에서 진행하고 있는 사항을 제시하였거나, 다소 일반적이거나 추상적인 내용 제시에 그친 경우도 확인
- 공모지침에서 사회적 가치 창출 계획에 대한 세부사항을 “지역사회 자원개발 및 연계 현황 및 계획”과 “지역사회 공헌”으로만 구분하고 있어 사회적 가치 창출이 다소 협소한 내용으로 검토·제시될 우려

[표 4-12] 시범사업 선정 사업의 사회적 가치 창출 계획

구분	사회적 가치	세부 내용
1	청년 + 지식공유 테마형 매입임대 주택 추진 관련 연계	관악구청과 협의 사단법인 연구자의 집과 업무 협약 체결 관악구사회적경제통합지원센터와 업무 협약 체결
	지역사회 자원개발 및 연계	관악구 지역사회보장협의체 주거분과 관악공동행동 반빈곤특별위원회 관악사회적경제 네트워크
	지역사회 공헌	비정규 연구자 등 청년에게 공공임대주택 공급 지식공유 활동 지원을 위한 거점 공간 제공 지식공유 관련 다양한 커뮤니티 프로그램 제공 비정규 연구자에 대한 사회적 지원 확산 방안 마련
2	지역사회와의 연계	강서구지역경제과와 청년창업지원에 관한 협력 추진 서부소상공인시장진흥공단과 네트워킹 및 상호협력 추진 서울시상인연합회와 협력 성공사례 스터디 및 답사 강서구사회적경제지원센터와 협력 마케팅, MD, 세무, 멘토링 강서구자원봉사센터와 협력 지역사회 공헌 활성화 장애인자립생활센터와 협력 장애인 입주시 일부 임대료 지원
	지역사회 공헌	줍깅모임 “닥터스”(뉘고털고쓰고)운영 강서구자원봉사센터와 협력하여 지역사회공헌 활동 추진 창업 관련기관 MOU 체결 추진
3	대학연계 메이커스페이스, UX LAB 운영	고려대학교 메이커 스페이스와 협정, 서울대학교 유복합과학기술대학원 UX LAB팀과 어플개발
	지역협회 연계 공간 운영	마포구내 ‘한국 창조 미술협회’와 청년들을 위한 전시장 및 작업실 운영
	방송사와 대학과의 연계로 지역사회 공헌	KBS와 협약하여 영상 기획 및 제작할 수 있는 공간과 프로그램 제공 및 인턴십 기회 제공 서강대학교와 협약하여 인근 미디어 기업과의 매칭으로 입주민 뿐 아니라 미디어 전공 학부생들의 커리어 개발 및 창업 지원
	지역사회연계	서강대 지식융합미디어 학부 연계 미디어 연합 전시회 ‘마포 아트 센터’와의 제휴를 통한 강사 초청회
4	달팽이집과 지역사회의 공유 연계	커뮤니티 공간의 공유, 교통수단의 공유, 지식/연구의 공유, 기후위기 대응의 지역 확산, 인근 부족한 주차면적 해결을 위해 달팽이집 연회 주차장 협의 후 오픈 중
	지역구 거버넌스 정책	달팽이집 연회 입주민 연회동 주민자치위원회 참여 서대문구 협치위원회, 사회보장협의체 주거분과 참여
	공간 공유 계획	친환경 주거용품 및 생활을 위한 리필스테이션 운영 예정 인근 주택가의 부족한 주차 해결을 위해 달팽이집 연회 주차장 활용

5	다양한 예술 기관, 지자체들과 MOU	NFT 세미나를 통한 지식공유, 공공 및 민간기업과의 협업을 통한 청년 예술 일자리 창출
		아트토크와 NFT 신진작가 지원 및 커뮤니티 조성 에이치닥 테크놀로지와 NFT 세미나 진행 및 NFT 연구소 설립 공동체 합의를 연구소와 주민자치회 활동 협업 및 주택화폐 '송이'를 기반으로 한 토큰경제, 인센티브 시스템 구축
6	다양한 예술 기관, 지자체들과 MOU에 정	서울문화재단과 '예술청' MOU 추진 및 주택 내 전시 판매 기회 제공 한국미술협회와 실물작품을 NFT화 하고자 하는 작가 모집 및 아티스트 커뮤니티 활동 참여 지원 종로문화재단과 프로그램 협업 및 종로 문화재단 시설 대관 행사 진행 예정
	신혼부부 + 돌봄 테마형 매입임대 주택 추진 관련 연계	관악구청과 협의 서로돌봄 사회적협동조합과 업무 협약 체결
7	지역사회 자원개발 및 연계	관악구 지역사회보장협의체 주거분과와 관악구 주거실태 조사, 삼성동 저소득층 연탄 나눔 행사 등 사회공헌 활동 관악공동행동 반빈곤특별위원회와 고시원 거주자 상담 및 주거상향 지원 관악사회적경제 네트워크와 월례모임 10회, 코로나19방역키트나눔 등 사회공헌 활동
	지역사회 공헌	저소득 신혼부부에게 공공임대주택 공급 돌봄 활동 지원을 위한 거점 공간 제공 돌봄 관련 다양한 커뮤니티 프로그램 제공 아동주거권 확보에 기여
	입주자 자립역량 프로그램 운영	입주자가 사회진출을 위해 필요한 자립역량 프로그램과 네트워크 보유
8	지역사회 공헌	입주 청년이 참여하여 거리를 청소하고, 함께 운동하는 연희 플로깅 추진 주차공간을 이웃과 함께 이용하기 위하여 전기 공유차 충전소 운영 요보호 아동의 벗이 되고, 교류하는 봉사활동을 추진 지역사회 공헌에 참여한 입주자에 대한 인센티브 부여로 상생이 순환 구조를 실현
	입주자 자립지원	기업 사회공헌팀이 입주 청년들에게 직접적인 지원이 가능하도록 요청 (멘토링, 취업 등)
	여러 센터, 협회와 함께 자립 및 진로 지원	수원시건강가정지원센터와 1인가구교육 프로그램 진행으로 1인가구 지원 한국미술협회와 매년 '홍재 미술대회', 수원시지속가능도시재단주거복지지원센터, 수원시청년지원센터와의 연계와 여러가지 프로그램으로 지역사회 공헌
	다양한 프로그램을 통한 지역사회 공헌	마을특 공간나눔, 마을특 지식나눔, 미술특 문화나눔, 창업지원시설, 유튜브 스튜디오, 문화 콘텐츠 확장, 지역경제 활성화 등의 프로그램을 통해 지역사회 공헌

9	김포시청과의 협업을 통해 사업 추진	김포시 노인장애인복지과 협업, 건축과정에서의 협업 요청, 자립지원 서비스 지원, 입주민 모집 등 협업
	김포시 복지주체와의 MOU를 통한 지역 정착 시도	김포 우리병원, 김포 야학, 경기 장애인자립생활센터 협의회, 김포 민주 시민사회단체연대회의 등 여러 복지단체와 협약
	소셜믹스 주택의 또 다른 시도	지역에서 소외되는 공공임대주택을 넘어, 주민에게 환영받는 주거 공동체 취약계층에 대한 편견을 극복하고, 통합놀이터, 광장 등 생활형 SOC 공급
10	여러 협약기관과 함 께 발달장애인 입주 자지원	사회복지법인 한사랑, 율하연합가정의학과의원, 안심마을사람들, (사) 자원봉사능력개발원, 아가쏘잉협동조합과 함께 발달장애인의 자립생 활 지원과 건강관리 지원
	여러 협약기관과 함 께 청년지원	대구광역시청년센터, 사단법인커뮤니티와경제, 안심협동조합, 농부마 실사회적협동조합과 함께 청년 커뮤니티 지원과 사회적경제 교육 및 사 회적경제조직과의 일자리 연계지원
	여러 협약기관과 함 께 문화활동 지원	와글사회적협동조합, 안심에너지협동조합, 마을과자치협동조합, 대구 시마을공동체만들기지원센터와 함께 입주민 문화예술 소모임 활동 지 원, 입주민 커뮤니티 활동 지원
11	지역 기반 네트워크 연계 활용	대구청년정책네트워크, 청년베이스캠프, 대구광역시청년센터, 입주자 와 지역주민에게 양질의 강좌를 제공하여 육아 고충 및 갈등 해결 지원, 물건의 재사용과 재순환을 도모하여 친환경 의식 고취 및 생활 습관 정 착, 입주자-지역주민 간 교류 활성화
		효성소읍놀이 사회적협동조합, 대구공동육아사회적협동조합, 인플렉 스, 안심집수리협동조합, 토닥토닥협동조합(심리상담센터)와 함께 지 역청년활동가, 사경조직 종사자들의 역량 강화 및 지역주민들과의 접점 확대
		연구자의 집, 대구대학교인문과학연구소와 함께 '가까운인문학' 프로 그램을 통해 지역 청소년을 대상으로 한 인문학 강좌

출처 : 선정사업의 사업계획서를 바탕으로 연구진 작성

3. 시범사업의 시사점

□ 수요맞춤

- 청년+취업(미디어산업), 청년+연구, 예술+IT, 취약+자립, 청년+장애인 등 해당 지역과 사업유형별 특성을 반영한 다채로운 테마가 제시되어 개성 있는 공공임대주택 확산 가능성을 확인
- 공모지침에서 사업 테마에 맞는 입주자를 일정 비율 직접 선발할 수 있도록 허용함에 따라 미디어 분야 종사자, 대학원생 등 연구자, NFT 관련 업종 종사자, 아티스트, 보호종료아동, 발달장애인 등 사업테마에 부여하는 입주자 선발 기준을 구체적으로 제시
- 부대시설 운영 및 관리계획에 있어 사업테마에 부합하는 특정 기능과 프로그램을 구체적으로 제시한 사업은 그렇게 많지 않았으며 대부분 다소 일반적인 내용을 제시

□ 참여

- 주택 운영·관리계획, 기타 부대시설 운영·관리계획, 주거서비스 등 지원계획 등에 있어서는 입주자 운영위원회, 입주자 자치회, 입주민 소모임, 커뮤니티 활동 등 입주민의 의견을 수렴할 수 있는 체계를 구축하기 위한 계획과 이를 통한 입주민의 의견을 반영하겠다는 운영계획을 제시한 사업이 다수
- 입주자 사전 선발을 통해 계획 및 시공 과정에서 의견을 반영하겠다는 사업은 확인하기가 어려웠음

□ 공동체

- 대부분의 사업들이 입주자의 커뮤니티 활성화와 관련한 주거서비스를 제시하였으며, 입주민 자치회 등을 통한 커뮤니티 공간의 자율 운영을 제시한 사업들도 확인
- 하지만 구체성이 다소 떨어지는 일반적인 내용을 제시한 사업과 사업테마에 부합하는 구체적인 내용을 제시한 사업 간의 편차가 있음을 확인

□ 지역 연계

- 지역사회와의 연계에 대해서는 사업계획서 단계이므로 실현가능성과 구체성

에 대해서는 단정하기는 어려우나 대부분의 사업들이 세부적인 내용을 제시하였음

- 지역사회의 자원을 활용하여 해당 주택의 입주자에게 다양한 서비스를 제공할하겠다는 내용과 해당 주택의 공간과 입주자를 통해 지역사회에 공헌하겠다는 내용으로 양분되는데, 상대적으로 지역사회 공헌 부문에 비해 지역사회의 자원 활용 부분이 구체적인 경향을 보임

□ 수도권 편중의 한계 극복 어려움

- 당초 시범사업 기획 시 수도권에 집중된 사회주택이 전국적으로 확산되는 계기가 되기를 기대하였으나 최종적으로는 대구시 2건을 제외하고는 9개 사업이 모두 수도권에 위치 (응모한 37건 중 21건이 비수도권)
- 주요 탈락 사유로는 ①생소한 사업방식에 대한 민간의 낮은 이해도, ②부적절한 입지 및 건축계획 제시, ③안정적인 주택 운영방안 제시 미흡 등이 제시⁶¹⁾되었으나, 응모자 입장에서는 수도권에 편중된 사회주택을 전국적으로 확산하겠다는 이번 테마형 매입임대 시범사업의 본연의 취지가 제대로 반영되지 않았다는 불만을 토로

□ 사업 확정까지 장기간 소요로 안정적 사업추진에 장애

- 대부분의 응모사업은 사업을 추진하고자 하는 사업주체가 아닌 타인이 토지를 소유하고 있는 경우가 많고 응모단계에서는 사업 선정을 전제로 토지를 매각하겠다는 의향서를 제출하는 방식으로 진행
- 테마형 매입임대 시범사업에서 2021년 9월 최초 공고 후 예비심사, 1차심사, 종합심사 등을 거쳐 최종 선정까지 3개월이 소요되었으며, 이후에도 LH 공사와의 최종적인 매입약정체결까지도 상당 기간이 소요
- 토지주 입장에서 응모 시 매도의향서를 제출하였다 하더라도 사업확정까지 수개월 이상의 기간이 걸림에 따라 중도에서 변심하거나 다른 사정이 발생할 가능성이 있음

□ 미 선정 시의 사업주체의 경제적 비용 부담 가중

- 테마형 매입임대방식의 특성 상 감정평가를 거쳐 매입대금을 확정하여야 하므로 응모주체인 사업자는 응모단계에서 공사비 산출이 가능한 수준의 설계

61) 국토교통부. (2021). 「테마형 매입임대」 시범사업 심의결과 보고. 내부자료.

를 미리 진행하여야 함

- 또한 심사과정 및 선정 이후에도 사업조건 등을 충족하기 위한 계획 변경을 진행하여야 하므로 이를 위한 경제적 비용이 발생함
- 하지만 최종적으로 선정이 되지 않을 경우, 설계도서를 포함한 사업계획서 작성·수정에 소요되는 일체의 비용을 모두 사업주체가 부담하여야 하므로 상당한 매몰비용이 발생하게 되는 문제가 생김

제5장 다양한 거주가치 구현을 위한 사회주택사업 추진체계 개선 방안

1. 사회주택사업 추진체계 개선방향 설정
 2. 테마형 매입임대사업 추진방안
 3. 그 밖의 사회주택사업 추진체계 개선방안
-

1. 사회주택사업 추진체계 개선방향 설정

1) 창의적인 민간사업자 육성과 거주가치 구현으로 전환 및 확대

- 그간 우리나라의 사회주택은 사회적경제주체에 의한 사회적 가치 구현에 보다 중점을 두면서 주거복지 차원에서 공공과 민간의 사각지대를 담당하는 역할로 추진되어 왔음
- 이에 따라 저렴한 임대료 기준 및 입주자 자격요건 준수 등 공공임대주택에 준하는 공공성과 함께 다양한 사회적 가치를 구현하여야 한다는 목표를 달성하기 위한 주택 관리 이상의 가치 구현을 요구
- 이는 어느 정도의 공공의 지원을 담보하기 위한 근거가 되어 왔으나 결과적으로는 사업구조 자체를 매우 경직적이고 지속가능하지 못한 형태로 귀결시키는 원인으로 작용
- 공공 입장에서 사회주택을 공공주택으로 바라보면서 공공임대주택과 같은 잣대를 적용하였고, 사회주택 사업자 입장에서 추구하고자 했던 사회적 가치 구현을 위한 시도들은 결과적으로 모두 사업자 부담으로 이어지는 한계
- 그 결과 매우 의미 있는 사례들이 실현되었음에도 불구하고 사회주택은 사회적경제주체가 사회적 가치를 구현하는 주택으로서만 인식되어 왔고, 대규모 단지 형태의 공공임대주택이나 민간분양주택과 차별화되는 새로운 주거유형

으로서 일반해가 되지 못하고 여전히 특수해로 머물러 있는 실정

- 창의적인 민간사업자가 기존의 주택시장에서 실현되지 못했던 장기 임대를 통해 안정적 거주가 가능하면서도 다양한 거주가치를 구현할 수 있는 소규모 또는 중규모 단위의 주택을 민간시장에서 공급할 수 있는 여건을 마련하는 방향으로 사회주택의 사업 추진체계를 전환할 필요
- 정부나 지자체의 지원 또한 주거취약 계층을 위한 주거복지 차원의 지원과 함께 대규모 단지 방식의 주택공급 위주로 인한 주거의 획일화, 단지의 폐쇄성, 주택의 상품화 등 우리나라 주거문화의 한계를 극복하기 위한 새로운 주택공급 주체의 육성과 차별화된 주택공급 사례 실현이라는 주거문화 측면의 정책적 의미가 강조될 필요
- 따라서 현재 사회임대주택, 매입약정형, 비주택 리모델링, 테마형 매입임대, 운영위탁형의 사회적 주택, 기숙사형 주택 등으로 분산되어 있는 민간주도 공공지원의 소규모·중규모 장기임대주택 사업방식을 일원화하되, 민간이 기획부터 운영까지를 책임지면서 특정 테마 또는 자유 테마로 다양한 거주가치를 구현할 수 있는 체계로 전환할 필요

2) 사업주체 확대 및 협력체계 강화

□ 사회적 경제 주체 이외의 사업주체 참여기회 확대

- 그간 사회주택은 저렴한 임대료 등 안정적 거주기간의 보장과 사회적 가치 추구라는 지향점을 가지고 추진되면서 사회적경제주체가 주된 사업자로서 역할을 하여 왔음
- 결과적으로 임대료 제한, 한정된 사업규모 등으로 인한 사업성 확보의 어려움, 주택사업자로서의 전문성 한계 등으로 일부 한정된 사회적경제주체가 대부분의 사회주택을 담당하여 왔음
- 사회주택에서 사회적경제주체의 역할은 매우 중요하나, 다양한 거주가치의 측면에서 본다면 반드시 사회적 가치를 추구하는 사회적 경제 주체로 사업자의 범위를 한정하기 보다는 보다 폭 넓은 주체가 사회주택에 참여할 수 있도록 확대하는 방안이 필요
- 다만, 사회주택의 한정된 사업성과 공공지원에 따른 공공성 구현의 측면에서 일반적인 주택사업자가 사업에 적극적으로 참여하기는 어려울 수 있으나, 참여 자체를 제한하기 보다는 참여의 범위는 폭 넓게 열어두되, 공공성과 거주

가치 구현이라는 측면에서 공공지원의 정도나 사업방식의 제한 정도를 결정하는 것이 바람직

- 차별성 있는 컨셉을 가지고 있는 공간기획자나 소셜 벤처와 같은 혁신기업들이 사회주택에 참여하여 다양한 거주가치를 구현할 수 있는 여지를 마련

□ 유관 부처, 지자체 및 관련 기관 등의 협력체계 강화

- 지금까지의 사회주택은 서울시나 경기도를 제외하고는 대부분 국토교통부(LH공사)의 사업을 통해 조성·운영되어 왔으며, 유관부처, 지자체, 관련 기관 등의 참여나 사업연계는 매우 미흡한 실정임
- 사회주택 사업자가 주도하여 사업 응모과정에서부터 유관부처나 지자체, 관련 기관 등의 협력을 전제로 사업을 추진하기에는 한계가 있으며, 국토교통부가 주도하여 협력형 사업체계를 구축하는 것이 바람직할 것임
- 문화체육관광부(문화예술인), 보건복지부(고령자, 탈시설 장애인), 중소벤처기업부(지방 중소기업 종사자) 등 유관 부처가 추진하고 있는 관련 지원사업과 연계하여 사회주택을 특화주택으로 공급하는 등 부처 협업형 사회주택 사업을 발굴·확대
- 지자체가 소유하고 있는 부지를 활용하거나 지자체가 추진 중인 관련 사업과 연계한 사회주택 조성에 국토교통부가 예산을 지원하고 사회기획부터 운영에 이르는 전 과정을 사회주택 사업자와 지자체가 공동 추진하는 등 지자체의 역할과 참여 기회 확대
- 예술, 창작, 아동, 장애인, ICT, 귀농 등 다양한 분야에서 사회사업을 모색하는 관련 기관과 사회주택 사업자가 연계하여 해당 사업에 적합한 입주자가 거주하면서 특정 테마를 접목한 사회주택을 구현할 수 있도록 여건을 마련

3) 사업 추진체계의 유연화

□ 사업 테마에 부합하도록 입주자 선정 및 절차 등 유연화

- 사회주택에서의 테마성을 구현하거나 입주자의 의견을 공간에 반영하기 위해서는 우선 사업테마에 적합한 입주자를 선정하거나 주택 계획 과정에서 입주자의 의견을 반영할 수 있는 체계가 갖추어져야 하나, 대부분의 사회주택은 준공 후 소득 기준 위주의 입주자 선정이 이루어지고 있음

- 사회주택의 공공성 측면에서 소득 수준이 높은 입주자의 입주를 허용하는 것은 바람직하지 않으며, 계획단계에서 모든 입주자를 사전에 모집하는 것은 비현실적일 수 있으나, 수요 맞춤과 참여라는 관점에서 본다면 일정 범위 내에서 입주자의 입주 자격을 유연화하거나 일정 비율의 입주자를 사전 모집하여 입주자의 의견을 계획에 반영할 수 있도록 하는 것이 바람직

□ 근린생활시설, 공용시설 등의 설치 기준 유연화

- 사회주택에서의 거주가치 구현을 위해서는 다양한 커뮤니티 공간을 제공하면서 저층부의 근린생활시설 등을 통해 지역과의 연계가 일어날 수 있는 여건을 마련할 필요가 있으나, 사회적 주택은 근본적으로 커뮤니티 공간을 조성하기에 한계가 있고, 매입약정형 방식 또한 커뮤니티공간에 대한 배려나 근린생활시설의 적극적인 도입이 어려운 사업구조를 가지고 있음
- 다만, 계획 기준에서 단편적으로 커뮤니티공간 등의 설치기준을 강화하거나 특정 용도를 사전 결정하여 기준으로 제시하는 경우 주택 사업자의 사업성에 좋지 않은 영향을 미치거나 결과적으로 활용이 어려운 공간이 만들어 질 수도 있음
- 공용공간의 적극적인 도입을 저해하는 경직된 기준을 완화하거나 공공성 측면에서 저해가 되지 않는 범위 내에서 저층부의 근린생활시설 설치에 대한 기준을 유연화할 필요가 있음
- 또한 사회주택에 입주하는 입주자의 요구를 반영하기 위해서는 커뮤니티시설이나 근린생활시설의 용도나 규모를 사전에 결정하는 사전결정 방식 보다는 입주 후 의견을 반영하여 세부기능을 결정하거나 일부 공간을 리모델링하는 등 사후결정 방식으로 전환할 필요

□ 리모델링형 사업 활성화를 위한 기준 유연화 및 지원 강화

- 안암생활 등 호텔이나 사무소 등 비주택을 리모델링하여 사회주택으로 공급한 사례가 일부 있었고 향후 여건 변화 등으로 수요는 증가할 것으로 예상되나, 신축과 동일한 기준을 적용하거나 비주택 용도 리모델링의 특성을 고려하지 못한 제도적 한계 등으로 활성화 단계로 이르지 못하고 있음
- 최근에 도입을 추진하고 있는 공동기숙사가 제도화되면 기존 호텔 등을 리모델링하여 세어하우스의 공공기숙사 용도로 사회주택을 공급할 수 있는 기본적인 제도적 여건이 마련될 것으로 기대되나, 적절한 사업대상지의 모색, 건물주와의 협의, 주차장 관련 기준의 적용, 용도변경에 따른 인허가 과정, 리

모델링 공사 시행 등에 있어 신축의 경우보다 사업추진에 있어 많은 어려움과 노력이 필요할 것으로 예상됨

- 비주택 리모델링의 특성을 감안한 관련 기준의 유연한 적용과 제도 개선이 필요하며, 아울러 사업 대상지 모색부터 준공 후 시설 운영에 이르기까지 사회주택 사업자의 사업추진 부담을 경감하면서 인허가 등 과정에서 원활한 사업진행이 이루어질 수 있도록 다양한 지원책 마련이 필요함

□ 공유주택 활성화를 위한 공동기숙사 유형 추가

- 사회주택에서의 거주가치 구현을 위해서는 넉넉한 개별 거주 공간보다는 여유 있고 다채로운 공용공간을 제공하면서 주택을 통한 다양한 공동체 활동이나 느슨한 연대가 형성되는 것을 지향하는 것이 바람직함
- 국토교통부는 공유주거에 대한 수요가 증가하는 상황에서 기존의 주거환경이 열악한 고시원과는 차별화되면서 공유주택의 요소를 반영한 “공동기숙사” 도입을 발표⁶²⁾
- 공동기숙사 제도화에 맞추어 기존의 다가구주택에 편중된 주택용도에서 다채로운 공용공간과 운영 프로그램을 제공하면서 부담 가능한 임대료를 실현할 수 있는 공동기숙사형 사회주택을 적극적으로 추진할 필요

「공동기숙사 건축기준(안)」

- 기숙사 개인공간(침실 등 개인이 거주하는 공간. 이하 같다)을 지하층에 두지 말 것
- 화장실과 세면 · 목욕시설, 채광 · 환기 설비, 냉 · 난방 설비 또는 기구 등을 적절하게 갖출 것
- 2층 이상의 층으로서 바닥으로부터 높이 1.2미터 이하 부분에 여닫을 수 있는 창문(0.5제곱미터 이상)이 있는 경우 그 부분에 높이 1.2미터 이상의 난간이나 이와 유사한 추락방지를 위한 안전시설을 설치할 것
- 복도 최소폭은 편복도 1.2미터 이상, 중복도 1.8미터 이상으로 할 것
- 실간 소음방지를 위하여 「건축물의 피난 · 방화구조 등의 기준에 관한 규칙」제19조에 따른 경계벽 구조 등의 기준과 「소음방지를 위한 층간 바닥충격음 차단 구조기준」에 적합할 것
- 범죄를 예방하고 안전한 생활환경 조성을 위하여 「범죄예방 건축기준」에 적합할 것
- 개인공간은 1인 1실을 기본으로 하며, 최대 3인 1실을 넘지 않을 것
- 개인공간을 제외한 공유공간(공동기숙사 내부에서 개인공간을 제외한 다수의 거주자가 공동으로 사용하는 거실 · 주방 · 공동욕실 등으로서 이동을 위한 복도, 계단, 승강기 및 주차장 등을 제외한다)의 면적을 전체 사용자 수로 나눈 면적(최소 4제곱미터 이상을 확보할 것)과 개인공간 면적의 합은 최저주거기준인 14제곱미터 이상이 될 것
- 각 실에는 창문 1개 이상과 문 1개 이상을 설치하고, 모든 창문과 출입구 등에는 적절한 잠금장치를 설치할 것
- 각 실의 창문 크기는 바닥 면적의 1/10 이상이 되도록 하고, 자연채광과 환기가 가능할 것

62) 국토교통부. (2021). 공유주거 서비스 활성화·건축기준도 알기 쉽게. 11월 25일 보도자료.

- 개인공간의 면적은 해당 실의 수용인원 1인당 최소 7제곱미터 이상을 확보할 것. 다만, 이와 별개로 개인공간에 설치하는 욕실의 면적은 3제곱미터 이상을 확보할 것
- 개인공간의 한 변의 길이는 2.2미터 이상을 확보할 것
- 공유공간으로서 거실, 주방 외에 거주자간의 공동생활자원을 위한 다목적실, 취미실 등의 공간을 갖출 것
- 공동욕실(개인공간에 설치하는 욕실은 제외한다)의 세면대와 화장실은 주택 거주인원을 고려하여 분리 설치할 것
- 해당 기숙사 전체에 대하여 단일한 관리운영 체계를 갖출 것
- 임차인 자격요건을 통해 자동차 소유를 일부 제한하여 적정 주차대수를 확보할 수 있도록 할 것
- 하나의 건축물에는 공동기숙사와 그 밖의 주택(일반기숙사, 다중생활시설, 노인복지주택, 오피스텔을 포함한다)을 함께 건축할 수 없다.

출처: 국토교통부. (2021). 공유주거 서비스 활성화-건축기준도 알기 쉽게. 11월 25일 보도자료. p.5.

4) 주거 내 커뮤니티 증진 및 지역과의 연계 활성화

□ 커뮤니티 시설의 적극적인 운영 유도를 위한 사업구조 마련 및 인센티브 제공

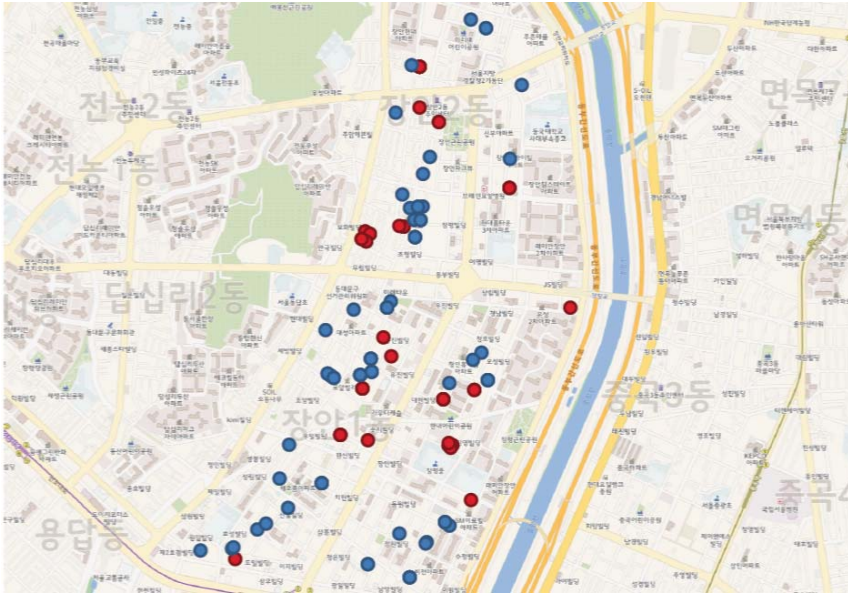
- 다양한 사회주택 사례에서 취향이나 관심사를 중심으로 입주자간의 소모임이 일어나고 이를 통해 입주자 중심의 공간 운영까지 확장될 수 있는 가능성을 확인하였으나, 커뮤니티 활동 등을 위한 공간을 적극적으로 제공하거나 사업자가 입주자 간의 활동을 지원할 수 있는 적극적인 유인책이 미흡
- 또한 사업비 책정 및 검토 과정에서 상대적으로 건설비에 치중되다 보니 실제 프로그램 운영에 소요되는 비용은 경시되거나 사업주체의 부담으로 해결하여야 하는 경우가 많아 전반적인 캐쉬 플로우 작성 및 검토 시 운영비에 대한 고려가 보다 강화될 필요
- 매입가격 책정을 위한 감정평가 시 개별 주호에 비해 상대적으로 커뮤니티 공간이 제대로 된 가격이 반영되기 어려운 문제를 개선하기 위하여 원가방식 도입 등 감정평가 방식의 개선도 필요
- 사회주택에서의 커뮤니티 공간은 입주 후 입주자간의 공통적인 관심사를 중심으로 필요한 공간이 사후에 요구되는 경우가 많으므로 입주자의 다양한 수요를 발굴하고 이를 반영할 수 있는 운영체계를 갖추는 것이 중요
- 이를 위해서는 사회주택 사업자가 주택 운영 과정에서 적극적으로 커뮤니티 시설에 대한 개선과 입주자의 커뮤니티 활동을 지원할 수 있도록 인센티브를 제공할 필요가 있으며, 사전 결정적인 인센티브 보다는 커뮤니티 활동과 공간 활용의 내용 및 성과에 연동하여 인센티브를 제공하는 성과 보상 개념의 인센티브를 도입하는 것이 바람직

□ 생활SOC 등 지자체 시설과의 연계 활성화 유도

- 사회주택은 일반적인 민간분양 아파트나 민간 오피스텔 등에 비해 상대적으로 규모가 작으므로 지역과의 연계를 위한 일정 규모 이상의 시설을 적극적으로 도입하는 것이 사실상 불가능하며 저층의 근린생활시설이나 일부 공간을 외부인에게 개방하는 정도에 그치고 있음
- 사회주택이 단순한 저렴한 임대주택으로 머무르지 않고 지역의 커뮤니티 공간으로서 역할을 하면서 입주자와 지역 주민간의 연계를 도모할 수 있도록 하기 위해서는 지자체가 조성하는 생활SOC 등과의 연계를 활성화할 필요
- 사회주택에 문화, 돌봄, 육아 등 생활SOC의 기능을 수행할 수 있는 시설을 적극적으로 도입하면서 입주자와 지역주민과의 관계를 확대할 수 있도록 지자체 시설과 사회주택을 복합화하거나 사회주택에 조성한 생활SOC 등에 대한 지자체 지원을 강화할 필요

□ 패키지형 사회적 주택 공급·운영 방식 도입 및 특화시설 도입 유도

- 서울의 대학가 주변을 중심으로 LH공사나 SH공사가 매입한 사회적 주택이 일정 구역 내 다수 분포하고 있으나 공급(매입)과 위탁 운영이 동 단위로 개별적으로 이루어지면서 저렴한 주거 공간 제공 이상의 역할을 하지 못하고 있으며 관리 단위의 소규모화로 운영의 영세성 또한 지속되는 실정
- 일정 지역을 중심으로 근접한 사회적 주택을 패키지화하면서 저층부의 소규모 근린생활시설 또는 커뮤니티 공간 등 특화시설을 유도함으로써 개별 동 단위에서 실현하기 어려운 거주가치를 구현할 수 있도록 유도할 필요
- 아울러 관리 단위의 확대를 통해 사회주택 사업자의 영세성을 개선하고 보다 적극적인 운영 프로그램 적용과 관리의 효율성을 제고
- 동 단위의 사회적 주택 공급에서 복수의 동을 묶은 면 단위의 패키지형 사회주택 공급·운영과 개별 동별로 저층부의 소규모 특화시설 공간 마련을 유도하고 면 단위에서 주택별 특화시설을 공동 이용함으로써 이용의 효율성과 규모의 경제를 추구



[그림 5-1] 서울시 동대문구 장안동 일대 사회적 주택 분포 (다세대주택 한정)
출처 : 마이홈포털 (<https://www.myhome.go.kr/hws/portal/sch/selectRentalHouseInfoListView.do>), 네이버지도 (<https://map.naver.com>) (검색일: 2022.7.7.) (붉은색: LH공사, 푸른색: SH 공사)

2. 테마형 매입임대사업 추진방안

1) 사업추진체계 개선방안

□ 소규모·산발적 공모사업을 테마형 매입임대로 통합 운영

- 여러 한계가 노정된 기존의 「민간임대주택법」에 따른 토지임대부 방식의 공공지원 사회임대주택은 가급적 지양하는 것이 바람직
- 매입약정형, 비주택 리모델링, 사회적 주택, 기숙사형 주택 등으로 소규모·산발적으로 분산되어 추진 중인 「공공주택특별법」에 따른 여러 매입임대주택 사업을 테마형 매입임대사업으로 일원화
- 테마형 매입임대사업을 「공공주택특별법」에 기반을 두고, 민간의 기획·운영을 통해 수요맞춤, 참여, 공동체, 지역 연계 등 다양한 거주가치를 구현하면서 준공 후 공공의 매입을 통해 민간의 경제적 부담을 경감하는 민간주도 공공지원 소·중규모 장기임대주택으로 자리매김

□ 특정 테마형 도입

- 국토교통부와 다양한 특화 프로그램을 운영하고 있는 유관 부처, 지자체, 관련 기관 등이 사전 협의를 통해 특정 테마를 설정하고, 맞춤형 입주자와 특화 프로그램을 연계한 매입임대주택을 공급
- 기존 주택 활용형 사업방식
 - 운영 테마를 확정하고, 건설 중 또는 준공한 기존 주택을 민간사업자로부터 매입하거나 LH공사 등이 보유 중인 주택 재고를 활용
 - 국토교통부가 주택을 매입한 후 협력기관은 맞춤형 입주자 선발, 특화 프로그램 제공 등 주택의 특화운영을 담당
 - 매입 심사, 주택 운영주체 선정 등은 국토교통부와 협력기관이 공동으로 시행
- 신규 주택 건설형 사업방식
 - 운영 테마를 확정하고, 민간사업자를 대상으로 해당 테마에 부합하는 사업계획을 공모
 - 사업부지는 민간사업자가 사유지를 제안하거나 협력기관 등이 기 보유한 사업지가 있는 경우에는 해당 부지 활용을 전제로 공모

- 국토교통부가 주택을 매입한 후 협력기관은 민간사업자와 함께 맞춤형 입주자 선발, 특화 프로그램 제공 등 주택의 특화운영을 담당 (협력기관이 민간사업자에게 업무를 위임 및 위탁하는 방식도 가능)
- 공모 지침 마련, 민간사업자 선정 등은 국토부와 협력기관이 공동으로 시행

[표 5-1] 테마형 매입임대사업과 연계 가능한 부처별 정책 및 사업

관련 정책 및 사업	세부 내용	추진 주체
중소벤처기업부		
재도약 사업실패 기업인 지원	성실 실패기업인(실패 사업체의 폐업이 완료된 기업인)에 대하여 신용회복과 재창업에 필요한 운전 및 시설자금을 지원 실패기업의 업종이 '비영리업종, 사치향락업종, 음식숙박업, 상시근로자 5인 미만 소매업, 금융 및 보험업, 부동산업, 공공행정, 국방및사회보장행정, 가구내 고용 및 자가 소비생산활동, 국제 및 외국기관'이 아니며, 영업실적을 보유해야함 (출처 : 중소기업 진흥공단 H/P)	중소벤처기업 진흥공단
혁신창업 사업화 자금 - 혁신 창업 기업 지원 (청년전용 창업지원)	우수한 기술과 사업성은 있으나 자금이 부족한 중소, 벤처기업의 창업을 활성화하고 고용창출을 도모하는 사업 대표자가 만 39세 이하, 업력 3년 미만인 중소기업 또는 중소기업을 창업하는 자, '창업성공패키지지원' 유형의 경우 대표자가 만 39세 이하로서, 업력 7년 미만인 중소기업이 대상임 (출처 : 중소기업 진흥공단 H/P)	중소벤처기업 진흥공단
공동기반시설 구축·운영	구 집적지 내 소공인의 조직화·협업화 유도 및 집적지 경쟁력 제고를 위한 공동전시장, 공동장비실, 공동창고, 교육장 등 공동기반시설을 구축·지원하는 사업 지원대상은 같은 업종 소공인(노동집약도가 높고 숙련기술을 기반으로 하며 일정지역에 집적하는 특성이 있는 25개 업종의 제조업체)이 대상 (출처 : 소상공인시장 진흥공단 H/P)	소상공인시장 진흥공단
소공인 복합지원센터 구축·운영	소공인 집적지내 복합지원센터 구축을 통해 스마트 제조장비, 제품개발, 전사판매, 온라인 마케팅을 일괄 지원하여 소공인 혁신기반 조성하는 사업 지원대상은 같은 업종 소공인 (출처 : 소상공인시장 진흥공단 H/P)	소상공인시장 진흥공단
복합 청년몰 조성 및 활성화	전통시장 내 빈 공간을 활용하여 청년창업 점포와 문화체험, 지역민 소통이 가능한 복합몰(mall)을 조성하여 전통시장 활력 제고하는 사업 지원대상은 전통시장 및 상점가 중 시장 내 유희공간(500㎡ 내외) 확보가능 시장과 전통시장·상점가 및 골목형상점가로서 청년몰 조성이 완료된 곳	소상공인시장 진흥공단

(출처 : 소상공인시장진흥공단 H/P)		
메이커 스페이스	혁신적 창작활동 지원을 위한 메이커 스페이스를 전국적으로 확충하여 메이커 문화를 확산하고 제조창업 저변 확대를 지원하는 사업 지원대상은 민간·공공 기관 및 단체 (출처 : 창업진흥원 H/P)	창업진흥원
스타트업파크	창업자, 투자자, 기업, 대학 등 다양한 창업혁신주체가 열린 공간에서 자유롭게 네트워킹하며 성장할 수 있도록 창업클러스터를 조성하는 사업 지원대상은 민간(광역자치단체와 컨소시엄을 구성한 민간기관) (출처 : 창업진흥원 H/P)	창업진흥원
창업존 운영	신산업 분야 유망 (예비)창업기업을 발굴하여 입주공간 제공 및 보육, 글로벌 진출 프로그램 제공으로 창업기업의 성장을 집중 지원하는 사업 지원대상은 예비창업자 또는 창업 7년 이내 기업 (출처 : 창업진흥원 H/P)	창업진흥원
그린스타트업타운	그린·디지털 분야 창업·혁신기업 육성 인프라와 친환경 정주 여건(교통·주거·문화)이 결합된 스타트업 랜드마크를 조성하는 사업 지원대상은 민간(광역자치단체와 컨소시엄을 구성한 민간기관) (출처 : 창업진흥원 H/P)	창업진흥원
보건복지부		
(22년도 업무계획)	탈시설 또는 자립을 위해 부모와 주거를 달리하는 20대 중증 장애청년 지원 장애청년은 생계급여 등 지원이 가능하도록 개선 (출처 : 보건복지부 22년도 업무계획)	
장애아동·발달장애 인지원센터	장애아동과 발달장애인 및 그 가족의 건강하고 행복한 삶에 이바지하고자 이용자 중심의 복지 서비스와 효과적인 지원체계 구현에 중점을 둔 기관 발달장애인을 위한 알기 쉬운 정보제공, 장애아동, 발달장애인에 대한 사회인식 개선활동, 통합정보제공 사이트 등의 사업을 진행 지원대상은 장애아동, 발달장애인 (출처 : 한국 장애인 개발원 H/P)	한국 장애인 개발원
문화체육관광부		
(22년도 업무계획)	청년예술인 특화 플랫폼 조성, 창업·창작, 교류·교육, 창·제작, 시연·유통 등 예술활동 전반 종합적 지원 청년예술인 특화지원, 아트컬처랩 문제기금 수혜 이력이 없는 만 39세 이하 예술인이 대상 (출처 : 문화체육관광부 22년도 업무계획)	
예술기업 성장지원	예술분야 창업 촉진을 위한 사업 예로는 현장 맞춤형 인재 양성, 전문예술법인단체 경영 활성	예술경영지원센터

	<p>화 지원, 예술경영컨설팅, 예술기업 성장 지원, 문화예술 사회 적경제 활성화 지원, 웹진 예술경영 등 지원대상은 예술기업, 예술분야 예비창업자 (출처 : 예술경영지원센터 H/P)</p>	
일자리/창업 지원	<p>일자리 지원 프로그램은 전문 직업상담사의 맞춤형 취업 중개 로 진행되며 창업 지원 프로그램은 공모전, 여러 센터를 통해 단 진행 (출처 : 국민체육진흥공단 H/P)</p>	국민체육진흥공
농림축산식품부		
(22년도 업무계획) 스마트팜 혁신밸리 조성	<p>스마트농업 청년농 보육, 기업의 제품·기술 실증 기능이 집약 된 스마트팜 혁신밸리 조성 스마트농업 확산 거점을 마련하고 혁신밸리와 연계하여 청년 대상 스마트팜 교육 및 경영실습 지원 ICT 시설·장비, 제어 시스템 등 스마트팜 지속 보급 지원대상은 청년농 (출처 : 농림축산식품부 22년도 업무계획)</p>	
(22년도 업무계획) 미래형 농공단지 선 도모델 개발	<p>농촌공간계획(농촌 마을과 인접한 축사·공장 등 유해시설의 이전·집적화 지원)과 농촌협약에 기반하여 '농촌재생뉴딜 프 로젝트'에 본격 착수 농공단지 재생을 통해 일자리 확충 대상은 예비 귀농귀촌인 (출처 : 농림축산식품부 22년도 업무계획)</p>	
국가보훈처		
보훈원	<p>국가유공자 및 유족의 양로 보호, 그들의 미성년 자녀 양육 보 호를 목적으로 국가유공자 본인(독립유공자, 국가유공자, 5.18민주화유공자, 참전유공자, 특수임무 유공자, 고엽제후 유의증 장애등급 해당자) 및 그 유족으로서 부양 의무자가 없 는자가 대상 (출처 : 보훈원 H/P)</p>	보훈원
복지타운	<p>무주택자인 65세 이상 국가유공자 본인(국가유공자, 5.18민 주화유공자, 특수임무유공자 등), 배우자, 유족을 대상으로 지원하는 주택 (출처 : 보훈원 H/P)</p>	보훈원
보훈요양원	<p>국가보훈처의 국가유공자 등을 위한 체계적인 요양서비스 제 공하는 복지정책으로 65세 이상자와 65세 미만자중 노인성 질병을 가진 자로서 각 시.군.구 등급판정위원회에서 시설입 소 요양등급 판정을 받은 자, 주간보호센터는 재가급여가 가 능한 등급판정을 받은 자가 대상 (출처 : 보훈공단 H/P)</p>	보훈요양원

교육부

행복기숙사 지원사업	대학생의 열악한 거주환경을 개선하고 높은 기숙사비 부담을 경감하기 위한 사업 기숙사비가 저렴한 양질의 행복기숙사 건립을 통해 안전하고 쾌적한 교육환경을 제공 대상은 대학생 (출처 : 한국사학진흥재단 H/P)	한국사학진흥재단
------------	--	----------

여성가족부

(22년도 업무계획) 청소년 부모 지원	양육, 학업, 취업을 동시에 준비해야 하는 청소년부모 대상 학습, 상담·법률지원, 아동양육비 지원(가구 당 월 20만원) 및 실태조사 추진 (출처 : 여성가족부 22년도 업무계획)
--------------------------	---

공동육아나눔터, 다문화가족 지원, 아이돌봄 사업운영 지원	공동육아나눔터란 18세미만 자녀가 있는 가정 이 이용할 수 있는 지역네트워킹 공간이며 다양한 정보 공유, 지역사회의 자원(장난감 및 도서) 공유하는 사업 다문화가족 자녀성장 지원사업 등 여러 가지 사업을 통해 다문화가족을 지원하며 대상은 다문화가족 학령기 자녀 및 부모, 중도입국 청소년 등 아이돌봄 운영 성과 관리, 매뉴얼 개발 등을 통해 아이돌봄 사업운영 지원 (출처 : 한국건강가정진흥원 H/P)	한국건강가정진흥원
---------------------------------	---	-----------

(22년도 업무계획) 청소년 자립 지원 강화	쉼터 입·퇴소 청소년에 대한 자립지원수당·교육(국가 근로장학금 및 행복기숙사 우선 지원대상)·취업 지원(사회적기업 취업 특례대상) 강화 및 복지시설(청소년 쉼터, 청소년자립지원관) 등 인프라 확대하는 계획 자립하려는 청소년이 대상 (출처 : 여성가족부 22년도 업무계획)
-----------------------------	---

청소년자립지원관	서울 2개소, 부산 1개소, 대구 1개소, 인천2개소, 경기 3개소, 충남 1개소로 전국 10개소 (출처 : 한국청소년 상담복지개발원 H/P)	한국청소년 상담복지개발원
----------	--	---------------

(22년도 업무계획) 한부모가족 대상 매입임대주택	한부모가족 대상 매입임대주택을 통한 주거 지원 확대 (21년 222호에서 22년 245호) 한부모가족이 대상 (출처 : 여성가족부 22년도 업무계획)
--------------------------------	---

해양수산부

(22년도 업무계획) 청년 어선임대 시범사업	일자리 창출을 위해 어선어업 창업 청년에게 어선 임차료를 지원하는 계획이며 추가로 신규 귀어인을 위해 양식면허제도를 개선하고 마을어업 면허제도 개선방안 마련 어촌체험휴양마을의 특화마을 조성 (출처 : 해양수산부 22년도 업무계획)
-----------------------------	--

청년어선임대사업	기존어업인의 연안어선을 어선어업을 희망하는 청년들과 매 칭하여 임차료를 지원하여 줌으로써 어선어업의 진입장벽을 단 낮추어 청년 일자리 창출 및 연안어업 활성화에 기여하는 사 업이며 대상은 청년 (출처 : 한국수산자원공단 H/P)	한국수산자원공
(22년도 업무계획) 주거·일자리 지원 연계 포스트 어촌뉴 딜 시범사업 추진	주거·일자리 지원 연계 포스트 어촌뉴딜 시범사업 어촌활력증 진 사업(6개소)을 시행 소득·정주여건·생활SOC거점을 구축하는 포스트 어촌뉴딜 추진 (출처 : 해양수산부 22년도 업무계획)	
어촌뉴딜사업	어촌이 보유한 핵심자원을 활용하여 차별화된 콘텐츠를 발굴 하고 어촌-어항 통합개발을 통하여 사업효과 극대화 도모, 인 접한 배후 어촌마을을 포함한 통합개발로 사회문화경제·환 경적으로 어촌지역의 활력 도모 (출처 : 한국어촌어항공단 H/P)	한국어촌어항공
귀어인의 집 조성사 업	귀어귀촌 희망자가 어업, 양식업 등 기술을 배우고 어촌체험 후 귀어할 수 있도록 임시거처인 「귀어인의 집」 조성 일정기간 동안 제공·지원을 통해 안정적인 어촌정착 유도 귀어인의 집은 주택 리모델링, 이동식 주택, 임대 운영 등으로 제공 (출처 : 귀어귀촌 종합센터 H/P)	귀어귀촌 종합센 터
(22년도 업무계획) 스마트양식 클러스 터	대규모 스마트양식 클러스터 5개소, 내수면 스마트 양식장 2 개소 조성, 우수식 디지털양식 혁신기술, 수산종자산업 디지 털혁신 기술 등 스마트양식 정착기반과 어업 저탄소화 (출처 : 해양수산부 22년도 업무계획)	
귀어귀촌활성화	귀어귀촌인에 필요한 귀어귀촌 관련 상담, 홍보, 박람회, 교 육, 컨설팅 등을 종합적으로 제공하여 귀어귀촌 활성화 도모 단 예비 귀어귀촌인이 대상 (출처 : 한국어촌어항공단 H/P)	한국어촌어항공

출처 : 보건복지부. (2021). 22년도 업무계획. p.14.; 문화체육관광부. (2021). 22년도 업무계획. p.17.;
농림축산식품부. (2021). 22년도 업무계획. pp.14~15., p.17.; 여성가족부.(2021). 22년도 업무계획.
p.14., p.16.; 해양수산부.(2021). 22년도 업무계획. p.12.; 중소벤처기업진흥공단 (<https://www.kosmes.or.kr/sbc/SH/SBI/SHSBI008M0.do>, <https://www.kosmes.or.kr/sbc/SH/SBI/SHSBI004M0.do>) ; 소상공인시장진흥공단 (<https://www.semas.or.kr/web/SUP01/SUP01101.kmdc>, <https://www.semas.or.kr/web/SUP01/SUP01104.kmdc>, <https://www.semas.or.kr/web/SUP01/SUP0119/SUP011901.kmdc>); 창업진흥원 (<https://www.kised.or.kr/menu.es?mid=a10203020000>, <https://www.kised.or.kr/menu.es?mid=a10203030000>, <https://www.kised.or.kr/menu.es?mid=a10203040000>, <https://www.kised.or.kr/menu.es?mid=a10203070000>); 한국장애인개발원 (<https://www.koddi.or.kr/service/children.jsp>); 예술경영지원센터 (https://www.gokams.or.kr/04_exchange/business03.aspx#); 국민체육진흥공단 (<https://www.kspo.or.kr/kspo/main/contents.do?menuNo=200335>); 보훈원 (<https://town.bohun.or.kr/000main/00index.php>, <https://town.bohun.or.kr/020town/town02.php?left=2>); 보훈공단 (<https://www.bohun.or.kr/050business/business03.php?left=6>); 한국사학진흥재단 (https://www.kasfo.or.kr/03_ser/02.asp); 한국건강가정진흥원 (<https://www.kihf.or.kr/lay1/S1T536C338/contents.d>

o); 한국청소년 상담복지개발원 (https://www.kyci.or.kr/userSite/Local_recovery/list.asp?basicNum=1); 한국수산자원공단 (https://www.fira.or.kr/fira/fira_040701.jsp); 한국어촌어항공단 (https://www.fipa.or.kr/sub2/?mn_idx=0002_0030_0200_&dp1=2&dp2=1&dp3=9, https://www.fipa.or.kr/sub2/?mn_idx=0002_0030_0032_&dp1=2&dp2=1&dp3=4); 귀어귀촌 종합센터 (<https://www.sealife.go.kr/policy/policy11.do>) (이상 검색일: 2022.07.08.)

□ 사업주체 다양화

- 사회적 경제주체에 한정된 사업주체 범위를 확대하여 역량 있는 다방면의 주체의 참여 기회 부여
- 테마형 매입임대 시범사업에서는 법인정관에 주택의 임대운영을 사업목적으로 정하고 있는 사회적경제주체, 국토교통형 예비 사회적 기업, 주택임대관리업 법인으로 신청자격을 한정하고, 상가 운영 등을 위해서만 사회적기업 등 자격을 갖춘 자와 제한적으로 컨소시엄을 구성할 수 있도록 허용하였음
- 주택사업의 특성에 따라 사회복지법인, 학교, 관련 기관 등이 참여할 수 있도록 신청자격과 컨소시엄 구성을 유연화하되, 심사기준 및 심사과정에서 컨소시엄 구성 방식, 설계·시공 및 주택운영 등에 있어 주택사업 시행 및 주택 운영의 전문성을 평가할 수 있는 사항을 강화

[표 5-2] 테마형 매입임대사업 사업주체 다양화를 위한 신청자격 개선방안(안)

구분	시범사업	개선안
신청자격	1. 「기존주택등 매입임대주택 업무처리지침」 제38조6항에 해당하는 아래 대상자로서 법인정관에 주택의 임대운영을 사업목적으로 정하고 있는 자(이하 '사회적 경제주체') <ul style="list-style-type: none"> ○ 민법 제32조에 따라 허가를 얻은 비영리 법인 ○ 공익법인의 설립·운영에 관한 법률 제2조에 따른 공익법인 ○ 협동조합 기본법 제2조제1호에 따른 협동조합 및 제3호에 따른 사회적 협동조합 ○ 사회적기업 육성법 제2조제1호에 따른 사회적 기업 2. 국토교통형 예비사회적기업 지정제도 및 사회적기업 인증 추천 제도 운영지침에 따른 국토교통형 예비 사회적기업(도시재생분야)	1. 「기존주택등 매입임대주택 업무처리지침」 제38조6항에 해당하는 아래 대상자로서 법인정관에 주택의 임대운영을 사업목적으로 정하고 있는 자(이하 '사회적 경제주체') <ul style="list-style-type: none"> ○ 민법 제32조에 따라 허가를 얻은 비영리 법인 ○ 공익법인의 설립·운영에 관한 법률 제2조에 따른 공익법인 ○ 협동조합 기본법 제2조제1호에 따른 협동조합 및 제3호에 따른 사회적 협동조합 ○ 사회적기업 육성법 제2조제1호에 따른 사회적 기업 ○ <u>고등교육법 제2조제1호부터 제4호까지, 제2조제6호, 제2조제7호에 따른 학교</u> 2. 국토교통형 예비사회적기업 지정제도 및 사회적기업 인증 추천 제도 운영지침에 따른 국토교통형 예비 사회적기업(도시재생분야)

영한 실적이 있는 민간임대 주택에 관한 특별법 제7조에 따른 주택임대관리업을 등록한 법인	3. <u>셰어하우스 등 공유주택을 공급하거나 영한 실적이 있는 민간임대 주택에 관한 특별법 제7조에 따른 주택임대관리업을 등록한 법인</u>
	4. 「건축사법」, 「건설산업기본법」에 따른 자격을 갖추고 주택의 설계, 시공 실적이 있는 건축사사무소나 건설회사
	5. 그 밖에 해당 주택의 조성 및 운영을 위하여 신청자격 1부터 4까지에 해당하는 자와 컨소시엄을 구성하여 참여하는 법인
컨소시엄 구성	상가 등 운영을 위해 컨소시엄 구성을 허용 하되, (예비)사회적기업 인증을 받은 자, 「협동조합기본법」에 의한 사회적 협동조합으로 한정

출처 : 연구진 작성

□ 입주자 사전 모집 부분 허용 및 입주자 자격조건의 일부 예외 적용

- 테마형 매입임대주택 시범사업에서는 입주자 모집은 준공 후 모집을 원칙으로 하고, 사전 모집은 공사 동의를 득한 경우에 가능한 것으로 제시
 - (입주자 모집) 준공 후 LH공사와 해당주택에 대해 주택 임대차 계약을 체결한 후 입주자 모집 시행함을 원칙으로 하며, 예외적으로 사전 모집이 필요할 경우 공사의 동의를 득한 경우에 한해 가능⁶³⁾
- 사전모집의 제한적 승인 보다는 민간사업자가 입주자 의견을 사전에 파악하여 시설 조성 및 운영 프로그램 등에 반영할 수 있도록 방안 마련
 - 사업계획서 제출 시 사전모집의 필요성, 사전모집 규모 및 범위, 사전모집 이후의 조치계획 등을 포함하도록 하고, 사업선정과 함께 사전모집을 승인
- 테마형 매입임대주택의 입주자 자격조건은 「기존주택등 매입임대주택 업무처리지침」을 따르며, 해당 지침에서 공급물량의 30% 범위에서 지역 특성 및 입주 수요 등을 감안하여 입주자를 별도로 선정할 수 있다고 규정
- 다만, 별도 선정 대상은 제9조(일반 매입임대주택의 입주자 선정), 제10조(청년 매입임대주택의 입주자 선정), 제11조(신혼부부 매입임대주택 I의 입주자 선정) 등에서 규정하고 있는 기준을 충족하여야 하며, 재량 범위는 우선 순위의 조정만 가능한 것으로 보여짐

63) LH공사. (2021). 테마형 매입임대 시범사업 사업자 모집 공고문. p.15.

- 필요 시 지침에서 규정하고 있는 소득기준 등을 크게 벗어나지 않는 범위 내에서 설정된 사업 테마에 적합한 입주자의 우선 입주가 가능하도록 재량 범위를 보다 확대할 필요가 있음

「기존주택등 매입임대주택 업무처리지침」

제9조(일반 매입임대주택의 입주자 선정)

① 시장 등은 제6조제1항제1호에 따라 매입한 주택을 관할 사업대상지역에 거주(주민등록 등재로 확인한다. 이하 같다)하는 무주택세대구성원(「주택공급에 관한 규칙」제2조제4호에 따른 무주택세대구성원을 말한다. 이하 같다)을 대상으로 다음 각 호의 순위에 따라 입주자를 선정하여 공급한다.

1. 제1순위는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사람으로 한다.
 - 가. 「국민기초생활보장법」 제7조제1항제1호에 따른 생계급여 수급자 또는 제7조제1항제3호에 따른 의료급여 수급자(이하 "수급자"라 한다)
 - 나. 「한부모가족지원법 시행규칙」 제3조에 따라 여성가족부장관이 정하는 기준에 해당하는 한부모가족
 - 다. 「국민기초생활보장법」 제2조제1호 또는 제2조제10호에 해당하는 사람 중 최저주거기준에 미달(별표 2 제5호에 해당하는 경우를 말한다)하거나 소득 대비 임차료(임차료는 입주자 모집 공고일 전 6개월 동안의 평균 금액으로 하며, 임차보증금은 연 4%의 비율로 임차료에 합산한다)의 비율이 30% 이상인 경우
 - 라. 「국민기초생활보장법」 제2조제1호 또는 제2조제10호에 해당하는 고령자인 경우
 - 마. 「장애인복지법」 제32조제1항에 따라 장애인등록증이 교부된 사람(이하 "장애인"이라 한다. 이 경우 지적장애인·정신장애인과 제3급 이상의 뇌병변장애인의 경우에는 그 배우자를 포함한다)중 해당 세대의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구원(태아를 포함한다) 수별 가구당 월평균 소득(이하 "전년도 도시근로자 가구당 월평균소득"이라 한다)의 70% 이하이고 규칙 제13조제2항에 따라 국토교통부장관이 정하는 영구임대주택의 자산기준을 충족하는 경우
2. 제2순위는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사람으로 한다.
 - 가. 해당 세대의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 50% 이하이고 규칙 제13조제2항에 따라 국토교통부장관이 정하는 영구임대주택의 자산기준을 충족하는 경우
 - 나. 「장애인복지법」 제32조제1항에 따라 장애인등록증이 교부된 사람(지적장애인·정신장애인 및 제3급 이상의 뇌병변장애인의 경우에는 그 배우자를 포함한다)중 해당 세대의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 100% 이하이고 규칙 제13조제2항에 따라 국토교통부장관이 정하는 영구임대주택의 자산기준을 충족하는 경우
3. 제3순위는 해당 세대의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 70% 이하로서, 제3항제3호 또는 제6항에 따라 시장 등이 입주자를 선정하는 경우에 해당하는 사람으로 한다.

②~⑤ (생략)

⑥ 공공주택사업자 또는 시장 등은 제1항 및 제2항에도 불구하고 공공주택사업자와 시장 등이 상호 협의한 후 필요 시 도지사 등과 협의하여 공급물량의 30% 범위에서 지역특성 및 입주 수요 등을 감안하여 입주자를 별도로 선정할 수 있다. 다만, 입주자 선정 대상은 제1항에 해당하는 사람(단, 관할 사업대상지역 거주 요건은 적용하지 아니한다)에 한한다.

(이하 생략)

출처: 국토교통부. (2020). 기존주택등 매입임대주택 업무처리지침

□ 커뮤니티시설 등의 적극 설치·운영에 따른 인센티브 부여

- 테마형 매입임대주택 시범사업에서는 주택 내 설치하여야 하는 커뮤니티시설의 조성 최소기준을 제시⁶⁴⁾
 - 세대수와 관계없이 커뮤니티시설 설치의 의무사항이며, 기준 면적은 세대당 0.5㎡ 이상으로 하며 최소면적은 30㎡ 이상이어야 함
 - 지상 1층을 원칙으로 하되, 주택규모, 입주대상자 유형을 감안하여 협의를 거쳐 1층 외 계획도 가능(내부설치비품 협의, 지하층 불가)
- 테마형 매입임대주택 시범사업에서는 근린생활시설에 대해서는 원칙적으로 설치를 지양하고 예외적으로 계획이 필요한 경우 테마에 부합하는 공공성이 높은 사업계획에 한해 제한적으로 허용⁶⁵⁾
 - (운영기관 운영) 테마형 주택 운영과 더불어 공익 목적 및 사회적 가치 제고를 위해 주변시세 이하로 장기간 운영 필요한 경우
 - (추가 커뮤니티공간) 이미 설치기준 이상 계획된 공간 외에 추가 면적을 확보하고자 하는 경우
 - (생활 SOC시설) 지자체 등이 상업용이 아닌 입주자와 지역주민이 공동 이용하는 개방형 공공시설 이용 계획이 있을 경우
- 커뮤니티 시설에 대한 최소기준을 넘어 적극적으로 공간을 설치한 사업에 대해서는 감정평가 금액의 120% 적용 등 적절한 보상책을 부여할 필요
 - 현재의 감정평가 방식에서는 커뮤니티 시설을 적극적으로 설치하면 할수록 사업자의 손해로 귀결되는 한계가 있음
- 근린생활시설에 대해서는 면적의 상한은 제시하되, 주변시세 이상으로 수익성 위주의 경우를 제외하고는 원칙적으로 허용하고, 생활SOC시설 도입, 입주자 직접 운영, 수익의 환원방식 등 공공성 정도에 따라 감정평가 금액 반영 등 인센티브를 부여할 필요

64) LH공사. (2021). 테마형 매입임대 시범사업 사업자 모집 공고문. p.5.

65) 상계서. p.6.

□ P/F(pass or fail)의 단계별 통과 방식 도입

- 테마형 매입임대주택 시범사업에서는 사업공고(21.09.13)부터 사업 신청 마감(21.10.29)까지 공모 준비 기간이 1.5개월로 짧은 반면, 예비심사, 1차심사, 종합심사를 거치면서 공고부터 최종 심사결과 통보까지는 상당한 시간이 소요되었음
- P/F의 단계별 통과 방식을 도입하여 민간사업자의 경제적 비용을 경감하면서 토지주의 매각입찰 철회 등 심사 장기화에 따른 부작용을 최소화할 필요
 - (사업공고~1차 사업계획서 접수, 1개월) 사업부지 정보, 민간사업자 정보, 개략적인 사업 규모 등을 담은 개략적인 1차 사업계획서 공모
 - (1차심사) 사업 부지의 적정성, 민간사업자 자격기준 부합성 등을 중심으로 평가하여 2차 사업계획서 제출 업체 선정
 - (2차 사업계획서 접수, 2개월) 보다 구체적인 사업계획, 건축계획, 운영계획을 담은 2차 사업계획서 공모
 - (2차심사 및 타당감정평가) 사업계획, 건축계획, 운영계획을 평가하고 타당감정평가를 실시하여 예상감정가격 통보 및 매입 후보사업 발표(필수 보완사항 제시)
 - (사업계획서 보완, 1개월) 2차심사 시 제시된 필수 보완사항 등을 반영
 - (감정평가 및 매입약정 체결, 2개월) 보완 제출된 사업계획서를 바탕으로 감정평가를 거쳐 매입약정 체결
- 2차심사에서 탈락한 민간사업자, 2차심사 통과 후 매입약정 체결까지 이르지 못한 민간사업자에 대해서는 설계도서 작성비용의 일부 등 일정 수준의 공모 보상비를 지급할 필요

□ 수시모집 도입 등 사업추진의 지속성 담보

- 테마형 매입임대주택 사업은 민간사업자가 적절한 토지를 사전에 확보하여야 하고 사업성 및 법규 검토, 건축계획 수립, 운영 프로그램 기획 등 사업 준비에 상당한 노력과 시간을 필요로 함
- 따라서 민간사업자가 사업의 지속 추진을 어느 정도 확신하고 사전 준비를 할 수 있도록 사업 추진의 지속성을 담보할 수 있는 명확한 정책 방향 제시와 제도적 근거 마련이 필요함

- 또한 사업을 추진할 수 있는 여건이 마련된 경우 수시모집 등을 통해 사업 착수 가능성을 미리 확실시하여 토지계약 및 토지가격 상승 등으로 인하여 사업이 무산되는 경우가 발생하지 않도록 여건을 마련할 필요

□ 사업유형에 따른 심사방식 및 심사기준 등의 차별화

- 테마형 매입임대주택 시범사업에 참여한 민간사업자들은 제안한 테마의 적정성에 대한 평가의 비중이 상대적으로 크에도 불구하고 심사위원간의 이해도가 달라 평가과정에서 많은 어려움이 있었음을 호소
- 또한 심사과정에서 테마를 너무 강조하고 단기간에 이에 대한 보완을 거치도록 하는 것을 선정의 전제로 하는 경우 사업성에 영향을 끼침에도 불구하고 충분한 검토를 거치지 못한 채로 사업계획이 변경·확정되는 문제가 발생할 수 있음
- 본 연구에서 제안한 바와 같이 사업유형을 특정테마형과 자유제안형으로 구분하는 것을 전제로 사업유형에 따라 심사방식과 심사기준을 차별화할 필요
- 특정테마형의 경우는 사전에 명확한 테마를 제시하게 되므로 심사방식과 심사기준에 있어서도 사업계획이 테마에 부합하는지 여부를 중점적으로 살펴볼 필요가 있으며, 테마의 적정성에 대한 심사기준 또한 심사위원간의 이해도에 따른 혼란이 발생하지 않도록 보다 명확한 기준을 제시할 필요
- 자유제안형의 경우는 제시한 테마에 치우치기 보다는 입지조건, 사업계획, 운영계획 등을 종합적으로 평가할 필요

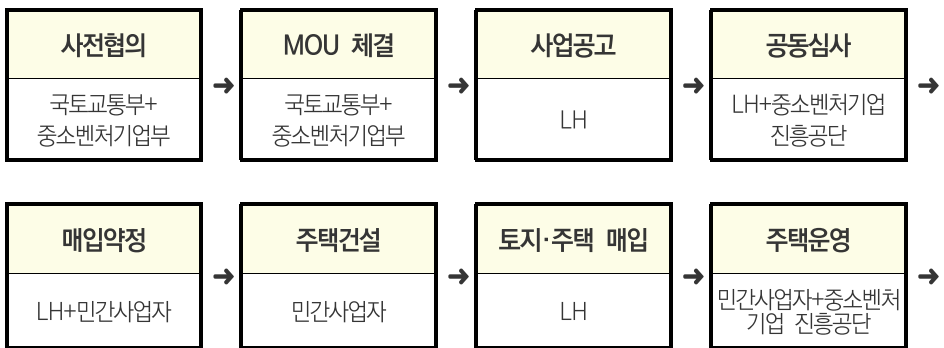
□ 충분한 관련 정보의 사전 제공

- 테마형 매입임대주택 사업은 그간 진행된 유사 사업과는 차별화되는 방식이며 LH공사가 매입약정을 체결한 후 사업을 추진하게 되기 때문에 감정평가, 설계·시공 기준 등을 따라야 하는 사업임
- 민간사업자들이 해당 사업에 대한 충분한 이해도를 바탕으로 사업을 준비할 수 있도록 사전 설명회 개최, 예시를 포함한 상세한 안내서 발간 등 충분한 관련 정보를 제공할 필요
- 또한 기획자, 설계자, 시공자, 운영자 등 다양한 사업주체가 상호 정보 교류 등을 통해 다양한 컨소시엄을 구성할 수 있도록 사업자 워크숍 등을 추진하고, 필요 시 신규 사업자가 참여할 수 있도록 멘토링 시스템을 도입하는 방안도 검토

2) 특정 테마형 매입임대주택 신규 사업모델(안)

□ 부처 협업형_예비 재창업자 지원주택 (중소벤처기업부)

- (사업개요) 성실 실패기업인의 재창업 지원을 위하여 중소벤처기업부의 재도약 지원자금 사업 등과 연계하여 안정적인 주거공간과 지원 프로그램을 제공하는 예비 재창업자 지원주택
- (입주대상) 폐업 이력이 있는 예비 재창업자로서 중소벤처기업부의 재창업 지원 프로그램 참여 이력이 있는 자 등
- (국토부, LH공사) 재창업자 지원을 테마로 한 민간사업자 공모 및 주택 매입
- (중기부, 중소벤처기업 진흥공단) 입주자 선발, 공용 오피스 등 재창업자를 위한 공간 조성 지원 및 재창업 관련 프로그램 운영
- (민간사업자) 주택건설 및 주택 운영



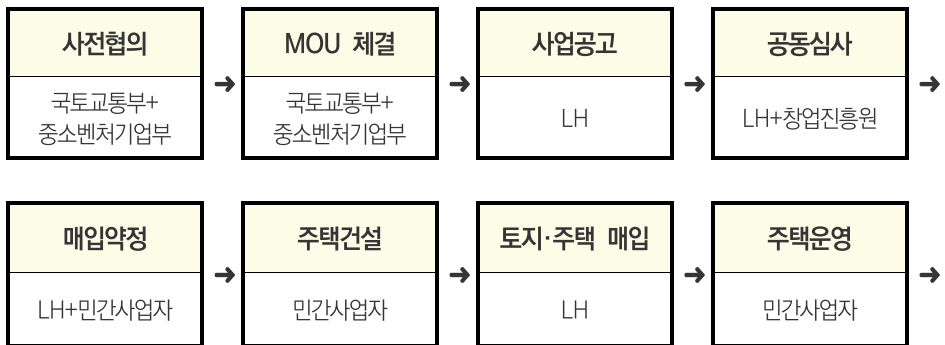
[그림 5-2] 예비 재창업자 지원주택 사업추진 절차

출처: 국토부 내부자료를 바탕으로 연구진 재작성

□ 부처 협업형_창업존 연계 지원주택 (중소벤처기업부)

- (사업개요) 신산업 분야 예비 창업인을 대상으로 입주공간을 제공하고 보육하여 창업기업의 성장을 지원하는 창업존 사업과 연계하여 안정적인 주거공간과 지원 프로그램을 제공하는 창업존 연계 지원주택
- (입주대상) 예비창업자 또는 창업 7년 이내 기업에 소속된 자로 창업존 운영 사업 대상자
- (국토부, LH공사) 창업존 운영 시설을 포함한 민간사업자 공모 및 주택 매입

- (중기부, 중소벤처기업 진흥공단) 입주자 선발, 창업존 운영 사업 지원
 - (창업존 지원내용) 창업기업 입주공간 및 회의실 등 공용공간 제공 / 교육, 전문 가멘토링, 투자유치, 네트워킹, 글로벌 진출 등 사업화 지원 / 통·번역센터, 3D 제작보육실, 글로벌테스트베드 등 인프라 활용 지원 / 화상회의실 및 스튜디오 등 지원⁶⁶⁾
- (민간사업자) 주택건설 및 주택 운영, 창업존 운영



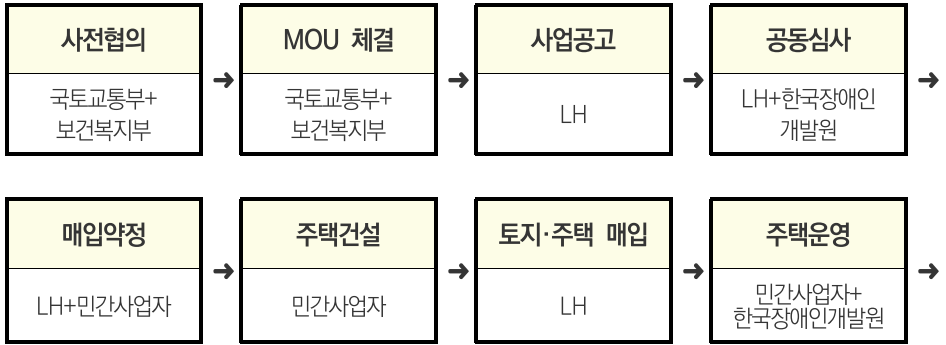
[그림 5-3] 창업존 연계 지원주택 사업추진 절차

출처: 연구진 작성

□ 부처 협업형_탈시설·자립 장애인 지원주택 (보건복지부)

- (사업개요) 탈시설 혹은 자립하고자 하는 장애청년의 지역사회 자립을 지원 하는 탈시설 또는 자립 지원 사업과 연계하여 장애인 특화형 주거공간과 지원 프로그램을 제공하는 탈시설·자립 장애인 지원주택
- (입주대상) 탈시설 혹은 자립하고자 하는 장애 청년
- (국토부, LH공사) 장애인 특화형 민간사업자 공모 및 주택 매입
- (보건복지부, 한국 장애인 개발원) 입주자 선발, 탈시설 장애인을 위한 공간 조성 지원 및 관련 프로그램 운영
- (민간사업자) 주택건설 및 주택 운영

66) 창업진흥원 홈페이지 (<https://www.kised.or.kr/menu.es?mid=a10203040000>, 검색 일: 2022.07.07.)



[그림 5-4] 탈시설·자립 장애인 지원주택 사업추진 절차

출처: 연구진 작성

□ 부처 협업형_청년 예술인 지원주택 (문화체육관광부)

- (사업개요) 청년 예술인을 대상으로 예술활동 전반을 종합적으로 지원하는 청년예술인 특화지원사업 및 예술분야 창업촉진을 위한 예술기업 성장지원 사업과 연계하여 안정적 주거공간과 작업 공간, 지원 프로그램을 제공하는 청년 예술인 지원주택
- (입주대상) 문예기금 수혜경력이 없는 만 39세 이하 예술인, 예술기업 종사자, 예술분야 예비 창업자 등
- (국토부, LH공사) 청년 예술인 특화형 민간사업자 공모 및 주택 매입
- (문화체육관광부, 한국문화예술위원회, 예술경영지원센터) 입주자 선발, 예술인 지원 프로그램 운영
- (민간사업자) 주택건설 및 주택 운영, 입주 예술인을 위한 공간 운영

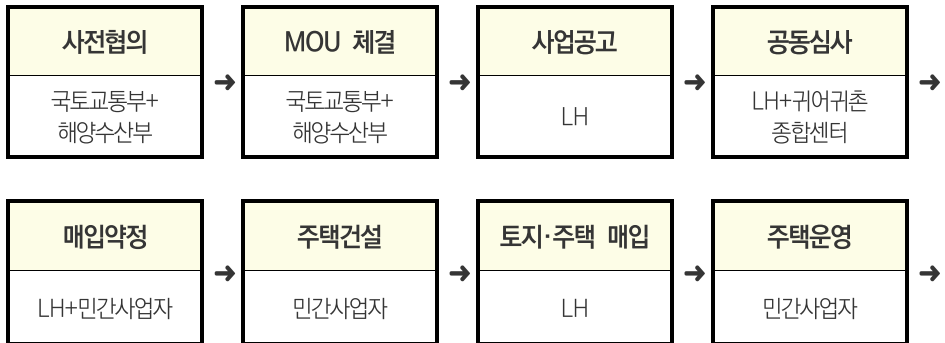


[그림 5-5] 청년 예술인 지원주택 사업추진 절차

출처: 연구진 작성

□ 부처 협업형_귀어인 지원주택 (해양수산부)

- (사업개요) 귀어귀촌 희망자가 어업, 양식업 등 기술을 배우고 어촌체험 후 귀어할 수 있도록 임시거처를 지원하는 “귀어인의 집” 사업을 확대하여 안정적 주거공간과 지원 프로그램을 제공하는 귀어인 지원주택
 - 현재 귀어인의 집 사업은 지자체 신청을 받아 기존 주택 리모델링, 이동식 주택 구입, 임대운영 등 임시거처 비용 지원에 한정
- (입주대상) 귀어업인 또는 귀어업 희망자, 재춘비어업인 등
- (국토부, LH공사) 귀어인 지원을 테마로 한 민간사업자 공모 및 주택 매입
- (해양수산부, 귀어귀촌종합센터, 한국어촌어항공단) 입주자 선발, 귀어인 지원 프로그램 운영
- (민간사업자) 주택건설 및 주택 운영



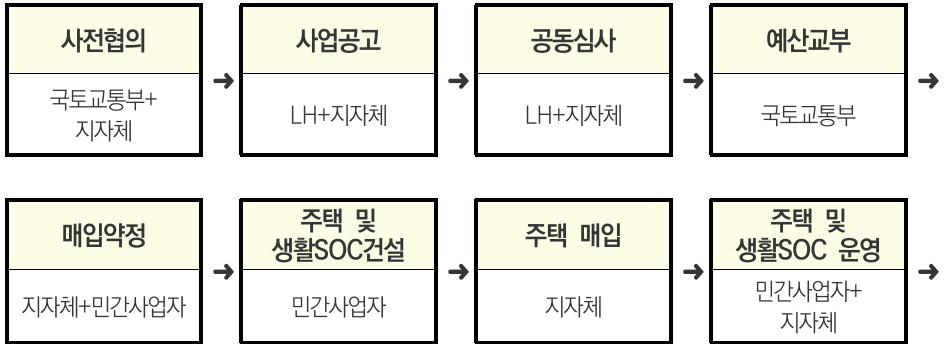
[그림 5-6] 귀어인 지원주택 사업추진 절차

출처: 연구진 작성

□ 지자체 지원형_생활SOC 연계형 주택

- (사업개요) 지자체가 소유한 공유지를 대상으로 지자체가 희망하는 테마에 부합하는 주택 및 생활SOC 건설비를 국토교통부가 지원하고, 민간사업자와 지자체가 주택과 생활SOC를 공동 운영하는 생활SOC 연계형 주택
- (입주대상) 사업테마에 부합하는 지역 주민
- (국토부, LH공사) 지자체 희망 테마에 부합하는 민간사업자 공모 및 주택·생활SOC 건설비 지원
- (지자체) 주택 매입, 입주자 선발, 생활SOC 운영

- (민간사업자) 주택건설 및 주택 운영, 생활SOC 운영(지자체 위탁운영 시)



[그림 5-7] 생활SOC 연계형 주택 사업추진 절차

출처: 연구진 작성

3. 그 밖의 사회주택 추진체계 개선 방안

1) 사회적 주택 사업 개선방안

□ 커뮤니티시설 등 리모델링을 통한 기존주택 테마형 매입임대사업 추진

- LH공사가 기 매입한 주택을 대상으로 특성 있는 테마와 이에 부합하는 커뮤니티시설 설치 등을 제안하는 민간사업자를 선정
- 테마에 부합하는 커뮤니티시설 등 설치를 위한 리모델링 비용을 지원하고, 민간사업자는 테마에 부합하는 입주자 선발을 수행
 - 커뮤니티시설 설치 뿐 아니라 보호아동, 성폭력피해자, 가출청소년, 가정폭력 피해자 등을 위한 공동생활가정 설치도 고려

□ 패키지형 기존주택 테마형 매입임대사업 추진

- 일정 지역 내 인접한 다수의 LH공사가 기 매입 또는 매입약정한 주택들을 패키지화(총 150세대 정도)하여 특성 있는 테마와 이에 부합하는 커뮤니티시설 설치 등을 제안하는 민간사업자를 선정한 후 일괄 운영 위탁
- 기존 주택의 근린생활시설 또는 여유했던 공간을 활용하여 커뮤니티시설 등을 설치하는 데 필요한 리모델링 비용을 지원하고, 민간사업자는 테마에 부합하는 입주자 선발을 수행
- 필요 시 조성한 커뮤니티시설 등을 지자체가 운영하는 돌봄센터 등으로 활용 (민간사업자의 제안을 바탕으로 국토부와 LH공사가 지자체 협의 지원)
- 민간사업자는 패키지화된 복수의 주택에 대한 입주자 통합 주거서비스 지원 및 커뮤니티시설 공동 이용

2) 사회주택 정책·사업의 종합적·지속적인 모니터링·평가 주체 필요

- 지금까지 사회주택 사업의 유형과 사업방식이 매우 다양하게 전개되어 왔고, 이에 따라 사회주택 사업 절차와 이에 관여하는 주체 또한 매우 다양하였음
 - 공공주택사업자인 LH공사와 SH공사 등은 공급계획 수립, 민간사업자 공모 및 선정, 토지·주택의 매입, 입주자 자격조회 등의 업무를 수행
 - 주거복지재단은 사회적 주택 운영주체를 선정하는 선정위원회 운영과 사회적

주택에 대한 운영실태 점검 업무를 수행

- 서울시의 경우, 서울시 사회주택종합지원센터를 통해 사회주택 정보 제공, 사회주택사업자 역량 강화 등의 업무를 수행
 - HUG는 사회주택사업에 대한 보증·융자를 지원하면서 컨설팅 등 사업지원과 공급현황 등 정보제공도 수행
 - 한국사회주택협회는 사회주택 공급현황 제공, 사회주택 홍보, 사회주택 관련 교육, 정책연구 및 제안 등을 수행
 - LHI, 새사연, 국토연구원, 한국주거학회 등은 자체 및 수탁연구를 통해 사회주택 관련 정책·사업에 대한 연구 수행
- 그간 단기간 내 너무나 다양한 사회주택 관련 정책, 주체, 사업들이 등장하고 변화한 원인도 있으나, 현재 단계에서 사회주택 정책과 사업에 대한 종합적인 현황 파악을 하기는 매우 어려우며, 관련 정책과 사업에 대한 모니터링과 평가 또한 각 주체별, 유형별, 사안별로 파편적으로 이루어져 왔음
 - 서울시와 한국사회주택협회를 중심으로 진행되어 온 사회주택에 대한 현황 파악, 성과진단 및 평가를 제외하고는 이렇다 할 종합적인 모니터링과 평가가 이루어지고 있다고 보기 어려움
 - 서울시의 평가 또한 정례적으로 이루어지지 못하고 있고 서울시 사업에 한정되며, 한국사회주택협회 또한 회원사의 협력에 의존할 수밖에 없는 한계
 - 지금까지의 다양한 사회주택 사업방식을 테마형 매입임대로 일원화하고자 하는 정책방향과 사회주택이 가지고 있는 공공성과 새로운 거주가치 구현의 가능성 등을 감안할 때, 사회주택 정책과 사업에 대한 종합적·지속적인 모니터링·평가 주체의 역할이 필요
 - 전체 사회주택 사업 현황에 대한 정보구축 및 제공
 - 기 추진된 중앙부처·지자체의 사회주택 정책·사업의 종합적인 성과 진단
 - 공공주택사업자, 민간사업자, 협회 등 사회주택 관계자 의견수렴 및 현안 파악
 - 테마형 매입임대사업 등 추진 중인 사업의 모니터링
 - 중앙부처 및 지자체의 사회주택 정책·사업에 대한 제언 등

제6장 결론

1. 연구 결과

2. 연구의 의의 및 향후 과제

1. 연구 결과

- 본 연구는 사회주택이 도입기를 지나 성장기로 접어드는 시점에서 주거 안정성 제고와 함께 사회주택에 요구되는 거주가치 구현의 관점에서 그간의 사회주택의 성과와 문제점을 진단하고, 다양한 거주가치 구현을 위한 사회주택사업 추진체계의 개선방안을 모색하는 것을 목적으로 하였음
- 특히 국토교통부가 그간의 토지임대부 주택, 사회적 주택, 매입약정형 주택 등의 한계를 극복하면서, 민간사업자가 제안한 개성 있는 테마를 반영하고 책임 있는 운영을 도모하고자 추진 중인 테마형 매입임대사업의 추진 방안을 제시하는 것에 중점을 두었음

□ 사회주택의 거주가치 구현을 위한 개념적 요소

- 주택공급방식에서의 분양(소유)가치와 차별화되는 거주(이용)가치의 개념, 그간의 사회주택에서 강조되었던 사회적 가치, 서울시 사회주택사업에서의 사업목표 등을 바탕으로 사회주택의 거주가치 구현을 위한 4가지의 개념적 요소를 설정하였음
- (수요 맞춤) 사업기획 및 공간계획에 있어 거주자 유형 및 거주자의 주거수요를 반영할 것
- (참여) 주택 운영에 있어 거주자의 다양한 수요를 반영할 수 있는 체계와 공간적 가변성을 가질 것

- (공동체) 주택 내 거주자간의 커뮤니티 활성화를 위한 공간과 프로그램을 제공할 것
- (지역 연계) 거주자와 지역사회간의 공유를 위한 프로그램과 공간을 마련할 것

□ 거주가치 구현 측면의 사회주택의 성과와 한계

- 거주가치 구현을 위한 4가지의 개념적 요소별로 사회주택의 성과를 도출
 - (수요맞춤) 청년층, 육아세대, 반려동물이 있는 거주자, 장애인 등 다양한 수요자를 위한 맞춤형 설계와 운영 프로그램을 제공
 - (참여) 입주자 사전모집(일부)을 통한 계획·과정에서의 의견 반영, 입주자 자치회 운영을 통한 입주자 프로그램 마련 및 공간 개선 등
 - (공동체) 일반 주택에 비해 풍부하고 다양한 커뮤니티 공간을 제공하면서 입주자 주도의 공동체 프로그램이 이루어질 수 있도록 지원
 - (지역연계) 저층부 커뮤니티 공간이나 근린생활시설을 통해 지역주민과 입주자가 소통하거나 지역 활성화에 기여할 수 있는 공간과 프로그램 운영
- 사회주택에서 거주가치 구현이 어려운 한계점도 확인
 - 주택구조상 거주가치 구현이 어려운 단순 위탁형 사회적 주택 사업이 과반을 차지하고 있어 입주자의 취향을 반영하거나 적극적인 공용공간을 조성하기가 어려운 구조
 - 준공 후 입주자 모집을 하는 경우가 대부분으로 사전에 입주자의 취향이나 의견을 반영하기에 한계 (수요 맞춤, 참여)
 - 사회적 주택의 구조적 한계, 근린생활시설에 대한 제약 조건, 커뮤니티 공간 조성비용 등에 대한 사업자의 부담 등 (공동체, 지역 연계)
 - 커뮤니티 프로그램 도입·운영을 적극적으로 하면서도 운영 효율화 및 연계 등을 도모할 있는 사업주체는 매우 제한적이며, 커뮤니티 프로그램 도입·운영에 대한 지원도 부족 (참여, 공동체)
 - 영세한 사회주택 사업자 단독 사업이 대부분으로 지자체, 관련 기관 등의 참여 및 협력체계 미흡 (수요 맞춤, 지역 연계)

□ 다양한 거주가치 구현을 위한 사회주택사업 추진체계 개선방안

- 거주가치 구현 측면에서의 사회주택사업의 현황 분석과 테마형 매입임대 시범사업의 진행과정 파악을 통해 도출한 시사점 등을 바탕으로 사회주택사업 추진체계의 개선방향을 설정
- 창의적인 민간사업자 육성과 거주가치 구현으로 전환 및 확대
 - 창의적인 민간사업자가 기존의 주택시장에서 실현되지 못했던 장기 임대를 통해 안정적 거주가 가능하면서도 다양한 거주가치를 구현할 수 있는 소규모 또는 중규모 단위의 주택을 민간시장에서 공급할 수 있는 여건을 마련하는 방향으로 사회주택의 사업 추진체계를 전환할 필요
 - 정부나 지자체의 지원 또한 주거취약 계층을 위한 주거복지 차원의 지원과 함께 주거의 획일화, 단지의 폐쇄성, 주택의 상품화 등 우리나라 주거문화의 한계를 극복하기 위한 새로운 주택공급 주체의 육성과 차별화된 주택공급 사례 실현이라는 주거문화 측면의 정책적 의미가 강조될 필요
- 사업주체 확대 및 협력체계 강화
 - 사회적 경제 주체 이외의 사업주체 참여기회 확대
 - 유관 부처, 지자체 및 관련 기관 등의 협력체계 강화
- 사업 추진체계의 유연화
 - 사업 테마에 부합하도록 입주자 선정 및 절차 등 유연화
 - 근린생활시설, 공용시설 등의 설치 기준 유연화
 - 리모델링형 사업 활성화를 위한 기준 유연화 및 지원 강화
 - 공유주택 활성화를 위한 공동기숙사 유형 추가
- 주거 내 커뮤니티 증진 및 지역과의 연계 활성화
 - 커뮤니티 시설의 적극적인 운영 유도를 위한 사업구조 마련 및 인센티브 제공
 - 생활SOC 등 지자체 시설과의 연계 활성화 유도
 - 패키지형 사회적 주택 공급·운영 방식 도입 및 특화시설 도입 유도

□ 테마형 매입임대사업 추진방안 등

- 이상의 연구결과를 바탕으로 2022년 하반기부터 본 사업을 추진할 예정인 테마형 매입임대사업의 사업추진체계 개선방안과 특정 테마형 매입임대주택 신규 사업모델(안)을 제시
- 또한, 사회적 주택 사업 개선방안으로서 커뮤니티시설 등 리모델링을 통한 기존주택 테마형 매입임대사업 추진, 패키지형 기존주택 테마형 매입임대사업 추진을 제시하였고, 사회주택 정책·사업의 종합적·지속적인 모니터링·평가 주체의 필요성과 역할을 제시

[표 6-1] 테마형 매입임대사업 추진방안 종합

구분	주요 내용
사업추진체계 개선방안	
소규모·산발적 공모사업을 테마형 매입임대로 통합 운영	테마형 매입임대사업을 「공공주택특별법」에 기반을 두고, 민간의 기획·운영을 통해 수요맞춤, 참여, 공동체, 지역 연계 등 다양한 거주가치를 구현하면서 준공 후 공공의 매입을 통해 민간의 경제적 부담을 경감하는 민간주도 공공지원 소·중규모 장기임대주택으로 자리매김
특정 테마형 도입	국토부와 다양한 특화 프로그램을 운영하고 있는 유관 부처, 지자체, 관련 기관 등이 사전 협의를 통해 특정 테마를 설정하고, 맞춤형 입주자와 특화 프로그램을 연계한 매입임대주택을 공급
사업주체 다양화	사회적 경제주체에 한정된 사업주체 범위를 확대하여 역량 있는 다방면의 주체의 참여 기회 부여
입주자 사전 모집 부분 허용 및 입주자 자격조건의 일부 예외 적용	입주자 사전모집을 제한적으로 승인하는 방식 보다는 민간사업자가 입주자의 의견을 사전에 파악하여 시설 조성 및 운영 프로그램 등에 반영할 수 있도록 방안 마련
커뮤니티시설 등의 적극 설치·운영에 따른 인센티브 부여	커뮤니티 시설에 대한 최소기준을 넘어 적극적으로 공간을 설치한 사업에 대해서는 감정평가 금액의 120% 적용 등 적절한 보상책을 부여
P/F(pass or fail)의 단계별 통과 방식 도입	P/F의 단계별 통과 방식을 도입하여 민간사업자의 경제적 비용을 경감하면서 토지주의 매각입찰 철회 등 심사 장기화에 따른 부작용을 최소화
수시모집 도입 등 사업추진의 지속성 담보	수시모집 도입 등 민간사업자가 사업의 지속 추진을 어느 정도 확신하고 사전 준비를 할 수 있도록 사업 추진의 지속성을 담보할 수 있는 명확한 정책 방향 제시와 제도적 근거 마련
사업유형에 따른 심사방식 및 심사기준 등의 차별화	특정테마형과 자유제안형으로 구분하는 것을 전제로 사업유형에 따라 심사방식과 심사기준을 차별화
충분한 관련 정보의 사전 제공	사전 설명회 개최, 예시를 포함한 상세한 안내서 발간 등 충분한 관련 정보를 제공하고 사업자 워크숍, 멘토링 시스템 등을 통한 역량 강화 추진

특정 테마형 매입임대주택 신규 사업모델(안)

부처 협업형_예비 재창업자 지원주택 (중소벤처기업부)	성실 실패기업인의 재창업 지원을 위하여 중소벤처기업부의 재도약 지원자금 사업 등과 연계하여 안정적인 주거공간과 지원 프로그램을 제공하는 예비 재창업자 지원주택
부처 협업형_창업존 연계 지원주택 (중소벤처기업부)	신산업 분야 예비 창업인을 대상으로 입주공간을 제공하고 보육하여 창업기업의 성장을 지원하는 창업존 사업과 연계하여 안정적인 주거공간과 지원 프로그램을 제공하는 창업존 연계 지원주택
부처 협업형_탈시설·자립 장애인 지원주택 (보건복지부)	탈시설 혹은 자립하고자 하는 장애청년의 지역사회 자립을 지원하는 탈시설 또는 자립 지원 사업과 연계하여 장애인 특화형 주거공간과 지원 프로그램을 제공하는 탈시설·자립 장애인 지원주택
부처 협업형_청년 예술인 지원주택 (문화체육관광부)	청년 예술인을 대상으로 예술 활동 전반을 종합적으로 지원하는 청년예술인 특화지원사업 및 예술분야 창업촉진을 위한 예술기업 성장지원 사업과 연계하여 안정적인 주거공간과 작업 공간, 지원 프로그램 등을 제공하는 청년 예술인 지원주택
부처 협업형_귀어인 지원주택 (해양수산부)	귀어귀촌 희망자가 어업, 양식업 등 기술을 배우고 어촌체험 후 귀어할 수 있도록 임시거처를 지원하는 “귀어인의 집” 사업을 확대하여 안정적 주거공간과 지원 프로그램을 제공하는 귀어인 지원주택
지자체 지원형_생활SOC 연계형 주택	지자체가 소유한 공유지를 대상으로 지자체가 희망하는 테마에 부합하는 주택 및 생활SOC 건설비를 국토교통부가 지원하고, 민간사업자와 지자체가 주택과 생활SOC를 공동 운영하는 생활SOC 연계형 주택

출처 : 연구진 작성

2. 연구의 한계 및 향후 과제

- 본 연구는 그간 서울시 등을 중심으로 추진된 사회주택 사업의 한계를 극복 하면서 민간사업자의 창의성과 노하우를 활용하여 주거 안정성과 함께 다양한 거주가치를 구현하기 위한 사회주택 사업추진체계의 개선방안을 검토하고, 이를 테마형 매입임대사업을 통해 구현하기 위한 구체적인 사업추진방안을 제시하였다는 데에 의의가 있음
- 본연구의 결과가 향후 국토교통부와 지자체가 추진하는 공공임대주택 사업에서 창의적인 민간사업자의 역할이 확대되고 나아가 거주가치 구현으로 실현되는데 있어 조금이나마 도움이 되기를 기대함
- 현재 사회주택이나 참여 민간사업자에 대한 종합적이면서 정확한 통계나 관련 정보가 부족한 상황이고 4개월이라는 연구기간과 한정된 예산으로 본 연구의 대상인 사회주택의 현황을 모두 파악하기에는 한계가 있었음
- 정확한 데이터 기반의 분석과 실태파악의 한계를 보완하기 위하여 사회주택 협회의 협조를 얻어 관련 자료의 파악과 민간사업자의 의견을 수렴하였음
- 사례 분석과 입주자 의견조사 또한 연구기간 내 협조가 가능한 일부 사회주택 운영주체의 협조를 구하여 진행함에 따라 공급 시기별, 사업 유형별, 지역별, 규모별로 충분한 분석과 조사가 이루어지지는 못하였던 점 또한 본 연구의 한계로 밝혀둠
- 향후 사회주택 및 참여 민간사업자에 대한 종합적이면서 정확한 통계나 관련 정보의 구축이 필요하며, 아울러 본 연구에서 주로 다룬 테마형 매입임대사업의 추진과정 및 결과에 대한 모니터링과 면밀한 분석을 통해 개선방안을 마련하는 연구가 필요함
- 또한 본 연구에서는 사회주택에서의 거주가치의 개념적 요소를 선행연구와 유사 개념들과의 관계를 중심으로 수요 맞춤, 참여, 공동체, 지역 연계의 4가지로 정리하였는데, 사회주택을 포함하여 주택에서의 거주가치의 확장된 개념적 정립, 주거문화 등 유사 개념과의 관계 등에 대한 이론적 검토 또한 향후 과제로 남겨 둠

-
- 강미나, 박미선, 이재춘, 이길제, 이후빈, 조윤지, 우지윤, 이진우. (2021). 2020년도 주거실태 조사 요약보고서. 국토연구원·국토교통부.
- 관계기관 합동. (2017). 사회통합형 주거사다리 구축을 위한 주거복지로드맵.
- 관계기관 합동. (2020). 사회주택 사업추진 안내서.
- 고양시 사회주택 활성화 지원에 관한 조례(제2424호).
- 공공주택 업무처리지침(제1512호).
- 공공주택 특별법(제18827호), 시행령(제328826호), 시행규칙(제1144호).
- 국무조정실 생활SOC추진단. (2021). 생활SOC 주민참여 선도사례집 3편.
- 국민체육진흥공단 홈페이지. <https://www.kspo.or.kr/kspo/main/contents.do?menuNo=200335> (검색일: 2022.07.08.)
- 국토교통부. (2021). 「2020년도 주거실태조사 결과」 발표. 8월 13일자 보도자료.
- 국토교통부. (2021). 공유주거 서비스 활성화·건축기준도 알기 쉽게. 11월 25일 보도자료.
- 국토교통부, LH공사. (2022). 테마형 매입임대 시범사업 추진현황 및 발전방향. 제7회 주거복지컨퍼런스 발제자료.
- 권혁삼, 정소이, 백혜선, 최은희, 정재진, 김성훈. (2015). 다양한 수요대응을 위한 주택 공급유형 다변화에 관한 기초연구. 토지주택연구원·국가건축정책위원회.
- 귀어귀촌 종합센터 홈페이지. <https://www.sealife.go.kr/policy/policy11.do> (검색일: 2022.07.08.)
- 기존주택등 매입임대주택 업무처리지침(국토교통부훈령 제1340호).
- 김란수, 이용호, 진남영, 최경호, 황서연. (2018). 서울시 사회주택 신유형 개발. 새로운 사회를 여는 연구원·서울특별시 사회주택종합지원센터.
- 김일현, 문영록, 임소라, 최용완, 윤창섭, 조유영. (2021). 사회주택 활성화를 위한 기초자료 연구. 서울연구원.
- 김혜승, 박미선, 천현숙, 진정수. (2013). 사회적 경제 조직에 의한 주택공급 방안 연구. 국토연구원.
- 내 손안에 서울. (2015). [서울마을이야기] 불광동 구름정원 사람들. <https://mediahub.seou>

l.go.kr/archives/868998 (검색일: 2021.3.29.)

네이버지도 <https://map.naver.com>

농림축산식품부. (2021), 22년도 업무계획.

마이홈포털 <https://www.myhome.go.kr>

문화체육관광부. (2021), 22년도 업무계획.

민간임대주택에 관한 특별법(제18452호), 시행령(제32333호), 시행규칙(제1099호).

박성기, 허재우, 조민석, 김동성, 김민영. (2021). 2026 경기도 사회주택 기본계획 수립 학술용역. 한국지식산업연구원·경기도.

박은철, 김수경, 오근상. (2017). 사회주택 활성화와 쟁점과 정책과제. 서울연구원.

박은철, 오근상, 김수경, 이강환. (2019). 서울시 사회주택 기본계획 수립에 관한 연구. 서울연구원·서울특별시.

법제처 홈페이지 <https://www.moleg.go.kr/>

보건복지부. (2021), 22년도 업무계획.

보훈공단 홈페이지. <https://www.bohun.or.kr/050business/business03.php?left=6> (검색일: 2022.07.08.)

보훈원 홈페이지. <https://town.bohun.or.kr/000main/00index.php>, <https://town.bohun.or.kr/020town/town02.php?left=2> (검색일: 2022.07.08.)

봉인식, 이용환, 최혜진. (2018). 공익적 임대주택 공급 확대를 위한 민간의 역할에 관한 연구. 경기연구원.

부산광역시 동구 사회주택 지원에 관한 조례(제1211호).

부산광역시 사회주택 활성화 지원에 관한 조례(제6421호).

부산광역시 중구 사회주택 지원에 관한 조례(제1149호).

사회주택 공급현황 DB. <https://datastudio.google.com/u/0/reporting/bfff9085-101f-4e32-9df4-443b16b7ad23/page/EvYOB> (검색일: 2022.04.19.)

서울특별시 사회주택 활성화 지원 등에 관한 조례(제7858호).

소상공인시장진흥공단 홈페이지. <https://www.semas.or.kr/web/SUP01/SUP01101.kmdc>, <https://www.semas.or.kr/web/SUP01/SUP01104.kmdc>, <https://www.semas.or.kr/web/SUP01/SUP0119/SUP011901.kmdc> (검색일: 2022.07.08.)

시흥시 사회주택 지원에 관한 조례(제 2040호).

아이부키 홈페이지. https://www.ibooke.kr/index.php?mid=projects&listStyle=role&document_srl=10396#5 (검색일: 2022.05.17.)

아츠스테이 홈페이지. <http://artxstay.com/sillim/> (검색일: 2022.05.17.)

SH공사. (2021). 21년 빈집활용 토지임대부 사회주택 공급 사업 공모 자료.

LH공사. (2021). 하반기 비주택 용도변경 리모델링 사업 공모자료.

LH공사. (2021). 테마형 매입임대 시범사업 사업자 모집 공고문.

여성가족부. (2021), 22년도 업무계획.

염철호, 손은신, 진태승. (2021). 거주가치 중심의 민간주도 주택공급방식 활성화 방안 연구.

- 건축공간연구원.
- 예술경영지원센터 홈페이지. https://www.gokams.or.kr/04_exchange/business03.aspx
(검색일: 2022.07.08.)
- 울진군 사회주택 지원에 관한 조례(제2513호).
- 유니버설하우징협동조합 홈페이지. [https://udhouse.co.kr/ud-house/soo-yoo/#iLightbox\[gallery_image_4\]/0](https://udhouse.co.kr/ud-house/soo-yoo/#iLightbox[gallery_image_4]/0) (검색일: 2022.05.17.)
- 은난순, 김정인. (2016). 서울시 사회주택사업 평가연구-기초연구-. 한국주거학회·서울시 한국사회투자.
- 은난순, 김정임, 신수임, 오수훈. (2017). 서울시 사회주택사업 평가연구-2단계-. 한국주거학회·서울시 사회주택종합지원센터.
- 이봉재. (2021). 사회주택 들어가기. [입문교육] 2021년 서울특별시 사회주택 A to Z. 서울특별시. pp.5~20.
- 이성호. (2021). 사회주택 사업설명. [입문교육] 2021년 서울특별시 사회주택 A to Z. 서울특별시. pp.47~67.
- 이희숙. (2021). 사회주택 법제도 현황과 개선방안. 공간과 사회 2021년 제31권 2호(통권 76호). pp.65~102.
- 인디워커스 홈페이지. <http://www.indieworkers.net/nstable#lg=w2020011039c9e288ee280&slide=6> (검색일: 2022.05.17.)
- 잡코리아 홈페이지. <https://www.jobkorea.co.kr> (검색일: 2022.05.17.)
- 정용찬. (2021). 사회적주택의 현황과 발전과제. 2021 사회적주택 포럼 발제자료. pp.14~31.
- (주)사람인 홈페이지. <https://www.saramin.co.kr> (검색일: 2022.05.17.)
- 중소벤처기업 진흥공단 홈페이지. <https://www.kosmes.or.kr/sbc/SH/SBI/SHSBI008M0.do>, <https://www.kosmes.or.kr/sbc/SH/SBI/SHSBI004M0.do> (검색일: 2022.07.08.)
- 진남영, 이희숙, 황서연, 한동아. (2018). 사회주택 활성화를 위한 법제도 개선 방안-사회적 경제주체에 의한 민간 사회 주택을 중심으로-. 새로운 사회를 여는 연구원.
- 진남영. (2018). 서울시 사회주택 3개년 정책 성과. 2018 서울시 사회주택포럼 발제집. pp.5~23.
- 창업 진흥원 홈페이지. <https://www.kised.or.kr/menu.es?mid=a10203020000>, <https://www.kised.or.kr/menu.es?mid=a10203030000>, <https://www.kised.or.kr/menu.es?mid=a10203040000>, <https://www.kised.or.kr/menu.es?mid=a10203070000>
(검색일: 2022.07.08.)
- 최상희, 정소이, 송기욱, 최원철, 김남훈. (2018). 사회주택 모델구상 및 주체별 협력방안 연구. 토지주택연구원.
- 최경호. (2020). 사회주택의 사회적 가치. 2020 사회주택 포럼 발제자료. 서울시 사회주택종합지원센터.
- 최은영, 권순형, 진남영, 정진선, 한지은. (2016). 사회주택공급 활성화를 위한 대응방안 연구. 한국도시연구소·서울특별시의회.
- 한국건강가정진흥원 홈페이지. <https://www.kihf.or.kr/lay1/S1T536C338/contents.do>

(검색일: 2022.07.08.)

한국사학진흥재단 홈페이지. https://www.kasfo.or.kr/03_ser/02.asp (검색일: 2022.07.08.)

한국사회주택협회 홈페이지 <http://www.socialhousing.kr/>

한국수산자원공단 홈페이지. https://www.fira.or.kr/fira/fira_040701.jsp (검색일: 2022.07.08.)

한국어촌어항공단 홈페이지. https://www.fipa.or.kr/sub2/?mn_idx=0002_0030_0200_&dp1=2&dp2=1&dp3=9, https://www.fipa.or.kr/sub2/?mn_idx=0002_0030_0032_&dp1=2&dp2=1&dp3=4 (검색일: 2022.07.08.)

한국 장애인 개발원 홈페이지. <https://www.koddi.or.kr/service/children.jsp> (검색일: 2022.07.08.)

한국청소년 상담복지개발원 홈페이지. https://www.kyci.or.kr/userSite/Local_recovery/list.asp?basicNum=1 (검색일: 2022.07.08.)

해양수산부. (2021), 22년도 업무계획.

OECD. (2020). "Social housing: A key part of past and future housing policy". *Employment, Labour and Social Affairs Policy Briefs*. OECD, Paris.

UNECE. (2015). Social Housing in the UNECE region Models, Trends and Challenges.

A Study on the Improvement of Project Promotion System of Social Housing Focusing on the Worth to Reside

The purpose of this study is to find ways to improve the project promotion system to realize the various worth to reside required and expected for social housing along with providing a stable living space at the time when social housing passes the introduction period and enters the growth period in Korea. Conceptual factors for realizing the worth to reside of social housing are summarized into four categories: demand customization, participation, community, and regional linkage.

Social housing performance in terms of realizing worth to reside derived based on the project promotion method, social housing operation status, community space and operation program characteristics, and tenant opinions can be summarized as follows. First of all, in terms of customizing demand, it was possible to confirm a number of cases in which customized spaces were provided for various groups subject to occupancy, such as young people, single-person households, creators, disabled people, and the elderly. In terms of participation, cases were confirmed to induce active participation of tenants, such as collecting opinions through the operation of the tenant cooperative or tenant autonomous council, and to faithfully reflect this. In terms of community, it was not just about providing space, but also aimed at providing direct operation programs, supporting voluntary and loose solidarity between tenants, or providing space. In terms of regional connection, it was possible to confirm a number of cases in which programs were operated to promote

communication between residents and local residents or contribute to regional revitalization through low-rise neighborhood living facilities and community spaces. In terms of residential worth, first, simple consignment social housing projects, which are difficult to realize worth to reside, second, most of them recruit tenants after completion, third, difficulty in securing sufficient community space in the business structure, and fifth, lack of participation and cooperation systems.

Based on the above review results, the direction of improvement of the social housing project promotion system was set as follows. The first is the development of creative private businesses and the transition and expansion of residential values. The second is to expand the business entity and strengthen the cooperative system by expanding opportunities for participation of business entities other than social economic entities and strengthening the cooperative system of related ministries, local governments, and related institutions. Third, the project promotion system is flexible, such as selection and procedures of tenants, flexibility of installation standards for neighborhood living facilities and public facilities, strengthening standards and support for remodeling projects, and adding types of joint dormitories to revitalize shared housing. Fourth, it is to promote communities in housing and strengthen links with regions by preparing business structures and providing incentives to induce active operation of community facilities, inducing linkage with local facilities such as life SOC, introducing packaged social housing supply and operation methods, and introducing specialized facilities.

In accordance with the direction of improving the social housing project promotion system, a plan for promoting a theme-type purchase rental project was derived. First, as a plan to improve the project promotion system, a plan to integrate small and sporadic public offering projects into theme-type purchase leases and introduce specific theme-type projects through prior consultation with related ministries and local governments was proposed. It also suggested ways to improve application qualification to give opportunities for competent business entities to participate, apply partial exceptions to pre-recruitment and qualification conditions to reflect residents' opinions in the project, provide incentives for active establishment and operation of community facilities, and introduce pass or fail (P/F). Next, as a new business model for specific theme-type purchased rental housing, six departmental collaboration types and local government-supported business models were presented. In addition, as other measures to improve the social housing promotion

system, the necessity of improving social housing projects and comprehensive and continuous monitoring and evaluation of social housing policies and projects was emphasized.

This study reviews the improvement of the social housing project system to realize various worth to reside along with residential stability by overcoming the limitations of social housing projects promoted by Seoul, etc. and suggests a specific project plan to implement it through the theme purchase rental project. However, the limitation of this study is that sufficient analysis and investigation were not conducted by supply period, business type, region, and size as the relevant data were identified and opinions were collected with the cooperation of the social housing association.

Keywords :

Housing Policy, Social Housing, Worth to Reside, Project Promotion System, Themed Purchase Lease

부록. 사회주택 입주자 및 관계자 면담 조사양식

사회주택 입주자 면담 조사

조사개요	건축공간연구원에서 수행하고 있는 '다양한 거주가치 구현을 위한 사회주택 개선방안 연구'의 일환으로 사회주택에서 살고 있거나 조성에 참여한 사람을 대상으로 거주가치 측면에서 현황을 진단하고 개선방안을 도출하고자 면담을 시행		
면담조사 기간	2022년 6월 00일~7월 00일		
조사일	2022년	월	일(요일)
조사자			
면담참여자	성명 :	소속 :	연락처 :
면담방식	<input type="checkbox"/> 대면 <input type="checkbox"/> 온라인(화상)면담 <input type="checkbox"/> 이메일 <input type="checkbox"/> 기타		

1. 수요 맞춤

1-1. 거주하는 주택에 대해 아래의 사항에 대한 장점과 다소 아쉬운 점 등 생각하는 특징을 말씀해주세요

(입지여건, 주택의 규모, 주택의 품질 등 주택 내부에 한정하여 답변)

(입지여건)	
(주택 내부 규모 및 공간구성)	
(주택의 품질, 청결, 냉난방여건, 방음, 기타 설비)	
(기타 자유답변)	

1-2. 거주하는 주택의 주거 서비스측면에서 아래의 사항에 대한 장점과 다소 아쉬운 점 등 생각하는 특징을 말씀해주세요

(입주자 자격 조건, 임대료, 거주기간, 공용편의시설 사용 등 구체적인 부분을 고려해서 답변)

(입주자 자격 조건)	
(임대료, 관리비 등 비용 조건)	임대료는 부담가능한 수준이나 관리비 등이 비싸다 등
(거주기간, 계약기간 조건)	
(공용편의시설 사용)	
(기타 서비스)	

2. 입주자 참여

2-1. 입주자 사전모집과정에서 거주(예정)자의 요구사항(수요)를 물었습니까? 그리고 반영한 내용은 무엇이었습니까?

2-2. 입주(예정)주택 조성과정에서 입주자 참여 디자인 기회가 있었습니까? 있었다면 어떤 것이었습니까?

2-3. 입주 후 입주자의 의견수렴을 위한 체계가 있습니까? 있다면 어떤 방식들이니까?

2-4. 입주 후 입주자의 의견수렴을 반영한 공간이나 커뮤니티 프로그램이 있다면 어떤 것입니까?

3. 공동체 활동

3-1. 입주자 커뮤니티 활동에 참여 하시나요? 참여하시고 계시다면 참여하시는 활동의 종류와 활동 내용을 간략하게 말씀해주세요.

구분	커뮤니티 (모임) 명칭	전체인원 규모	활동시간	본인의 역할	커뮤니티 참여 이유
1			예) 주1회, 1시간		예) 재능기부, 생활비 총당, 친구사귀기, 취미활동

2			예) 주1회, 1시간		예) 재능기부, 생활비 충당, 친구사귀기, 취미활동
3			예) 주1회, 1시간		예) 재능기부, 생활비 충당, 친구사귀기, 취미활동
필요시 추가					

3-2. 입주자 커뮤니티 공간, 또는 (창작, 취미, 생활 등) 활동 공간에 대한 이용 현황 조사
입니다. 주로 이용하는 커뮤니티 또는 활동 공간은 어디 인가요?

우선순위 1,2,3 곳에 대해 써주세요.

(첫번째 자주 사용 공간)

공간명							
공간 유형	<input type="checkbox"/> 커뮤니티공간 <input type="checkbox"/> 근린생활시설 <input type="checkbox"/> 기타시설()						
공간 운영 주체	<input type="checkbox"/> 직영 <input type="checkbox"/> 위탁 <input type="checkbox"/> 임대 <input type="checkbox"/> 잘모르겠음						
대략 규모	m^2		위치		<input type="checkbox"/> 실내(층) <input type="checkbox"/> 기타()		
이용 대상자	<input type="checkbox"/> 입주자 전용 <input type="checkbox"/> 외부자 이용가능		이용 인원		공간 최대 수용 인원 규모 같이 이용하는 동료 수		
이용료 (있을시 작성)	원		주 이용 시간		요일	시간대	이용시간
제공 서비스 여부 및 내용	평일/저녁 낮/저녁 00분						
보유 시설	<input type="checkbox"/> 의자 <input type="checkbox"/> 책상 <input type="checkbox"/> 와이파이 <input type="checkbox"/> 빔프로젝터 <input type="checkbox"/> 스크린 <input type="checkbox"/> TV <input type="checkbox"/> 음향장비 <input type="checkbox"/> 에어컨 <input type="checkbox"/> 냉장고 <input type="checkbox"/> 전자레인지 <input type="checkbox"/> 세탁기 <input type="checkbox"/> 건조기 <input type="checkbox"/> 정수기 <input type="checkbox"/> 쉼크대 <input type="checkbox"/> 기타()						
이용 소감	(이용시 좋은장점, 불편한점)						

(두번째 자주 사용 공간)

공간명							
공간 유형	<input type="checkbox"/> 커뮤니티공간 <input type="checkbox"/> 근린생활시설 <input type="checkbox"/> 기타시설()						

공간 운영 주체	<input type="checkbox"/> 직영 <input type="checkbox"/> 위탁 <input type="checkbox"/> 임대 <input type="checkbox"/> 잘모르겠음					
대략 규모	m^2		위치	<input type="checkbox"/> 실내(층) <input type="checkbox"/> 기타()		
이용 대상자	<input type="checkbox"/> 입주자 전용 <input type="checkbox"/> 외부자 이용가능		이용 인원	공간 최대 수용 인원 규모	같이 이용하는 동료 수	
이용료 (있을시 작성)	원	주 이용 시간		요일 평일/저녁	시간대 낮/저녁	이용시간 00분
제공 서비스 여부 및 내용						
보유 시설	<input type="checkbox"/> 의자 <input type="checkbox"/> 책상 <input type="checkbox"/> 와이파이 <input type="checkbox"/> 빔프로젝터 <input type="checkbox"/> 스크린 <input type="checkbox"/> TV <input type="checkbox"/> 음향장비 <input type="checkbox"/> 에어컨 <input type="checkbox"/> 냉장고 <input type="checkbox"/> 전자레인지 <input type="checkbox"/> 세탁기 <input type="checkbox"/> 건조기 <input type="checkbox"/> 정수기 <input type="checkbox"/> 생크대 <input type="checkbox"/> 기타()					
이용 소감	(이용시 좋은장점, 불편한점)					

(세번째 자주 사용 공간)

공간명						
공간 유형	<input type="checkbox"/> 커뮤니티공간 <input type="checkbox"/> 근린생활시설 <input type="checkbox"/> 기타시설()					
공간 운영 주체	<input type="checkbox"/> 직영 <input type="checkbox"/> 위탁 <input type="checkbox"/> 임대 <input type="checkbox"/> 잘모르겠음					
대략 규모	m^2		위치	<input type="checkbox"/> 실내(층) <input type="checkbox"/> 기타()		
이용 대상자	<input type="checkbox"/> 입주자 전용 <input type="checkbox"/> 외부자 이용가능		이용 인원	공간 최대 수용 인원 규모	같이 이용하는 동료 수	
이용료 (있을시 작성)	원	주 이용 시간		요일 평일/저녁	시간대 낮/저녁	이용시간 00분
제공 서비스 여부 및 내용						
보유 시설	<input type="checkbox"/> 의자 <input type="checkbox"/> 책상 <input type="checkbox"/> 와이파이 <input type="checkbox"/> 빔프로젝터 <input type="checkbox"/> 스크린 <input type="checkbox"/> TV <input type="checkbox"/> 음향장비 <input type="checkbox"/> 에어컨 <input type="checkbox"/> 냉장고 <input type="checkbox"/> 전자레인지 <input type="checkbox"/> 세탁기 <input type="checkbox"/> 건조기 <input type="checkbox"/> 정수기 <input type="checkbox"/> 생크대 <input type="checkbox"/> 기타()					
이용 소감	(이용시 좋은장점, 불편한점)					

3-3. 입주자 커뮤니티 공간이 충분하다고 생각하나요? 아니라면 어떤 공간이 더 필요하다고 생각하시나요?

3-4. 입주자 커뮤니티 프로그램이 충분하다고 생각하나요? 아니라면 어떤 프로그램이 더 필요하다고 생각하시나요?

3-5. 커뮤니티 공간 및 프로그램이 내가 입주하여 거주하고 있는 주택에서 계속해서 거주하고자 하는데 긍정적인 요인으로 작용하나요? 그 정도와 이유를 답변해주세요.

정도	이유
아니다 그렇다 1---2---3---4---5	

4. 지역(동네) 연계

4-1. 내가 이 사회주택에 살면서 해당 지역(동네)에 소속감을 느끼거나 지역사회와 교류(기여 등)하고 있다고 생각하시나요? 있다면 그 이유를 답변해주세요.

4-2. 이 주택에 커뮤니티 공간, 또는 (창작, 취미, 생활 등) 활동 공간을 통해 지역주민들과 어울릴 수 있는 여건이라고 생각하시나요? 있다면 그 이유를 답변해주세요.

4-3. 보다 많은 사회주택의 활성화를 위해 필요하다고 생각하는 바를 말씀해주세요.
(사회주택 정책, 제도, 금융, 교육 등 각 영역별 구체적으로 필요한 사항)

5. 면담 참여자 일반 문항

1. 아래의 사항에 답변 부탁드립니다.

성별		연령	세(만)
주택 입주 년 월			
계약 기간			
계약 연장 또는 계약 미연장 여부			
계약 연장, 미연장 사유			

사회주택 관계자 면담 조사

조사개요	건축공간연구원에서 수행하고 있는 '다양한 거주가치 구현을 위한 사회주택 개선방안 연구'의 일환으로 사회주택에서 살고 있거나 조성에 참여한 사람을 대상으로 거주가치 측면에서 현황을 진단하고 개선방안을 도출하고자 면담을 시행		
조사일			
조사자			
면담참여자	성명 :	소속 :	연락처 :
면담방식	<input type="checkbox"/> 대면 <input type="checkbox"/> 온라인(화상)면담 <input type="checkbox"/> 이메일 <input type="checkbox"/> 기타		
조사주제			

1. 수요 맞춤

1-1. 입주자 계층 특성에 맞춰서 조성한 주거 공간의 특징은 무엇입니까?

(주택 규모 및 공간구성, 주택의 품질 등 주택 내부에 한정하여 답변)

(주택 내부 규모 및 공간구성)	
(주택의 품질, 청결, 냉난방여건, 방음, 기타 설비)	
(기타 자유답변)	

1-2. 입주자 계층 특성에 맞는 주거 서비스 제공을 위해 고려한 부분은 무엇입니까?

(입주자 자격 조건, 임대료, 거주기간, 공용편의시설 사용 등 구체적인 부분을 나누어서 답변)

(입주자 자격 조건)	
(임대료, 관리비 등 비용 조건)	
(거주기간, 계약기간 조건)	
(공용편의시설 사용)	
(기타 서비스)	

2. 입주자 참여

2-1. 입주자 사전모집과정에서 거주(예정)자의 요구사항(수요)을 물었습니까? 그리고 반영한 내용은 무엇이었습니까?

2-2. 입주(예정)주택 조성과정에서 입주자 참여 디자인 기회가 있었습니까? 있었다면 어떤 것이었습니까?

2-3. 입주 후 입주자의 의견수렴을 위한 체계가 있습니까? 있다면 어떤 방식들입니까?

2-4. 입주 후 입주자의 의견수렴을 반영한 공간이나 커뮤니티 프로그램이 있다면 어떤 것입니까?

3. 공동체 활동

3-1. 입주자 커뮤니티 활동 중에 참여가 활발한 활동의 종류와 내용을 말씀해주세요.

구분	커뮤니티 (모임) 명칭	전체인원 규모	활동 내용	활동 시간	활동 장소
1					
2					
3					

3-2. 입주자 커뮤니티 공간, 또는 (창작, 취미, 생활 등) 활동 공간에 대한 이용 현황 조사입니다. 주로 이용하는 커뮤니티 또는 활동 공간은 어디 인가요?
우선순위 1,2,3 곳에 대해 써주세요.

(첫번째 자주 사용 공간)

공간명			주 용도			
공간 유형	<input type="checkbox"/> 커뮤니티공간 <input type="checkbox"/> 근린생활시설 <input type="checkbox"/> 기타시설()					
공간 운영 주체	<input type="checkbox"/> 직영 <input type="checkbox"/> 위탁 <input type="checkbox"/> 임대 <input type="checkbox"/> 잘모르겠음					
공간 프로그램						
대략 규모	m^2	위치	<input type="checkbox"/> 실내(총) <input type="checkbox"/> 기타()			
이용 대상자	<input type="checkbox"/> 입주자 전용 <input type="checkbox"/> 외부자 이용가능	이용 인원	공간 최대 수용 인원 규모	같이 이용하는 동로 수		
이용료 (있을시 작성)	원	주 이용 시간	요일	시간대	이용시간	
제공 서비스 여부 및 내용	평일/저녁 낮/저녁 00분					
대관 가능 여부	<input type="checkbox"/> 가능 <input type="checkbox"/> 불가		대관 비용	원		
보유 시설	<input type="checkbox"/> 의자 <input type="checkbox"/> 책상 <input type="checkbox"/> 와이파이 <input type="checkbox"/> 빔프로젝터 <input type="checkbox"/> 스크린 <input type="checkbox"/> TV <input type="checkbox"/> 음향장비 <input type="checkbox"/> 에어컨 <input type="checkbox"/> 냉장고 <input type="checkbox"/> 전자레인지 <input type="checkbox"/> 세탁기 <input type="checkbox"/> 건조기 <input type="checkbox"/> 정수기 <input type="checkbox"/> 생크대 <input type="checkbox"/> 기타()					

(두번째 자주 사용 공간)

공간명			주 용도			
공간 유형	<input type="checkbox"/> 커뮤니티공간 <input type="checkbox"/> 근린생활시설 <input type="checkbox"/> 기타시설()					
공간 운영 주체	<input type="checkbox"/> 직영 <input type="checkbox"/> 위탁 <input type="checkbox"/> 임대 <input type="checkbox"/> 잘모르겠음					
공간 프로그램						
대략 규모	m^2	위치	<input type="checkbox"/> 실내(총) <input type="checkbox"/> 기타()			
이용 대상자	<input type="checkbox"/> 입주자 전용 <input type="checkbox"/> 외부자 이용가능	이용 인원	공간 최대 수용 인원 규모	같이 이용하는 동로 수		
이용료 (있을시 작성)	원	주 이용 시간	요일	시간대	이용시간	
제공 서비스 여부 및 내용	평일/저녁 낮/저녁 00분					
대관 가능 여부	<input type="checkbox"/> 가능 <input type="checkbox"/> 불가		대관 비용	원		
보유 시설	<input type="checkbox"/> 의자 <input type="checkbox"/> 책상 <input type="checkbox"/> 와이파이 <input type="checkbox"/> 빔프로젝터 <input type="checkbox"/> 스크린 <input type="checkbox"/> TV <input type="checkbox"/> 음향장비 <input type="checkbox"/> 에어컨 <input type="checkbox"/> 냉장고 <input type="checkbox"/> 전자레인지 <input type="checkbox"/> 세탁기 <input type="checkbox"/> 건조기 <input type="checkbox"/> 정수기 <input type="checkbox"/> 생크대 <input type="checkbox"/> 기타()					

(세번째 자주 사용 공간)

공간명			주 용도			
공간 유형	<input type="checkbox"/> 커뮤니티공간 <input type="checkbox"/> 근린생활시설 <input type="checkbox"/> 기타시설()					
공간 운영 주체	<input type="checkbox"/> 직영 <input type="checkbox"/> 위탁 <input type="checkbox"/> 임대 <input type="checkbox"/> 잘모르겠음					
공간 프로그램						
대략 규모	7대 중 소카임대 2대 m ²	위치	<input type="checkbox"/> 실내()층) <input type="checkbox"/> 기타()			
이용 대상자	<input type="checkbox"/> 입주자 전용 <input type="checkbox"/> 외부자 이용가능	이용 인원	공간 최대 수용 인원 규모	같이 이용하는 동로 수		
이용료 (있을시 작성)	원	주 이용 시간	요일 평일/저녁	시간대 낮/저녁	이용시간 00분	
제공 서비스 여부 및 내용						
대관 가능 여부	<input type="checkbox"/> 가능 <input type="checkbox"/> 불가	대관 비용	원			
보유 시설	<input type="checkbox"/> 의자 <input type="checkbox"/> 책상 <input type="checkbox"/> 와이파이 <input type="checkbox"/> 빔프로젝터 <input type="checkbox"/> 스크린 <input type="checkbox"/> TV <input type="checkbox"/> 음향장비 <input type="checkbox"/> 에어컨 <input type="checkbox"/> 냉장고 <input type="checkbox"/> 전자레인지 <input type="checkbox"/> 세탁기 <input type="checkbox"/> 건조기 <input type="checkbox"/> 정수기 <input type="checkbox"/> 생크대 <input type="checkbox"/> 기타()					

3-3. 입주자 커뮤니티 공간이 충분하다고 생각하나요? 아니라면 어떤 공간이 더 필요하다고 생각하시나요?

--

3-4. 입주자 커뮤니티 프로그램이 충분하다고 생각하나요? 아니라면 어떤 프로그램이 더 필요하다고 생각하시나요?

--

3-5. 커뮤니티 공간 및 프로그램이 입주자가 주택에서 계속해서 거주하고자 하는데 긍정적인 요인으로 작용하나요? 그 정도와 이유를 답변해주세요.

정도	이유
아니다 그렇다 1---2---3---4---5	

4. 지역(동네) 연계

4-1. 이 사회주택이 공급·운영되면서 지역사회와 교류(기여 등)하고 있다고 생각하시나요? 있다면 그 이유를 답변해주세요.

4-2. 이 주택에 커뮤니티 공간, 또는 (창작, 취미, 생활 등) 활동 공간을 통해 지역주민들과 어울릴 수 있는 여건이라고 생각하시나요? 있다면 그 이유를 답변해주세요.

4-3. 보다 많은 사회주택의 활성화를 위해 필요하다고 생각하는 바를 말씀해주세요.
(사회주택 정책, 제도, 금융, 교육 등 각 영역별 구체적으로 필요한 사항)