

Jeonbuk State Institute

정책연구

2024-02

전북형 사회주택 공급 확대 방안 연구

A Study on Expanding the Supply of Jeonbuk-Specific Social Housing

오병록 박서린



설립목적

전북특별자치도 및 전북지역 시·군의 지역발전 등에 관련된 체계적인 조사·연구 활동을 통하여 지역단위의 정책개발 기능을 수행함으로써 지역발전에 기여

주요기능

- 이도정에 관한 중장기 개발계획 및 주요 현안에 대한 조사·연구
- 지역경제, 지역발전에 관한 연구 및 정책대안의 모색
- 정부, 지방자치단체, 국내외 연구기관 및 민간단체의 연구 용역 수탁
- 연구관련 도서 및 간행물 발간
- 연구기관 간 공동연구·학술대회 및 정보교류 협력
- 국내외 각종 정보자료의 수집·관리 및 제공

연구진 소개

오병록

서울시립대학교 공학박사
전북연구원 책임연구위원

박서린

전북대학교 공학석사(도시계획)
전북연구원 전문연구원

Jeonbuk State Institute

정책연구

2024-02

전북형 사회주택 공급 확대 방안 연구

A Study on Expanding the Supply of Jeonbuk-Specific Social Housing

오병록 박서린

연구진 및 연구 세부 분담

연구책임	오병록	책임연구위원	제1장, 2장 1절, 3장(2절, 3절), 4장, 5장
공동연구	박서린	전문연구원	제2장(2절, 3절), 3장(1절, 2절, 3절)

자문위원	유승수	원광대학교 지역혁신연구원 연구교수
	염철호	건축공간연구원 부원장
	이한솔	민달팽이협동조합 이사
	채준배	한국사회주택협회 조직국장

연구관리 코드 : 24JU02

이 보고서의 내용은 연구자의 의견으로서
전북연구원의 공식 입장과는 다를 수 있습니다.

1. 연구목적 및 방법

- 국가는 주거복지 측면에서 저소득계층을 위해 공공임대주택을 공급하고 있지만, 수요 대비 공급은 충분하다고 할 수 없고, 사회적으로 주거취약계층인 청년 등은 공공임대주택정책의 주요 대상에서 소외되어 있음
- 전반적으로 지방의 청년들이 수도권 전출이 증가하는 추세 속에서 전북 인구의 수도권 전출은 청년인구의 비중이 타 지역에 비해 높게 나타나고 있음
- 청년들은 일자리 정책을 우선적으로 요구하고 있지만 주거 정책을 다음 우선순위로 많이 요구하고 있는데, 청년은 주거 확보에 어려움을 겪고 있음을 보여줌
- 농업 인력난을 해결하기 위해 외국인근로자가 많이 거주하는 전북에서는 이들의 노동력 향상과 안정적인 생활환경 조성을 위해 양호한 주거공간의 확보가 필요한 상황임
- 본 연구는 민간임대주택과 공공임대주택의 수요계층 사이에서 나타나는 주택문제를 사회적경제를 통한 해결이 하나의 대안으로 추진되고 있는 상황에서, 전북의 여건을 반영한 전북형 사회주택의 공급을 확대하는 방안을 모색하는 것을 연구 목적으로 함
- 사회주택에 대한 이해를 넓히기 위해 관련 선행연구와 정책보고서를 검토하고, 사회주택 공급 현황 데이터를 확보하고 분석하여 지역별, 사회주택 유형별, 공급주체별 사회주택 공급 특성을 파악함
- 사회주택에 대한 사례조사를 통해, 전북 사회주택의 특성을 파악하고 타 지역 사회주택의 공급과 운영, 그리고 주택공급사업으로서 이슈에 대한 시사점을 파악함
- 사회주택을 공급했던 주체로부터 실무적 차원과 정책 담당자 및 전문가로부터 정책적 차원의 자문을 통해 사회주택 공급 방안을 도출함

2. 결론 및 정책제언

- ‘전북형 사회주택’을 전북도가 보유하고 있는 자원과 자산을 활용하여 전북도만의 특징을 갖는 사회주택으로 정의하고, 특히 주택부문에서 전북도 유일의 특징을 찾는 것은 쉽지 않으므로 타지역에 비해 비교우위에 있는 강점이나 자원을 발굴하고 활용하여 공급하는 사회주택을 특징으로 함
- 전북형 사회주택의 특징은 사회주택 공급주체로서 전북개발공사의 참여, 그리고 청년과 함께 농업인력으로서 외국인근로자를 사회주택 공급대상으로 하는 것임
- 청년과 외국인근로자의 안정적 주택 수요 대응, 사회적경제주체의 활동, 사회주택 공급 경험을 토대로 전북형 사회주택사업을 추진하고, 사회주택 공급을 위한 기반을 구축하며 사회적경제주체를 육성하는 것을 전북형 사회주택의 공급 방향으로 설정함
- 도 및 시군이 보유하고 있는 공유지를 활용하여 토지임대부형 사회주택을 공급하는 공유지 임대 사회주택사업, 사회문제가 되고 있는 빈집을 활용하여 빈집 재활용과 저렴한 주거공간 확보라는 정책 목적을 달성할 수 있는 빈집재생 사회주택사업, 그리고 외국인근로자의 안정적 주거공간을 제공하는 외국인근로자 사회주택사업을 전북형 사회주택사업으로 추진함
- 사회주택의 공급확대를 위한 기반으로 사회주택 관련 사업기획, 교육, 컨설팅, 정보 제공 등의 역할을 하는 사회주택지원센터를 운영하고, 사회주택사업 지원의 근거로서 사회주택 활성화 지원 조례를 제정하며, 사회주택 사업비를 지원하기 위한 사회주택기금을 운용하고, 각종 정보를 수집 및 제공하는 사회주택 정보 시스템을 구축하도록 함
- 사회주택을 공급하고 운영하는 실질적인 주체를 육성하기 위해 사회적경제주체의 사회주택사업 역량 강화를 위한 교육 등을 지원하고, 사회주택사업의 전 과정 및 운영·관리에 대한 지원 프로그램을 제공하며, 사회주택 관련 기관 및 조직의 원활한 협조를 위한 주거복지네트워크를 보다 촘촘히 구축하고 활동을 지원하도록 함

차 례

CONTENTS

요약	i
----------	---

제1장 서론

1. 연구의 배경 및 목적	3
가. 연구의 배경	3
나. 연구 목적	5
2. 연구 범위 및 내용	6
3. 연구방법 및 연구 추진체계	8

제2장 이론 고찰 및 선행연구 검토

1. 사회주택 관련 이론	13
가. 사회주택 개념	13
나. 사회주택 유형	22
다. 사회주택 특성	27
2. 사회주택 정책 동향	32
3. 선행연구	45
4. 시사점	53

제3장 전북 사회주택 공급 여건 분석

1. 사회주택 공급 현황	57
가. 사회주택 수요	57
나. 사회주택 공급 현황	77
다. 사회주택 공급 특성	84
2. 사회주택 공급 사례	89
가. 전국	89
나. 전주	98
다. 국외	105
3. 사회주택 공급 여건	119
가. 사회적경제주체	119
나. 자원 조례	122
4. 소결	124

제4장 전북형 사회주택 공급 확대 방안

1. 전북형 사회주택 공급 확대 전략	129
가. 전북형 사회주택 개념	129
나. 전북형 사회주택 공급 확대 전략	131
2. 전북형 사회주택 공급 확대 방안	133
가. 전북형 사회주택사업	133
나. 사회주택 공급 확대 기반구축	140
다. 사회적경제주체 육성	148

제5장 결론

1. 연구 종합	153
2. 정책 제언	157

참고문헌	159
------------	-----

영문요약 (Summary)	162
----------------------	-----

표 차례

LIST OF TABLES

[표 2-1] 공공임대주택 종류와 내용	13
[표 2-2] 장기공공임대주택 재고율 비교(%)	17
[표 2-3] 국가별 사회주택의 정의와 명칭	21
[표 2-4] 주체(민간)의 소유 및 역할에 따른 사회주택 유형	23
[표 2-5] 지분에 따른 사회주택 유형	24
[표 2-6] 지분 소유관계에 따른 사회주택 유형	25
[표 2-7] 사업단계별 역할	26
[표 2-8] 단계별 역할에 따른 사회주택 유형	26
[표 2-9] 100세대 이상 사회주택 운영 주체(사회적 주택 제외)	30
[표 2-10] 사회주택 7대 사업성 개선 대책	31
[표 2-11] 사회임대주택 주택도시기금 융자 대출 조건	36
[표 2-12] LH 사회주택 추진 경과	39
[표 2-13] 서울시 사회주택 추진 경과	41
[표 2-14] 전주시 사회주택 추진 경과	42
[표 2-15] 경기도 사회주택 추진 경과	43
[표 2-16] 경기도 협동조합형 사업개요	44
[표 3-1] 조사 대상자 연령대별 현황	57
[표 3-2] 연령별 점유 형태	59
[표 3-3] 거주 주택 유형	60
[표 3-4] 주택의 임차료나 대출금 매월 상환시 갖는 부담 정도	61
[표 3-5] 광역별 계절근로자 배정 현황	64
[표 3-6] 계절근로자 임시거주시설 현황	64
[표 3-7] 전국 및 전북도 외국인근로자 추이	65

[표 3-8] 전국 및 전북도 외국인근로자 주요 국적 TOP10(2021)	66
[표 3-9] 산업별 외국인근로자 현황	67
[표 3-10] 2023년 상반기 지자체별 외국인근로자 배정 현황	68
[표 3-11] 2023년 상반기 전북 13개 시군 외국인근로자 배정 현황	69
[표 3-12] 전북도 시군별 등록외국인 체류자격별 현황	70
[표 3-13] 외국인 근로자 주택 점유 형태	72
[표 3-14] 거주지역별 점유 형태	73
[표 3-15] 체류자격별 주거비 지출에 대한 경제적 부담 정도	74
[표 3-16] 체류자격별 거주하는 주택 형태	75
[표 3-17] 거주지역별 거주하는 집의 형태	76
[표 3-18] 지역별 및 유형별 사회주택 공급 현황(세대수)	79
[표 3-19] 신축여부별 사회주택 공급 현황(세대수)	81
[표 3-20] 사회주택 공급 주체별 사회주택 공급 현황(세대수)	82
[표 3-21] 소유유형별 사회주택 공급 현황(세대수)	82
[표 3-22] 사업시행 주체별 사회주택 공급 현황	83
[표 3-23] 베를린의 사회주택 지원 및 임대료	111
[표 3-24] 전북도 사회적경제주체 업무내용별 현황	121
[표 3-25] 타지역 사회주택 지원 조례	123
 [표 4-1] 활용가능한 도유지 및 시군유지 수	 133

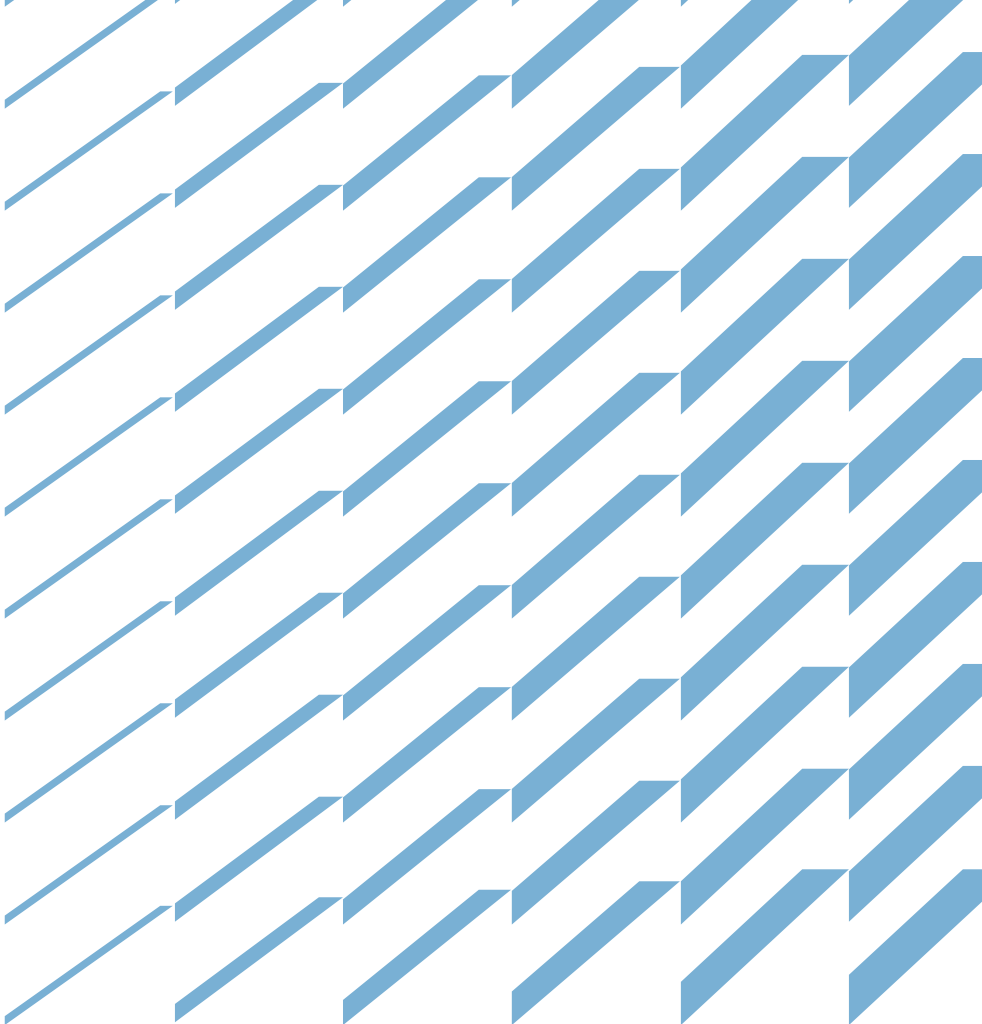
그림 차례

LIST OF FIGURES

[그림 1-1] 연구 흐름 및 내용	9
[그림 2-1] 공공임대주택 재고 추이	16
[그림 2-2] 임대주택(social rental housing) 재고 비율(%)	16
[그림 2-3] 복지혼합의 개념을 나타내는 페스토프의 복지 삼각형	18
[그림 2-4] 사회주택 범위	19
[그림 2-5] 사회주택 정책 및 사업 추진 동향	32
[그림 2-6] 주거복지 로드맵 추진과제 실천을 위한 기반 구축	33
[그림 2-7] 사회주택 허브리츠 운영구조	35
[그림 2-8] 사업유형별 보증 구조	35
[그림 2-9] 사회주택 활성화 정책의 목표	37
[그림 2-10] 토지임대부 협동조합형 사회주택 사업개요	44
[그림 3-1] 조사 대상자 연령대별 현황	57
[그림 3-2] 거주 주택 유형 연령별 현황	58
[그림 3-3] 거주 주택 유형 연령별 현황	60
[그림 3-4] 주택의 임차료나 대출금 매월 상환 시 갖는 부담 정도	61
[그림 3-5] 부모 비동거 청년의 현재 거주 주택 선택 이유(1순위, %)	62
[그림 3-6] 청년 지원 정책(남원, 1순위, %)	63
[그림 3-7] 가장 필요한 정책 지원(한국청소년정책연구원, %)	63
[그림 3-8] 청년 지원 정책(전남, %)	63
[그림 3-9] 제주 청년정책 우선순위(제주, 복수응답, %)	63
[그림 3-10] 전북도 외국인근로자 추이	65
[그림 3-11] 전국 및 전북도 외국인근로자 주요 국적 비중(2021)	66

[그림 3-12] 전북 시군별 등록외국인 체류자격별 비율	71
[그림 3-13] 외국인 근로자 집의 점유 형태	72
[그림 3-14] 거주지역별 점유 형태	73
[그림 3-15] 체류자격별 주거비 지출에 대한 경제적 부담 정도	74
[그림 3-16] 체류자격별 거주하는 주택 형태	75
[그림 3-17] 거주지역별 거주하는 집의 형태	76
[그림 3-18] 연도별 사회주택 공급 현황(세대수, 심사연도 기준)	77
[그림 3-19] 지역별 사회주택 공급 현황(세대수)	78
[그림 3-20] 유형별 사회주택 공급 현황(세대수)	78
[그림 3-21] 주택유형별 사회주택 공급 현황(건축수)	80
[그림 3-22] 주택유형별 사회주택 공급 현황(세대수)	80
[그림 3-23] 협동조합형 공공지원 민간임대주택 사업구조	96
[그림 3-24] 사회주택 '전주달팽이집'	99
[그림 3-25] 사회주택 '추천'	100
[그림 3-26] 사회주택 '청춘101'	101
[그림 3-27] 사회주택 '창공'	102
[그림 3-28] 사회주택 '비타민하우스'	103
[그림 3-29] 유럽 사회주택 건설·운영 시의 비용과 공공지원	106
[그림 3-30] 영국 주택협회 및 주택트러스트 사업구조	107
[그림 3-31] 영국 주택협동조합 사업구조	108
[그림 3-32] 미국 뉴욕시 부담가능한 주택정책의 민간 지원 구조	109
[그림 3-33] 일본 PFI사업의 기본구조	110
[그림 3-34] 영국 사회주택 보조금 지급 및 자금조달구조	111
[그림 3-35] 영국의 사회주택 사례	117

[그림 3-36] 오스트리아의 사회주택 사례	118
[그림 3-37] 지역별 사회적기업 수	119
[그림 3-38] 지역별 인구 10만 명 당 사회적기업 수	120
[그림 3-39] 사회적경제주체의 필요 역량	120
[그림 4-1] 전북형 사회주택 개념	130
[그림 4-2] 사회주택 공급 과제와 정책방안	132
[그림 4-3] 공유지임대 사회주택사업 모델	135
[그림 4-4] 빈집재생 사회주택사업 모델	137
[그림 4-5] 외국인근로자사회주택사업	139
[그림 4-6] 전북주거복지네트워크 구성	150
[그림 5-1] 전북형 사회주택 공급 확대 방안	156



제 1 장

서론



1. 연구의 배경 및 목적
2. 연구 범위 및 내용
3. 연구 방법 및 연구 추진체계

제1장 서론

1. 연구의 배경 및 목적

가. 연구의 배경

- 부동산시장에서 스스로의 경제력으로 주거공간을 마련하지 못하는 저소득계층과 주거취약계층을 위하여 국가에서는 주거복지 측면에서 저렴한 공공임대주택을 꾸준히 공급하고 있지만 여전히 충분한 공급은 이루어지지 못하고 있음
 - 지속적인 공공임대주택의 공급에도 불구하고 공공임대주택의 비율이 전체 주택의 여전히 10%를 밑돌고 있는데, 2021년 기준으로 9.4%를 기록함
 - 공공임대주택 비율이 20~30% 수준을 보이는 유럽 국가에 비해 절반 이상 낮은 상태임
- 부모로부터 독립한 청년, 그리고 수명 증가에 반해 소득이나 자산이 적은 독거노인 등 새로운 주거취약계층이 증가하고, 고시원 등 거주환경이 열악한 거주공간에 거주하는 계층에 대한 사회적 관심도 증가함
 - 노인 1인가구가 전체 가구의 7.9%를 차지하고 있고, 순자산은 13,700만 원으로 비노인 가구 22,375만 원의 61.2%에 그침(강은나 외3 2019, 121~128)
- 지방 청년들의 수도권 전출이 증가하는 추세를 나타내고 있고 전북의 수도권 전출 인구 중 청년 비중이 타 지역에 비해 높음
 - 지난 10년간 지방광역도의 청년들(15~39세)이 수도권으로 전출하는 비중은 과반임
 - 또한, 2012년 58.1%에서 2022년 60.9%로써 오르내림이 있지만 추세선이 우상향 경향을 보임
 - 전북의 수도권 전출인구 중 청년 비중은 62.5%로써 경남(68.8%), 경북(63.6%) 다음으로서, 전체 연령에서 청년의 비중이 높음
- 청년사회경제실태조사를 보면, 청년들이 필요로 하는 정책은 일자리를 우선적으로 요구하고 있지만 다음 우선순위로 주거 관련 정책을 요청하고 있어, 청년들의 주거공간

확보와 주거비 마련에 어려움을 겪고 있다는 것을 알 수 있음

- 최근 농촌에서 노동력이 부족하여 의존할 수밖에 없는 외국인근로자는 한국에서의 취약한 신분상 및 경제적 여건상 안정적인 주거공간 마련 역시 쉽지 않은 상황임
 - 인구감소에 따른 노동인구의 감소와 인구 고령화로 인해 제조업뿐만 아니라 농업이 주요 산업인 전북에서는 농촌노동력이 부족하여 외국인근로자에 의존하고 있음
 - 2021년 기준, 전북에 거주하는 외국인근로자 수는 9,464명에 이르고 있음
- 주로 기초수급자 등 취약계층에게 공급되는 공공임대주택으로는 소득분위에서 중하 수준인 청년 등 주거취약계층의 주거수요를 충족시키지 못하고 있고, 이 부분에서 사회적경제를 통한 사회주택의 공급이 증가하고 있음
- 사회주택은 청년들이 일자리를 찾아 모이는 수도권을 중심으로 많이 공급되었고, 지방에서도 전북과 부산에서 공급 실적을 가지고 있음
 - 수도권인 서울과 경기에서 전체 사회주택의 대부분이 공급되었고, 지방에서는 부산과 전북에서 40~80여 세대가 공급되었는데, 세대수 기준으로 전북이 84세대로 부산의 40세대보다 많은 수치를 보임
- 전북은 사회적경제주체의 활동이 타 지역보다 활발하므로 사회주택의 공급주체로서의 역할에 대한 여건과 가능성은 높음
 - 사회적기업은 서울과 경기도에 절대적으로 많은 수가 활동하고 있지만, 수도권을 제외한 지방에서는 경북 다음으로 전북에 많은 기업이 활동하고 있음
 - 단위 인구 기준으로 살펴보면, 전북의 사회적기업은 수도권을 포함하여 전국적으로도 제주와 강원 다음으로 많은 사회적기업을 보유하고 있음

나. 연구 목적

- 사회적 가치를 추구하는 사회적경제주체라는 민간의 활력을 이용한 사회주택의 공급을 확대하여 청년 등 주거취약계층의 주거안정을 제고하기 위하여 전북의 여건을 반영한 사회주택 공급 확대 방안을 모색하고자 함
- 안정적인 주거공간이 필요한 청년들에게 정부가 공급하는 공공임대주택 등 저렴한 주택이 충분히 제공되지 못하는 상황 극복
- 청년 1인가구 증가와 세어하우스 및 청년창업주택 등 다양한 주거수요에 대응
- 특히, 외국인근로자에 의존할 수밖에 없는 전북의 농업환경에서 외국인근로자의 주거안정을 위해 저렴하고 안정적으로 거주할 수 있는 주거공간 제공
- 본격적인 사회주택 공급이 이루어지기 전에 선제적인 정책 지원을 통한 공급 확대 기반 마련

2. 연구 범위 및 내용

가. 사회주택 특성 고찰 및 선행연구 검토

- 사회주택의 개념 및 특성
 - 각 지자체 및 기관에서 사용하는 사회주택에 대한 개념 및 정의가 상이하지만, 공통적인 주요 키워드와 사회주택의 목표 등을 토대로 본 연구에서 사용하는 개념을 정립
 - 사회주택 도입 취지, 사회주택 공급 현황, 주택 유형 및 유형별 소유·운영 방식, 공급 체계 등 사회주택 특성
- 사회주택 정책 동향 및 선행연구 검토
 - 사회주택의 정책적 도입 및 정책 내용, 사회주택 정책 변화 특성
 - 사회주택 관련 선행연구 검토

나. 전북 사회주택 공급 여건 분석

- 사회주택 공급 현황 분석
 - 전북 사회주택 공급 현황 및 특성
- 사회주택 사례 검토
 - 타 지역의 주요 사회주택을 대상으로 주요 쟁점 사항 조사 정리
 - 전주시 사회주택 사례조사를 통해 공급 과정에서 제약 및 개선 사항 수요 조사
- 사회주택 공급 여건
 - 사회주택 공급 지원 정책 및 제도, 사회주택 공급 자원(공급 주체 및 조직, 부지로 활용가능한 공유지, 주거공간 자원인 빈집 등)
- 사회주택 공급 확대 과제
 - 사회주택 공급 현황, 사례 시사점, 공급 여건 분석을 통한 사회주택 공급 확대를 위한 과제 도출

다. 전북 사회주택 공급 확대 방안

- 사회주택 공급 확대 전략
 - 사회주택 공급 여건 및 과제로부터 사회주택 공급 확대를 위한 방향 및 전략 설정
- 사회주택 공급 확대 방안
 - 사회주택 공급 사업 추진, 지원 근거로서 제도 마련, 사회주택 공급 및 운영의 전 과정에서 실질적 지원이 가능한 조직 구성, 교육 및 프로그램 지원, 협력 네트워크 구축 등

3. 연구 방법 및 연구 추진체계

가. 연구방법

1) 정보조사 및 분석방법

가) 문헌조사

- 사회주택의 개념 및 특성 등에 관련 이론 고찰을 위한 기존 문헌조사
- 사회주택 관련 기존 연구 내용 파악을 위한 선행연구 검토
- 사회주택 관련한 이슈 파악을 위한 신문기사 및 인터넷 자료 조사
- 사회주택의 개념을 정의하고 특성을 파악하기 위해 사회주택에 대한 다수의 문헌을 비교·분석하여 공통적인 내용을 중심으로 정리

나) 데이터조사

- 사회주택 공급 현황 및 내용 등에 관한 행정자료 조사
- 행정자료를 수치데이터화하여 그래프 등을 통한 시각적으로 특성 파악

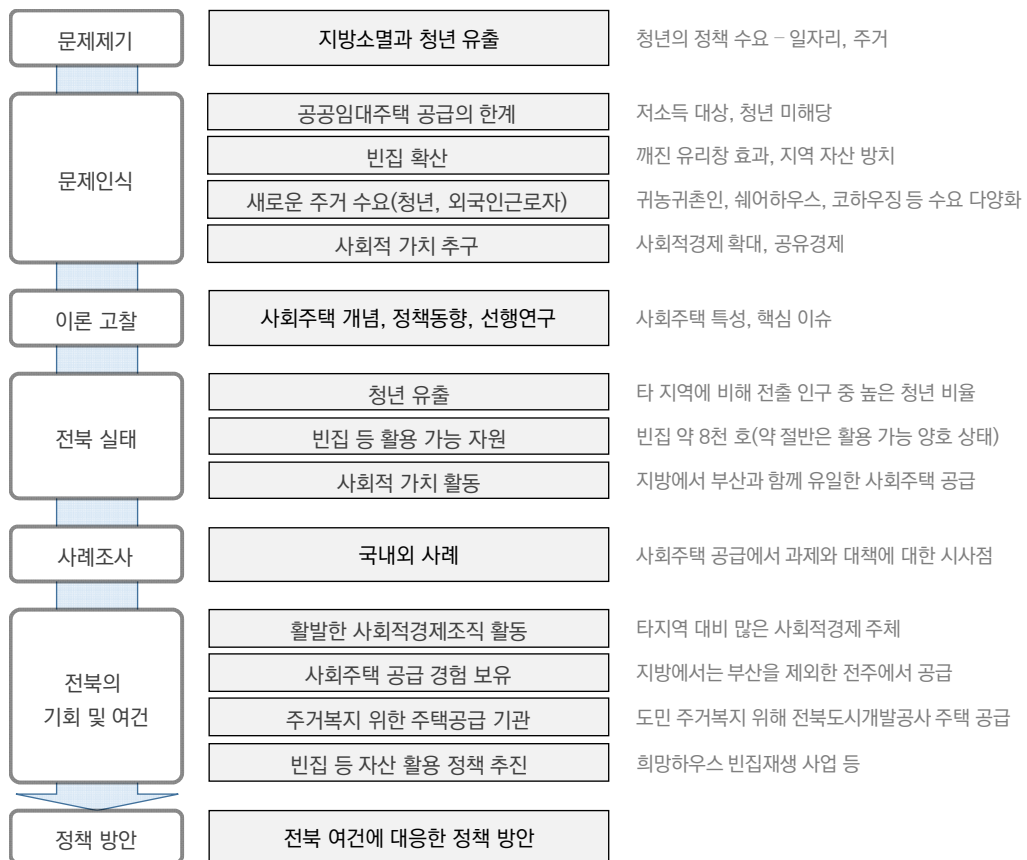
다) 현장조사

- 전북도 내 공급된 사회주택을 방문하여 건축 현황 및 주변 여건 조사
- 사회주택 공급자 및 입주자 면담 등을 통한 사회주택 이슈 파악

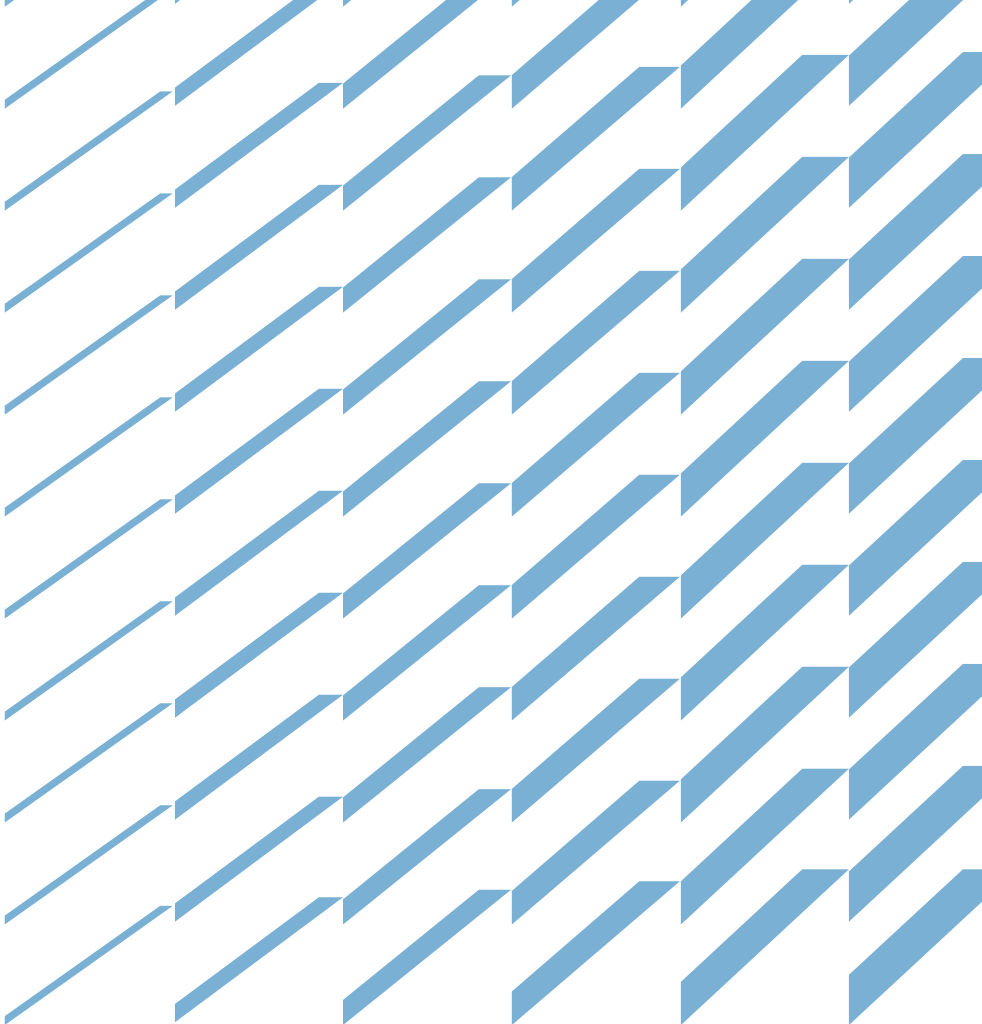
2) 전문가 자문방법

○ 사회주택 관련 학문적 및 실무적 전문가 자문

- 사회주택 관련 연구를 수행한 연구자를 자문하여 사회주택 특성, 과제 및 방안 도출
- 사회주택 공급에 참여한 실무자를 인터뷰하여 공급 과정에서의 이슈 도출



[그림 1-1] 연구 흐름 및 내용



제2장

이론 고찰 및 선행연구 검토



1. 사회주택 관련 이론
2. 사회주택 정책 동향
3. 선행연구
4. 시사점

제2장 이론 고찰 및 선행연구 검토

1. 사회주택 관련 이론

가. 사회주택 개념

1) 도입 배경

- 국가는 저소득층 등 주거취약계층의 주거안정을 위하여 다양한 형태로 공공임대주택을 공급해 왔고 일정 부분 성과를 나타내고 있음
- 주거취약계층의 다양한 조건을 반영하여 통합공공임대주택, 국민임대주택, 행복주택, 5년(10년) 및 50년 공공임대주택, 영구임대주택, 전세임대주택, 매입임대주택을 통해 저렴한 임대주택을 공급해 왔음

[표 2-1] 공공임대주택 종류와 내용

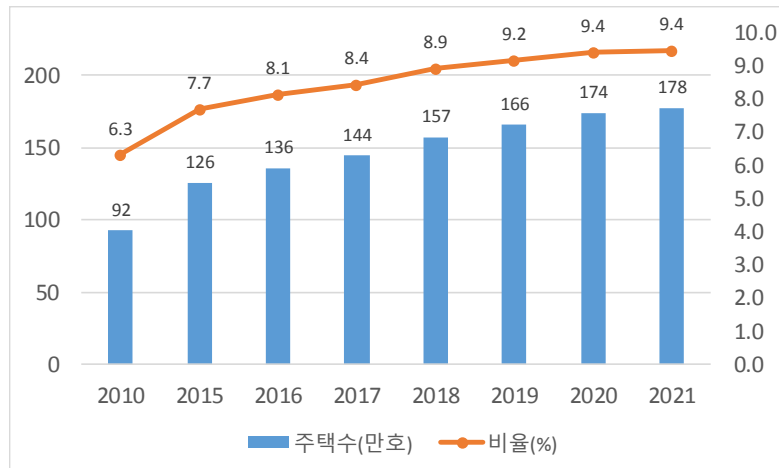
구분	내용	입주자격	임대조건
통합 공공임대	최저소득 계층, 저소득 서민, 젊은 층 및 장애인·국가유공자 등 사회 취약계층 등의 주거안정을 목적으로 공급하는 공공임대주택	무주택세대구성원으로서 월평균소득이 기준 중위소득 100% 이하(우선공급) 또는 월평균소득이 기준 중위소득 150% 이하(일반공급)	표준임대보증금 = 임대시세 × 소득구간 계수 × 35% 표준임대료 = 임대시세 × 소득구간 계수 × 65% × 시장전환율 ÷ 12
국민임대	무주택 저소득층(소득 1~4분위 계층)의 주거안정을 도모하기 위해 국가 재정과 국민주택기금을 지원받아 국가 지방자치단체 한국토지주택공사 또는 지방공사가 건설·공급하는 주택으로 저렴한 임대료로 장기간(30년) 임대, 분양전환 되지 않음	세대구성원 전원이 주택을 소유하고 있지 않으며, 국민임대주택 소득(전년도 도시근로자 가구원수별 월평균소득의 70%이하) 및 자산(총 자산 36,100만 원 이하) 보유기준을 충족하는 사람	표준임대보증금 = 당해주택가격 × 20/100 × 규모 계수 × 지역계수
행복주택	젊은 계층의 주거안정을 위해 대중교통이 편리하거나 직주근접이 가능한 곳에 국가 재정과 국민주택기금을 지원받아 시중 시세보다 저렴하게 공급하는 공공임대주택	대학생, 취업준비생, 청년, 사회초년생, (예비)신혼부부, 한부모가족, 고령자, 주거급여수급자에 따라 다르나, 보통 본인 및 부모 또는 해당세대의 소득 합계가 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평	표준임대보증금 = 임대시세 × 공급대상 계수 × 50/100 표준임대료 = 표준임대보증금 × 시장전환율

		균 소득의 100%이하	
공공임대	5년(10년)의 임대기간 종료 후 입주자에게 우선 분양전환하는 주택이거나 영구임대주택을 대체할 목적으로 기금 등을 지원받아 한국토지주택공사 또는 지자체가 건설·공급하는 임대주택(분양전환 되지 않음)	무주택세대구성원으로서 주택청약종합저축 가입자(전용 85㎡ 이하) 또는 만 19세 이상인 자로서 주택청약종합저축 가입자(전용 85㎡ 초과)	임대료는 표준임대료 이하에서 결정 표준임대료 = 최초 주택가격 x (1+이자율) ^{납부시점의 입차연수} x (1-분납율의 합) x 임대료율
영구임대	사회복지적 성격의 임대주택으로, 정부의 재정보조를 받아 전용 26.34㎡ ~ 42.68㎡ 규모로 건설되어 기초생활수급자 등과 같은 저소득층에게 저렴한 임대료로 공급	생계·의료급여 수급자, 국가유공자 또는 그 유족 등 유공자로서 해당 세대의 월평균 소득이 70% 이하이고 자산요건 충족, 일본군 위안부 피해자, 지원대상 한부모가족 등 주거취약계층	생계·의료급여 수급자 등의 표준임대보증금 및 표준임대료 기준 적용
장기전세	국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사 또는 지방공사가 임대할 목적으로 건설 또는 매입하는 주택으로서 20년의 범위에서 전세 계약의 방식으로 공급하는 임대주택	세대 구성원 전원이 주택을 소유하고 있지 않으며, 국민임대주택 소득 및 자산 보유기준을 충족하는 사람	공공건설임대주택(장기전세주택)과 같거나 해당 임대주택과 비슷한 2~3개 단지의 공동주택의 평균 전세금액의 80%
매입 임대	일반 매입 임대	무주택세대구성원으로서 생계·의료급여 수급자, 지원대상 한부모 가족, 수급자 또는 차상위 계층 중 최저주거기준 미달 또는 RIR 30% 이하, 월평균소득 70% 이하 장애인	시중시세의 30%
	청년 매입 임대	혼인중이 아닌 무주택자이면서 대학생, 취업준비생, 19세 이상 39세 이하인 자 중 생계, 의료, 주거급여수급자 가구 또는 지원대상 한부모 가족 또는 차상위계층	시중시세의 40~50%
	신혼 부부 매입 임대 I	무주택세대구성원으로 혼인 7년 이내 신혼부부, 예비 신혼부부, 6세 이하 자녀가 있는 한 부모가족, 유자녀 혼인 가구가 도시근로자 월평균 소득 70%이하이면서 국민임대주택 자산기준 충족	시중시세의 30 ~ 40%
	신혼 부부 매입 임대 II	무주택세대구성원으로 혼인 7년 이내 신혼부부, 예비 신혼부부, 6세 이하 자녀가 있는 한 부모가족, 혼인 가구이면서 순위별 소득 자산 기준 충족	시중시세의 70 ~ 80%
	다자녀 매입 임대	무주택세대구성원으로서, 2인 이상의 미성년 자녀를 양육하는 월평균소득 70% 이하 가구	시중시세의 30 ~ 40%

전 세 임 대	고령자 매입 임대	저소득 고령자층이 현 생활권에서 안정적으로 거주할 수 있도록 LH가 주택을 매입하여 임대하는 주택	무주택세대구성원으로서, 2인 이상의 미성년 자녀를 양육하는 월평균소득 70% 이하 가구	시중시세의 40%
	공공 전세 주택	도심내 면적이 넓은 주택을 매입하여 중산층 3~4인 가구에 임대하는 주택	무주택세대구성원(소득, 자산요건 없음)	시중시세의 80 ~ 90%(전세)
	기숙 사형 매입 임대	대학 기숙사 부족 해소를 위해 LH에서 매입한 주택을 대학생 등에게 시중시세 40% 수준으로 임대하는 주택	무주택자인 미혼 청년으로 대학생 및 대학원생, 만 19세 이상 39세 이하이면서, 생계, 의료, 주거급여 수급자 가구 또는 지원대상 한부모가족 또는 차상위계층	시중시세의 40%
	집주 인 임대	주택도시기금 지원, 세금감면 등을 바탕으로 민간주택을 LH에 위탁임대하고 LH는 청년, 고령자, 신혼부부 등에게 시세보다 저렴하게 공급, 운영하는 주택	만19세 이상 만39세 이하 청년 또는 혼인기간 7년 이내 신혼부부 또는 65세 이상 고령자 중 월평균소득 120% 이하	시중시세의 85%
	기존 주택 전세 임대	무주택 저소득계층이 현 생활권에서 거주할 수 있도록 기존주택에 대해 전세계약을 체결한 후 저소득층에서 저렴하게 재임대	수급자, 부도공공임대아파트 퇴거자, 보증거절자, 긴급주거지원 대상자, 이재민, 주거취약계층 주거지원, 공동생활가정(그룹홈), 국가유공자	(임대보증금) 한도액 범위 내에서 전세지원금의 2~5% (월임대료) 전세지원금 중 임대보증금을 제외한 금액에 대한 연 1~2% 이하 해당액
	소년 소녀 가정 등 전세 주택 지원	사회취약계층 아동·청소년의 주거생활 안정 및 주거수준 향상을 위하여 기존주택을 전세 계약 체결하여 저렴하게 재임대	소년소녀가정, 위탁가정, 교통사고 유자녀 가정, 재난 유자녀 가정, 자립준비청년, 청소년복지시설 퇴소청소년 등 양육자가 무주택세대구성원으로서 해당 가구의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득 100% 이하인 자	전세금 지원 한도액 수도권 1억 3,000만 원, 광역시 9,000만 원, 그 밖의 지역은 7,000만 원
	신혼 부부 전세 임대	도심 내 신혼부부, 예비 신혼부부, 한부모가족이 원하는 생활권에서 안정적으로 거주할 수 있도록 기존주택을 전세계약 체결하여 저렴하게 재임대	무주택요건 및 소득·자산기준을 충족하는 신혼부부, 예비신혼부부, 한부모가족	(임대보증금)한도액 범위 내에서 전세지원금의 5% 또는 20% (월임대료)전세지원금 중 임대보증금을 제외한 금액에 대한 연 1~2% 이하 해당액
	청년 전세 임대	청년층(대학생·취업 준비생·만 19세~39세)의 주거비 부담 완화를 위하여 기존주택을 전세 계약 체결하여 저렴하게 재임대	무주택 요건 및 소득·자산기준을 충족하는 대학생, 취업 준비생, 만 19세~39세	(임대보증금) 1·2순위 : 100만원, 3순위 : 200만원 (월임대료) 전세지원금 중 임대보증금을 제외한 금액에 대한 연 1~2% 이하 해당액

자료 : LH청약사이트(<https://apply.lh.or.kr/>), 2024.1.31. 접속

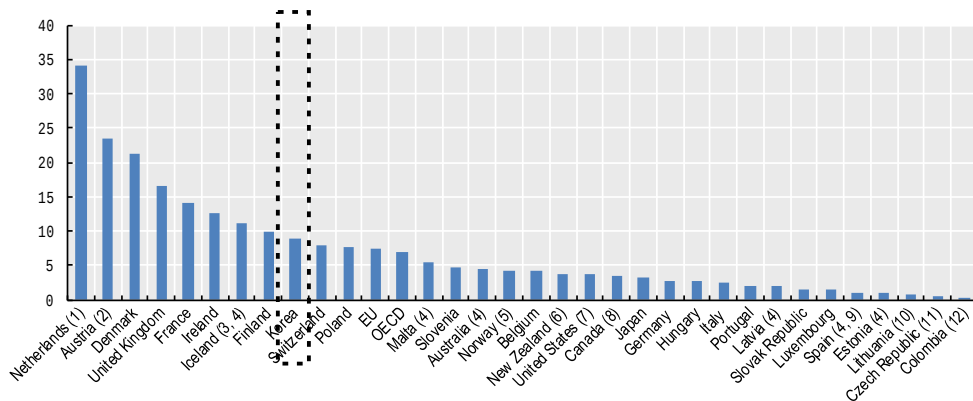
- 주거취약계층을 위한 공공임대주택은 지속적으로 공급되어 왔으나, 전체 주택의 9.4%를 차지하는데 그침(통계청 임대주택 재고 현황(2021) 자료 기준)



자료 : 국가통계포털(KOSIS), 임대주택 재고현황, 주택총조사 주택수

[그림 2-1] 공공임대주택 재고 추이

- 꾸준히 공공임대주택이 공급되면서 임대주택 재고율이 높아지고 있지만 선진국에 비교하면 여전히 낮은 수준을 보이고 있음



출처 : OECD HOUSING(<https://www.oecd.org/housing/data/affordable-housing-database/housing-policies.htm>)

[그림 2-2] 임대주택(social rental housing) 재고 비율(%)

- 우리나라는 공공임대주택 공급 비율에서 OECD 국가 중 9위에 해당하여 미국(3.6%), 캐나다(3.5%), 일본(3.2%)에 비하면 높지만, 네덜란드(34.1%), 오스트리아(23.6%), 덴마크(21.4%) 등 유럽 국가에 비하면 낮은 수준임(국가 간 공공임대주택 기준이 상이하다는 점을 고려한 해석 필요)

[표 2-2] 장기공공임대주택 재고율 비교(%)

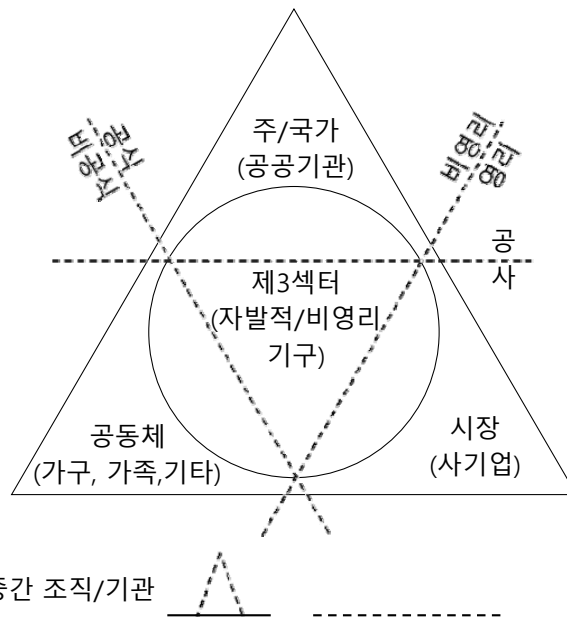
네덜란드	오스트리아	덴마크	영국	프랑스	아일랜드	핀란드	한국	미국	캐나다	일본	독일
34.1	23.6	21.4	16.7	14.0	11.1	10.0	8.9	3.6	3.5	3.2	2.7

출처 : OECD HOUSING(<https://www.oecd.org/housing/data/affordable-housing-database/housing-policies.htm>)

- 공급자 위주의 주택 공급이 갖는 한계와 민간의 역량을 이용한 민간과의 협업에 미흡했다는 반성을 토대로 2017년 주거복지 로드맵에서 사회주택 공급의 활성화를 주요 과제로 제시함
- 사회주택을 제도화하고 활성화하기 위하여 사회주택 개념을 정의하고 지원 관련 사항을 규정하는 민간 임대특별법이 개정됨
- 사회주택 공급 활성화를 위해 사회적경제주체 등에 기금을 융자하거나 보증하고, 행정적으로 지원하는 사회주택 지원센터를 설립하고, 공공기관과 협력형 모델을 도입한 시범사업을 계획함

2) 사회주택 개념

- 사회주택은 기존의 공공주택과 민간주택의 중간적 성격의 주택으로서 국가, 공동체, 시장(market)의 삼각관계 속에서 복지적 관점에서 접근한 스웨덴의 사회학자인 빅터 페스토프(Victor Pestoff)의 ‘복지 삼각형’으로 의미를 살펴볼 수 있음
- 우선적으로 비영리를 추구한다는 점에서 국가와 공동체를 포함하는 개념임. 공적영역과 사적영역으로 구분하면 사적영역에 해당되고, 사적영역에는 민간주택시장과 함께 공동체 영역도 포함됨. 공공의 지원과 제도적 틀 안에서 제공된다는 점에서 공식적 영역으로 구분될 수 있음. 결국, 사회주택은 제3섹터 영역에 속하고 자발적이고 비영리기구에 의해 공급되는 영역의 주택이라고 할 수 있음



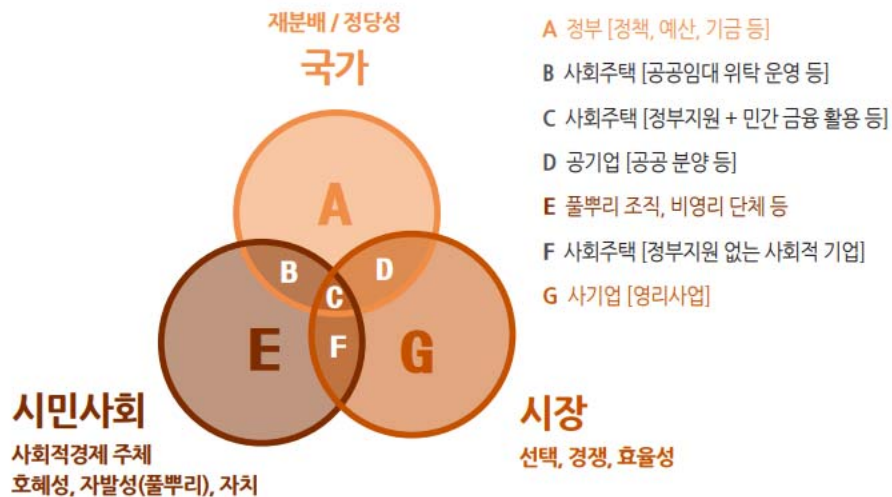
출처 : 최경호(2024)

[그림 2-3] 복지혼합의 개념을 나타내는 페스토프의 복지 삼각형

- 사회주택에 대하여 다양하게 정의하고 있으나 대체적으로 사회주택은 사회적 가치를 추구하는 사회적경제적 측면에서 주거취약계층에 주거공간을 저렴하게 제공할 수 있는 임대주택을 의미함
- 국토부와 광역지자체의 관련 법령에서 사회주택의 정의를 다음과 같이 규정하고 있음
 - 국토부 : 사회적경제주체에 의해 공급되며 저렴한 임대료, 소득수준에 따른 입주 및 임대료 차등부과, 안정적 거주기간 보장, 사회적 가치 추구를 특징으로 하는 임대주택(2022 주택업무편람)
 - 서울시 : 사회적경제적 약자를 대상으로 주거관련 사회적경제주체에 의해 공급되는 임대주택 등(서울특별시 사회주택 활성화 지원 등에 관한 조례)
 - 경기도 : 사회적경제주체가 무주택자에게 사회적 가치 구현 등을 목적으로 공급 또는 운영하는 임대주택(경기도 사회주택 활성화 지원에 관한 조례)
 - 부산시 : 사회적경제적 약자를 대상으로 주거 관련 사회적경제주체에 의해 공급되는 임대주택(부산광역시 사회주택 활성화 지원에 관한 조례)

- 전주시 : 사회경제적 약자를 대상으로 사회적경제주체에 의해 공급·관리되는 임대주택 등(전주시 주거복지 지원 조례)

- 사회주택협회에서는 “사회주택이란 호혜성에 기초하여 공공의 지원을 바탕으로 주거선택권을 확장하는 주택”으로 정의함(사회주택협회 2017)



주 : 공공의 지원 : 직·간접 보조, 제도 개선, 배경 규칙, 감독 등
 호혜성 : 비영리-저임대료, 계약갱신권, 배정 규칙, 공동체, 성실관리 등
 주거선택권 : 보편성, 중립성, 주거사다리, 시장과의 역할 분담 등
 출처 : 한국사회주택협회(2017)

[그림 2-4] 사회주택 범위

- “사회주택은 영리를 추구하는 민간사업자와 달리 주거 취약계층의 주거문제 해결을 우선하여 주변 시세보다 저렴한 가격으로 공급하며 주거 안정성을 침해하지 않는 안정적인 거주기간을 제공하고 입주자 간 공동체 활성화를 추구하여 개인주의 심화로 인해 발생하는 사회문제를 해결할 수 있는 장점”(경기도, 2021, pp.11~12)으로 정의를 설명하기도 함
- 토지주택공사에서 공모사업으로 시행하면서 사용된 ‘사회임대주택’은 사업대상자로 비영리법인, 협동조합, 사회적협동조합, 사회적기업, 예비사회적기업 등 사회적경제주체와 함께 건설업자와 건축사사무소가 모두 참여한 컨소시엄을 지정하고 있어 순수한

사회적경제주체 외 일반적인 민간 주택사업체가 포함되므로 사회주택의 개념에서 제외함¹⁾

- 해외에서도 사회주택에 대한 접근 시각이 다르기 때문에 정의나 명칭이 다양하게 사용되고 있음
 - 영국과 네덜란드는 사회주택(Social housing), 오스트리아는 이윤을 제한하는 주택(Limited-profit housing) 또는 국민주택(People's housing), 덴마크는 공동주택(Common housing) 또는 비영리주택(Not-for-profit housing), 프랑스는 저렴 임대주택(Housing at moderate rent)으로 지칭하고 있는데, 각 나라별로 상이한 명칭에도 불구하고 유럽국가의 사회주택은 사회적 임대인에 의한 소유, 시장가격 이하로 공급된다는 공통점이 있음(임병권 외, 2018, p.6)
- 그러나, 저렴하거나 부담가능한 임대료, 취약계층 등 주택 소요에 부응해 배분, 지역재생, 사회통합 등 사회적 목적 추구, 공급주체는 지방정부 또는 공공기관이나 비영리 또는 제한적 영리를 추구하는 민간, 공공재정의 지원을 받아 공급을 특징으로 하는 주택을 통칭하는 경우가 대부분임(한국사회주택협회, 2017, p.14)

1) 한국토지주택공사의 공공지원 사회임대주택 민간사업자 공모

[표 2-3] 국가별 사회주택의 정의와 명칭

구분	정의	명칭
영국	지방정부 또는 등록 사회임대인(registered social landlords)이 소유하고 있는 주택	social (rented) housing
독일	공식적으로 사회주택이라는 단어를 사용하는 경우는 드문 편이고, 공공이 지원하는 주택을 사회주택으로 간주	publicly subsidized housing / housing promotion
네덜란드	사회주택에 대한 명확한 정의는 없고, 「주택법(Housing Act of 1901)」에서 사회주택 공급을 위한 법적 근거를 제시	social (rented) housing
오스트리아	사회주택에 대한 공식적인 정의는 없고, 시장 가격 이하로 공급되는 주택이 존재	limited-profit housing / people's housing
덴마크	사회주택을 정책대상에 따라 사회가족주택, 노인사회주택, 청년사회주택의 3가지 유형으로 구분	not-profit housing / common housing
핀란드	국가 보조금을 받으면서 임대료가 규제되는 사회적 주택을 의미	government subsidized housing
프랑스	사회주택에 대한 공식적인 정의가 없고, 공공임대주택을 포함한 저렴한 임대주택을 의미. 임대인과 공급자에게는 종종 저렴한 임대료 주택(habitation à loyer modéré: HLM)의 동의어로 사용됨. 그러나 사회주택이 반드시 임대주택일 필요는 없으며, 사회적 임대주택은 HLM 주택만을 의미하지 않음	housing at moderate rent
미국	저소득 가구, 노인, 장애인에 공급되는 공공주택과 동의어	Public housing

자료 : 박은철(2017) 및 염철호 외(2022), 경기도(2021) 재인용

- 영국의 P. King 교수는 다음과 같은 3가지 기준으로 민간임대주택과 사회주택을 구분함(박은철 외2 2017, 2)
 - “첫째는 사회주택이 공급되는 목적이다. 주택소요를 충족시키고, 사회취약계층을 위한 주택으로 공급될 경우에 사회주택으로 간주한다. 국가는 이러한 목적으로 주택을 공급하는 경우에만 공공의 자원을 지원하고 있다.
 - 둘째는 공공의 소유 여부이다. 과거에 대부분 유럽국가의 사회주택은 공공이 직접 소유하였다. 그러나 영국은 1990년대부터 시작된 민영화의 흐름 속에서 대다수의 사회주택이 비영리조직인 주택협회(housing association)로 이전되었다. 따라서 단순히 공공의 소유 여부만으로 사회주택을 판단하는 데에는 어려움이 있다.
 - 셋째는 공공의 보조금 지원 여부이다. 국가가 특정 목표를 달성하기 위해 주택 공급에 재정을 투입하는 경우, 해당 주택을 사회주택으로 보는 것이다. 하지만 1980년대 이후 유럽 국가는 주택공급자의 보조금을 줄이고, 개별 가구를 지원하는 주거비 보조에 정책의 초점을 두기 시작하였다. 게다가 사회주택을 건설하고 운영하는 데 민간금융에 대한 의존도가 점차적으로 높아지고 있다. 이러한 상황에서 사회주택

여부를 재원이 공공인지 민간인지에 따라 판단하는 것은 적절하지 않다.”

- 주택정책 연구자들은 소유 주체, 임대료 수준, 정부 지원 여부, 주택 배분 방식에 의해 사회주택을 정의할 수 있음(박은철 외 2 2017, 4)
 - “첫째, 지방정부 또는 비영리조직이 소유하는 주택을 사회주택이라고 한다. 일반적으로 사회주택의 배분과 관리는 정부가 지정하거나 승인하는 조직이 공공의 지원을 받아 운영하는 경우가 대부분이기 때문이다.
 - 둘째, 임대료가 시장임대료보다 낮으면 사회주택으로 간주한다. 이러한 주택은 정부의 보조금을 지원받는 경우가 많기 때문에, 사회주택을 공공의 지원을 받는 주택으로 정의하기도 한다.
 - 셋째, 주택소요에 대응하여 배분이 이루어지는 주택을 사회주택이라고 한다. 사회주택의 목적 가운데 주택소요를 충족시키는 것이 가장 중요하기 때문이다.”
- 본 연구에서는 사회주택의 개념을 다음과 같이 정의하고자 함
 - “사회주택은 비영리를 목적으로 하는 사회적협동조합, 사회적기업, 마을기업, 자활기업, 비영리법인, 공익법인 등의 사회적경제주체가 청년, 신혼부부, 취업준비생, 저소득층 등 주거취약계층에게 주거공간을 저렴하게 공급하고, 공동체 공간과 공동체 활동을 위한 조직, 운영, 지원을 제공하기 위해 공공의 지원을 받아 조성 및 운영하는 주택”으로 정의함

나. 사회주택 유형

- (사)나눔과미래 따뜻한사회주택기금에서는 공급주체의 토지 및 건물의 소유 여부, 건축 방식, 관리 여부를 기준으로 8개 유형으로 구분함²⁾
 - 공급주체가 소유하고 있는 토지와 건물을 신축하여 관리까지 하는 유형으로 조합소유형, 입주자지분공유형, 사업시행자소유형으로 구분함
 - 토지임대부 사회주택은 공급주체가 임차한 토지에 건물 신축하여 관리하는 유형임
 - 리모델링형 사회주택과 빈집살리기 프로젝트는 타인 소유의 토지와 건물을 임차하여 사회주택으로 리모델링하고 관리하는 유형임

2) (사)나눔과미래 따뜻한사회주택기금(<http://warmfund.net> 참조)

- 민간 시행주체가 토지를 매입, 건축한 후 서울주택도시공사에 매각해 임대주택으로 활용하는 ‘맞춤형 임대주택’ 중에서 사회적경제주체가 공급하고 입주 이후에 입주자 지원 등의 역할을 수행하는 유형이나 한국토지주택공사가 공급하는 청년주택을 사회적경제주체 등이 ‘마스터리스 방식(건물을 통째로 임대·관리하는 사업방식)’으로 운영, 관리하는 ‘국토부 사회적 주택’ 등도 광의의 사회주택으로 봄
- 최근에는 공공의 다양한 지원으로 ‘사회주택 리츠(부동산투자회사)’가 소유하고 민간운영주체가 건축하여 운영하는 형태도 등장함

[표 2-4] 주체(민간)의 소유 및 역할에 따른 사회주택 유형

유형	토지	건물	건축	관리
조합소유형 입주자지분공유형 사업시행자소유형	소유	소유	신축	O
토지임대부 사회주택	임대	소유	신축	O
리모델링형 사회주택 빈집살리기 프로젝트	임대	임대	리모델링	O
사회적주택	임대	임대	X	O
맞춤형 임대주택	소유 후 매각		신축	X

출처 : (사)나눔과미래 따뜻한사회주택기금(http://warmfund.net/p/index.php?mid=info_02&document_srl=355)

- 한국사회주택협회에서는 사회주택을 소유 방식에 따라 공공소유, 민간소유, 사경소유, 리츠형으로 구분하고 있음³⁾
 - 공공소유 : 단순운영위탁(사회적주택), 건설매입위탁(매입약정형), 공공매입형 리모델링(고시원)
 - 민간소유 : 보조금지원형 리모델링(고시원, 빈집 등)
 - 사경소유 : 공공소유 토지를 임대받아 주택건설(토지임대부), 주택 매입 혹은 건설(공동체주택, 협동조합 등)
 - 리츠형 : 공공과 민간, 사경의 공동출자로 조성한 리츠로서 사업을 사회적경제주체가 시행, 운영위탁 수행
- 한국토지주택공사에서 추진하는 방식으로 매입약정형 사회주택을 공급하기 위한 모 집을 시행하였고, “LH 매입약정형 사회주택은 사회적경제주체가 약정의 주체로서 설계·시공단계부터 참여하고, 준공 후 다양한 주거서비스 프로그램 제공 등의 임대운영,

3) 사단법인 한국사회주택협회(<http://www.socialhousing.kr>) 참조

관리를 직접 수행하는 임대주택”으로 설명됨⁴⁾

- 민간건설주택 매입약정의 민간사업자와 준공 후 사회적주택으로서 운영할 비영리법인 등 운영자를 ‘사전에’, ‘동시선정’하는 사업을 공모함
- 신청 자격은 비영리법인, 공익법인, 협동조합, 사회적협동조합, 사회적기업, 학교임

- 최경호(2024)는 지분, 지분 소유관계, 사업단계별 주체의 역할에 따라 사회주택을 구분하고 있음
- 지분에 따라서는 주로 민간의 건물을 임대하여 리모델링 후 전대하는 전대형, 소유지분 없이 운영관리만 수행하는 위탁운영형, 건물을 소유하면서 토지는 공동으로 소유하는 토지 임대부형, 토지와 건물 모두에 대해 지분을 공유하는 공동출자형, 그리고 토지와 건물을 사업자가 모두 소유하는 자체 소유형으로 구분됨

[표 2-5] 지분에 따른 사회주택 유형

자분에 따른 유형	내용
전대형(+리모델링)	타인의 건물을 전체 임대하여 (리모델링하고) 재임대하는 유형
위탁운영형	공공주택의 운영관리 업무를 위탁받는 유형
토지 임대부형	토지 지분은 공공 소유, 건물 지분은 사업자 소유인 경우(지분분리형)
공동출자형	토지와 건물의 소유권은 분리되지 않는데, 그 지분을 공유하는 형태 (지분공유형, 리츠 방식 등)
자체 소유형	모두 사회주택 사업자가 소유하는 형태

출처 : 최경호(2024)

- 지분 소유관계에 따라서는, 토지와 건물의 소유 주체 그리고 소유방식에 따라 서울사회주택리츠, 토지임대부, 공공지원형, 사회적주택, 공공리모델링, 매입약정, 비주택리모델링으로 구분하고, 유형별 임대료, 사업자 수익, 건축 방식, 건축비, 시행 및 설계에 차이가 있음

4) LH 2020년도 민간 매입약정형 사회주택 공급 모집 공모 참조

[표 2-6] 지분 소유관계에 따른 사회주택 유형

프로그램		A	B1	B2	B3	B4	C1	C2	C3	D1	D2	
		서울 사회주택 리츠	토지임대부			공공 지원형	사회적 주택	공공 리모델링	매입 약정	비주택리모델링 (고시원 등)		
소유 관계	방식	공동출자 (리츠형)	지분구분형(非리츠)				역할구분형(非리츠)					
			토지임대형				운영위탁형			전대형		
	토지	리츠	SH	토지지원 리츠	LH	LH허브 리츠	SH	LH	LH	(공사 기간 중 사경 소유)	SH	영리
임대료		시세 80%					시세 50%			시세 80%		
사업자 수익		운영수수료		자율			임대료의 40% (시세 20%)			자율		
건축 방식		자율(신축)		자율(신축)			신축	리모델링	신축	리모델링		
건축비		리츠(사업자 일부 출자)		자기자본(10%) HUG 보증 PF 대출 주택도시기금 대출			영리	LH	B2 와 유 사	LH	자기자본 사회투자자금 지자체 예산	
시행(설계)		사회적경제(사회주택 사업자)					영리	사회적경제				
관련 법률		사회주택 조례, 민간임대주택에 관한 특별법 (공공지원 민간임대주택)					공공주택법			사회주택 조례		

출처 : 최경호(2024)

- 사회주택을 공급하기 위해 토지선정부터 운영관리까지의 각 단계에서 사회적경제주체의 역할에 따라 단순 위탁, 공공주택 참여, 매입 후 운영위탁, 공공 토지 임대, 그리고 공동출자로 구분될 수 있음
- 또한, 최경호(2024)는 사업자와 입주자가 분리되어 입주자의 특별한 역할 없이 사업자가 공급하여 임대사업을 하는 ‘임대사업형’과 입주자들이 조합원이 되어 주택의 공급 및 운영에 책임을 지는 ‘당사자 협동조합형’으로도 유형을 구분하고 있음

[표 2-7] 사업단계별 역할

유형	사업단계						비고	
	토지선정	토지소유	기획·설계 (시행)	건설 (시공 발주)	건물/토지 소유	운영관리		
단순 위탁	영리	영리	영리	영리	공공	사경	B(영리) T(공공) O(사경)	기획 운영 불일치
공공주택 참여	공공	공공	사경	공공	공공	사경		기획 운영 일치
매입 약정	사경	사경	사경	사경	공공	사경	B(사경) T(공공) O(사경)	
공공토지 임대	사 경	공 공	공공	사경	사경	사경	B(영리) T(사경) O(공공)	
공동출자 (소설리츠)	소설리츠	소설리츠	사경	소설리츠	소설리츠	사경	공공: 전략 출자 사경: 운영 출자	

출처 : 최경호(2024)

[표 2-8] 단계별 역할에 따른 사회주택 유형

단계별 역할에 따른 유형	내용
단순 위탁	기존 공공주택의 운영만 '마지막 단계'에서 맡는 것
공공주택 참여	공공주택의 기획 단계부터 참여하고 운영관리도 맡는 모델
매입 후 운영위탁 (매입약정형)	위치와 건물을 기획해서 공공이 심사한 뒤 매입을 약정하면, 이를 짓고 공공에게 매각한 뒤 운영을 맡는 모델. BTO에 해당
공공 토지 임대	앞서의 토지 임대부 방식인데, 기존 공공의 토지에 대한 공모에 참여하거나 사업자가 후보지를 제안하는 경우 모두 포함. 토지 임대 종료 후 공공이 주택을 매입하는 경우라면 BOT에 해당
공동출자 (소설리츠)	리츠 등 합작회사를 설립하여 이 조직에서 기획과 건설, 소유와 운영을 모두 책임지는 모델에 사회적경제주체가 기획 및 운영 출자자로 참여하는 모델

출처 : 최경호(2024)

다. 사회주택 특성

1) 사회주택 장점⁵⁾

- 사회주택은 비영리 또는 제한적 영리를 추구하는 사회적경제주체에 의해 공급되는 주택이므로 일반 영리기업에 비해 상대적으로 저렴한 가격의 월 임대료로 운영됨
- 무제한적 영리 추구를 위한 임대운영이 아닌 입주자들의 주거복지 증진 차원에서 운영되므로 최소 6년, 기본 10년 이상의 거주 기간이 보장됨
- 개별 사회적경제주체에 의해 효율적으로 운영되므로 공공임대주택이 가지고 있는 대규모 운영·관리에서 파생되는 비효율성을 방지하고 입주민들을 위한 맞춤형 공동체 운영관리 서비스 제공이 가능함
- 이웃과의 소통이 단절되고 있는 현대사회의 주거문화를 극복하기 위해 사회적 운영주체는 주도적으로 공동체성 회복을 위한 다양한 커뮤니티 프로그램을 운영할 수 있음

2) 사회주택 의의⁶⁾

- 사회주택은 공공임대주택과 민간임대주택의 중간성 성격을 가지기 때문에 민간임대주택의 양측 임대주택의 중간적 수요에 대응한 주거서비스를 제공하고 중간을 연결하는 역할을 수행함
- 공공임대주택보다는 임대료가 높지만 민간임대주택에 비해 저렴하게 입주할 수 있고, 일정기간 안정적으로 거주할 수 있기 때문에 공공주택에서 민간주택으로 연결시키는 주거사다리 역할을 함
- 공공과 민간이 협력함으로써 공공의 과도한 주거복지 재정의 부담을 줄이고 공공성이 확보된 주택을 공급하면서 공급 주체 및 공급 방식의 다양화를 통해 청년 등 입주계

5) 출처 : 한국사회주택협회(2017)

6) 출처 : 심윤수 외(2016)

층이나 입주집단의 다양한 수요에 대응한 주택의 공급이 가능함

- 공공임대주택에 대한 이미지와 관리의 미흡으로 주택단지가 슬럼화되거나 입주민들 스스로 자존감이 낮아지는 임대주택에 대한 부정적 인식을 극복할 수 있음
- 사회주택은 단순히 주택을 건설 후 임대해 그치지 않고 입주민들의 수요를 파악하고 요구를 충족할 수 있는 공동체 공간 구성뿐만 아니라 입주민들과 함께 커뮤니티를 구성하고 운영·관리까지 참여함으로써 공동체 활성화에 기여함
- 사회주택의 관련 주체들 관점에서 보면, 정부 등 공공부문은 재정지출을 줄이면서도 국민의 주거복지를 위한 임대주택을 공급할 수 있고, 사회주택 사업시행자는 토지임차, 자금융자, 조세감면 등의 공공지원 혜택을 받음으로써 사업비 부담을 경감할 수 있음. 입주자는 주변 시세보다 저렴한 주거 공간 확보와 공동체 활동 편의를 누릴 수 있을 뿐만 아니라 민간임대주택 거주에 따른 잦은 이주, 임대인과의 갈등, 임대료의 상승으로 인한 주거 불안을 상당 부분 해소할 수 있음

3) 사회주택 한계⁷⁾

■ 기존 주택 매입 또는 준공 후 입주자 모집 방식에 따른 수요 반영 한계

- 사회적주택은 주택사업자가 준공했거나 시공 중인 주택을 LH가 매입하여 오직 운영을 위탁하므로 사회주택 사업자가 기획과정에서 입주자의 수요를 반영하지 못함
 - 2021년 기준으로 사회주택 4,943세대 중 1,968세대가 기존 건축물을 매입한 것이고 715세대가 리모델링을 통한 사회주택으로서 전체의 54.3%로 과반에 해당
- 리모델링형 사회주택 역시 기존 건축물의 구조체와 사업비의 한계로 사회주택으로서의 가치 구현이 어려움
- 준공 후에 입주자를 모집하거나 소득수준에 따라 선발하고 커뮤니티시설 수준이나 주거 지원 프로그램보다는 면적 등 정량적인 기준으로 위탁운영비를 책정하고 있어서

7) 엄철호 외(2020) 참조

입주자의 수요와 특성에 부합하는 시설과 프로그램을 반영하기 어렵고 도입하더라도 마땅한 수익 창출 수단이 부재함

■ 충분한 커뮤니티 공간 확보 어려움

- 매입임대주택을 사회주택으로 이용하는 경우에는 기존 주택의 공간구성을 변경하는데 한계가 있기 때문에 입주자 수요를 반영한 새롭게 커뮤니티 공간을 조성하거나 운영하는 데 어려움이 발생함
- 저층부에 조성하는 근린생활시설의 경우에도 임대료, 용도, 운영주체 등의 제약사항으로 인해 사업 여건에 적합한 사업주체의 운용 유연성이 매우 낮음
- 커뮤니티 공간으로서 공용공간은 크고 전용공간인 주거공간이 작으면 총 임대료 수입이 낮아 사업주체의 사업성에 부정적으로 작용됨
- 매입약정형 사회주택에서 매입가 산정을 위한 감정평가 시에 커뮤니티 공간의 가격이 충분히 반영되지 않아 사업성 저하나 커뮤니티 시설의 축소가 발생됨

■ 커뮤니티 프로그램 운영의 역량 부족

- 사회주택의 취지를 구현하기 위하여 사회주택 운영 노하우 축적과 규모의 경제를 통한 운영 효율화 및 연계 등을 도모할 수 있는 사업주체는 극히 일부에 불과함
 - 100세대 이상의 사회주택을 공급·운영 중인 사회주택 사업자는 10개에 불과함(사회적주택 제외)
 - 사회주택 업체 중 부동산개발업, 임대관리업, 주택건설사업자 등 주택 관련 면허를 보유하고 있는 사업체는 24.1%에 그침

[표 2-9] 100세대 이상 사회주택 운영 주체(사회적 주택 제외)

사업자명	세대수	주택수	기업정보		
			업력	매출액(만원)	직원수
한지붕협동조합	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 : 염철호 외(2020), 재인용

- 커뮤니티 매니저 인건비와 입주자 커뮤니티 활동비 지원 등의 비용이 많으나 이에 대한 지원이 없고, 세대 규모가 적을 경우는 개별 사회주택이 커뮤니티 프로그램을 운영 하기에는 비용과 인력에서 부담이 됨
- 사회주택 운영사 직원과 입주자 사이에 중간 역할을 하는 자치회의 역할과 활동이 체계적으로 자리 잡은 사회주택은 소수에 불과함

■ 지자체와 관련 기관의 참여 및 협력 체계 미흡

- 개별 사회적경제주체가 단독사업으로 추진하면서 사업기획, 부지확보, 설계 및 시공, 준공 후 운영 및 유지관리 등을 모두 수행함에 따라 사업주체의 부담가중과 다양한 수요 대응이나 지역사회와의 연계 활성화 등이 어려움
- 예술, 창업, 육아 등 특정 수요나 보호종료 아동, 장애인, 고령자 등 특정 입주 대상으로 특화된 경우는 관련된 지자체의 사업, 정책, 예산 등을 연계하여 시너지 효과를 가져올 수 있으나 지자체와 연계한 사업은 극히 일부임

- 수요 맞춤형 및 지역 연계 활성화를 테마로 하는 사회주택사업을 추진하더라도 사회주택 사업자가 사업 파트너로서 지자체나 관련 기관을 연계하는 것을 모두 수행하기는 어려움
- 공모방식으로 추진되는 사업에서 선정 가능성이 불명확한 상황에서 지자체나 관련 기관이 특정 사회주택 사업자와 공모에 참여하는 것은 사실상 불가능함

■ 사업성 확보 어려움

- 사회주택 7대 사업성 개선대책

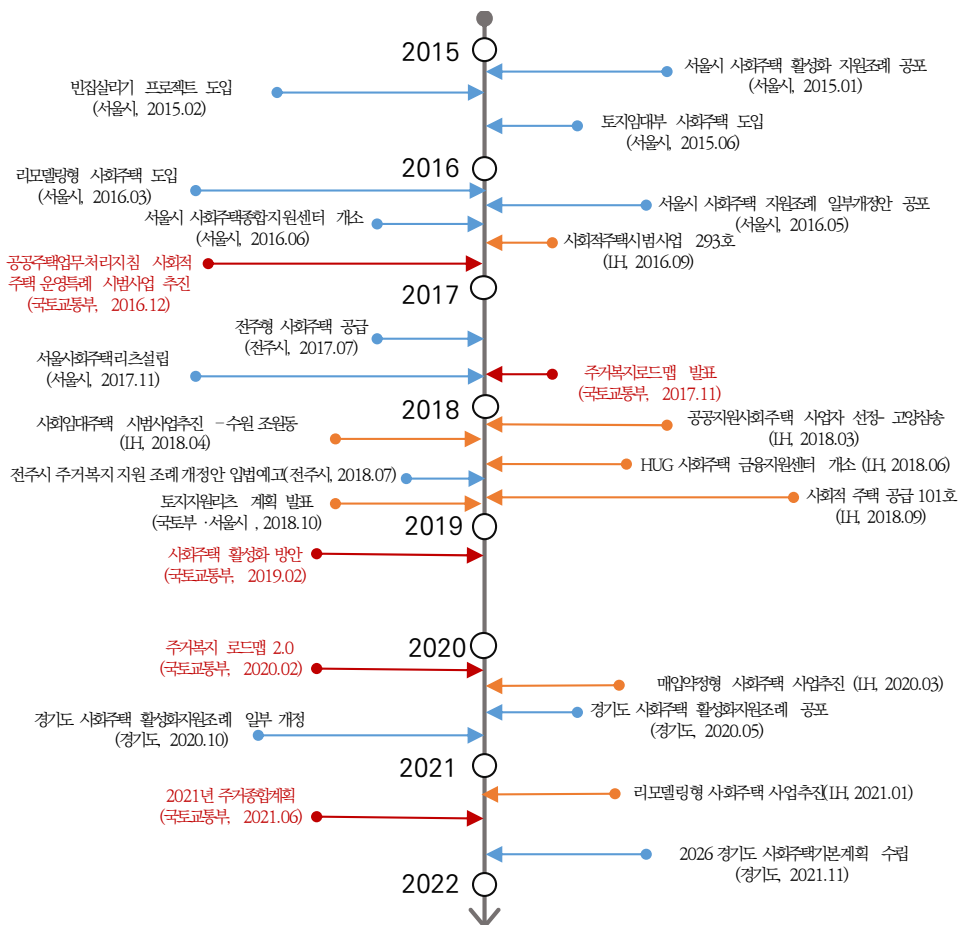
[표 2-10] 사회주택 7대 사업성 개선 대책

구분	주요내용
토지임대료 인하	(기존) 감정평가금액×3년만기 정기에금금리 → (개선) 토지임대료 인하
토지매입단가 현실화	(기존) 12억 원 이내 → (개선) 토지매입단가 현실화
사투기금 융자 확대	(기존) 대출한도 70% → (개선) 90%
초기자금 부담 완화	노후건축물 매입 및 철거 비용을 시가 우선 부담 후 장기 회수
사업구조 다각화	(기존) 시-토지매입, 사업자-건물 → 지분공유형 사회주택 도입 검토
공공건축가 자문	1:1 멘토링을 통해 설계-시공까지 자문
사회주택종합지원센터 개설	정보제공, 사회주택 확산을 위해 사회주택종합지원센터를 민간위탁

출처 : 김지은 외(2017), p.44 재인용

2. 사회주택 정책 동향

- 사회주택 정책은 서울시에서 처음으로 조례 제정과 함께 시작되었으며, 2016년 국토교통부 공공주택업무처리지침 “사회적 주택 운영특례”를 통해 시범사업으로 추진됨
- 시기별로 사회주택 정책 및 사업 추진 동향을 그림과 같이 정리하고 국토부, 토지주택 공사, 서울시, 전주시, 경기도 순으로 지역별로 세부 내용을 살펴보고자 함



출처 : 경기도(2021). p.10을 참고하고 추가하여 작성

[그림 2-5] 사회주택 정책 및 사업 추진 동향

1) 국토교통부

■ 사회적 주택 운영특례

- 2016. 12. 30일자로 국토교통부 공공주택업무처리지침 제63조 3 사회적 주택 운영특례를 신설하여 시범사업 추진
 - 방식 : 매입임대주택 비영리법인, 협동조합 등 운영기관 임대 후 재임대 방식
 - 대상 : 대학생 및 사회초년계층, 쉼어형 하우스 형태로 운영

■ 주거복지 로드맵⁸⁾

- 2017년 11월 공개한 주거복지 로드맵을 통해 사회임대주택 개념과 활성화를 위한 금융지원 프로그램 마련으로 향후 사회주택 공급 확대를 위한 지원 확대 방안 제시
- 사회적경제주체를 통한 사회주택 공급 활성화 방안 제시
 - 사회주택 공급 활성화는 주거복지 로드맵 '추진과제 실천을 위한 기반구축' 방안 중 '협력적 거버넌스 구축'의 한 분야로 추진

1. 법제도 정비	2. 협력적 거버넌스 구축	3. 자원 마련
① 주택임대차보호법 관리체계 개편 ② 주거실태조사 강화 ③ 공공임대 수요자 편의성 강화	① 주거복지 전달체계 개편 ② 지자체의 임대주택 공급 확대 ③ 사회주택 공급 활성화 ④ LHHUG 주거지원 역량 강화	① 재원소요 : 5년간 119조 ② 확보방안 - 주택도시기금 활용 확대

출처 : 사회통합형 주거사다리 구축을 위한 주거복지 로드맵. 2017.11

[그림 2-6] 주거복지 로드맵 추진과제 실천을 위한 기반 구축

- 주거복지 로드맵에서는 '사회주택'과 '사회임대주택'이라는 용어를 함께 사용
 - 사회주택의 개념, 지원 관련 사항 체계화를 위해 민간임대특별법 등 관련 법령 개정
 - 사회임대주택 정의 신설, 지자체 사회임대주택 지원센터 설치·운영, 사업자 교육, 경비 지원 등 지자체가 지원할 수 있는 별도 근거 마련 등

8) 최상희 외(2018)

- 사회임대주택의 개념을 '사회적경제주체⁹⁾가 공급하거나 운영·관리하는 임대주택으로 민간임대의 거주 불안을 보완할 수 있는 대안'으로 명시
- 또한, 사회임대주택의 특징을 공공주택과 민간주택의 중간적 성격을 가지며, 민간주택에 비해 저렴한 임대료, 안정적인 거주가 가능한 주택으로 위상 정립
- 공공주택에 비해 소규모·맞춤형 공급이 가능, 자생적 커뮤니티 형성을 통한 지역사회 활성화에 기여 기대

(행정적 지원) 사회주택 지원센터 설립

- 사회적경제주체의 역량강화, 사회주택의 공급관리, 공공지원 등
- 사회주택 지원센터는 주택 건설·매입·리모델링·자금조달 등에 컨설팅 제공하는 민간 협력조직
- 단기적으로 LH, HUG 등이 지원센터 역할 수행

(시범사업) LH 등 공공기관과의 협력형 모델 마련, 시범사업 등을 통해 사업모델 발굴

- (토지임대부 사회주택) LH 미개발 공공시설용지(수원 조원), 점포주택용지(고양 삼송)를 활용
- (지자체 협업형) 지자체·지방공사, 금융기관, HUG 업무협약을 통해 보다 저렴한 사업비 대출

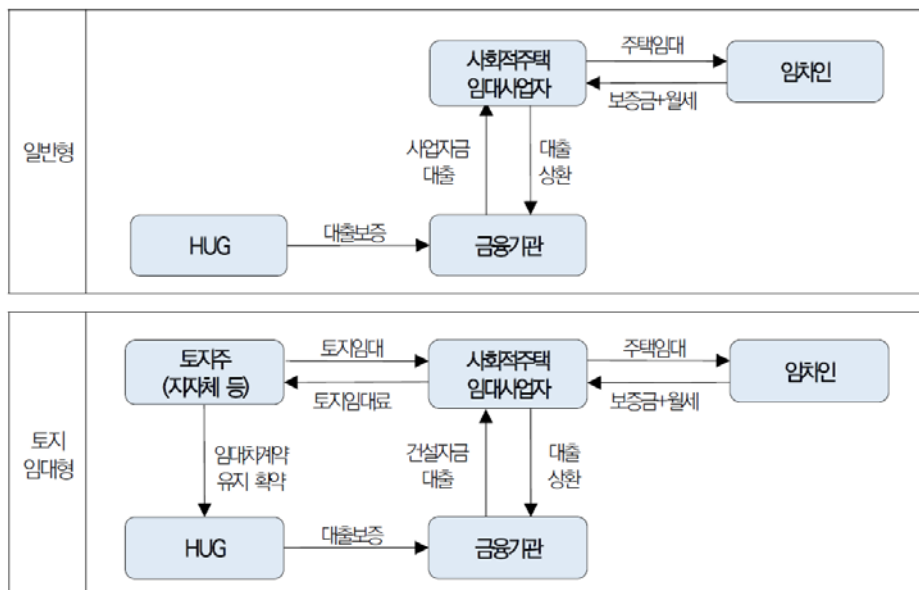
- LH 보유 부지 활용 사회임대주택 시범사업 추진
 - LH 보유 토지를 활용하여 사회적경제주체가 시세보다 저렴한 임대료로 장기간 안정적인 거주가 가능한 임대주택 공급 목표
 - 임대기간 종료 후에는 LH에서 건물을 다시 매입하여 공공임대주택으로 재활용하는 개념으로 임대주택의 물량 감소가 없는 선순환 구조
- 최장 20년간 안정적으로 이용 가능한 저리의 기금 융자 도입(사공사 실적요건 배제, 신용등급 요건 완화(현재는 B-이하 업체 대출 제외) 등 병행)
- 주택도시기금을 투입하여 사회주택 허브리츠를 설립하고, 부족한 부분은 주택도시보증공사(HUG)의 보증 상품으로 민간 금융을 통해 조달
 - 주택도시기금이 사회주택 허브리츠를 설립하여 개별 사업에 대한 출·융자 및 토지 임대 등 지원
 - 낮은 신용도 등을 고려하여 기금 융자 외에 부족한 사업비를 민간금융을 통해 조달할 수 있도록 HUG가 사업비 보증상품 개발(건축연면적 요건 배제, 건축허가 대상인 소규모 사업은 시공실적 요건 배제 등)

9) '사회적기업육성법'상 사회적기업, 협동조합 기본법상 사회적 협동조합, 비영리법인 등 비영리 또는 최소한의 영리를 추구하는 민간주체



출처 : 사회통합형 주거사다리 구축을 위한 주거복지 로드맵. 2017.11

[그림 2-7] 사회주택 허브리츠 운영구조



출처 : 사회통합형 주거사다리 구축을 위한 주거복지 로드맵. 2017.11

[그림 2-8] 사업유형별 보증 구조

- 2017년 12월에 부족한 사업비의 원활한 조달을 위해서 주택도시보증공사의 보증요건 개선
- 총사업비의 70% 이내(지자체 등의 매입 협약 시 90% 이내)에 대해 기존보다 낮은 보

증료율이 적용되며, 신용등급 BB+이상 또는 시공순위실적(시공순위 500위 이내 또는 최근 5년간 300세대 이상) 조건을 만족하면 보증이 가능하도록 요건 완화

- 기존에는 신용등급(BB+이상) 요건과 시공순위·실적 요건을 모두 충족해야 보증이 가능

- '17년 12월에 주택도시기금이 출자하는 사회주택 허브리츠를 설립하여 개별 사회임대 주택 건설·매입 사업에 대한 출·용자 및 토지임대 등 지원 가능토록 개선

- 토지임대부 사회임대주택 공급 활성화를 위해 지자체(지방공사) 또는 한국토지주택공사가 보유한 토지를 임차한 리츠나 지자체(지방공사)가 출자한 토지지원리츠에도 기금이 출자할 수 있도록 개선함

- 기존에는 토지임대부는 국가 또는 한국토지주택공사가 출자한 리츠만 기금 출자가 가능하였음

- 출자요건도 신용등급(BB+) 또는 시공능력(시공능력 평가순위 500위 이내 또는 최근 3년간 주택건설 실적 300세대 이상) 요건 중 하나 이상만 충족하면 출자가 가능하며, 특히 30세대 미만 건축허가 대상은 신용등급을 BB+에서 C이상으로 추가 완화하여 적용

- 2018년 3월 30일 국토부와 주택도시보증공사는 사회적경제주체에게 최장 20년간 안정적으로 이용 가능한 저리의 주택도시기금 용자를 도입하였음

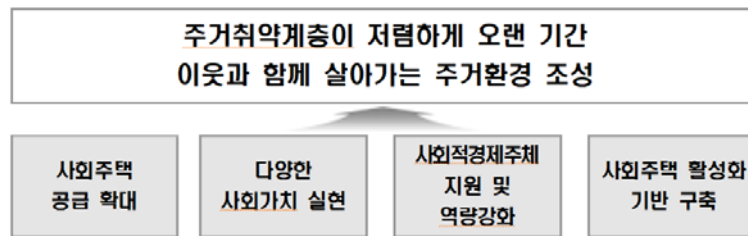
- 토지를 소유하거나 국가·지자체·공공기관 등으로부터 토지를 임대하여 임대주택을 공급하는 사회적경제주체를 대상으로 대출이 가능하며, 대출기간 만료 후에도 임대를 지속하는 경우 1년마다 0.1%씩 대출금리 인하(최대 1.0% 한도)

[표 2-11] 사회임대주택 주택도시기금 용자 대출 조건

구분	45㎡이하	45~60㎡	60~85㎡	단독(다가구)
대출금리	2.0	2.3	2.8	2.0
대출한도	0.5억	0.8억	1.0억	0.6억

출처 : 국토교통부 보도자료, 2018.4.5

■ 사회주택 활성화 정책¹⁰⁾



[그림 2-9] 사회주택 활성화 정책의 목표

- 지자체 중심의 지역 밀착, 수요 맞춤형으로 사회주택 공급 확대
 - 2022년까지 매년 2,000호 이상 사회주택을 공급하고, 토지임대나 매입임대주택 운영위탁 등 기존 사업모델 외에 지역·환경 특성에 맞는 다양한 사업모델과 프로그램 개발 적극 지원
 - 또한 사회주택에 대한 주택도시기금 지원 시 공공성 요건 확인을 위해 HUG 심사기준 개선

(입주자격) 도시근로자 가구당 월평균소득 120% 이하 무주택자, 전체 세대의 40% 이상은 주거취약 계층에게 공급
 (임대기간) 15년 이상 공급,
 (임대료) 전체 세대 임대료는 시세의 85% 이하로 하되, 소득 수준에 따라 탄력 적용
 - 사회적 가치 판단과 컨설팅 등을 위해 외부전문가로 구성된 자문위원회도 운영
- 주민참여에 근거한 공동체 형성과 다양한 사회가치 실현
 - 경험이 풍부한 전문가를 공동체 코디네이터로 양성·위촉하여 입주 초기부터 공동체 활성화 지원
 - 주민과 함께 프로그램 기획·실행, 외부자원 연계 활동 등을 통해 입주민의 공공의식 변화참여 유도
- 사회적경제주체의 역량강화를 위해 HUG 사회주택금융지원센터 기능을 주택도시기금 지원 위주에서 컨설팅·교육·홍보 등 종합 지원으로 강화
 - 이를 통해 사회적경제주체는 자금지원은 물론 사업 기획 단계에서부터 사업성 분석, 컨설팅 및 금융관련 교육 등 사회주택 건설과 유지에 필요한 일체의 서비스 지원

10) 국토교통부. 2019.2.19. 보도자료. 올해부터 22년까지 매년 사회주택 2,000호 이상 공급

- 사회주택 활성화 기반 조성을 위해 중앙, 지자체, 사회적경제주체 및 주택 관련 전문 기관 등으로 협의체를 구성하여 지속적으로 관련 정책의 추진상황과 제도 개선 사항 논의
- 단순 주거 제공에서 벗어나 다양한 관련 정책 실현의 플랫폼으로 사회주택이 기능할 수 있도록 사업계획 단계부터 생활SOC, 도시재생, 커뮤니티 케어 등 정책 연계 유도

■ 주거복지로드맵 2.0¹¹⁾

- 주거복지로드맵(17.11) 중반기를 맞아 그간 성과와 한계를 평가·보완하고, 포용국가 및 1인가구·저출산·고령화 등 시대적 과제에 대응하기 위해 마련
- '25년까지의 중장기 주거복지 종합대책안 마련
- (공급혁신) 장기공공임대 재고는 당초 목표인 '22년 200만 호를 넘어 '25년 240만 호 까지 확보, OECD 평균(8%)을 상회하는 재고율 10%시대 진입
 - 공공임대주택을 하나로 통합하고, 소득수준별 적정 임대료를 부담토록 개선(3기 신도시 전면 시행, '22년 사업승인부터), 연도별 입주자 모집 캘린더 제공
- (생애주기 지원) '25년이 되면 청년 100만, 신혼부부 120만, 고령자·일반저소득계층 약 460만 등 약 700만 가구가 주거지원 프로그램 이용
 - 청년 100만 가구: 맞춤형주택 35만 + 금융 64만 가구 + 주거급여 신규 지원 등
 - 신혼 120만 가구: 맞춤형주택 55만 가구 + 금융 64만 가구 등
 - 고령·일반 460만 가구: 맞춤형주택 232만(기존 136.5만 포함) + 금융 96만 + 주거급여 130만 등
- (주거권 보장) 전수조사를 통한 수요발굴 → 이사비·보증금 지원 등 이주 촉진 → 자활·돌봄 등 주거상향 프로그램 강화
 - 쪽방촌·노후고시원·숙박업소 등 도심내 불량주거지와 낡고 슬럼화된 영구임대주택 단지의 재정비·리모델링 방안 구체화

11) 국토교통부. 2020.3.19. 보도자료. 내 삶을 바꾸고, 지역·주민과 함께하는 주거복지 2.0 시대

- (지역상생) 공공임대는 디자인혁신·생활SOC 복합설치 등을 통해 지역 주민과 상생, 지자체 주거복지 역량제고와 참여를 위한 인센티브 강화

■ 2021년 주거종합계획

- 매입약정 방식으로 주택 기획 시 사회적경제주체가 참여하면, 해당 주체가 위탁 운영할 수 있도록 제도를 개선하여 사회주택 사업방식 확대
 - 비주택 리모델링 시 사회적경제주체 등이 참여토록 하여 사회적경제주체의 사업 기회 확대
 - 주택 운영기관을 신청 자격 요건으로 하고, 준공 시 해당 기관의 운영을 원칙으로 추진

2) 한국토지주택공사(LH)¹²⁾

- LH는 2017년 주거복지 로드맵에 사회임대주택 개념과 활성화 지원 방안을 마련하여 추진을 계기로 사회임대주택 시범사업 추진하면서 사회주택 사업 시작

[표 2-12] LH 사회주택 추진 경과

시기	내용
2016. 9.	사회적 주택 시범사업 추진
2018. 3.	공공지원사회주택(고양 삼송) 사업자 선정
2018. 4.	사회임대주택 시범사업(수원 조원) 추진
2018. 9.	사회적 주택공급
2020. 3.	매입약정형 사회주택 사업추진
2021. 1.	리모델링형 사회주택 사업추진

■ 사회적 주택

- LH의 매입임대주택을 사회적경제주체가 임대하여 청년층에게 전대하는 사업으로 커뮤

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

니티 활동 등의 주거 서비스를 함께 제공함

■ 공공지원

- 주거 취약계층인 청년층의 주거난 해소와 지역 내 일자리 창출을 위해 사회적경제주체가 공공의 토지를 임대하여, 주택을 건설·임대하는 사업

■ 토지임대부

- LH가 보유한 부지를 활용하여 사회적경제주체가 시세보다 저렴한 임대료로 장기간 안정적 거주가 가능한 임대주택 공급

■ 공공리모델링

- 도심 내 공실 상가·오피스 숙박시설 등 비주거 시설을 민간 사업시행자가 주택으로 전환하기로 LH와 사전 매입약정을 체결하고, 준공 후 LH가 매입하여 1인 청년 가구에 공공임대주택으로 공급하는 매입약정 방식을 적용한 비주택 용도변경 및 리모델링 사업

■ 매입약정형

- 사회적경제주체가 약정의 주체로서 설계·시공단계부터 참여하고, 준공 후 다양한 주거 서비스 프로그램 제공 등의 임대 운영, 관리를 직접 수행하는 임대주택

3) 서울시¹³⁾

- 서울시 사회주택은 지역의 사회경제조직이 자발적으로 저렴한 임대주택을 공급하면서 시작되었으며, 사회투자기금을 설치하여 제도적 지원 장치 마련

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

14) 사이트: soco.seoul.go.kr

[표 2-13] 서울시 사회주택 추진 경과

시기	내용
2015.01.	「서울특별시 사회주택 활성화 지원 등에 관한 조례」 공포
2015. 6.	사회경제조직이 서울시에 토지임대료를 내고 건물을 건축하여 임대하는 방식 도입, 조례 시행, 빈집살리기 프로젝트 도입, 토지임대부 사회주택 도입
2016. 1.	사회주택 공급 저조로 공급 활성화를 위하여 '사회주택 7대 사업성 개선대책'을 마련 시행, 리모델링 사회주택 도입, 사회주택종합지원센터 개소
2017.11.	사회주택 전용 온라인플랫폼 구축 ¹⁴⁾
2017.12.	사회주택 금융지원체계 (서울시-주택도시보증공사-우리·하나은행 협약 체결) 마련
2018.12.	서울시 사회주택리츠 설립 및 SH부지 활용 시범사업 사업자 선정
2018.10.	서울시 토지지원리츠 설립 및 토지임대부 사회주택 사업자 공모
2019. 7.	사회적주택 도입

■ 사회주택 유형

○ 토지임대부형

- 민간사업자가 희망하는 민간토지를 서울시가 매입한 후, 이를 해당 사업자에게 30년~40년 동안 임대하여 사회주택을 공급하도록 하는 방식
- 2015년부터 시작하여 2018년 토지지원 리츠형으로 통합

○ 리모델링형

- 민간사업자가 서울시로부터 리모델링비를 보조받아 주택 또는 비주택을 매입·임차 하여 리모델링 후 공동거주형 사회주택으로 공급하는 방식

■ 리츠 설립 및 활용

○ 사회주택 리츠

- 2018년 서울시(SH공사)는 공공의 재정 부담 경감과 사회주택 공급 활성화를 위하여 사회주택리츠 설립계획을 수립하고 추진
- (비주택 매입형) 고시원·모텔 등을 리츠가 매입하여 사회주택 사업자에 임대

- (공공부지 신축형) 소규모 공공부지를 리츠가 임차 후 사회주택 건설
- (노후 다가구 재건축형) SH소유 노후 다가구 임대주택 재건축
- (토지임대부 지원형) 토지임대부 민간 사회주택사업 인수

○ 토지지원 리츠

- 2018년 서울시와 주택도시기금의 공동출자를 통하여 설립되었으며, 사업자가 제안하는 부지를 리츠가 매입하여 사업자에게 임대방식으로 운용되는 사업구조

4) 전주시¹⁵⁾

- 전주시는 서울시에 이어 전국에서 두 번째로 사회주택을 공급하는 지자체
- 주거 취약계층의 주거안정과 서민 주거난 해소를 위해 사회적경제주체와 공동으로 출자하여 주택을 신축 또는 리모델링하여 사회주택 공급
- 구도심 빈집을 활용하여 1인 가구 청년들의 주거비 부담을 줄이고, 청년 인구유입을 통하여 구도심에 활력을 불어넣기 위한 목적

[표 2-14] 전주시 사회주택 추진 경과

시기	내용
2016. 10.	주거복지포럼을 통하여 진주형 사회주택 추진기반 마련
2017. 7.	사회주택 공급 및 운영 사업시행자 공모
2017. 7.	진주형 사회주택 공급 사업시행자 2곳 선정 - 토지임대부 리모델링 사업 : 한국주거복지사회적협동조합 (덕진구 팔복동) - 시 소유주택 활용 사회주택 사업 : 민달팽이주택협동조합 (완산구 동완산동)
2017. 12.	사회주택 입주자 16가구 모집
2018. 3.	'전주사회주택 공급 및 운영 사업시행자' 공모
2018. 7.	'전주시 주거복지 지원 조례' 일부 개정안 입법예고 - 다양한 수요맞춤형 사회주택 공급 활성화를 위해 사회주택·사회적경제 약자·사회적경제 주체에 대한 정의 신설(안 제2조6호, 7호, 8호) - 청년의 주거안정 및 주거수준 향상을 위한 사업과 사회적경제주체에 대한 지원을

15) 최상희 외(2018)

시기	내용
	할 수 있도록 신설(안 제8조 3항 및 안 제8조의2)
2018. 7.	전주 토지임대부 사회주택 공급·운영 사업 사업시행자 선정
2019. ~	전주 토지임대부, 건물임대부 공급·운영

■ 사회주택 정의

- 전주시는 사회주택을 ‘사회경제적 약자를 대상으로 사회적경제주체에 의해 공급·관리 되는 임대주택 등’으로 정의하고 있음(전주시 주거복지 지원조례 일부개정조례안)

■ 사회주택 사업 유형

- 건물임대부 사회주택과 토지임대부 사회주택 등 2가지 유형을 현재 모집 중
 - 건물임대부 사회주택 : 사업시행자가 기부채납으로 토지(건물) 제공하면 전주시가 건물을 신축 또는 리모델링
 - 토지임대부 사회주택 : 사업시행자가 희망하는 민간토지(건물)를 전주시가 매입하면 사업시행자가 건물 신축 또는 리모델링

5) 경기도¹⁶⁾

- 경기도는 2020년 사회주택 활성화 지원에 관한 조례를 제정하고 사회주택 도입과 활성화를 위한 계획을 수립하여 추진함

[표 2-15] 경기도 사회주택 추진 경과

시기	내용
2020. 5.	「경기도 사회주택 활성화 지원에 관한 조례」 공포·시행
2020. 7.	사회주택 시범사업 모델 및 지표 개발 정책과제 자체 수행
2018. 4.	「경기도 사회주택 활성화 지원에 관한 조례」 일부개정(공포·시행)
2020.10. ~	경기도형 사회주택시범사업 공모(1차~3차)

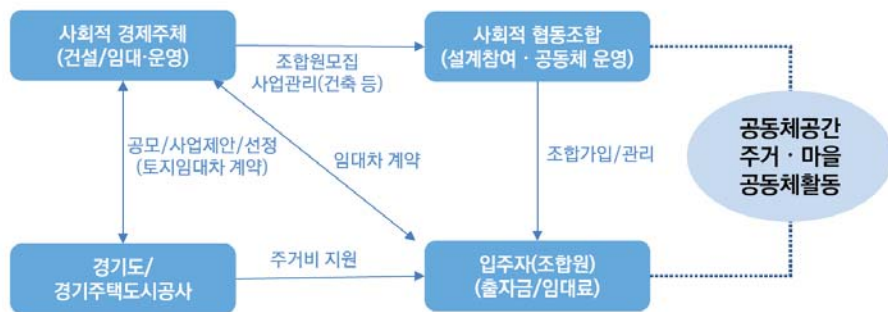
16) 박성기 외(2021)

■ 토지임대부 협동조합형

- 경기도 시범사업은 토지임대부 협동조합형으로 추진
- 경기도는 사회적경제주체에 토지를 임대하고 사회적경제주체는 건축·운영하며 입주자로 구성된 협동조합이 공동체를 운영하는 형태

[표 2-16] 경기도 협동조합형 사업개요

구분	내용
사업구조	경기주택도시공사(토지 임대) + 사회적경제주체, 협동조합 (건축·운영)
공급규모	약 50호
세대규모	주거전용면적 60㎡ 미만
공급대상	일반공급 (무주택자, 60% 이하) + 특별공급 (특별공급대상자+정책대상자, 40% 이상)
임대료	주변 시세 80% 이하



출처 : 박성기 외(2021)

[그림 2-10] 토지임대부 협동조합형 사회주택 사업개요

3. 선행연구

■ 사회적경제 조직에 의한 주택공급 방안 연구(2013)¹⁷⁾

- 사회적경제 조직에 의한 주택 공급은 소규모 호수로 이루어지고, 가구특성에 맞는 주택설계를 통하여 개개 수요자의 요구를 충족시킴
- 또한, 입주자 혹은 거주민 상호 간에 공유하는 공동의 목표를 지닌 공동체가 형성하며, 상대적으로 저렴한 주택구입 비용과 임대료 및 관리비로 주거의 안정성을 추구함.
- 그리고, 지역사회를 해체하거나 황폐화시키지 않는 주거지재생사업을 성공적으로 이끌 수 있다는 가능성을 보여주며 주택의 건설과 유지관리 과정에서 새로운 일자리를 창출하고 있음
- 사회적경제 조직의 주택공급 활동에서의 장애요인으로는 안정적인 재원확보의 어려움, 사회주체의 역량 부족, 기타 제도적 장애요인이 있음
- 따라서 주택의 건설 및 공급 과정에서 사회적경제 조직이 필요한 자금을 원활하게 조달할 수 있는 기반 구축이 필요함
- 적정 입지에 적절한 가격의 토지를 원활히 제공되어야 하며 특히 저소득층 혹은 취약계층을 위한 사회주택을 사회적경제 조직이 건설·공급할 경우에는 저렴한 토지 제공이 필요함
- 교육프로그램 개발, 중간조직 육성, 관리감독 체계 구축 등을 통해 사회적경제 조직의 착한 주택공급자로서의 역량 강화 필요함
- 사회적경제 조직들이 그들의 정체성을 유지하면서 주택공급 및 관리주체로서 지속성을 지닐 수 있도록 정부의 정책적인 노력이 필요하며 다수의 다양한 사회적경제 조직들의 활동을 수용하고 지원하는 사회·정치·문화적 분위기 조성 필요

17) 김혜승, 박미선, 천혜숙, 진정수. (2013). 사회적경제 조직에 의한 주택공급 방안 연구. 국토연구원

■ 사례분석을 통한 사회주택 발전방안에 관한 연구(2016)¹⁸⁾

- 사회주택은 공공부문에서 해결하지 못한 영역을 보완하기 위해 만들어졌지만 이 제도가 현재의 공공부문의 실패를 해결할 수 있는 유일하고 완벽한 대안이라기보다는 오히려 현재 주어진 상황에 대응하기 위한 하나의 수단으로서 활용될 수 있는 제도임
- 현재까지 추진되었거나 추진을 계획하고 있는 국내·외 사례를 중심으로 법적·제도적 측면, 재원조달측면, 공급과 관리주체측면 그리고 정책대상자측면으로 각각 나누어서 한국에서 진행되고 있는 사례를 분석한 내용을 재인용하고 해외사례를 심층 분석 정리하여 문제점과 더불어 사회주택을 활성화할 수 있는 방안을 제시함
- 해외의 사회주택공급사례들을 보면 중산계급의 자선운동, 공중위생운동 및 노동운동 등 각국의 처한 상황에 따른 다양한 요인의 결합에 의해 발전되고 공급 동기도 뚜렷하여 법·제도로써 체계를 갖추고 발전함
- 사회주택의 활성화를 위해서는 우선, (가칭)사회주택법의 제정으로 법적 제도적 뒷받침을 하고, 원활한 자금조달을 위해 정부부문과 민간부문의 지원방식을 유형화하고 제도화함. 그리고, 관리주체를 체계화시키고 전문화하고, 정책대상자의 기준을 다양화해 수혜자의 폭을 넓혀야 함. 정책대상자의 기준을 다양화해 수혜자의 폭을 넓히고, 주택공급정책에 있어서 대응력을 키워야 함.

■ 사회주택 활성화 재정과 정책과제(2017)¹⁹⁾

- 사회주택의 개념을 정의하여야 할 것을 주장함
 - 사회주택을 광의의 개념으로 정의하여 사회주택정책에 공공임대주택, 협의의 사회주택, 세제우대주택(현재의 준공공임대주택)을 포함시켜야 함
 - 공공임대주택과 협의의 사회주택을 묶고, 동일한 제도와 지원하에 저렴한 임대주택을 공급하는 것으로 함

18) 장광석. (2016). 사례분석을 통한 사회주택 발전방안에 관한 연구. 전남대학교

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

- 사회주택정책이 제대로 작동되려면 사회주택을 사회경제조직 등이 직접 소유·운영하는 것이 기본전제로, 임대주택 품질을 유지하는 것이 필수적이고, 사회경제조직 등이 사회임대인으로 역량을 갖추어야 함
- 민간기업·개인소유자도 등도 사회주택을 공급·운영할 수 있게 정책을 설계해야 함
 - 공급주체의 범위 확대가 필요하며 이를 위해 사회주택 공급·운영자의 범위를 사회적 목적 또는 공공성(저소득가구의 입주, 저렴한 임대료, 거주기간의 보장 등)을 기준으로 설정할 할 필요가 있음
- 단기적으로는 선진국처럼 사회임대인 육성 패키지형 지원책을 마련해야 함
 - 사회임대인을 육성하기 위해서는 건설보조금, 운영보조금, 무이자대출, 정책금리의 융자지원, 공공의 보증, 주택 등 부동산의 신탁, 지분공유를 통한 자산이전 등의 공공지원책이 마련되어야 함
 - 단기적인 자산화전략으로 지분공유방식을 활용하여 다가구다세대 매입임대주택을 사회경제적조직 등에 이전하되 매입임대주택의 운용관리 비효율성 증대와 자산관리 어려움이 나타나므로, 10년~20년에 걸쳐 사회임대인에게 매각함으로써 사회자산화의 관리효율성을 동시에 추구하여야 함
- 장기적으로는 사회임대인의 재정적 독립을 목표로 공적 지원체계를 수립하여야 함
 - 사회주택 공급이 활발한 선진국은 사회임대인의 재정적 독립 또는 자체적 자금 조달을 중시함
- 사회임대인을 육성하기 위해서는 장단기 전략을 수립하여 지원하되, 사회주택 공급운영자의 특성과 공공성의 내용에 따라 지원 프로그램을 다르게 하여야 함
 - 사회경제조직·비영리조직, 민간기업·개인소유자에 따라 공공성의 내용과 정도에 대한 구체적인 운영지침이 마련되어야 함

■ 국내 사회주택 공급현황과 지원정책에 관한 사례연구(2018)²⁰⁾

- 최근, 공공임대주택의 보완수단으로서 점차 중요성이 높아져 가고 있는 사회주택에 대해 서울시의 사례를 토대로 지원정책을 살펴보고, 중앙정부 차원에서의 사회주택 사업자를 지원하기 위한 제도를 검토함

20) 임병권. (1018). 국내 사회주택 공급현황과 지원정책에 관한 사례연구. 주택금융연구

- 서울시는 청년층의 심각한 주거빈곤 문제 및 과도한 주거비 부담 등을 완화하기 위해 사회주택 도입을 모색하였으며, 관련 조례를 제정하여 사회주택 지원을 위한 제도적 장치를 마련함
 - 특히 사회주택 활성화를 위해 서울시 내에 사회주택종합지원센터를 설치하였으며, 현재 토지임대부 방식과 리모델링 방식을 이용하여 사회주택을 공급함
 - 사회주택 사업자를 지원하기 위해 서울시는 30년 이상의 장기에 걸쳐 저리로 토지를 임대함
 - 사회투자자금을 통한 융자, 서울시 예산을 이용한 보조금 지급, 공적보증을 통한 민간 금융기관 대출과 서울시의 이자보전 등의 제도적 장치를 마련함
 - 사회주택 임차인을 지원하기 위해 청년 임차보증금 융자지원 사업을 수행함
- 중앙정부 차원에서는 주택금융 공적기금의 사회주택 지원방안이 도입됨
 - 주택도시기금을 활용하여 사회주택 사업자에게 직접 융자할 수 있는 상품이 도입되었으며, 사회적경제주체의 민간 금융시장 접근성을 제고하기 위해 사회주택 사업자 전용 보증상품을 마련함
 - 사회주택 특화형 리츠를 설립하고 임대리츠에 출자함으로써 사회주택 사업자를 지원함

■ 사회주택 공급 활성화를 위한 규제 정비 방안(2019)²¹⁾

- 사회주택 공급 활성화를 위한 법률적 근거 마련
 - 사회주택을 민간임대주택의 한 유형으로 보되, 현행 「민간임대주택에 관한 특별법」상의 ‘공공지원민간임대주택’에 대한 지원을 더욱 확대하는 방식
 - 사회주택을 제3의 지위를 가진 주택으로 보고 현행 법체계의 범위를 벗어난 주택으로 새로이 규정하여, 관련 근거법률을 새로 제정
 - 국가적인 차원에서 사회주택을 시행할 수 있도록 관련 법령을 마련하는 것은, 조례 제정을 통해 이미 사회주택을 공급하고 있는 일부 지방자치단체뿐만 아니라 해당 주택의 공급이 필요한데도 불구하고 그에 대한 공급환경이 구축되지 않은 나머지 지방자치단체에도 시행의 필요성 제고
 - 또한 관계 법령을 제정하는 경우 안정적인 공급 및 국가 지원을 확보할 수 있게 되며 사회주택의 핵심

21) 김정욱, 유성희. (2019). 사회주택 공급 활성화를 위한 규제 정비 방안. 건국대학교 법학연구소. 일감부동산법학 제19호

은 금융지원이며, 공급주체가 사회주택을 공급하도록 유도할 수 있음

○ 사회주택과 지역의 이해관계 조율

- 도심 내 유휴토지에 건설·공급하는 사회주택은 물리적, 경제적으로 지역 주민들과 충돌할 가능성이 있으므로, 사회주택을 공급하기 위한 설계 시 지역 주민의 편의시설을 포함하는 등의 부수적인 사회적 편익을 고려하여 사업을 허가할 필요가 있음
- 지방자치단체에서는 기존에 유휴토지를 사용하고 있는 용도를 파악하여 지역에 부족하거나 필요한 생활 인프라를 사회주택과 복합건설하는 방식으로 해당 지역에서 필요한 시설 또는 생활인프라를 공급하는 노력이 필요함
- 사회주택의 공급 및 운영상에 발생할 수 있는 이해관계 충돌 문제를 해결하여, 주거취약계층을 위하여 공급하는 값싼 주택 또는 가난한 사람들이 거주하는 임대주택이라는 부정적인 이미지 개선도 함께 도모

○ 주택협동조합 참여조합원에 대한 행위 제한

- 사회주택의 공급을 활성화하는 방안 중 하나로서 주택협동조합의 경우에 참여조합원에 대한 행위를 제한하는 규정을 두어, 나머지 조합원을 보호할 필요가 있음
- 다만 이러한 행위제한 규정은 자본금 규모에 따라 적용되는 협동조합을 제한적인 범위로 규정하여, 조합의 특성 및 조합원의 자유로운 사업 참여와의 조화를 이룰 필요는 있을 것으로 보임

○ 양적·질적 성장을 위한 장치 마련

- 주거취약계층에 대한 수요 예측이 부재한 상태에서 정책 결정을 통한 사회주택 공급이 이루어진다면 공급과잉이라는 부작용을 초래할 가능성이 있으므로 수요 예측이 우선되어야 함
- 사회주택 공급자의 역량 제고 및 강화를 위한 관리 감독 체계가 도입되어, 공급주체가 전문성을 가질 수 있도록 함

■ 사회주택 법제도 현황과 개선 방안(2021)²²⁾

○ 민간임대주택법 및 공공주택법에 공급주체에 사회적경제주체 포함

- 사회적경제주체가 사회경제적 약자를 대상으로 지불가능한 임대료로 공급하는 임대주택을 협의의 사회

22) 이희숙. (2021). 사회주택 법제도 현황과 개선 방안. 공간과 사회 제31권 2호

주택으로 정의

- 현행 민간임대주택법은 사회적기업, 사회적협동조합 등 비영리단체의 민간임대주택 공급 참여 유도를 위하여 기금 등을 지원할 수 있는 것으로 규정하여 일반적인 사회적경제주체의 범위보다 협소하고, 우리나라 법제도상 비영리법인이 주택사업을 주된 사업으로 수행하기 어려운 한계가 많음
- 협동조합, 마을기업 등 공동체 활동에 전문성을 지닌 조직들이 공공주택을 위탁·운영에서 중요한 역할을 할 수 있도록 공공주택특별법의 위탁·운영 주체에는 포함될 필요가 있음

○ 사회주택 건설업자(사회적경제주체)가 토지 및 주택을 소유하는 방식으로 추진

- 사회주택 건설과 매입을 위하여 많은 재원이 필요하므로 지방자치단체들은 주택을 임차하여 재임대하는 방식도 사회주택 공급 방식에 포함되어 왔고, 지방자치단체 보유 주택에 대한 위탁관리 방식도 활성화 되어, 공공주택사업자가 다가구·다세대 주택 등을 매입한 후 비영리법인, 협동조합 등 사회적 주택 운영 기관에 운영을 위탁하는 사회적 주택 방식으로도 추진됨²³⁾
- 민간임대주택법에서 사회주택에 임차형을 반영하기보다는 사회주택사업자가 건설 또는 매입하여 주택의 소유권을 취득하여 공급할 수 있도록 하는 방안이 바람직하고, 공공기관 등이 소유하는 토지를 사회주택 사업자에게 임대하고 사회주택 사업자가 주택을 건설하여 임대하는 토지임대부 유형은 주택 소유권이 사회주택사업자에게 있으므로 민간건설임대주택에 포함될 수 있음

○ 사회주택 공급은 청년을 포함하여 주거약자를 대상으로 개정

- 사회주택 공급 대상은 공공임대주택의 공급 대상 및 사회적기업 육성법, 장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률의 지원 대상 등 법률상 지원의 필요성을 인정받은 다양한 대상을 포함할 수 있을 것임
- 또한 청년 1인세대의 주거 빈곤이 심각한 사회문제로 대두되고 있고, 현재 사회적경제주체가 청년 세대 사회주택 공급에 중요한 역할을 하고 있는 점을 고려하더라도 앞으로도 사회주택의 주요 공급 대상은 청년 세대가 될 수 있을 것임

○ 사회주택 공급을 위해 세제 감면 및 국공유지 활용에 대한 특례 적용 필요

- 사회주택 건설 매입에 대한 재정 지원이 필요하므로 임대료 수입보다 낮은 이자 조건과 건물 수명과 연계된 장기 대출이 이루어져야 하며, 부동산 취득세 감면 등 세제 혜택이 필요
- 조세감면에 관한 법적 근거를 마련하고, 법인세, 재산세, 종합부동산세 등 각종 세제 부담을 완화함으로

23) 국토교통부, “대학생·사회초년생 대상 “사회적 주택” 공급된다”, 보도자료(2016.7.28.), http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?id=95077822(검색일: 2021.6.11); 최은희 외, 「공공임대주택 미래 모델 개발과 향후 정책 로드맵 구상 연구」, 『한국토지주택공사 토지주택연구원 연구보고서』, 94쪽.

써 세입자의 주거비를 낮추면서도 계속 공급이 가능할 수 있도록 지원

- 택지 확보를 위하여 국·공유 재산에 대한 특례를 인정하여 수의계약체결, 사용허가 및 대부 기간 장기화 등이 가능하도록 해야 함

○ 사회주택 공급주체의 확대 추진

- 현행 공공주택특별법은 사회적경제주체에 대한 내용을 포함하고 있지 아니하고, 실패본 바와 같이 매입 임대주택 업무처리지침 규정에 사회적주택운영 특례 규정을 두고 있음
- 공급주체와 관련하여서는 현행 기존주택 등 매입임대주택 업무처리지침에서는 민법상 비영리법인, 공익 법인의 설립·운영에 관한 법률에 따른 공익법인, 협동조합, 사회적협동조합, 사회적기업, 학교를 규정, 위 주체 외에도 앞에서 본 바와 같이 마을기업, 예비사회적기업 등이 포함되도록 하여야 함

■ 다양한 거주가치 구현을 위한 사회주택사업 추진체계 개선방안 연구(2022)²⁴⁾

- 지금까지 사회주택은 사회경제적 약자를 대상으로 기존 공공주택사업자를 대신하여 저렴한 임대주택을 공급함으로써 주거 안정성 증진에 기여해 왔고, 공공주택과 민간주택 사이에서 저렴한 임대주택을 공급하는 것뿐만 아니라 다양한 거주가치를 구현할 수 있는 사업모델로 여겨짐
- 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 측면에서 성과는 미흡함
- 창의적인 민간사업자 육성과 거주가치 구현으로 전환 및 확대함
 - 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 전환 필요
- 사회적경제주체 이외의 사업주체 참여 기회 확대함
 - 사회주택의 한정된 사업성과 공공지원에 따른 공공성 구현의 측면에서 일반적인 주택사업자가 사업에

24) 엄철호, 박석환. (2022) 다양한 거주가치 구현을 위한 사회주택사업 추진체계 개선방안 연구. 건축공간연구원

적극적으로 참여하기는 어려울 수 있으나, 참여 자체의 제한보다는 공공성과 거주가치 구현이라는 측면에서 공공지원의 정도나 사업방식의 제한 정도를 결정하는 것이 바람직

○ 유관 부처, 지자체 및 관련 기관 등의 협력체계를 강화함

- 국토교통부가 주도하여 부처 협력형 사회주택 사업체계 발굴·구축함
- 국토교통부가 예산을 지원하고 기획부터 운영에 이르는 전 과정을 사회주택 사업자와 지자체가 공동으로 추진하는 등 지자체의 역할과 참여 기회 확대

○ 사업 테마에 부합하도록 입주자 선정 및 절차 등을 유연화

- 사회주택의 공공성 측면에서 소득 수준이 높은 입주자의 입주 허용은 바람직하지 않으며, 계획단계에서 입주자 모드를 사전 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 기준을 유연화

- 사회주택에 입주하는 입주자의 요구를 반영하기 위해서는 커뮤니티시설이나 근린생활시설의 용도나 규모를 사전에 결정하는 방식보다는 입주 후 의견을 반영하여 세부 기능을 결정하거나 일부 공간을 리모델링하는 등 사후결정 방식으로 전환

○ 리모델링형 사업 활성화를 위한 기준 유연화 및 지원 강화

- 비주택 리모델링의 특성을 고려한 관련 기준의 유연한 적용과 제도 개선이 필요하며 아울러 사업 대상지 모색부터 준공 후 시설 운영에 이르기까지 사회주택 사업자의 사업추진 부담을 경감시키면서 인허가 등 과정에서 원활한 사업 진행이 이루어질 수 있도록 다양한 지원책 마련

○ 공유주택 활성화를 위한 공동기숙사 유형 추가

- 공동기숙사 제도화에 맞추어 기존의 다가구주택에 편종된 주택용도에서 다채로운 공용공간과 운영 프로그램을 제공하면서 부담가능한 임대료를 실현할 수 있는 공동기숙사형 사회주택을 적극적으로 추진

○ 커뮤니티시설의 적극적인 운영 유도를 위한 사업구조 마련 및 인센티브 제공

- 사회주택 사업자가 주택 운영 과정에서 커뮤니티시설에 대한 개선과 입주자의 커뮤니티 활동을 지원할 수 있도록 인센티브를 제공할 필요가 있으며, 사전 결정적인 인센티브보다는 커뮤니티 활동과 공간 활용의 내용 및 성과에 연동하여 인센티브를 제공하는 성과 보상 개념의 인센티브를 도입

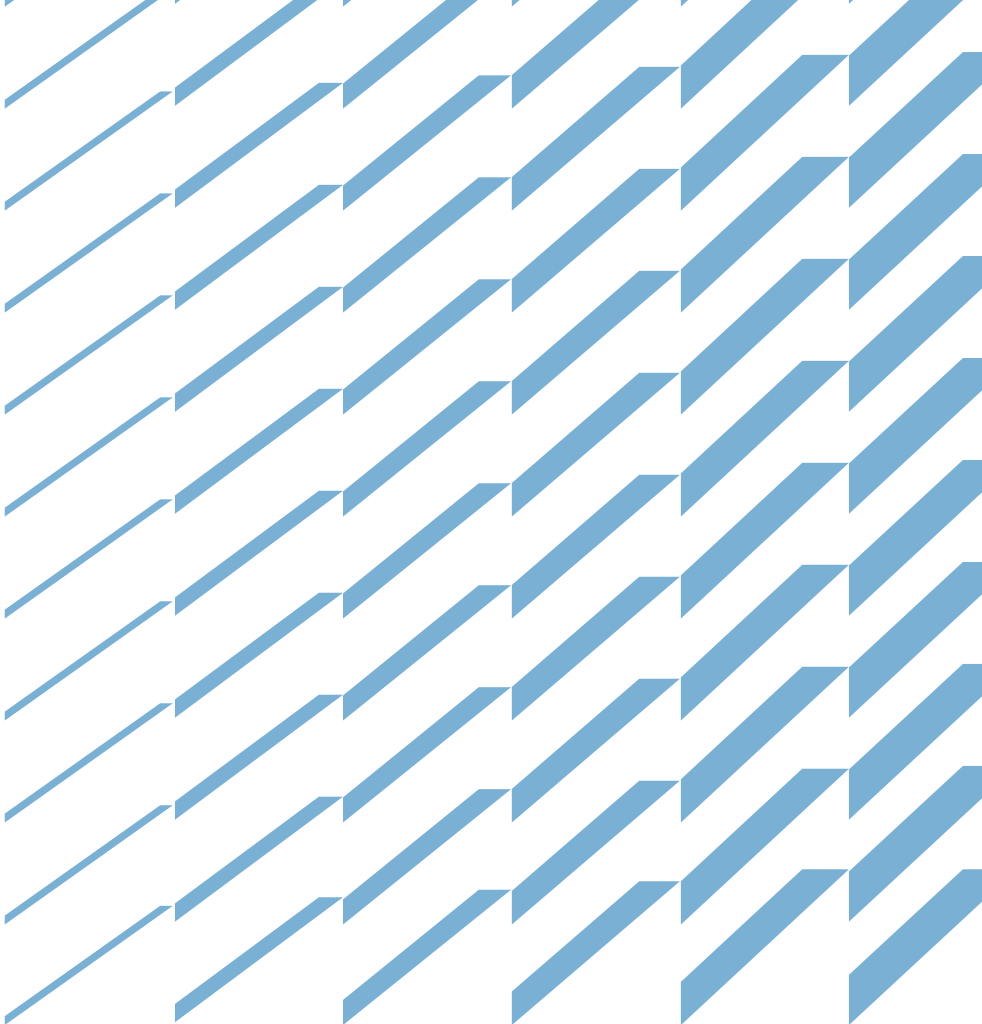
○ 생활SOC 등 지자체 시설과의 연계 활성화 유도

- 사회주택에 문화, 돌봄, 육아 등 생활SOC의 기능을 수행할 수 있는 시설을 도입하여 입주자와 지역주민과의 관계를 확대할 수 있도록 하며, 지자체 시설과 사회주택을 복합화하거나 사회주택에 조성한 생활SOC 등에 대한 지자체 지원 강화
- 패키지형 사회적 주택 공급·운영 방식 도입 및 특화시설 도입 유도
 - 일정 지역을 중심으로 근접한 사회적 주택을 패키지화하면서 저층부의 소규모 근린생활시설 또는 커뮤니티 공간 등 특화시설을 유도함으로써 개별 동단위에서 실현하기 어려운 주거가치 구현 유도와 이용의 효율성과 규모의 경제성을 추구
 - 관리 단위의 확대를 통해 사회주택 사업자의 영세성을 개선하고 보다 적극적인 운영 프로그램을 적용과 관리의 효율성을 제고
 - 동 단위의 사회적 주택 공급에서 복수의 동을 묶은 면단위의 패키지형 사회주택 공급운영과 개별 동별로 저층부의 소규모 특화시설 공간 마련을 유도

4. 시사점

- 사회주택 제도는 공공부문에서 해결되지 못하는 주택문제를 보완하기 위하여 지자체 차원에서 시작하여 확장되었고, 다양한 주거가치를 구현하는 사업모델로 평가 받음
- 서울시 지역의 사회경제조직이 자발적으로 저렴한 임대주택을 공급하고, 사회투자기금을 설치하여 제도적 지원 장치를 마련하면서 중앙부처는 이를 체계화할 수 있도록 제도적 장치 및 금융지원 프로그램을 마련으로 활성화하고자 함
- 사회주택에 대한 법적 체계화는 아직 미흡한 상태이고 서울시, 부산시, 경기도, 고양시, 시흥시, 울진군 등이 지자체에서 조례를 통해 사회주택의 공급 활성화를 위한 지원제도를 운영하고 있음
- 2010년대 초창기에 연구 유형은 사회주택의 개념 소개와 적용 방안이 많으며, 이후 이를 우리나라에 활성화하기 위하여 법적 체계화, 용어, 소유권, 공급자 등에 대한 개념 확립, 사례를 통하여 문제를 제기하고 이를 개선하는 유형이 많아짐
- 2020년 이후 사회주택을 단순히 물리적인 주택 공급에서 나아가 주거가치, 지역사회에서 사회적 역할 등을 실현할 수 있도록 사업 범위와 기능의 확장을 제시함

-
- 사회주택을 위해 공공지원이 이루어지는 관점에서 일반적인 주택사업자의 참여는 어렵더라도 공공성과 거주가치 구현이라는 측면에서 역할이 있다면 사회적경제주체 이외의 사업주체가 참여할 수 있도록 하여 사회주택의 공급을 확대할 필요가 있음
 - 공공이 건설 또는 매입한 임대주택을 단순히 수탁하여 운영관리하는 소극적인 사회주택 공급방식보다는 사회적경제주체가 토지 또는 주택을 소유함으로써 장기간 안정적으로 운영·관리함으로써 운영주체의 사회주택사업모델로서 지속가능성을 확보할 필요가 있음
 - 사회주택 건설과 리모델링 등 사업비용이 투입되고 주변지역보다 저렴한 임대료 수익에 의존할 수밖에 없는 사회주택의 운영상 난제를 해결하기 위해 토지 확보를 위한 국공유 재산에 대한 특례 인정과 부동산 취득 등에 대한 세제 감면 등의 제도적 개선이 필요함
 - 사회주택 관련 기관의 협력체계를 강화하고 지자체의 참여와 역할의 확대가 필요함
 - 국토부가 주도하지만 관계 부처가 협력하여 지원제도의 개선과 사업모델 발굴이 필요하고, 지자체 차원에서도 보유하고 있는 자산, 즉 관련 기관 및 국공유지 등을 활용하고 참여시키는 방안이 필요함



제3장

전북 사회주택 공급 여건 분석



1. 사회주택 공급 현황
2. 국내외 공급 사례
3. 사회주택 공급 여건
4. 소결

제3장 전북 사회주택 공급 여건 분석

1. 사회주택 공급 현황

가. 사회주택 수요

1) 청년

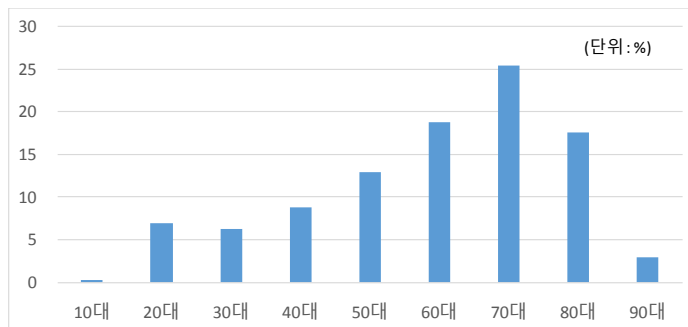
■ 분석 대상자

- 2022년도 일반가구 주거실태조사의 마이크로데이터를 활용하여 전북도 가구주 1,719명에 응답 내용을 분석함
- 40세 이하의 청년층 232명으로 전체의 13.5%를 차지하고 있음

[표 3-1] 조사 대상자 연령대별 현황

구분	명	비율	구분	명	비율
10대	5	0.3	60대	323	18.8
20대	119	6.9	70대	437	25.4
30대	108	6.3	80대	302	17.6
40대	151	8.8	90대	51	3.0
50대	223	13.0	총합계	1,719	100

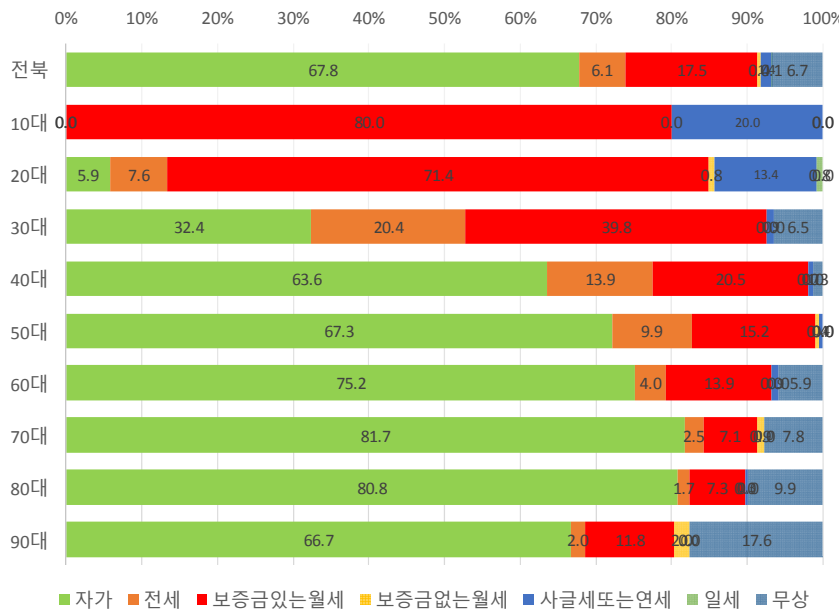
자료 : <https://mdis.kostat.go.kr/index.do>. 2022년도 일반가구 주거실태조사



[그림 3-1] 조사 대상자 연령대별 현황

■ 점유 형태

- 주택 점유형태는 자가 67.8%로 가장 높았으며, 다음으로 보증금 있는 월세가 17.5%로 높게 나타남
- 40세 미만의 청년층은 보증금 있는 월세 비율이 높게 나타났으며, 40대 이후에는 자가 비율이 높게 나타남
 - 20대의 경우 보증금 있는 월세가 71.4%로 가장 높게 나타났으며, 사글세 또는 연세가 13.4%로 나타나, 주거비 부담에 대한 경제적 어려움이 있는 것으로 보임
 - 30대의 경우 보증금 있는 월세가 39.8%로 가장 높고, 자가 비율이 32.4%로 다음 순으로 나타남



자료 : <https://mdis.kostat.go.kr/index.do>. 2022년도 일반가구 주거실태조사

[그림 3-2] 거주 주택 유형 연령별 현황

[표 3-2] 연령별 점유 형태

구분		자가	전세	보증금있는 월세	보증금없는 월세	사글세또는 연세	일세	무상	합계
전체	명	1,166	104	301	7	24	1	116	1,719
	%	67.8	6.1	17.5	0.4	1.4	0.1	6.7	100.0
10대	명	0	0	4	0	1	0	0	5
	%	0.0	0.0	80.0	0.0	20.0	0.0	0.0	100.0
20대	명	7	9	85	1	16	1	0	119
	%	5.9	7.6	71.4	0.8	13.4	0.8	0.0	100.0
30대	명	35	22	43	0	1	0	7	108
	%	32.4	20.4	39.8	0.0	0.9	0.0	6.5	100.0
40대	명	96	21	31	0	1	0	2	151
	%	63.6	13.9	20.5	0.0	0.7	0.0	1.3	100.0
50대	명	150	22	34	1	1	0	15	223
	%	67.3	9.9	15.2	0.4	0.4	0.0	0.0	100.0
60대	명	243	13	45	0	3	0	19	323
	%	75.2	4.0	13.9	0.0	0.9	0.0	5.9	100.0
70대	명	357	11	31	4	0	0	34	437
	%	81.7	2.5	7.1	0.9	0.0	0.0	7.8	100.0
80대	명	244	5	22	0	1	0	30	302
	%	80.8	1.7	7.3	0.0	0.3	0.0	9.9	100.0
90대	명	34	1	6	1	0	0	9	51
	%	66.7	2.0	11.8	2.0	0.0	0.0	17.6	100.0

자료 : <https://mdis.kostat.go.kr/index.do>. 2022년도 일반가구 주거실태조사

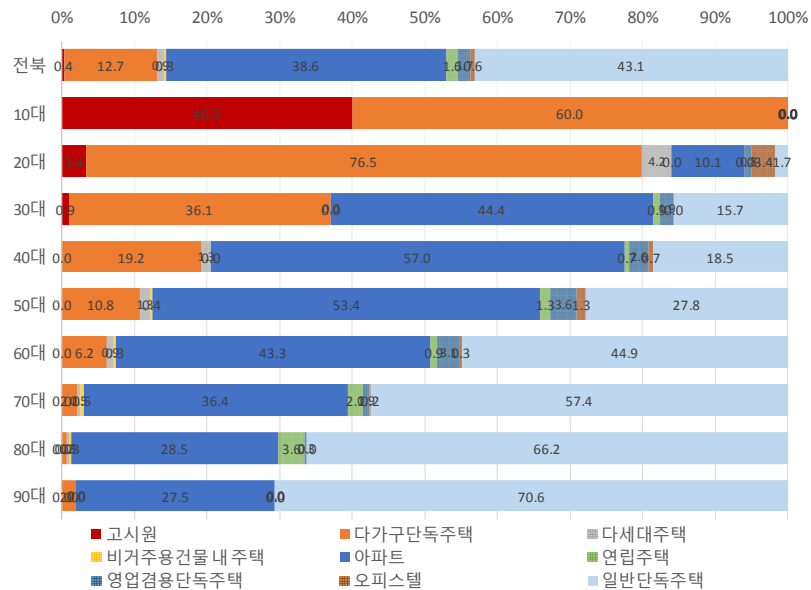
■ 거주 주택 유형

- 단독주택 비율이 43.1%로 가장 높았으며, 아파트가 38.6%로 다음 순으로 높음
- 20대는 다가구단독주택 거주 비율이 76.5%로 가장 높았는데, 주로 학생이고 미혼인 계층이므로 원룸에 거주하는 경우가 많기 때문인 것으로 판단됨
- 30대는 아파트 거주 비율이 44.4%로 가장 높았지만, 다가구단독주택도 36.1%로 높게 나타나고 있어 20대와 같은 이유로 설명될 수 있을 것임

[표 3-3] 거주 주택 유형

구분	고시원	다가구 단독주택	다세대주택	비거주용건 물 내 주택	아파트	연립주택	영업겸용단 독주택	오피스텔	일반 단독주택	총합계
전체	명 7 % 0.4	218 12.7	16 0.9	5 0.3	664 38.6	28 1.6	30 1.7	10 0.6	741 43.1	1,719 100
10대	명 2 % 40	3 60	-	-	-	-	-	-	-	5 100
20대	명 4 % 3.4	91 76.5	5 4.2	-	12 10.1	-	1 0.8	4 3.4	2 1.7	119 100
30대	명 1 % 0.9	39 36.1	-	-	48 44.4	1 0.9	2 1.9	-	17 15.7	108 100
40대	명 - % -	29 19.2	2 1.3	-	86 57.0	1 0.7	4 2.6	1 0.7	28 18.5	151 100
50대	명 - % -	24 10.8	3 1.3	1 0.4	119 53.4	3 1.3	8 3.6	3 1.3	62 27.8	223 100
60대	명 - % -	20 6.2	3 0.9	1 0.3	140 43.3	3 0.9	10 3.1	1 0.3	145 44.9	323 100
70대	명 - % -	9 2.1	2 0.5	2 0.5	159 36.4	9 2.1	4 0.9	1 0.2	251 57.4	437 100
80대	명 - % -	2 0.7	1 0.3	1 0.3	86 28.5	11 3.6	1 0.3	-	200 66.2	302 100
90대	명 - % -	1 2.0	-	-	14 27.5	-	-	-	36 70.6	51 100

자료 : <https://mdis.kostat.go.kr/index.do>. 2022년도 일반가구 주거실태조사



자료 : <https://mdis.kostat.go.kr/index.do>. 2022년도 일반가구 주거실태조사

[그림 3-3] 거주 주택 유형 연령별 현황

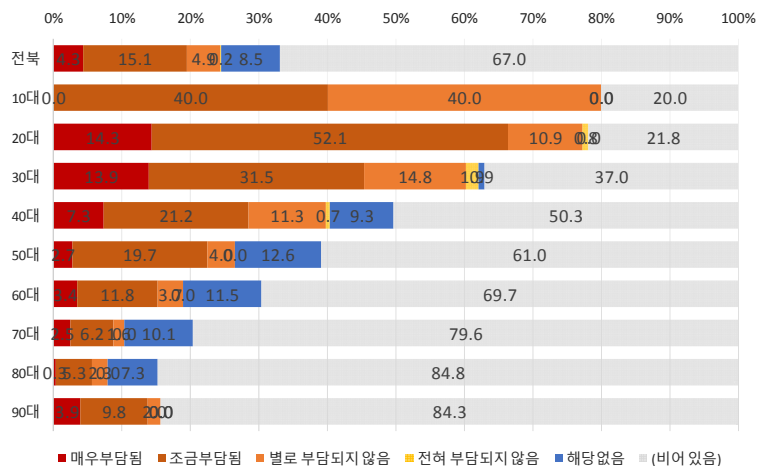
■ 주택의 임차료나 대출금 매월 상환시 갖는 부담 정도

- 주택에 대한 임차료나 대출금을 상환할 때 갖는 부담감은 연령이 낮을수록 높음
- 부담된다(매우 부담됨, 조금 부담됨)는 비율이 20대 66.4%, 30대 45.4%, 40대 28.5%로 나타나 나이가 적을수록 부담을 더 느끼는 것을 알 수 있음
- 질문에 대해 무응답이 67.0%로서 높다는 점을 고려한 판단이 필요함

[표 3-4] 주택의 임차료나 대출금 매월 상환 시 갖는 부담 정도

구분		매우부담됨	조금부담됨	별로 부담되지 않음	전혀 부담되지 않음	해당없음	(무응답)	총합계
전북	N	74	260	84	4	146	1,151	1,719
	%	4.3	15.1	4.9	0.2	8.5	67.0	100
10대	%	0.0	40.0	40.0	0.0	0.0	20.0	100
20대	%	14.3	52.1	10.9	0.8	0.0	21.8	100
30대	%	13.9	31.5	14.8	1.9	0.9	37.0	100
40대	%	7.3	21.2	11.3	0.7	9.3	50.3	100
50대	%	2.7	19.7	4.0	0.0	12.6	61.0	100
60대	%	3.4	11.8	3.7	0.0	11.5	69.7	100
70대	%	2.5	6.2	1.6	0.0	10.1	79.6	100
80대	%	0.3	5.3	2.3	0.0	7.3	84.8	100
90대	%	3.9	9.8	2.0	0.0	0.0	84.3	100

자료 : <https://mdis.kostat.go.kr/index.do>. 2022년도 일반가구 주거실태조사

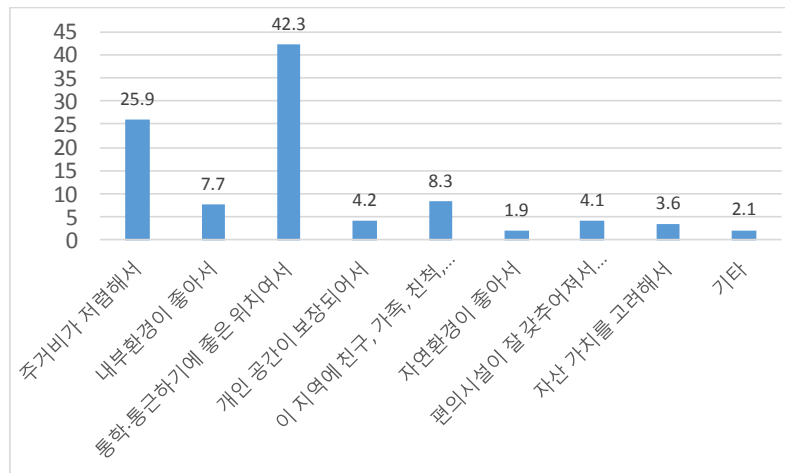


자료 : <https://mdis.kostat.go.kr/index.do>. 2022년도 일반가구 주거실태조사

[그림 3-4] 주택의 임차료나 대출금 매월 상환 시 갖는 부담 정도

○ 지방의 청년들은 주거 관련 정책을 우선적으로 요구하고 있음

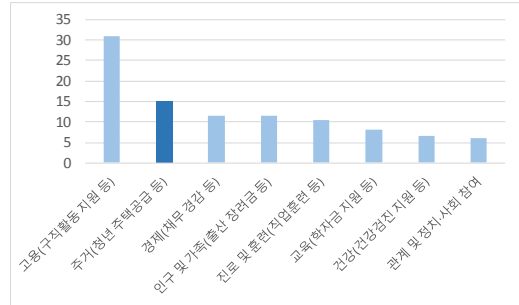
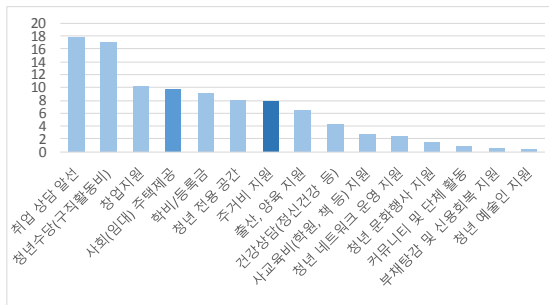
- 청년 중 절반에 가까운 비율로 부모로 독립하여 거주하고 있지만 상당한 청년들이 주거비가 저렴한 지역에서 본인 또는 민간금융기관에서 주거비를 마련하고 있고 공공임대주택에 거주할 의향을 높게 가지고 있음(국가통계포털 청년삶실태조사 2022)
- 청년의 42.5%가 부모와 동거하지 않고(전북 43.4%), 독립한 청년들은 통근·통학에 좋거나(42.3%) 주거비가 저렴(25.9%)한 거주지를 선택함
- 주거비 마련의 출처는 1순위로 부모 또는 친지(63.7%)이지만 본인인 경우도 21.5%에 이르고, 2순위에서는 민간금융기관이 43.9%를 차지하고 있음(국가통계포털 청년삶실태조사 2022)
- 또한, 청년의 63.2%가 공공임대주택에 거주의사를 밝히고 있음



자료 : 국가통계포털(KOSIS), 청년삶실태조사(2022)

[그림 3-5] 부모 비동거 청년의 현재 거주 주택 선택 이유(1순위, %)

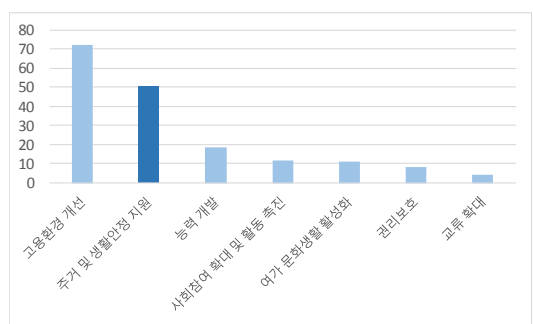
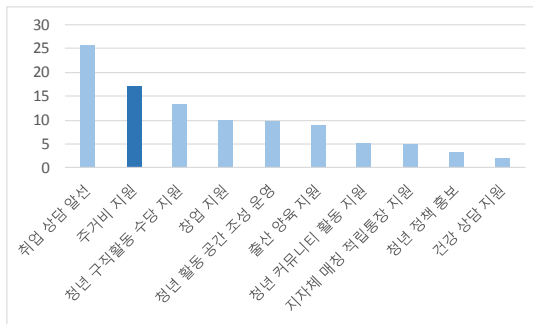
- 청년은 각 지역에서 일자리 정책을 가장 필요로 하고, 다음으로 안정적인 주거 확보를 위한 정책을 우선 정책으로 제기하고 있음
- 각 지역에서 청년을 대상으로 실태조사 결과를 보면 일자리 관련 정책을 제외하고, 사회(임대)주택 제공, 주거비 지원, 청년주택 공급 등 안정적인 주거공간 확보를 요구하고 있음



자료 : 국가통계포털(KOSIS), 남원시청년사회경제실태조사(2019) 자료 : 국가통계포털(KOSIS), 청년사회경제실태조사(2021)

[그림 3-6] 청년 지원 정책(남원, 1순위, %)

[그림 3-7] 가장 필요한 정책 지원(한국청소년정책연구원, %)



자료 : 국가통계포털(KOSIS), 전라남도 사회조사(2022)

자료 : 국가통계포털(KOSIS), 제주특별자치도 청년사회경제실태조사(2022)

[그림 3-8] 청년 지원 정책(전남, %)

[그림 3-9] 제주 청년정책 우선순위(제주, 복수응답, %)

2) 외국인 근로자²⁵⁾

가) 전북 외국인 근로자 현황

- 농업인구의 고령화와 절대적인 인구감소로 인해 농촌의 인력난이 증가하고 있음
 - 전북에서는 농가인구가 260천 명(2011)에서 183천 명(2022)으로 29%가 감소하였고, 같은 기간에 고령화는 농업인구의 34%에서 53%로 19%p 증가함
- 통계청 자료에 따르면 2022년 전북에는 외국인근로자 10,705명이 거주하고 있고, 2015년부터 매년 약 11,000여 명의 외국인근로자가 거주하고 있음²⁶⁾

25) 전북도청 내부자료를 참고하여 작성

- 정부는 부족한 농업인구 문제를 해결하기 위해 외국인 계절근로자를 지역별로 배정함
 - 전북은 2024년 5,809명의 계절근로자를 배정받아 전국 5번째로 많음

[표 3-5] 광역별 계절근로자 배정 현황

합계	경북	전남	강원	충남	전북	경남	충북	경기	제주	기타*
49,286	8,873	8,596	7,415	7,222	5,809	4,208	3,412	2,440	1,012	299

* 기타 : 299명 (대구 153, 부산 55, 세종 91)

출처 : 전북도청 내부자료

- 계절근로자의 거주를 위해 기숙사, 마을회관, 유희시설, 모텔, 주택 등 임시거주시설을 조성하여 운영하고 있음
 - 계절근로자는 일부 기숙사, 마을회관, 모텔 등 임시거주시설에 거처를 마련하고 있지만 대부분은 계절근로자 고용주가 마련한 주택에서 일부 공간을 활용하여 거주하고 있음

[표 3-6] 계절근로자 임시거주시설 현황

구 분	주체	사업비	사업내용	개소수
기숙사	시군	19,935백만 원 (국50%, 도15%, 군35%)	7개소 추진(국비 4, 도자체 3) -수용인원 330명 -‘24년 사업준공 4개소(진안, 고창, 정읍, 순창) -‘25년 사업준공 3개소(임실, 남원, 완주)	7
마을회관	남원시	-	마을회관 3개소 운영 * 숙박비 1인당 월20만 원	3
	진안군	-	마을회관 2개소 운영 * 숙박비 1인당 월20만 원	2
유희시설	완주군	-	게스트하우스 임대사용 * 숙박비 1인당 월20만 원	1
	진안군	50백만 원 (군100%)	경로당 리모델링 * 숙박비 1인당 월20만 원	1
	부안군	4백만 원	부안우리밀 농촌체험 휴양마을 임대사용	1
모텔	김제시 무주군	-	모텔 임대사용 * 숙박비 1인당 월20만 원	4
주택(농가)*	시군	-	-	2,557

* 주택 : 농가 집에서 2~3명 숙박함

출처 : 전북도청 내부자료

26) 국가통계포털(KOSIS), 시도별 외국인주민 현황

■ 전북 연도별 외국인근로자 현황

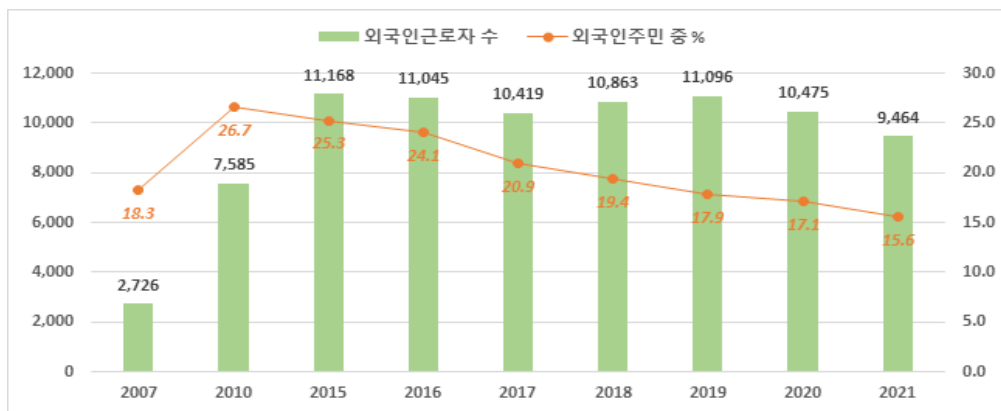
- 전북의 외국인근로자 추이를 살펴보면, 2015년 11,168명으로 정점을 기록한 뒤 소폭 감소하다가 2018년과 2019년 증가 뒤 다시 감소추세를 보임
- 이후 코로나19의 영향으로 전국 추세와는 달리 2020년부터 감소함
 - 코로나19 정점이었던 2020년과 2021년 2년 동안 약 1,600여 명 감소

[표 3-7] 전국 및 전북도 외국인근로자 추이

(단위 : 명, %)

구분	2007	2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
외국인근로자	2,726	7,585	11,168	11,045	10,419	10,863	11,096	10,475	9,464
증감	-	4,859	3,583	-123	-626	444	233	-621	-1,011
비중	18.3	26.7	25.3	24.1	20.9	19.4	17.9	17.1	15.6

자료: 행정안전부, 「지방자치단체 외국인주민 현황(각년도)」



[그림 3-10] 전북도 외국인근로자 추이

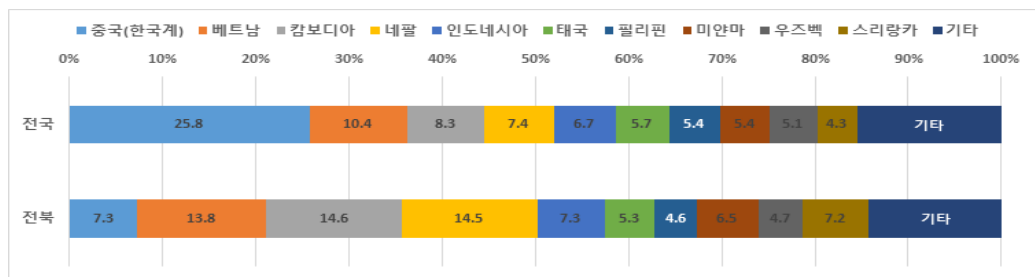
■ 국적별 외국인근로자 현황

- 한국계 중국인의 외국인근로자가 많은 전국과 달리, 전북은 캄보디아 1,384명(14.6%), 네팔 1,372명(14.5%) 국적의 외국인근로자가 가장 많았고, 베트남 1,309명(13.8%)으로 다음 순으로 많음

[표 3-8] 전국 및 전북도 외국인근로자 주요 국적 TOP10(2021)

순위	전국		전북도		순위	전국		전북도	
1	중국(한국계)	102,012	캄보디아	1,384	6	태국	22,507	스리랑카	681
2	베트남	41,014	네팔	1,372	7	필리핀	21,448	미얀마	616
3	캄보디아	32,916	베트남	1,309	8	미얀마	21,165	태국	497
4	네팔	29,341	인도네시아	693	9	우즈벡	20,281	우즈벡	443
5	인도네시아	26,491	중국(한국계)	687	10	스리랑카	17,115	필리핀	431

자료: 행정안전부(2022), 「지방자치단체 외국인주민 현황(2021.11.1. 기준)」.



자료: 행정안전부(2022), 「지방자치단체 외국인주민 현황(2021.11.1. 기준)」.

[그림 3-11] 전국 및 전북도 외국인근로자 주요 국적 비중(2021)

■ 산업별 외국인근로자 현황

- 2023년 4분기 기준, 전북 외국인근로자 9,117명 중에 5,276명(57.87%)이 제조업에 종사하고 있으며, 2,785명(30.55%)가 농축산업에 종사함
- 다른 시도에 비하여 농축산업에 종사하는 비중이 높은 것은 농축산업의 비중이 높은 전북의 산업구조 특성이 반영됨

[표 3-9] 산업별 외국인근로자 현황

구분	합계	제조업		건설업		농축산업		서비스업		어업	
		명	%	명	%	명	%	명	%	명	%
총계	247,191	199,269	80.61	7,013	2.84	29,250	11.83	468	0.19	11,191	4.53
서울	1,537	611	39.75	896	58.30	27	1.76	3	0.20	0	0.00
부산	7,452	6,870	92.19	237	3.18	104	1.40	9	0.12	232	3.11
대구	5,028	4,915	97.75	5	0.10	94	1.87	14	0.28	0	0.00
인천	11,641	10,383	89.19	721	6.19	61	0.52	26	0.22	450	3.87
광주	3,179	2,668	83.93	321	10.10	162	5.10	28	0.88	0	0.00
대전	907	828	91.29	63	6.95	16	1.76	0	0.00	0	0.00
울산	5,076	4,697	92.53	125	2.46	52	1.02	0	0.00	202	3.98
세종	1,273	986	77.45	141	11.08	140	11.00	6	0.47	0	0.00
경기	96,535	86,143	89.23	2,003	2.07	7,898	8.18	251	0.26	240	0.25
강원	3,789	2,045	53.97	43	1.13	1,308	34.52	16	0.42	377	9.95
충북	16,293	14,291	87.71	160	0.98	1,806	11.08	25	0.15	11	0.07
충남	22,749	15,796	69.44	648	2.85	5,316	23.37	11	0.05	978	4.30
전북	9,117	5,276	57.87	360	3.95	2,785	30.55	3	0.03	693	7.60
전남	14,100	6,790	48.16	427	3.03	2,496	17.70	32	0.23	4,355	30.89
경북	16,007	12,628	78.89	274	1.71	2,337	14.60	7	0.04	761	4.75
경남	29,194	23,419	80.22	569	1.95	3,515	12.04	24	0.08	1,667	5.71
제주	3,314	923	27.85	20	0.60	1,133	34.19	13	0.39	1,225	36.96

자료: 한국고용정보원, 「고용행정통계(2023년 4분기)」.

■ 외국인 계절근로자 현황

- 농어촌지역의 인구감소, 고령화 등으로 인력난 문제가 지속 제기되고 있고, 농번기와 계절성 작물 재배를 위한 단기간의 집중적인 인력난 해소를 위해 법무부는 외국인 계절근로자 제도를 2015년부터 도입함
 - 매년 법무부는 외국인 계절근로자 배정심사협의회를 통해 외국인 계절근로자 배정 규모 확정
- 전북으로 유입되는 외국인근로자는 2023년 6월 기준 8,314명이고, 이중 농축산업분야에 고용된 외국인근로자는 2,473명으로 전체의 27.3%에 해당됨
- 2022년에는 전국 114개 지자체, 19,718명의 외국인 계절근로자를 배정하였고, 실제 98개 지자체, 11,342명이 농어촌지역에서 농번기와 계절성 작물 재배 일손을 지원함
- 외국인 계절근로자의 입국은 2021년 48개 지자체, 1,850명에서 2022년에는 약 6배가 증가한 114개 지자체, 19,718명으로 크게 증가함
- 2023년 상반기 기준 전북도 14개 시군 중 13개 시군에 외국인 계절근로자가 농업분야에서 791명의 고용주에게 2,660명이 배정됨
 - 이는 전국 124개 지자체에서 배정받은 26,788명의 약 9.9%를 차지하는 비율임

[표 3-10] 2023년 상반기 지자체별 외국인근로자 배정 현황

(단위 : 명)

지자체		농업		어업		합계	
광역	사군	고용주	근로자	고용주	근로자	고용주	근로자
11개 광역	124개 사군	7,154	24,418	620	2,370	7,774	26,788
전북	13개 시군	791	2,660			791	2,660

자료: 법무부 출입국·외국인 정책본부 체류관리과(2022.12.14.), 보도자료(2023년 상반기, 외국인 계절근로자 26,788명 배정)

- 전북 13개 시군 중 고창군이 776명의 외국인 계절근로자를 가장 많이 배정받았고, 다음으로 진안군 395명, 무주군 321명이며, 익산시도 119명을 배정받음
- 이는 전년 상반기(1,741명) 대비 919명(52.8%) 증가함

[표 3-11] 2023년 상반기 전북 13개 시군 외국인근로자 배정 현황

(단위 : 명)

시군	농업		어업		합계	
	고용주	근로자	고용주	근로자	고용주	근로자
고창군	150	776			150	776
군산시	6	11			6	11
김제시	27	79			27	79
남원시	100	250			100	250
무주군	87	321			87	321
부안군	17	60			17	60
순창군	16	36			16	36
완주군	64	156			64	156
익산시	35	119			35	119
임실군	48	133			48	133
장수군	82	174			82	174
정읍시	40	150			40	150
진안군	119	395			119	395
소계	791	2,660	0	0	791	2,660

자료: 법무부 출입국·외국인 정책본부 체류관리과(2022.12.14.), 보도자료(2023년 상반기, 외국인 계절근로자 26,788명 배정)

■ 전북도 체류자격별 등록외국인 현황

- 2023년 12월 기준 법무부 등록외국인 현황을 살펴보면 전북 등록외국인은 총 40,215명으로, 전주시가 10,080명, 군산시가 8,443명, 익산시 6,007명으로 집계됨
- 체류자격별로 살펴보면 E-9(비전문취업) 11,356명으로 가장 많았으며, D-2(유학) 6,222명으로 두 번째로 높게 나타남

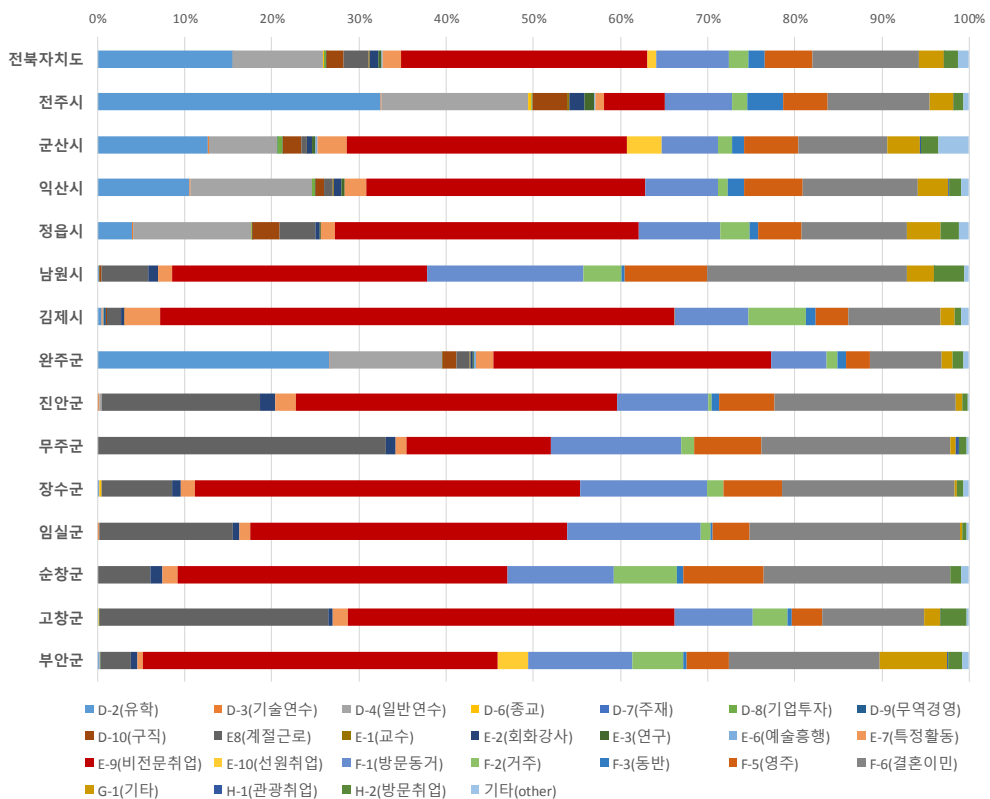
[표 3-12] 전북도 시군별 등록외국인 체류자격별 현황

(단위 : 명)

구분	전북	전주	군산	익산	정읍	남원	김제	완주	진안	무주	장수	임실	순창	고창	부안
총합계	40,215	10,080	8,443	6,007	3,066	1,180	2,685	4,155	471	327	432	405	415	1,517	1,032
D-2(유학)	6,222	3,275	1,073	630	122	2	11	1,105			1			1	2
D-3(기술연수)	34	4	7	12	3		5	1	1			1			
D-4(일반연수)	4,151	1,705	657	834	414		3	536	1						1
D-6(종교)	38	27		6	2						1			2	
D-7(주재)	1	0	1												
D-8(기업투자)	98	19	55	15	3	1	1	2						1	1
D-9(무역경영)	12	0	5	1	1		5								
D-10(구직)	811	403	174	66	96	3	4	65							
E8(계절근로)	1,157	1	54	60	125	62	44	62	86	108	35	62	25	397	36
E-1(교수)	37	21	4	7				5							
E-2(회화강사)	374	178	51	53	17	14	10	10	8	4	4	3	6	9	7
E-3(연구)	173	110	28	22	2		1	10							
E-6(예술흥행)	34	8	19					7							
E-7(특정활동)	880	109	291	150	50	19	109	86	11	4	7	5	7	25	7
E-9(비전문취업)	11,356	695	2,708	1,920	1,070	345	1,583	1,322	174	54	191	147	157	570	420
E-10(선원취업)	374	0	337				1								36
F-1(방문동거)	3,354	786	542	503	285	212	227	266	49	49	63	62	51	136	123
F-2(가주)	936	173	143	64	104	51	179	51	2	5	8	5	30	60	61
F-3(동반)	760	411	117	110	28	5	28	42	4			1	3	8	3
F-5(영주)	2,160	517	520	405	154	111	100	111	30	25	29	17	38	53	50
F-6(결혼이민)	4,911	1,183	869	792	372	271	286	340	98	71	86	98	89	177	179
G-1(가타)	1,165	270	315	213	116	36	44	56	3	2	1	1		28	80
H-1(관광취업)	14	5	1	4		1				1				1	1
H-2(방문취업)	627	114	171	88	66	40	19	52	3	3	3	2	5	44	17
가타(other)	536	66	301	52	36	7	25	26	1	1	3	1	4	5	8

자료: 법무부 출입국외국인 정책본부(2023), 등록외국인 체류자격별 현황, 2023.12.

- 가장 많은 체류자격인 E-9(비전문취업)에서는 군산시가 가장 높게 나타났으며, 익산시 1,920명으로 두 번째로 순임
- 등록외국인이 가장 많은 전주시의 경우 D-2(유학) 체류자격이 3,275명으로 가장 높았으며, E-9(비전문취업) 분류가 695명으로 6번째로 나타남



자료: 법무부 출입국외국인 정책본부(2023), 등록외국인 체류자격별 현황, 2023.12.

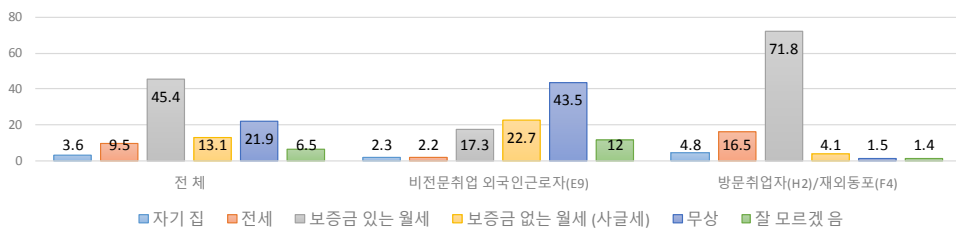
[그림 3-12] 전북 시군별 등록외국인 체류자격별 비율

- 체류자격별 등록외국인 비율을 살펴보면 전주시를 제외한 시군에서 E-9(비전문취업) 분류가 높은 비율을 차지하고 하고 있으며, 특히 김제시가 높은 비율로 나타남

나) 주거 환경²⁷⁾

■ 주택 점유 형태

- 조사 대상 전체 외국인 근로자의 주택 점유 형태는 보증금 있는 월세가 45.4%로 가장 높게 나타났으며, 보증금 없는 월세를 포함하면 58.5%를 차지하고 있음
- 비전문취업 외국인 노동자(E9)의 경우 직장 내 기숙사 형태와 같은 무상 주거의 비율이 43.5%로 가장 많았으며, 방문취업자 및 재외동포(H2/F4)의 경우 보증금 있는 월세 및 보증금 없는 월세가 75.9%로 높게 나타남



자료 : 한국보건사회연구원(2020). 외국인 근로자 실태조사.

[그림 3-13] 외국인 근로자 집의 점유 형태

[표 3-13] 외국인 근로자 주택 점유 형태

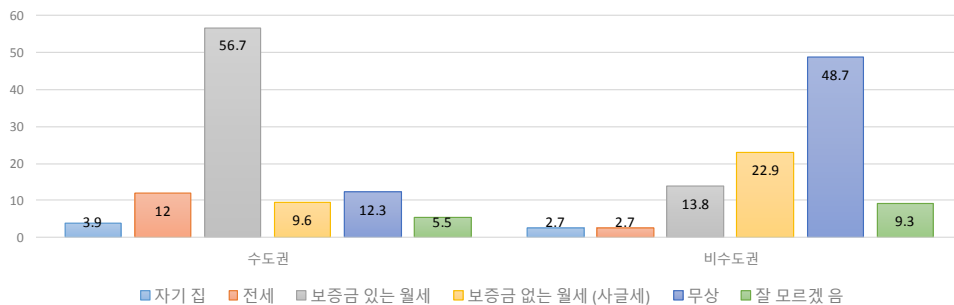
구분		전체	체류 자격별	
			비전문취업 (E9)	방문취업자 및 재외동포(H2/F4)
사례수	N	1427	692	735
자기 집	%	3.6	2.3	4.8
전세	%	9.5	2.2	16.5
보증금 있는 월세	%	45.4	17.3	71.8
보증금 없는 월세(사글세)	%	13.1	22.7	4.1
무상	%	21.9	43.5	1.5
잘 모르겠음	%	6.5	12	1.4
검증값 (X ²)		-	X ² =759.082***, df=5	

자료 : 한국보건사회연구원(2020). 외국인 근로자 실태조사

27) 본 연구에서 외국인 근로자 및 유학생에 대한 실태조사는 현실적으로 어렵기 때문에 「사회배제 대응을 위한 새로운 복지국가 체제 개발」(한국보건사회연구원, 2020) 보고서의 「외국인 근로자 실태조사」 자료를 분석함

■ 거주지역별 점유 형태

- 비수도권의 경우 직장 내 기숙사 형태와 같은 무상 주거의 비율이 48.7%로 가장 많았으며, 수도권의 경우 보증금 있는 월세 및 보증금 없는 월세가 66.3%로 높게 나타남



자료 : 한국보건사회연구원(2020). 외국인 근로자 실태조사.

[그림 3-14] 거주지역별 점유 형태

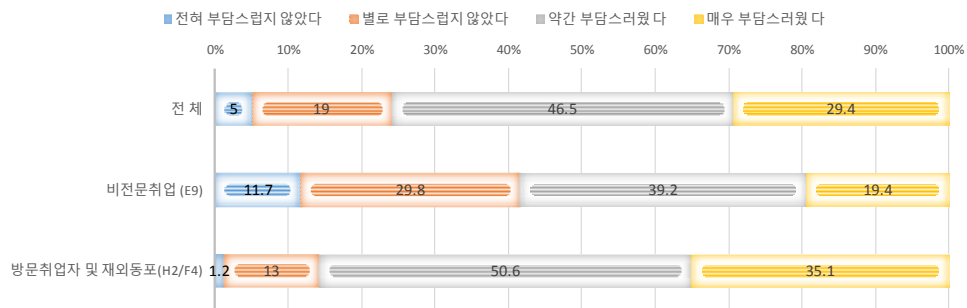
[표 3-14] 거주지역별 점유 형태

구분		수도권	비수도권
사례수	N	1051	376
자기 집	%	3.9	2.7
전세	%	12	2.7
보증금 있는 월세	%	56.7	13.8
보증금 없는 월세 (사글세)	%	9.6	22.9
무상	%	12.3	48.7
잘 모르겠 음	%	5.5	9.3
검증값 (X2)		X2=349.660***, df=5	

자료 : 한국보건사회연구원(2020). 외국인 근로자 실태조사.

■ 주거비 지출에 대한 경제적 부담 정도

- 주거비 지출에 대한 경제적 부담 정도에 대해서는 전체 외국인 근로자의 29.4%가 매우 부담스럽다고 응답하였으며, 약간 부담스럽다는 응답 또한 46.5%로, 75% 이상이 주거비 지출에 대한 부담을 느끼고 있는 것으로 나타났음
- 특히 월세 거주자 비율이 높은 방문취업자와 재외동포의 경우 85% 이상이 주거비 지출의 경제적 부담을 느낀다고 응답하였음



자료 : 한국보건사회연구원(2020). 외국인 근로자 실태조사.

[그림 3-15] 체류자격별 주거비 지출에 대한 경제적 부담 정도

[표 3-15] 체류자격별 주거비 지출에 대한 경제적 부담 정도

구분		전체	비전문취업 (E9)	방문취업자 및 재외동포(H2/F4)
사례수	N	1,124	403	721
전혀 부담스럽지 않았다	%	5	11.7	1.2
별로 부담스럽지 않았다	%	19	29.8	13
약간 부담스러웠다	%	46.5	39.2	50.6
매우 부담스러웠다	%	29.4	19.4	35.1
검증값 (X2)		-	X2=123.298***, df=3	

자료 : 한국보건사회연구원(2020). 외국인 근로자 실태조사.

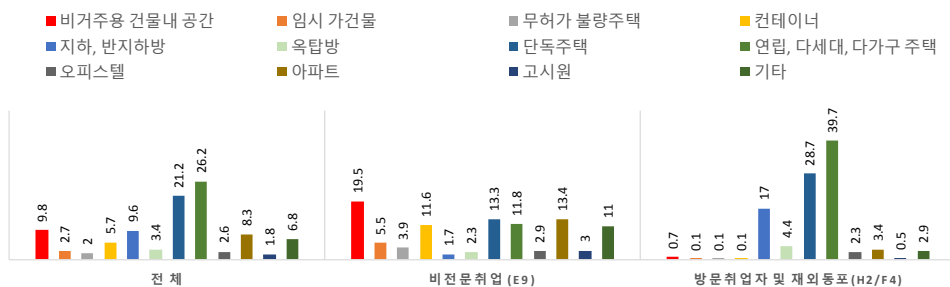
■ 체류자격별 거주하는 주택 형태

- 회사(고용주)의 부담 비율이 높았던 비전문취업자의 경우 비거주용 건물 내 공간이 19.5%로 가장 많았으며, 임시 가건물, 무허가 불량주택, 비정형주거 형태인 컨테이너를 모두 포함하면 열악한 주거형태의 비율이 40.5%에 달함
- 월세 점유형태가 많았던 방문취업자와 재외동포의 경우 연립, 다세대, 다가구주택이 가장 많고, 단독주택의 형태에 거주하는 비율을 합하면 70%로 조사되었음

[표 3-16] 체류자격별 거주하는 주택 형태

구분		전 체	비전문취업 (E9)	방문취업자및재외동포(H2/F4)
사례수	N	1427	692	735
비거주용 건물내 공간	%	9.8	19.5	0.7
임시 가건물	%	2.7	5.5	0.1
무허가 불량주택	%	2	3.9	0.1
컨테이너	%	5.7	11.6	0.1
지하, 반지하방	%	9.6	1.7	17
옥탑방	%	3.4	2.3	4.4
단독주택	%	21.2	13.3	28.7
연립, 다세대, 다가구 주택	%	26.2	11.8	39.7
오피스텔	%	2.6	2.9	2.3
아파트	%	8.3	13.4	3.4
고시원	%	1.8	3	0.5
기타	%	6.8	11	2.9
검증값 (X2)		-	X2=601.623***, df=11	

자료 : 한국보건사회연구원(2020). 외국인 근로자 실태조사.



자료 : 한국보건사회연구원(2020). 외국인 근로자 실태조사

[그림 3-16] 체류자격별 거주하는 주택 형태

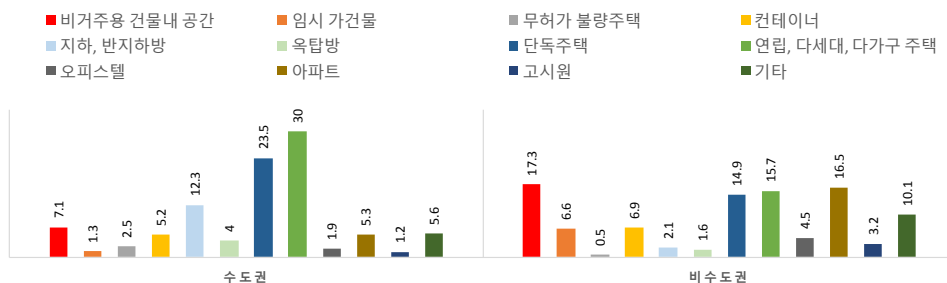
■ 거주 지역별 거주하는 집의 형태

- 수도권에서는 연립, 다세대, 다가구 주택에 거주하는 비율이 30.0%로 가장 높았고, 단독주택 23.5%와 함께 53.5%로서 과반을 차지함
- 비수도권에서는 비거주용 건축 내 공간에 거주 비율이 17.3%로 가장 높고, 아파트 16.5%, 연립, 다세대, 다가구 주택 15.7%, 단독주택 14.9%로 다양하게 거주함

[표 3-17] 거주지역별 거주하는 집의 형태

구분		수도권	비수도권
사례수	N	1051	376
비거주용 건물내 공간	%	7.1	17.3
임시 가건물	%	1.3	6.6
무허가 불량주택	%	2.5	0.5
컨테이너	%	5.2	6.9
지하, 반지하방	%	12.3	2.1
옥탑방	%	4	1.6
단독주택	%	23.5	14.9
연립, 다세대, 다가구 주택	%	30	15.7
오피스텔	%	1.9	4.5
아파트	%	5.3	16.5
고시원	%	1.2	3.2
기타	%	5.6	10.1
검증값 (X2)		X2=193.384***, df=11	

자료 : 한국보건사회연구원(2020). 외국인 근로자 실태조사.

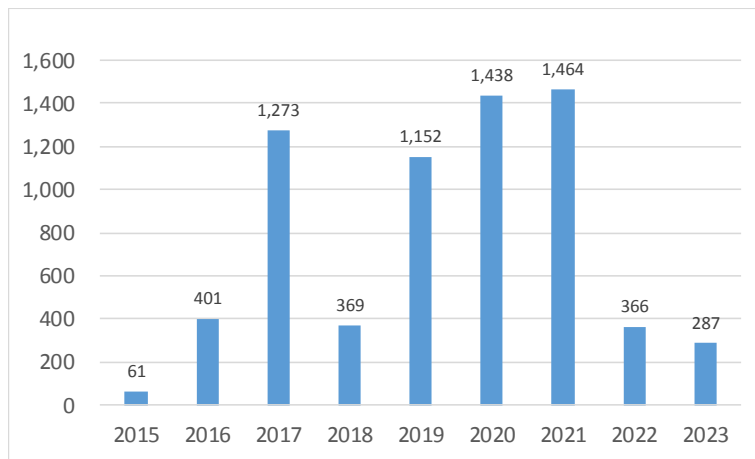


자료 : 한국보건사회연구원(2020). 외국인 근로자 실태조사

[그림 3-17] 거주지역별 거주하는 집의 형태

나. 사회주택 공급 현황

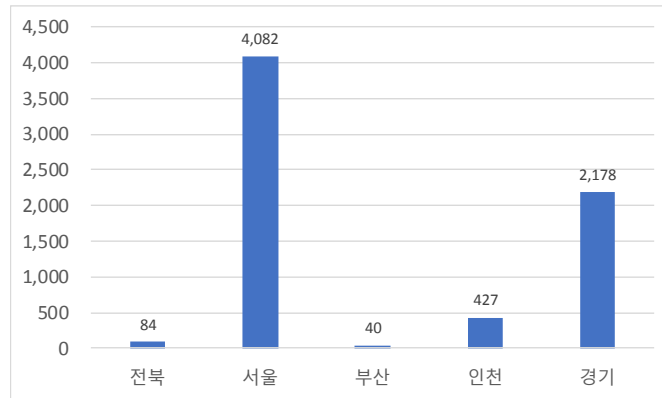
- 사회주택은 2015년 61세대 공급을 시작으로 증가하는 추이를 보이다가 2021년 1,464세대로 정점에 이른 후, 2022년과 2023년에는 200~300세대 수준으로 대폭 감소함
- 2017년, 2019년, 2020년에는 1천 세대 이상의 사회주택을 활발히 공급하였고, 2021년까지 사회주택 공급이 증가추세를 보이다가 2022년과 2023년에는 다시 감소함



자료 : 한국사회주택협회(<http://www.socialhousing.kr/>), 사회주택DB

[그림 3-18] 연도별 사회주택 공급 현황(세대수, 심사연도 기준)

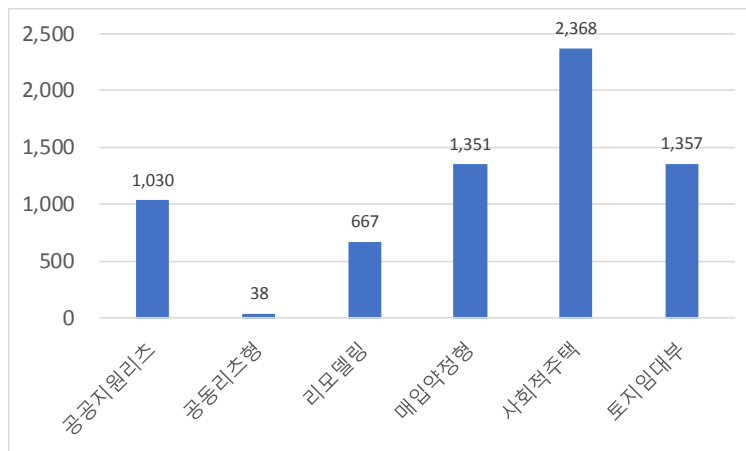
- 수도권인 서울과 경기 지역에서 전체 사회주택의 대부분이 공급되었고, 지방에서는 전북이 가장 많이 공급됨
- 서울과 경기에서는 전체 사회주택의 59.9%가 공급됨
- 지방에서는 전북과 부산에서만 공급되었는데, 부산에서는 40세대가 공급된 반면 전북에서는 84세대가 공급되어 전북이 지방에서는 가장 많은 사회주택이 공급됨



자료 : 한국사회주택협회(<http://www.socialhousing.kr/>), 사회주택DB

[그림 3-19] 지역별 사회주택 공급 현황(세대수)

- 사회주택 유형 중 사회적주택이 가장 많이 공급되었고, 토지임대부와 매입약정형이 거의 같은 세대수로서 두 번째와 세 번째로 많이 공급된 사회주택 유형임



자료 : 한국사회주택협회(<http://www.socialhousing.kr/>), 사회주택DB

[그림 3-20] 유형별 사회주택 공급 현황(세대수)

- 전북은 리모델링 유형의 사회주택만 공급되었는데, 리모델링형은 전체 사회주택의 9.8%에 해당함
 - 가장 많은 사회적주택은 전체 사회주택의 34.8%이고, 토지임대부 19.9%, 매입약정형 19.8%, 공공지원리츠 15.1%, 공동리츠형 0.6%임
 - 매입약정형 : 사회적경제주체가 신축 혹은 리모델링 이전에 사업기획 과정에서 수요자 및 사업자가 참여하여 조성한 후 공공이 매입하는 것을 약정하는 사회주택. 수요자의 라이프스타일 대응하여 다양한 수요를 맞출 수 있음
 - 토지임대부 : 사회적경제주체가 공공 소유 또는 공공이 매입한 토지를 임차하여 사회주택을 신축하여 제공
 - 사회적주택 : 공공이 소유한 매입임대주택을 공공이 직접 운영·관리하지 않고 사회적경제주체가 수탁하여 운영
 - 리모델링 : 사회적경제주체가 빈집이나 비주택을 민간 소유주로부터 매입 또는 임차하고 공공으로부터 비용을 보조받아 리모델링하여 사회주택 조성. SH매입 리모델링 사회주택은 노후 고시원 등을 SH가 매입하여 리모델링 및 운영을 사회주택 운영기관에 위탁하는 공공 전대형 방식임(리모델링 보조금 없음)
 - 공공지원리츠 : 공공지원 민간임대주택으로서 사업주체가 임대주택리츠 인가를 받고 주택도시기금 출자 지원, 용적률 건축규제 완화 등 공공지원을 받아 임대료 및 임차인의 자격 제한 등을 통해 임대하는 민간임대주택 공급(위스테이 브랜드로 지축과 별내에 각각 약 500세대 아파트 건축)
 - 공동리츠형 : 민관이 공동으로 리츠를 설립하여 사회주택 신축 또는 리모델링하여 공급

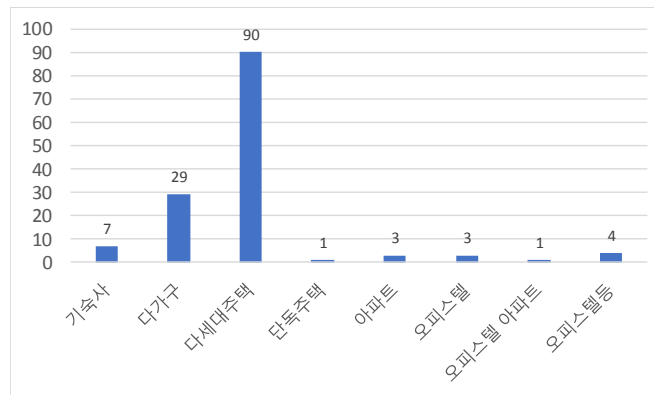
[표 3-18] 지역별 및 유형별 사회주택 공급 현황(세대수)

구분	매입약정형	토지임대부	사회적주택	리모델링	공공지원리츠	공동리츠형	계
서울	817	1,083	1,572	572		38	4,082
부산			40				40
인천	347		69	11			427
경기	187	274	687		1,030		2,178
전북				84			84
계 (비율, %)	1,351 (19.8)	1,357 (19.9)	2,368 (34.8)	667 (9.8)	1,030 (15.1)	38 (0.6)	6,811 (100.0)

자료 : 한국사회주택협회(<http://www.socialhousing.kr/>), 사회주택DB, 2024.2.2. 접속

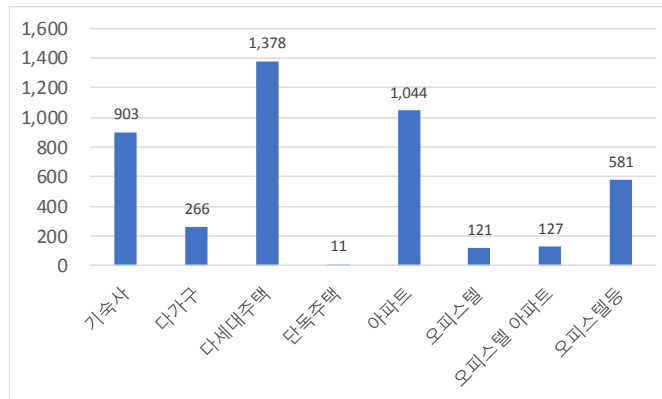
- 사회주택은 다세대주택 형태로 가장 많은 주택수와 세대수가 공급되고 있음
 - 다세대주택 사회주택은 90호로서 1,378세대가 공급되었음

- 사회주택 공급에 두 번째로 많이 나타나는 주택 유형은, 주택수에서는 다가구주택이 월등히 많지만 세대수 기준으로 보면 대규모 공동주택인 아파트, 기숙사, 오피스텔 등의 순으로 나타남
- 세대수 기준으로 보면, 다가구주택은 266세대 공급에 그쳤으나 아파트는 1,044세대, 기숙사는 903세대, 오피스텔등은 581세대를 공급하고 있음



자료 : 한국사회주택협회(<http://www.socialhousing.kr/>), 사회주택DB

[그림 3-21] 주택유형별 사회주택 공급 현황(건축수)



자료 : 한국사회주택협회(<http://www.socialhousing.kr/>), 사회주택DB

[그림 3-22] 주택유형별 사회주택 공급 현황(세대수)

- 사회주택으로 공급할 주거공간을 마련하기 위해 신축하는 경우가 전체의 37.3%로 가장 많고, 위탁운영 34.1%, 리모델링 28.6%의 순으로 나타남
- 전북에서는 공급된 사회주택 전체가 리모델링 방식으로 공급된 것으로서 전국의 양상과는 차이가 있음

[표 3-19] 신축여부별 사회주택 공급 현황(세대수)

구분	신축	리모델링	위탁운영	총합계
서울	1,207	1,350	1,525	4,082
부산			40	40
인천		358	69	427
경기	1,332	159	687	2,178
전북		84		84
총합계	2,539	1,951	2,321	6,811
(비율,%)	(37.3)	(28.6)	(34.1)	(100.0)

자료 : 한국사회주택협회(<http://www.socialhousing.kr/>), 사회주택DB, 2024.2.2. 접속

- 사회주택을 가장 많이 공급한 사회적경제주체는 사회적기업이고, 예비사업적기업, 일반협동조합, 비영리법인, 중소기업의 순으로 공급함
- 전북에서는 사회적협동조합이 가장 많은 사회주택을 공급한 사회적경제주체이고, 사회적기업이 가장 많이 공급한 전국적인 상황과는 차이를 보이고 있음
- 전국적으로 두 번째로 많은 사회주택 공급주체를 담당한 예비사회적기업이 전북에서는 그동안 사회주택 공급자로서 활동은 없었음

[표 3-20] 사회주택 공급 주체별 사회주택 공급 현황(세대수)

구분	사회적 기업	예비 사회적기업	사회적 협동조합	일반 협동조합	비영리 법인	중소기업	학교	자료없음	총합계
서울	2,759	393		400	208	265	10	47	4,082
부산			20	20					40
인천	150	220			57				427
경기	748	1,030	76	111	197		16		2,178
전북	11		50	23					84
총합계 (비율,%)	3,668 (53.9)	1,643 (24.1)	146 (2.1)	554 (8.1)	462 (6.8)	265 (3.9)	26 (0.4)	47 (0.7)	6,811 (100.0)

자료 : 한국사회주택협회(<http://www.socialhousing.kr/>), 사회주택DB, 2024.2.2. 접속

- 사회주택 소유유형별 현황을 보면 전국적으로 공공전대형태 소유가 가장 많고, 차례로 토지임대부, 임대리츠-협동조합, 민간전대가 많음
- 전북의 경우에는 공급된 사회주택 전체가 민간전대로서 민간소유의 주택을 사회주택으로 조성하여 임대하고 있음(사회주택협회 데이터 기준임)

[표 3-21] 소유유형별 사회주택 공급 현황(세대수)

구분	공공전대	민간전대	민관리츠	시행사	임대리츠- 협동조합	토지임대부	총합계
서울	2,422	503	74			1,083	4,082
부산	40						40
인천	427						427
경기	874			25	1,030	249	2,178
전북		84					84
총합계 (비율,%)	3,763 (55.2)	587 (8.6)	74 (1.1)	25 (0.4)	1,030 (15.1)	1,332 (19.6)	6,811 (100.0)

자료 : 한국사회주택협회(<http://www.socialhousing.kr/>), 사회주택DB, 2024.2.2. 접속

- 전국적으로 사회주택의 가장 활발한 공급 주체는 국민의 주거복지를 위해 저렴한 주택을 공급하는 역할을 하는 LH이고, 다양한 방식으로 사회주택을 공급함
- 두 번째로 많은 사회주택 공급한 사업 주체는 서울시로서 2,676세대를 공급하였고, 그중 SH가 1,270세대를 공급하여 서울 전체의 약 절반을 차지함
- 인천, 부산, 경기의 경우에는 지방의 도시공사가 주도적으로 사회주택을 공급하는 주체로서 역할을 수행하였음을 알 수 있음

[표 3-22] 사업시행 주체별 사회주택 공급 현황

시행주체	구분	세대수	세대수 계
전주	전주형사회주택	84	84
서울	서울형사회주택	1,406	2,676
	SH빈집활용	287	
	SH사회적주택	983	
인천	인천도시공사	11	11
부산	부산도시공사	40	40
경기	경기도시공사	130	130
고양	고양형사회주택	11	11
시흥	시흥형사회주택	10	10
LH	LH공공리모델링	190	3,562
	LH공공지원형	163	
	LH매입약정형	934	
	LH사회적주택	778	
	LH테마형	366	
	LH토지임대부	101	
	공공지원주택	1,030	
자료없음		287	287
계		6,811	6,811

자료 : 한국사회주택협회(<http://www.socialhousing.kr/>), 사회주택DB, 2024.2.2. 접속

다. 사회주택 공급 특성

1) 사회주택 공급 특성

가) 수도권 중심 공급

- 서울, 인천, 경기의 수도권에서 전체 사회주택의 98.2%가 공급되어 사회주택은 대부분 수도권에서 공급되었다고 볼 수 있음
 - 서울 59.9%, 인천 6.3%, 경기 32.0%로서 수도권은 98.2%에 해당함
- 청년이 모이는 수도권에서 그들의 주거 수요가 많기 때문인 것으로 해석할 수 있음
- 지방에서도 청년의 주거문제가 존재하고 문제 해결에 대한 청년의 정책 수요도 크지만, 전주와 부산에서만 사회주택이 공급되었음. 전주에서는 사회적경제주체의 활동이 많다는 것과 부산에서는 수도권 외 지방 중 가장 많은 청년이 거주하고 있는 것이 원인으로 판단할 수 있음
 - 전주는 기준 인구(10만 명) 당 사회적기업수가 12.1개로서 제주 14.1개, 강원 13.4개 다음으로 많고, 청년 유출 현상과 청년 주거문제 해결을 위한 정책적 의지에 따른 것으로 볼 수 있음
 - 2020년 기준 부산의 청년(통계자료상 15~39세) 인구는 943,716명으로 경기 4,362,058명, 서울 3,246,708명 다음으로 많은 것으로 나타남

나) 다양한 방식의 공급

- 사회주택은 사회적주택 유형으로 가장 많은 34.8%가 공급되었고, 그 외 매입약정형, 토지임대부, 공공지원리츠, 리모델링 등은 10~20% 내외로 비슷한 비율로 공급됨
 - 매입약정형 19.8%, 토지임대부 19.39%, 공공지원리츠 15.1%, 리모델링 9.8%를 각각 차지함
- 사회주택 신축여부에 있어서도 신축, 리모델링, 위탁운영의 세 가지 유형이 각각 약 30% 내외로 유사한 비율로 이루어지고 있음
 - 신축 37.3%, 리모델링 28.6%, 위탁운영 34.1%임

- 특정 유형이 우세하게 공급되기보다는 다양한 방식과 유형으로 공급됨

다) 주로 다세대주택 형태의 주택으로 공급

- 사회주택으로 공급된 주택의 형태를 보면 주택수에서나 세대수에서나 모두 다세대주택으로 가장 많이 공급됨
 - 다세대주택이 주택수로는 전체 사회주택의 30.9%, 세대수로는 20.2%로 가장 많은 부분을 차지함
- 주택수에서 다세대주택 다음으로 많은 공급된 주택형태는 다가구로서 10.0%이고, 다음이 기숙사로서 2.4%임
 - 전반적으로 수치가 낮은 것은 사회주택 현황 데이터상 주택형태 항목에 공란인 경우가 많은데, 주택수 전체에 대한 비율이기 때문임. 주택형태가 입력된 주택만을 기준으로 하면 다세대주택 비율이 65.2%, 다가구 21.0%, 기숙사 5.1%임)
- 세대수를 기준으로 하면, 다세대주택 다음으로 아파트 15.3%, 기숙사 13.3%, 오피스텔등 8.5%임
 - 세대수 기준 역시 누락된 자료를 제외하면 다세대주택 31.1%, 아파트 23.6%, 기숙사 20.4%, 오피스텔등 13.1%임

라) 공공의 기여

- 공공소유 부동산에 대한 임대 또는 전대방식으로 사회주택의 공급에서 공공이 역할을 수행하고 있음
- 사회주택 소유유형별 현황에서 보듯이 공공전대 형태가 55.2%로 가장 많고, 다음으로 토지임대부 형태가 19.6%를 기록함
 - 공공전대는 주택을 공공이 소유하거나 임대하여 사회적경제주체에게 전대(재임대)하는 형태이고, 토지임대부는 공공이 소유하고 있는 토지를 임대하여 사회주택을 건축하여 공급할 수 있도록 하는 형태임
- 사업시행 주체에서는 전체 사회주택의 과반인 52.3%를 LH가 담당하였고, 서울시에

공급된 사회주택의 47.5%를 서울시 산하 공기업인 SH가 시행하여 공급된 주택임

- 또한, 인천, 부산, 경기도는 각 지역에서 공급된 사회주택 사업의 전체를 지방공사인 인천도시공사, 부산도시공사, 경기도시공사가 사업주체로 참여하여 시행함

2) 전북 사회주택 공급 특성

가) 단일한 사회주택 유형 공급

- 전북에서는 사회주택이 84세대가 공급되었는데 전 세대가 리모델링 방식으로 공급되어 다양한 방식으로 공급되고 있는 전국적인 상황과는 차이를 나타냄
 - 전국적으로는 사회적주택으로 공급이 많았고 리모델링 방식으로는 9.8%에 그침. 사회적주택은 사회적경제주체가 직접 주택을 건축하거나 리모델링하지 않고 공공이 소유한 매입임대주택을 위탁관리하는 유형으로서 보다 쉬운 사회주택 공급 방법이기 때문에 해석됨.
 - 그러나, 기 건축된 주택이라는 점에서 이미 구축된 공간구조를 수용해야 한다는 한계로 인해 새로운 수요에 대응한 공간의 조성과 활용에서 제한적일 수 있다는 단점이 있을 수 있음
- 리모델링 방식이 입주자의 수요에 대응하여 공간과 기능을 재구조화하여 입주자가 필요로 하는 공간으로 구성된 주택으로 개선하여 공급한다는 장점은 있을 수 있음.
- 공공이 보유하고 있는 다양한 자원을 활용하고, 다양한 사회주택 공급 주체의 역량을 이용한다는 측면에서 공급 방식을 다양화할 필요가 있음

나) 단일한 사회주택 소유 유형

- 전북의 사회주택은 전체가 민간전대 형태로 민간이 소유한 주택은 임차하여 리모델링하여 사회주택으로 공급됨
 - 전국 사회주택은 공공전대 형태가 가장 많은 55.2%이고, 토지임대부가 19.6%이며, 임대리츠-협동조합이 15.1%임. 민간전대는 전체의 8.6%에 그치고 있음
- 국가의 주거복지 측면에서 공공이 보유하고 있는 주택이나 토지를 활용하여 주택공급

에 대한 지원이 확대되고 있는 바, 공공의 자원을 활용할 필요가 있음. 사회적경제주체가 사회주택을 공급하기 위해 공공의 자원을 보다 쉽게 활용할 수 있는 제도적, 행정적 뒷받침에 요구되는 상황임

다) 공공의 사업시행 역할 미흡

- LH는 국민의 주거복지를 위한 공공기관으로서 전국적으로 사회주택 공급을 위해 많은 사업을 시행함
 - LH는 전체 사회주택의 52.3%를 공급하였고, LH공공리모델링, LH공공지원형, LH매입확정형, LH사회적주택, LH테마형, LH토지임대부 등 다양한 방식으로 사회주택을 공급함
- 타 광역지자체는 산하 지방공사를 통해 사회주택의 일부를 공급하는 사업을 시행함
 - 부산의 경우에는 부산 사회주택 40세대 전체를 부산도시공사가 사업을 시행하였고, 경기도시공사가 경기지역 사회주택의 6.0%, 인천도시공사가 인천지역 사회주택의 2.6%를 공급하는 역할을 수행함
- 전북에서는 사회주택 84세대 전체가 민간전대 방식으로 공급된 것으로 조사되어, 행정이나 지방공사의 직접적인 사업추진 역할은 부족하다고 볼 수 있음
 - 그러나, 실제로는 전주시가 주택을 매입하고 이를 사회적경제주체에 임대한 방식으로 추진됨

라) 다양한 사회적경제주체 참여 부족

- 전국적으로는 사회적기업, 예비사회적기업, 일반협동조합, 사회적협동조합, 비영리법인, 학교와 함께 중소기업도 사회주택 공급 주체로 활동하고 있음
 - 사회적기업은 총 3,668세대를 공급하여 전체의 53.9%에 달하고, 예비사회적기업 역시 1,643세대를 공급하여 24.1%의 사회주택 공급에 참여하고 있음
- 전북에서는 전국의 상황과 달리 사회적기업보다는 사회적협동조합이 사회주택은 가장 많이 공급한 주체로 참여하였고, 예비사회적기업, 비영리법인, 중소기업 등의 참여는 전혀 없었음

-
- 사회주택 공급 주체가 사회적협동조합, 일반협동조합, 사회적기업의 3개 주체로 한정됨
 - 예비사회적기업의 활동을 지원하고 활성화하여 사회적기업으로서의 발전하여 지역의 사회적경제주체로 활동할 수 있는 토대를 조성하는 것이 필요함
 - 또한, 비영리법인과 중소기업 역시 지역의 사회적 가치 증진에 기여할 수 있는 여건을 만들어 나갈 필요가 있음

2. 사회주택 공급 사례

가. 전국

1) 사회적기업형 : 소행주²⁸⁾

가) 개요

■ 필요성 및 성격

- 성미산 마을 주민들이 마을을 떠나지 않고 계속 거주하기 위해서 안정적인 주거 공간이 필요함을 인식하게 됨
- 성미산마을 활동에서 경험적으로 얻은 공동체적 가치의 만족도가 주거부문의 관심으로 이어져 안정적인 주거환경을 직접 만들어보자는 뜻으로 주택사업을 시작함

■ 성격

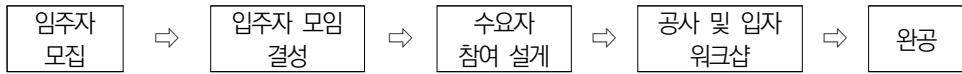
- 소행주는 마을기업으로 자본의 51%는 마을에서 조성하고, 이사 구성의 60%를 마을주주에게 할애하고 이익의 일부는 마을사업에 환원하는 주식회사 형식으로 구성됨
- 회사는 주택사업을 시행하는 시행자와 공동주택 코디네이터로서 역할을 담당함
 - 입주자모집, 토지계약, 설계 시공 및 입주 후 관리 지원 등을 담당

나) 사업추진 단계별 주요 내용

■ 주택사업준비 단계

- 직접 부지를 매입하고 주택 분양공급 사업을 진행하며, 주택설계 과정에서부터 수요자들과 토론 및 협의를 진행하여 커뮤니티 공간을 계획함으로써 기존 주거 공간의 관념을 새롭게 함

28) 김혜승 외, 2013, 사회적 경제 조직에 의한 주택공급 방안 연구, 국토연구원, pp 66 ~ 144



■ 건설 단계

- 주택사업 시행 및 공사 관련 전문가들을 보유한 마을기업으로서 주거공동체를 돕는 역할을 하며, 입주자, 시공사, 설계자 간의 원활한 의사 소통을 지원함

■ 주택 및 입주자 관리

- 주택관리에 필요한 수준과 비용을 입주자회의를 통해 결정함
- 입주자가 함께 주택을 관리함으로써 비용을 절약하고 청소만 용역업체에 위탁함
- 관리비용은 각 가구마다 면적비례 및 사용비례를 정확하게 계산할 수 없기 때문에 층별로 각 세대가 공동체로서 지불하도록 함
- 공과금은 층별로, 장기수선충당금은 집과 사무공간에 차등을 두어 지불하도록 함

■ 커뮤니티 활성화

- 거주 입주자들은 커뮤니티 공간에서 한 달에 한 번 모여 저녁식사 모임을 통해 구성원들의 내부 결속을 강화함
- 공동주택 내 커뮤니티시설을 두어 입주자를 위한 공간을 제공하고 근린생활시설을 위한 공간을 마련하여 마을기업 및 협동조합 등이 상용할 수 있도록 함

다) 자금조달 방식 및 비용 부담

- 택지비 및 건축비 등 주택건설을 위한 자금은 입주자들의 계약금 및 중도금을 금융기관 용자를 통해 조달함

라) 사업의 성과 및 한계

■ 공동체적 가치관 형성

- 사업 성공 요인은 기본적인 커뮤니티가 형성되어 있는 성미산이 갖는 장소성임
- 소행주 코하우징 주택은 기존 틀에서 벗어나 작아도 충분히 활용할 수 있는 개인공간과 커뮤니티 공간을 만들 수 있다는 점을 보여준 사례임
- 커뮤니티 공간을 통해 입주자 자녀들은 협동과 나눔을 학습하고 부모들은 육아의 어려움을 함께 극복하면서 공동체적 삶의 가치를 배움
- 커뮤니티 공간을 마을 전체가 이용한 오픈 공간으로 활용하고, 마을 기반 조합과 사회적기업 형태의 마을기업 등의 사회적경제주체들이 근린생활시설을 함께 향유함으로써 코하우징의 지향점과 정체성을 구체적으로 발현했다는 성과를 가짐

■ 저렴한 토지의 필요성

- 사업비 중 택지비가 60% 이상을 차지하여 높은 토지비용으로 사업 추진이 어려웠음
- 이를 극복하기 위해 저소득층 대상 주택협동조합주택 또는 코하우징 주택의 경우에는 공공토지를 저렴한 임대료로 장기간 토지를 임대하는 공공토지임대부 협동조합주택 공급 방식의 도입을 검토할 필요가 있음

■ 주택사업의 전문성 필요

- 주택을 건설하는 과정에서 입주자들의 시행착오와 비용을 줄일 수 있는 다양한 전문가들을 찾는 것이 쉽지 않음
- 소행주 사업이 성공할 수 있었던 것은 공동체를 이끌고 주민들의 역량 강화를 이끌었던 주민리더가 있었고, 코하우징에 대한 개념과 철학이 분명한 건축업자와 건축가의 참여가 있었으며, 입주민과 건축가 간의 의견을 조율하고 사업 전반을 매끄럽게 이끌 수 있는 코디네이터가 활동했기 때문임

2) 협동조합형 : 일오집 주택협동조합²⁹⁾

가) 사업 개요

- 부산시 남구에 위치한 일오집은 14세대 다세대주택과 1채의 커뮤니티 하우스를 갖는 협동조합 주택임
- 대연동 발도르프학교의 학부모 모임에서 시작하여, 개인적인 주거공간을 줄이고 공동 생활과 아이들이 놀 수 있는 외부공간을 충분히 확보하면서 마을로 열려 있는 공동체를 형성하는 것이 사업 목적이었음

나) 사업주체의 성격

- 일오집 코하우징 주택사업의 주체로서 학부모 모임에서 출자금을 모아 대지를 매입하고 협동조합 ‘디자인더대연’을 구성함
- 주택협동조합(준)은 일오집의 시행자로서 토지매입, 설계와 시공사 선정, 자금 조성, 분양사업까지 담당함

다) 사업추진 단계별 주요 내용

■ 사업준비 단계

- 2011년 2월경 주거공동체를 결성한 모임에서 14세대가 2011년 4월경 토지계약을 함
 - 세대별로 5,000만 원의 출자금과 내부차입을 통하여 10억 원을 조성하여 토지 구입
- 일오집 건축설계 특징
 - 외부환경과의 소통으로 모든 세대의 거실을 외부와 직접 면하게 설계
 - 개인 주거공간을 최소화하면서 넉넉한 공용공간(외부에 마당, 수영장 배치) 설치로 면적 활용 극대화

.....
29) 김혜승 외, 2013, 사회적경제 조직에 의한 주택공급 방안 연구, 국토연구원. pp 170~175

- 층간소음을 줄이기 위해 바닥 배관으로 시공, 내·외부 마감을 간결하게 함

■ 건설 단계

- 협동조합이라는 법인은 대출한도와 토지매입에서 오히려 개인보다 불리하여 시공사 사장 명의로 대출받고 입주자가 연대보증하는 방식으로 건설 자금을 조달함
 - 민간 금융기관인 은행은 건축주가 여러 명인 협동조합 형태의 차주에 대해 불안해 하였기 때문임
- 협동조합이 토지매입, 설계와 시공사 선정, 자금 조성, 분양사업까지 담당함

■ 주택 및 입주자 관리

- 주택관리를 위해 입주자 회의는 2주에 한 번씩 개최하고, 공동체 관리는 온라인 카페를 통해 진행함

■ 커뮤니티 활성화

- 입주자 회의와 학습회 등의 교육을 통해 커뮤니티 활성화를 위한 노력이 이루어짐
- 입주자는 자녀를 대안초등학교에 보내면서 기본적으로 공동체에 익숙하고, 추가적으로 주거공동체를 위해 코하우징 사례를 조사함
- 의사결정을 위한 회의는 계획 초기에는 일주일에 한 번, 디자인 과정에서 개별 면담 후 2번의 부정기적인 회의, 입주 후에는 2주에 한 번씩 개최함

라) 사업 성과 및 한계

- 공동체 주택에 대한 높은 주거 만족도
 - 입주자들이 집과 공동체에 대한 기대와 열망을 갖고 있으므로 사업에 대한 만족도가 높음
- 자금조달의 한계
 - 토지구입비는 입주자 출자금으로 감당하였으나 주택건설 자금은 주택시장 여건변화로 어려움을 겪음

3) 토지지원리츠 토지임대부 : 아이부키 홍시주택³⁰⁾

- 홍시주택은 1인가구 맞춤형 사회주택으로서 서울시가 토지를 제공하고 사회적기업인 아이부키가 주택을 건설하여 토지임대부 사회주택으로 조성함
 - 토지임대부로 추진하였으므로 토지부담을 줄여서 입주자의 주거비용을 낮추면서 주거안정성을 높일 수 있었음
- 홍시주택은 도시형생활주택 원룸형으로서 1인가구의 라이프스타일을 고려하여 커뮤니티 공간을 마련함
 - 공용공간은 커뮤니티실, 회의실, 옥상정원, 공용 테라스로 구성
- 입주자 커뮤니티 활성화를 위해 이웃알기 워크숍, 맛집 및 반찬집 등의 생활정보 공유, 커뮤니티 공간의 공간 구성, 의사소통 워크숍, 아지트 함께 꾸미기 등의 커뮤니티 프로그램을 진행함
- 지금은 한국사회투자(기금) 용자로 소셜하우징 용자 77%와 자부담 23%로 조달됨

4) 리모델링 : 셰어어스신림³¹⁾

- 비주택시설 세어하우스 또는 원룸형 주택으로 리모델링하여 청년가구 등 주거약자에게 최장 10년간 주변시세 80% 이하로 공급하는 주택사업으로 빈집리모델링 사업과 사회주택리츠 리모델링사업 유형이 있음
 - 사업대상 건물 : 민간사업자가 준공된 지 15년 이상 경과된 비주택을 매입하거나 6년 이상 장기로 임차하고 리모델링하여 민간 사회주택으로 활용함
 - 건축법상 리모델링에 한하며, 관할 부처와 협의하여 비주택에서 준주택 등으로 용도변경을 해야 함
- 리모델링 사회주택으로 셰어어스신림은 선렘 건축사사무소가 기존 고시원 건물을 20

30) 아이부키 홍시주택 안내 사이트(https://www.ibookee.kr/index.php?mid=project_hongsi)

31) 엄철호외. 2022. 아무리. 다양한 거주가치 구현을 위한 사회주택사업 추진체계 개선방안 연구

년 장기 사회임대로 14호 29실을 조성함

- 자금조달은 따뜻한사회주택기금 65%, HF사회공헌기금 11%, 자기자본 20%, 서울문화재단 4%로 구성됨
- SH가 기존 고시원을 매입 후 선랩이 리모델링하여 임대운영하고 있으며, 커뮤니티 프로그램을 지역과 연계한 점이 특징임
- 입주자는 다른 주택의 커뮤니티 공간을 사용할 수 있고, 커뮤니티 공간을 대관 및 임대하고 있으며, 차량을 공유하고 있음

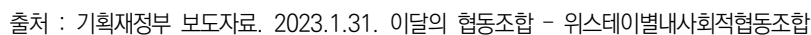
5) 협동조합형 : 위스테이별내³²⁾

가) 협동조합 개요

- 위스테이별내사회적협동조합(이하 위스테이별내사협)은 경기도 남양주시 별내동에 있는 국내 최초의 협동조합형 공공지원 민간임대주택으로, 총 491세대(약 1,500명)가 아파트를 중심으로 새로운 형태의 건강한 공동체를 지향하는 사회적협동조합임
- 위스테이별내사협은 기존 공공지원 민간임대주택 사업이 세제 혜택을 비롯해 공공자금이 투입됨에도 불구하고 대부분의 혜택이 시공사(건설사)에 돌아가는 구조에 문제의식을 느끼고, 사업의 혜택이 시공사가 아닌 입주민에게 돌아가고 입주민이 주체적으로 운영할 수 있는 협동조합형 아파트를 만들기 위해 사회적협동조합을 설립함
- 협동조합형 공공지원 민간임대주택(협동조합형 뉴스테이) 특징
 - 기존 뉴스테이 사업과 방식은 유사하나 협동조합이 리츠의 출자자로 참여하여 입주 완료 시점까지 입주민이 조합원이 되는 협동조합을 설립, 자주적 방식의 단지 관리와 공동육아 등 소셜비즈니스를 활성화하여 사회적 일자리 창출 및 공익성 확보.
 - 특히, 건설사는 아파트 시공사로 참여하며 적정 이윤만 보장받기에 개발 이익을 독점할 수 없고, 입주민에게 돌아가는 이익이 커지도록 사업 설계가 가능하여 임대료가 상대적으로 낮음

.....
32) 기획재정부 보도자료. 2023.1.31. 이달의 협동조합 - 위스테이별내사회적협동조합.

- 국토교통부와 한국토지주택공사(LH)는 2016년 말 제10호 뉴스테이 사업으로 경기 남양주시 별내지구와 고양시 지축지구에 총 1,030세대 규모의 협동조합형 공공지원 민간임대주택 사업 공모를 시행하여 더함컨소시엄의 '위스테이별내(491세대)'와 '위스테이지축(539세대)'을 선정함
- 정부(주택도시보증공사)가 70% 위스테이별내사협이 30%의 지분을 가지고 있는 「(주)대한제10호뉴스테이위탁관리부동산투자회사(REITs)」가 형식상 운영의 주체가 됨



[그림 3-23] 협동조합형 공공지원 민간임대주택' 사업구조

- 아파트 입주민은 위스테이별내사협의 조합원으로서 '17년 조합 설립 이후 '20년 입주 전까지 3년 동안 주거 및 아파트 커뮤니티 공간 설계부터 운영 프로그램까지 전반에 걸쳐 의견을 나누었으며, 입주 이후에는 실제 이를 운영하는 아파트형 마을공동체를 형성함
- 위스테이별내사협의 설립 취지를 이해하고 발기인으로 참여한 1차 조합원(123세대)과 공개 모집한 2차 조합원(368세대)은 입주 전 공사 과정에서 협동조합주택 및 사회주

택에 대한 교육을 통해 공동체에 대한 이해가 있는 입주민으로 구성될 수 있었음

- 단순한 임대주택이 아니라 협동조합과 마을공동체 안착을 위하여 사회적경제 분야 종사자나 공동체 주택을 경험한 사람이 1차 조합원이 될 수 있었고, 이들은 나중에 들어온 조합원에게 커뮤니티 운영 등을 교육하는 역할을 맡음
- 입주민이자 조합원이 ‘주주·공급자·임차인·운영자’로서 필요에 따라 구성원을 모집해 기획부터 활동까지 직접 설계·운영하며, 주인의식을 가지고 참여하는 등 생산에서 소비까지 모든 것을 주관하는 주체로서 역할을 수행함
- 협동조합형 아파트로서 공동체의 결속력과 구매력을 바탕으로 한 공동구매, 먹거리·육아·돌봄 등 생활에 필수적인 물품과 서비스의 이용료 인하 등 공동체 내부에 자체적인 공유경제 플랫폼 비즈니스를 결합해 다양한 형태의 사회적경제 방식을 실현하며, 이를 통한 아파트 내 일자리도 창출함(100개 일자리 창출을 목표로 42개 확보)
- 또한, 공간위원회, 청소년위원회, IT위원회, 백개의학교위원회, 갈등조정위원회 등 약 120명의 입주민이 참여하는 11개의 위원회를 구성해 매월 공동체의 이슈를 점검하는 등 주민이 참여하여 의사결정하는 협동조합의 민주성 원칙을 구현함
 - 특히, 갈등조정위원회에서는 층간 소음, 반려동물, 실내 흡연 등 이웃 간 문제가 생기면 명문화된 규정 에 따라 ‘갈등조정센터 접수→갈등조정위원 배정→갈등조정 코칭→갈등위원회 개최→갈등조정 기간’을 거쳐 갈등 해결의 과정을 거침
- 위스테이별내사협은 입주민이 직접 설계한 커뮤니티 공간을 활용하여 30개의 동아리에서 약 430명이 활발히 활동하는 주거공동체 문화가 활성화되어 있으며, 보육·돌봄 사업과 방과후교실을 운영해 공동체 내 돌봄 체계를 구축
 - 입주자의 1/3 이상이 참여 중으로, 일반 공동주택 커뮤니티 참여율인 10~13%에 비해 매우 높음
- 거주가 예상되는 미성년자를 사전 조사해 수요를 예측, 이웃이 함께하는 돌봄 사업으로 지역의 돌봄 공백을 해소하기 위한 유아 놀이방 ‘키움터’와 다함께 돌봄센터 ‘자람터’ 등으로 공동육아를 실현 중
 - 0~3세 유아가 전체의 54%로, 돌봄위원회에서 ‘스스로 깨치는 아이들’이라는 별도의 돌봄 사업을 기획 및 운영

나. 전주

1) 전주달팽이협동조합_ 전주달팽이집

가) 운영 현황

- 운영자 : 민달팽이협동조합(사회주택 조성), 전주달팽이협동조합(사회주택 운영)
 - 전주달팽이집은 전주시가 매입한 주택을 활용하여 민달팽이협동조합이 전주시 청년 네트워크와 함께 사회주택의 우수사례로 남기자는 취지로 사회주택을 조성하게 됨
 - 약 7,000만 원으로 리모델링 하였는데, 신축이 아닌 구축 주택을 리모델링하였으므로 건축물의 노후화로 지속적인 수리비용이 요구되고 이는 운영비 지출로 연결됨
 - 전주달팽이집 임대료는 전주시에 연간 약 300만 원을 납부하므로 저렴한 편이지만, 입주자 임대료는 4가구 월 총 80만 원(평균 각 20만 원)이고, 이를 통한 주택 운영 및 관리비에 충당하고 있는데 구옥을 리모델링하여 조성한 주택이므로 주택관리에 대한 지속적인 비용이 소요됨. 전 운영주체였던 민콧(민달팽이협동조합)에서 700만 원으로 방수공사도 진행함
- 입주자
 - 2018년 입주 시에는 2인 1실 포함하여 방은 6개이고 8명이 거주하였음. 구옥을 리모델링하였기 때문에 해마다 누수가 발생하였고, 옷풍으로 인해 2개 방은 거주하지 않음
 - 현재 조합원인 청년 4명(1인 가구)이 거주하고 있음. 최장 거주자는 6년 째 거주 중
- 커뮤니티
 - 사회주택으로서 공동체 활동으로 주거공간의 수리, 청소, 관리 등을 공동으로 하고, 매년 송년회에서는 입주자들이 친구 1명씩을 초대하여 사람 연결의 경험을 통한 연계를 만들어가려고 함
 - 마을주민들과도 편백나무숲에서 마을영화제(모기장영화제)를 두 번 개최하였고, 입주자들 중심으로 산책 프로그램도 진행함(코로나 팬데믹으로 인해 중단됨)

나) 개요

- 입주대상 : 청년

- 가구수 : 6가구
- 운영단체 : 전주달팽이협동조합(민달팽이 주택협동조합)
- 주택현황 : 지상 2층 근생 및 주택, 1977년 준공
- 매입 여부 : 사유지



[그림 3-24] 사회주택 '전주달팽이집'

2) 한국주거복지 사회적협동조합_추천, 청춘101, 창공

가) 운영 현황

- 운영자 : 한국주거복지 사회적협동조합
 - 한국주거복지 사회적협동조합은 집수리 자활공동체로 시작된 사회적협동조합으로서 주거복지와 일자리 창출을 목적으로 전국 70개의 자활기업을 조합원으로 하는 국가 인가, 인정, 인증받은 사회적협동조합으로 전국자활기업, 사회적기업임. 전주시에 '창공', '청춘101', '추천'으로 3채의 사회주택을 운영 중임
 - 사회주택 운영 수입은 입주자 보증금, 임대료(시세의 70% 이내), 관리비(약 3만 원)이고, 지출은 전주시 건물 임대료와 건물 운영 유지비임
 - 사회주택 조성을 위한 리모델링 비용은 사회적경제 금융기관 대출, 공모사업 상금, 소상공인 저렴 대출을 이용하여 확보함
- 입주자
 - 사회주택 추천은 노인, 신혼부부, 한부모 등 주거취약계층이 거주하고 있고, 청춘101은 여성안심주택으

로서 주변의 대학 및 병원의 여성청년이 거주하고 있음. 사회주택 창공에는 청년예술인으로서 예술을 공통점으로 공유할 수 있는 공간을 나누는 거주공간임.

- 추천에는 10가구, 청춘101에는 15가구, 창공에는 18가구가 거주하고 있음

○ 커뮤니티

- 커뮤니티룸을 갖추고 커피, 공부, 독서, 회의 등을 할 수 있고 TV와 빨래건조기 등이 구비됨

- 입주자 대표를 중심으로 월 1회 반상회 또는 SNS(카톡방)를 통해 정보공유 및 소통하고 있고, 반상회 개최 시에는 운영자가 다과비를 지원하고 있음. 반상회는 입주 인원의 약 40~50%의 참여율을 보임. 운영자도 반기 1회로 반상회에 참여하고 있음.

- 입주자의 개선 요청 사항은 주로 대학생이 거주하는데, 친구들 초대에 따른 소음 발생에 대한 민원이나 간혹 벌레 출현에 따른 불편사항을 제시하고 있는 정도임

나) '추천' 개요

○ 입주대상 : 노인, 신혼부부, 한부모 등

○ 가구수 : 10가구

○ 운영단체 : 한국주거복지 사회적협동조합

○ 주택현황 : 지상 2층, 다세대주택, 1990년 준공

○ 매입 여부 : 매입



[그림 3-25] 사회주택 '추천'

다) '청춘 101' 개요

- 입주대상 : 여성청년(여성안심주택)
- 가구수 : 15가구
- 운영단체 : 한국주거복지 사회적협동조합
- 주택현황 : 지상 3층, 다가구주택, 2002년 준공
- 매입여부 : 매입



[그림 3-26] 사회주택 '청춘101'

라) '창공' 개요

- 입주대상 : 청년예술인
- 가구수 : 18가구
- 운영단체 : 한국주거복지 사회적협동조합
- 주택현황 : 지상 4층, 다가구주택, 2007년 준공
- 매입여부 : 매입



[그림 3-27] 사회주택 '창공'

3) 사회적협동조합 마을발전소 맥_비타민하우스

가) 운영현황

○ 운영자

- 비타민하우스는 전주시에서 3억 원에 매입한 건축물을 사회적협동조합 마을발전소 맥에서 20%의 자부담(6천만 원, 실제 투입된 총 금액은 8천만 원)으로 리모델링하여 사회주택으로 조성함. 리모델링 비용은 조합의 기금으로 조달함
- 2층과 3층은 주택으로, 1층은 카페로 이용되고 있음. 사회주택 건물에 대한 전주시 임대료는 연 60만 원이고, 입주자는 월 15~30만 원 임대료를 지불함. 운영자로서 연 1,200만 원의 수익은 주택 관리와 입주자 식사 제공 등 공동체 활동을 위한 비용으로 사용되고 있음

○ 입주자

- 입주대상자는 차상위 계층, 수급자, 다자녀, 노인세대이고 현재 이런 특성을 가진 3가구가 2020년 입주를 완료함. 입주자 모집 당시 6가구가 신청하였고, 면담을 통해 입주자를 선정함

○ 커뮤니티

- 월 1회 입주민 전체가 식사(독거노인)를 함께 하고, 생일파티를 실시하고 있음. 주택 내부 계단 청소를 입주민이 함께 실시하고 있음. 1층 카페는 입주민들이 회의나 휴식 등 휴게공간으로 이용되고 있음

나) 비타민하우스 개요

- 입주대상 : 기초수급자, 다자녀가구
- 가구수 : 3가구
- 운영단체 : 사회적협동조합 마을발전소 맥
- 주택현황 : 지상 3층, 근생 및 주택, 1994년 준공
- 매입여부 : 매입



[그림 3-28] 사회주택 '비타민하우스'

4) 협동조합 합집 소유주, 소우주II

가) 운영 현황

- 운영자 : 협동조합 합집
 - 협동조합 합집은 전주시 해피하우스사업과 집수리사업에 참여했던 기술 전문가 12명이 출자하여 구성한 협동조합임. 조합원은 관리소장, 전기, 설비, 도배, 장판, 도장 등 실무능력 보유하고 있어서, 입주자의 주택 수리 요청이 있을 때에는 해당 기술을 가진 조합원을 통해 즉시 수리가 이루어짐. 현재 소우주와 소우주II(소우주두오)를 운영 중임
 - 사회주택 운영 재원은 입주자 임대료로 가능한데, 조합원으로 참여하는 수리 기술을 보유하고 있어 사회주택 보수 및 수리를 자체 인력으로 충당하고 있어 큰 비용이 지출되지 않음

- 입주자

- 입주자는 청년만을 대상으로 하고, 소유주에 유치원교사 1명, 소우주두오에 직장인 1명을 제외하고 대부분 대학생이 거주하고 있음. 주로 대학 2~4학년 학생이 입주하여 주로 졸업하면서 퇴거하므로 평균 약 2년 거주하고 있음
- 공실은 거의 발생하지 않고, 대기자 명부를 작성하여 바로 공실이 해소되고 있음

- 커뮤니티

- 커뮤니티룸을 갖추고 커피, 공부, 독서, 회의 등을 할 수 있고 TV와 빨래건조기 등이 구비됨

나) '소우주' 개요

- 입주대상 : 청년, 대학생
- 가구수 : 17가구
- 운영단체 : 협동조합 합집
- 주택현황 : 지상 3층, 다가구주택, 2005년 준공
- 매입여부 : 매입

다) '소우주Ⅱ' 개요

- 입주대상 : 청년, 대학생
- 가구수 : 13가구
- 운영단체 : 협동조합 합집
- 주택현황 : 지상 4층, 다가구주택, 2011년 준공
- 매입여부 : 매입

다. 국외

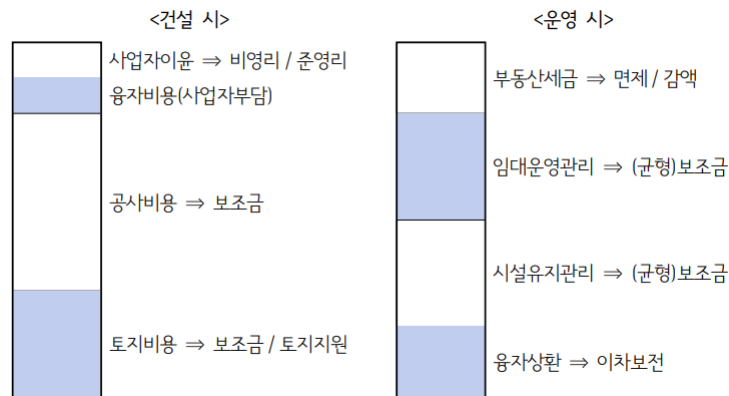
1) 지원 정책³³⁾

- 유럽의 사회주택 선진국에서는 공급자의 비용 감소를 위해 지원계획을 마련하여 시행하고 있고, 공적기금을 활용하여 직접보조 또는 저리융자, 공공보증, 공동출자 등의 재정보조를 하고 있음. 또한 지방정부는 사회주택 건설을 위한 추가적인 자금을 지원하거나 할인된 가격으로 토지를 제공하는 경우가 많음
- 사회주택 건설사업에서의 재원조달은 은행의 대출 및 모기지, 공공부문의 보조금 및 저리융자, 주택관련 기관 및 기금의 보유자금 지원, 임차인의 부담 또는 공여 등 다양한 자원을 결합하는 형태로 이루어지고 있음
- 사회주택 사업자의 부동산 관련 세금을 면제하거나 감액해 주고 있는데, 운영 시에는 사업자의 용자상환을 지원하기 위한 이차보전을 실시하여 사실상 보조금을 지급하고, 사업자의 임대운영관리와 시설유지관리를 지원하기 위해 재무적 불균형을 해소하는 차원의 보조금을 지원하고 있음
 - 대부분의 국가는 투자액에 대한 공제, 비용의 감가상각, 법인세 및 재산세의 감면, 자본취득세 면제 등을 통해 세금을 감면해 주고 있음. 프랑스, 벨기에, 이탈리아, 영국, 스웨덴 등은 부가가치세(VAT)까지 감면해 주고 있음
 - 유럽의 많은 국가는 전통적 방식인 채권발행을 통한 재원조달을 하고 있음. 이는 주로 공적 영역에서 무위험(risk-free) 수준의 이자율로 자금을 제공하는 방식과, 사회적 임대인(social landlord)에게 이자 지원을 함으로써 낮은 비용으로 투자를 할 수 있도록 하는 방식이었음. 그리고 대부분은 중앙정부 또는 지방정부가 이자비용의 경감을 위해 추가적인 보증을 실시하였음
 - 하지만 최근 10년 동안에 대출이자에 대한 보조는 폐지되고 있으며, 공급자들은 공공보증을 통해 민간 금융시장에서 자금을 빌리는 경우가 증가하고 있음. L. Ghekiere는 이러한 현상을 가리켜 사회주택 재원조달의 '평범화(trivialisation)'라고 하였는데, 금융시장 행위자와의 직접적인 계약을 통해 재원을 조달하도록 하는 조치가 증가하고 있음(Ghekiere, L., 2009).
 - 이에 따라 영국, 네덜란드 등의 사회주택 공급자 가운데 일부는 좋은 조건으로 대출을 받기 위해 국제 평가기관(international rating agency)로부터 경영 및 관리의 건실성을 평가받기도 하였음. 오스트리

33) 박은철 외(2019), p.173~

아에서는 채권의 매각·유동화를 통해 새로운 부담가능한 주택을 짓기 위한 낮은 이자율의 자금경로를 구축하기도 하였음.

- 사회주택 공급자는 보유자산과 적립금·잉여금을 이용하여 새로운 주택을 공급하기 위한 자금을 조달하고 있음. 재정적으로 건전한 공급자는 회계의 투명성, 적립금·잉여금을 이용하여 민간 금융시장에서 자금을 유치하기도 함. 이러한 방식으로 증가된 자금은 성장기에 있는 공급자를 지원하는 데 쓰이거나 혁신과 경쟁을 촉진하기 위한 자금으로 사용하기도 함.
- 실제로 네덜란드, 덴마크, 프랑스 등에서는 사회주택 이해관계자가 모여 회전식 기금(revolving fund)을 설립하였는데, 투자와 동시에 보증의 역할도 수행하고 있음



출처 : 박은철 외(2019), p.174

[그림 3-29] 유럽 사회주택 건설·운영 시의 비용과 공공지원

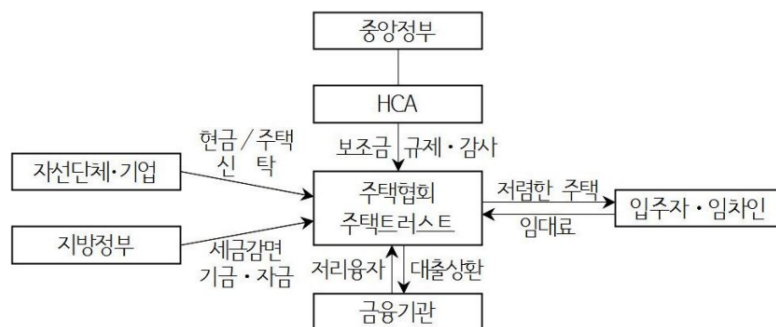
2) 사회주택 공급모델³⁴⁾

가) 영국

- 대처 정권 전까지 공공임대주택이 대량으로 공급되었고, 1988년 '대규모 자발적 재고 이양(Large Scale Voluntary Stock Transfer)'을 통해 공공임대주택 재고를 주택조합에 이양하면서 주택조합이 사회주택의 주요 공급자가 됨(김지은 외, 2017, p.82)

34) 박은철 외(2019), p.173~

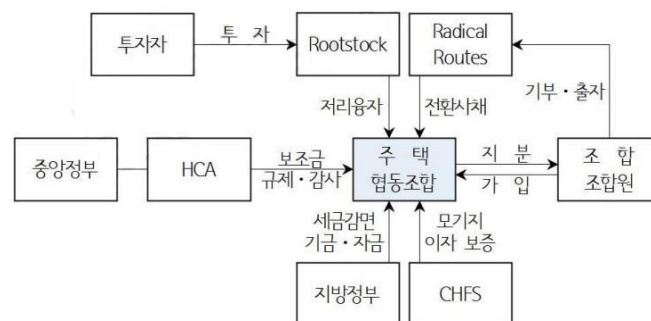
- 노후 공공임대주택 재고를 이양받은 주택조합에는 사회주택 사업비의 35~45% 보조, 신축주택 부가가치세 면제, 지역기반시설 분담금 면제, 낮은 가격의 토지 제공 등 공공지원을 통해 주택조합이 성장하게 됨(김지은 외, 2017, pp.82~83)
- 2008년에는 주택 및 재생법(Housing And Regeneration Act)에 사회주택 공급자 등록제와 사회주택 규제기관을 도입하는 등 운영체계를 정비함(김지은 외, 2017, p.84)
 - 사회주택 공급자 등록제(Registered providers of social housing, RP)를 도입하여 보조금 혜택과 각종 금융상품 활용을 가능케 함
 - 주택 및 커뮤니티 공사(Homes and Communities Agency, HCA)가 RP를 관리하는 사회주택 규제기관 역할을 담당하도록 함으로써 RP의 거버넌스 체계, 재무건전성, 임차인 참여 및 역량 강화, 임대료 수준, 주택의 품질에 대한 기준을 제공하고 관리함
- 영국은 주택협회(housing association), 주택트러스트(housing trust), 주택협동조합(housing co-operative) 등 등록 사회임대인이 주택·지역사회청(Homes and Communities Agency, HCA)의 승인을 받아서 사회주택을 건설하고 운영에 대한 정부 보조금을 지원받고 있음
 - 주택협회와 주택트러스트는 정부로부터 보조금, 세금 감면, 공공기금 등 자금을 지원 받고, 민간의 현금 및 주택신탁, 금융기관의 저리융자 등을 통해 사회주택을 공급·운영하고 있음
 - 규모가 큰 주택협회는 직접 채권을 발행하고, 규모가 작은 주택협회는 주택금융유한회사(The Housing Finance Corporation, THFC)를 통해 채권을 발행하여 자금을 조달함



출처 : 박은철 외(2017)

[그림 3-30] 영국 주택협회 및 주택트러스트 사업구조

- 주택협동조합은 정부의 보조금, 세금감면, CHFS(Co-operative Housing Finance Society)의 모기지
이자 보증, Radical Routes·Rootstock의 대출 등을 통해 자금을 조달하고 있음
- Radical Routes는 저소득층에게 주택을 공급하기 위해 만들어진 협동조합이고, 많은 주택협동조합이
필요한 자금을 전환사채 방식으로 대출을 받았지만 전환사채의 발급과 상환에 제약이 발생하자
Rootstock을 설립하여 기부자와 투자자를 모집하여 자금을 마련함

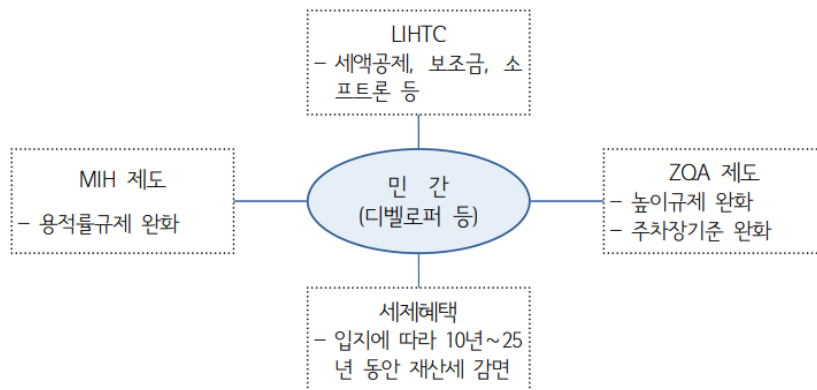


출처 : 박은철 외(2017)

[그림 3-31] 영국 주택협동조합 사업구조

나) 미국

- 미국은 세액공제, 소프트론, 세제혜택, 도시계획 및 건축기준 완화 등을 활용하여 저렴한 임대주택을 공급함.
- 미국 뉴욕시의 부담가능 주택정책에 따라 민간 디벨로퍼는 저소득층 주택 세액공제(LIHTC: Low Income Housing Tax Credit) 외에 의무적 계층혼합주택(MIH: Mandatory Inclusionary Housing) 제도에 의한 용적률규제 완화, 성능 및 부담가능성 확보 조닝(ZQA: Zoning for Quality and Affordability) 제도에 의한 높이규제·주차장기준 완화, 재산세 감면 등의 세제혜택을 받고 있음

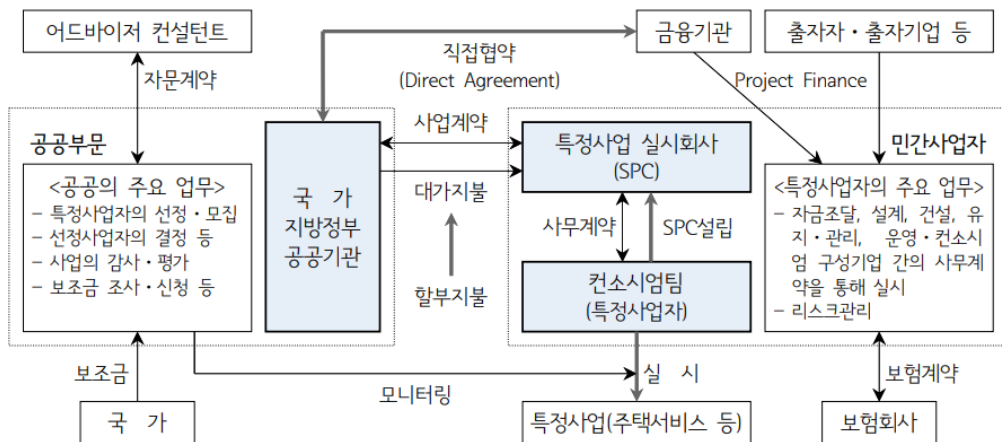


출처 : 박은철 외(2017)

[그림 3-32] 미국 뉴욕시 부담가능한 주택정책의 민간 지원 구조

다) 일본

- 일본은 민간의 역량을 활용하는 PFI(Private Finance Initiative)를 통하여 소득하위 25%~50%인 가구에 공급하는 지역우량주택 공급사업을 추진하고 있음
 - PFI는 민간 공동출자를 통해 대출상환과 관련한 리스크를 공공이 부담하는 사업구조로서, 민간의 자금이나 경영 및 기술 등을 활용하여야 하며 민간사업자의 창의성을 존중하여 효율적으로 수행하여야 함
 - 사업자 선정의 공공성과 과정의 투명성의 확보와 함께 공공기관은 민간사업자와의 역할 및 책임을 명확히 분담하고, 민간사업자가 제공하는 서비스를 적절하게 관리·감독하여야 함
- PFI 사업계획 시에 사업자는 자금조달부터 시설의 건설·운영·유지관리에 이르기까지 모든 과정에 참여함
 - 사업실행을 위해 PFI사업회사(SPC: 특수목적회사)를 설립하여 프로젝트에서 얻은 수익을 담보로 프로젝트 파이낸스에 의해 자금을 조달함. PFI사업회사는 공공과 관계에서 사업권계약을 체결하고 공공서비스를 제공함과 동시에 여러 기업과 관련된 사업을 수행함



출처 : 박은철 외(2017)

[그림 3-33] 일본 PFI사업의 기본구조

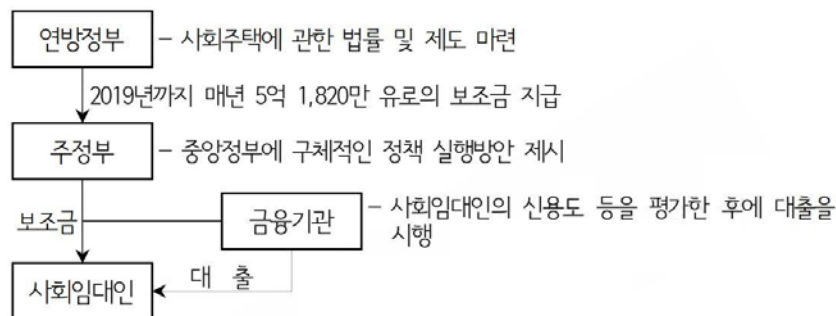
라) 독일

- 독일에서는 사회주택이라는 용어를 사용하지 않고, 사회주택의 공급·운영주체가 별도로 지정되어 있지 않고 사회적 목적의 주체들이 보조금 및 대출 지원을 받아 공급되는 주택을 사회주택으로 분류될 수 있을 것임
- 독일은 세금감면, 보조금과 함께 저리대출을 제공하는 방식으로 사회주택 공급·운영자를 지원하고 있음
 - 베를린에서 공공임대 및 사회주택을 포함한 임대주택 건설을 계획하는 경우 주택건설촉진규정 (Wohnungsbauförderungsbestimmungen: WFB)에 따라 공공기관인 베를린투자은행 주택건설기금을 지원받을 수 있음
 - 무이자대출 등의 공공지원을 받는 대신, 사회주택은 20년의 규제기간 동안 임대료, 저소득층 입주 등의 제한을 받음

[표 3-23] 베를린의 사회주택 지원 및 임대료

구분	제1촉진형	제2촉진형
보조금	· 대출금액의 25%까지 상환면제	· WoFG 소득기준의 120% 이하는 2유로/㎡, 120% 초과~140%는 1유로/㎡
대출	· 무이자대출 : 호당 최대 6.4만 유로(㎡당 1,200유로 한도)	· 무이자대출 : 호당 최대 50,000유로(㎡당 1,000유로 한도)
대출상환	· 남은 대출의 최소 20%는 20년 동안 매년 균등상환	· 대출금액의 최소 30%는 매년 균등상환
임대료제한 (20년)	· 사회임대인과 협의 : ㎡당 6.50유로/월 정도 · 2년마다 0.20유로 인상 가능	· ㎡당 8유로/월(6유로/월까지 조정 가능) · 2년마다 0.2유로 인상 가능

자료 : 박은철 외(2019) 재인용



출처 : 박은철 외(2017)

[그림 3-34] 영국 사회주택 보조금 지급 및 자금조달 구조

마) 네델란드³⁵⁾

■ 재정적 지원 정책

- 보조금 : 토지비용을 낮추기 위하여 지방정부가 주택협회의 건설비용을 줄여주기 위하여 사용하는 방법임
- 대출보조금
 - 건축비에 대한 보조로 주택협회에 일시불 또는 연간보조금 형태로 지급

35) 김관수외, 2015, 사회적 경제조직에 의한 사회주택 활성화 방안

- 신규주택 건설에 대한 보조금은 운영비에 대한 보조금임. 신규주택 건설비용, 이자율, 유지비용이 상승하거나 임대료 증가가 예상했던 것보다 적으면 보조금 지출은 그에 따라 증가
- 1995년부터 신규 주택건설에 대한 일반보조금 폐지
- 대안보조금 : 저소득가구의 구성, 소득 및 임대료에 따라 개별 임대료 보조금을 지급하는 것으로 소득에 따라서 주민에게 직접 보조하는 방식

■ 정부 대출금

- 낮은 이자율로 정부는 대출을 제공하고, 대출받은 주택건설비용은 보통 장기간에 걸쳐서 상환함
- 이자액은 자본시장의 이자율에 따라 지불될 수 있지만, 차입자의 신용위험도에 따라 크게 달라지고 있음

■ 대출 상환 보증

- 은행의 저리용자를 위한 상환 보증 및 새로운 보증구조를 구축함
- 주택협화들이 사용하는 대출에 대한 보증을 제공하기 위한 사회주택보증기금(WSW; Waarborgfonds Sociale Woningbouw) 마련하였으며, 최근 에이데스(Aedes)와 합병함
 - 초기에는 주택개량을 위한 대출만 보증되었지만, 단계적으로 확장되어 사회주택협회가 사회적 책임을 다하기 위한 필요한 모든 형태의 대출이 보증
 - 정부는 사회임대주택건설을 위한 대출을 제공하지 않지만, 주택협회는 중앙 및 지방정부의 보증(지급보증)으로 자본시장을 통하여 대출을 받고 있음
 - 1988년 중앙사회주택기금(CFV; Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting)이 설립되었으며, 이를 통하여 중앙정부는 주택협회들에게 자금을 대출해 주되 재정상태에 대한 감사를 할 수 있음
 - 3개의 등급(우량, 요주의, 제재 및 개입)을 부여하여 문제가 생긴 협회를 조기에 파악하고 경영을 조언하며 자금을 투입함
 - 보증을 이용하여 일반적인 시장대출보다 낮은 이자율로 대출을 하며, 보증이 없는 경우보다 10%정도 임대료 절감효과가 나타나고 있음

■ 토지공급

- 암스테르담의 경우 1986년 이래로 토지를 분양하지 않고 시유지를 임대하여 건축물 짓는 토지임대부 방식의 공공임대제를 도입하여 시행함
- 1901년 주택법 제정 이후 지방정부 내 택지개발 부서가 설치되기 시작하였으며, 1910년 중후반에는 주택법상의 토지수용 권한을 바탕으로 대규모 공영택지개발이 추진됨
- 1952년에는 일괄 가이드라인 성격의 택지분양가 상한제도가 철폐되고 개별 사업을 각각 심사하여 개별 사업의 성격을 고려하여 택지개발사업별로 보조금의 액수를 결정하는 제도가 도입됨
- 1968년 갈서(The Brown Booklet), 1970년 남서(The Blue Booklet)가 발행되어 택지분양가 산정에 대한 지침이 제공되었으며, 주택용지 외의 다른 토지용도의 편성이 가능하게 하여 변화하는 사회의 공간적 요구에 부응하고 개발 사업에 탄력을 더함
- 1985년 이후에는 자율화의 흐름이 강해지면서 중앙정부는 자가소유 촉진정책의 일환으로 사업계획 내 분양주택의 비율을 상승하고, 주택가격도 상승하게 됨
- 1991년 제4차 공간계획 보고서 보완문서(VINEX; Vierde Nota Ruimtelijke OrdeningExtra)를 통하여 환경, 교통, 기존도심 활용 등의 분야와 1995-2005년의 10년 간의 대규모 주택공급에 대한 전략과 지침이 발표됨
- 이외에도 토지조성 단계에 따른 제도로는 지방정부선매권법(Wet voorkeursrechten Gemmenten)이 있음

3) 사회주택 사례

가) 이치현 주택생협³⁶⁾

- 주택생협에는 건축사, 택지건물취급주임자, 변호사, 세리사, 이밖에도 목공을 비롯한 다양한 직종의 건축, 부동산, 법률, 세무 등의 전문가가 스태프로 참여함
- 주택생협은 주택 신축에서 리폼, 부동산 관련 상담 등 주거와 관련된 종합적인 자문역으로서 조합원의 거주 환경 향상에 기여함
- 아이치현 주택생협은 생협활동의 근거법으로 소비생활협동조합법에 근거하여 1963년 9월21일 설립됨
- 거주환경이 양호한 주택 및 택지를 근로자에게 제공하기 위한 사업을 전개함
- 사업실시를 위해 아이치현을 비롯한 지자체로부터 사업자금대부를 받아 양질의 염가 분양주택 공급과 주택 신축에서 증개축, 재건축, 리폼 공사 등 주거와 관련된 다양한 수요에 대응함

■ 분양주택 종류

- 자유설계
 - 주택생협이 공급하는 택지 중에서 선택하여 전임 건축사와 더불어 자유설계에 의한 계획단계부터 종합적으로 지원해 가는 방식
 - 전체적인 설계를 담당 건축사와 더불어 협의해 가면서 시공을 시행하는 방식
- 건설매매주택
 - 주택생협이 공급하는 기성 주택을 분양받는 경우
- 거주 편의성 등을 감안하여 설계되어 양질의 안심 가격으로 아파트 수시로 공급함
 - 아파트 등 집합주택과 관련해서는 한신대지진 이후의 내진성 문제 등과 관련하여 내진, 내화 대응의 주

36) 김혜승외, 2013, 사회적경제 조직에 의한 주택공급 방안 연구, 국토연구원, p.76

■ 사례

○ 카나야마센터빌딩

- 나고야시 중구에 위치하여 교통입지 등에서 편리한 것이 특징
- 부지면적 758.08㎡, 건물연면적 7,108.96㎡, 철골철근 콘크리트조 지하2층 지상 10층
- 1966년 준공 노동복지사업단체 사무소 및 일반임대주택(86호), 아이치현노동자주택생활협동조합, 토카이노동금고(2층, 3층)의 용도

○ 카라야노동복지회관(지상 2층 임대사무소 용도), 오카사키센터빌딩(지하1층 지상 8층 노동복지사업단체사무소 및 일반임대사무소 용도), 라이프하이츠카라야(지상10층 일반 임대주택 30호, 사무소 및 점포)

나) 네델란드³⁷⁾

- 네델란드의 사회주택은 비영리단체인 ‘주택협회(Housing Association)’를 통하여 주택을 공급 관리함

■ 스타그노트(Stadgenoot)

- 스타그노트는 암스테르담 시내에 사회주택 31,000가구를 공급하고 있으며, 1,901개의 업무공간도 관리함
- 월세 710유로 이하 주택에 29,916세대, 월세 710유로 이상은 1,485세대가 있으며, 임대료 평균은 480유로

■ 뒤보(DUWO)

- 뒤보는 대학도시인 델프트를 기반으로 탄생·성장한 학생전문 주택협회로서 4,500채의 주택과 4,000개의 주차장 및 상가 등을 관리함

37) 김란수외, 2015, 사회적경제조직에 의한 사회주택 활성화 방안, 한국협동조합연구소, pp58

- 뒤보의 미션은 좋은 주택, 적은 임대료, 지불가능하고 적절한 주택 및 근린단위의 획일성 지양임
- 뒤보의 주택은 빠른 공급과 비용절감을 위하여 모듈화 및 조립식으로 건설함
 - 매년 1000~1,500세대를 신규로 건설 중에 있으며, 국제 유학생들을 위하여 6,000채의 가구와 완비된 주택이 공급 중
 - 학생들의 주거비 부담을 줄이기 위하여 노력하고 있으며, 주거 형태는 1인 1실 위주로 공급
- 임대료는 도시별로 가구의 비치 정도 및 공간의 공유 여부 등에 따라 다르게 책정됨
- 뒤보는 공동체 및 사회활동에 대하여 지원하였으나 현재는 주거관리 위주로 전문화 및 효율성을 추구함

다) 영국³⁸⁾

- 영국의 사회주택은 Social (rented) housing으로 불리며 국가 보조금을 받으면서 임대료 규제를 받는 사회적 주택을 의미하며 정부 또는 민간 등록임대인이 소유하며 국가의 목표 임대료 정책을 따른 주택으로 정의됨
- 산업화로 인한 인구과밀화와 비위생적인 주거문제 해결을 위하여 노동자주택법(1890) 제정되었고, 주택도시계획법(1919)에 따라 정부주도 대규모로 공공주택을 건설함
- 정부가 대량으로 주택을 공급했던 1979년 이전과 달리 1980년 이후에는 주택정책의 방향이 공급확대보다 수요측면으로 전환됨
- 도시및지방계획법에서 사회주택시장의 지속적으로 민간참여를 유도함
- 주택법에서 명시한 사회임대인 중심으로 사회주택이 공급됨

38) 임소라, 2019. 수원시지속도시재단 주거복지지원센터 주거복지 포럼. 사회주택 국내외 운영관리 사례



출처 : 임소라(2019)

[그림 3-35] 영국의 사회주택 사례

라) 오스트리아³⁹⁾

오스트리아의 사회주택은 Limited-profit housing 또는 people's housing으로 불리며 공식적인 정의는 없으나 시장가격 이하로 공급되는 주택은 존재함

- 19세기 주택부족 문제 해결을 위해 민간에서 주택조합이 결성되면서 도입됨
- 20세기 초 정부에서 사회주택 관련 법안 도입으로 제도적 창지를 마련함
 - 전반기 : 중앙정부 및 지자체 중심의 주택건설 및 소유, 관리
 - 후반기 : 비영리 조직 중심으로 전환
- 민간 영역을 활성화하기 위해 민관협력체계를 구축하였는데, 관련 법안을 제정하고 재정지원프로그램을 마련하고 주택촉진법에서 사회주택의 건설 및 개축 권한을 중앙정부에서 지자체로 이전함
- 비영리주택법에 따라서 임대료를 책정하고 수익의 재투자를 의무화함

39) 임소라, 2019. 수원시지속도시재단 주거복지지원센터 주거복지 포럼. 사회주택 국내외 운영관리 사례



출처 : 임소라(2019)

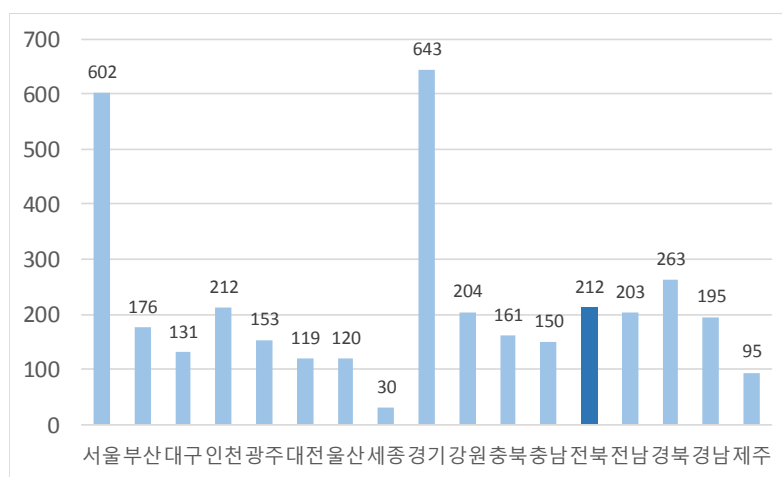
[그림 3-36] 오스트리아의 사회주택 사례

3. 사회주택 공급 여건

가. 사회적경제주체

1) 사회적경제주체 현황

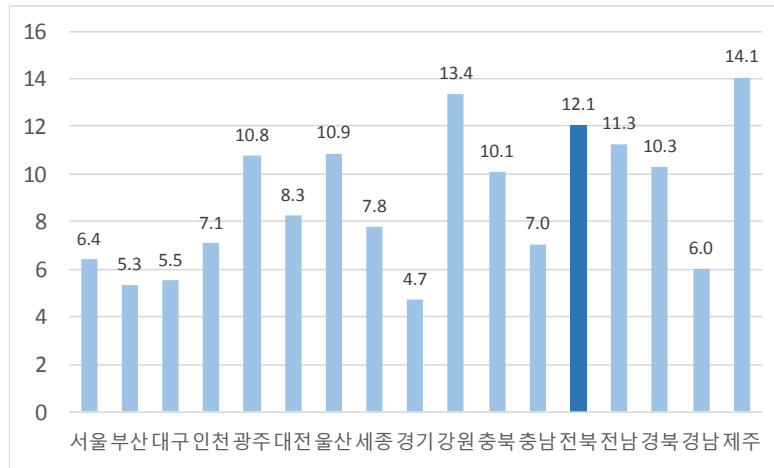
- 사회적경제주체는 서울과 경기도에 집중되어 있지만, 수도권 외의 지역을 기준으로 보면 전북에는 경북(263개) 다음으로 많은 212개의 사회적기업이 존재함



자료 : 사회적기업 포털(www.seis.or.kr)

[그림 3-37] 지역별 사회적기업 수

- 전북의 사회적경제주체는 단위 인구 기준으로 보면 전국 지역과 비교해도 많은 사회적기업이 활동하고 있음을 알 수 있음
 - 인구 10만 명을 기준으로 사회적기업의 수를 조사하면, 제주가 14.1개로 가장 많고, 전북은 12.1개로 서 제주, 강원(13.4) 다음으로 많이 분포하고 있음
- 사회주택의 공급자로서 사회적경제주체가 타 지역에 비해 절대적으로도 상대적으로도 많기 때문에 사회주택을 공급의 가능성과 역량이 높다고 볼 수 있음

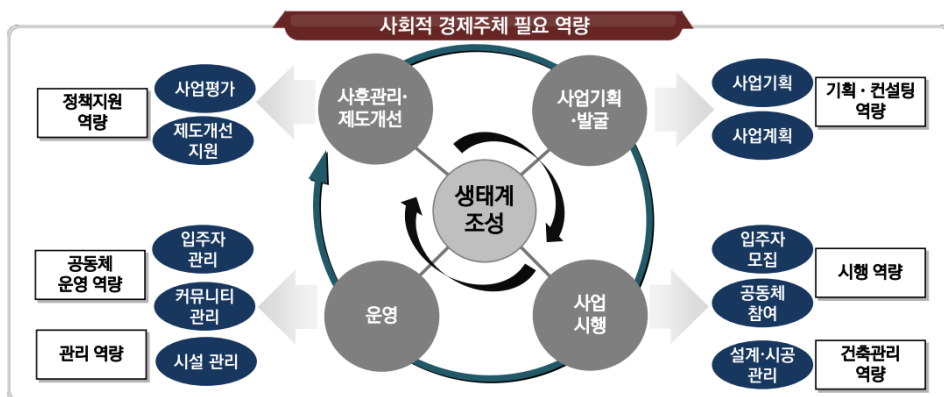


자료 : 사회적기업 포털(www.seis.or.kr), 인구는 국가통계포털(KOSIS) 2023년 기준

[그림 3-38] 지역별 인구 10만 명 당 사회적기업 수

2) 사회적경제주체 역량

- 사회적경제주체가 사회주택을 공급하려면 사업기획, 사업계획 수립, 입주자 모집, 주택 설계 및 시공, 입주자 관리, 공동체 프로그램 운영 등 커뮤니티 활성화, 시설관리 등의 역량이 필요함



출처 : 경기도(2021)

[그림 3-39] 사회적경제주체의 필요 역량

- 사회적경제주체로서 협동조합, 사회적기업, 예비사회적기업, 자활기업, 마을기업은 전 북에 총 2,264개임
- 이 중, 사회주택을 공급하고 운영관리 가능한 능력을 보유한 것으로 볼 수 있는 저소득층 및 취약계층 주거환경 개선, 집수리, 건설공사, 건축물 시설관리를 사업내용으로 하는 사회적경제주체 현황은 다음 표와 같음

[표 3-24] 전북도 사회적경제주체 업무내용별 현황

협동조합			(예비)사회적기업			자활기업			마을기업		
사업 유형	개수	비율	사업 유형	개수	비율	사업 유형	개수	비율	사업 유형	개수	비율
가구내 고용활동 및 달리 분류되지 않은 자가소비 생산활동	3	0.2	가사, 간병	3	1.0	배송	9	9.9	서비스업	27	23.9
건설업	41	2.3	고용서비스	8	2.6	집수리	20	22.0	음식점업	3	2.7
공공행정, 국방 및 사회보장 행정	1	0.1	관광, 운동	5	1.7	사회서비스	10	11.0	도소매업	18	15.9
광업	1	0.1	교육	37	12.3	청소	15	16.5	소매업	5	4.4
교육 서비스업	189	10.8	녹색에너지	1	0.3	유통 · 판매	4	4.4	제조업	48	42.5
국제 및 외국기관	4	0.2	문화, 예술	46	15.2	음식점	11	12.1	농업	10	8.8
농업, 어업 및 임업	174	9.9	문화재 관련 서비스	2	0.7	재활용	3	3.3	건축업	2	1.8
도매 및 소매업	334	19.0	보건	1	0.3	식품생산	8	8.8	건축업	2	1.8
보건업 및 사회복지서비스업	198	11.3	보육	1	0.3	생활용품생산	2	2.2	총합계	113	100
부동산업 및 임대업	12	0.7	사회복지	11	3.6	세탁	4	4.4			
사업시설관리 및 사업지원 서비스업	74	4.2	사회서비스제공형	18	6.0	이 · 미용 · 건강	2	2.2			
숙박 및 음식점업	68	3.9	산림 보전 및 관리	5	1.7	농산물생산 · 가공	2	2.2			
예술, 스포츠 및 여가관련 서비스업	175	10.0	유통	2	0.7	취미 · 여가	1	1.1			

운수업	22	1.3	정보통신	0	0.0	총합계	91	100
전기, 가스, 증기 및 수도사업	59	3.4	제조	6	2.0	환경	2	2.3
전문, 과학 및 기술 서비스업	50	2.8	지역개발	14	4.6	(비어 있음)	1	1.1
제조업	152	8.6	청소 등 사업시설관리	9	3.0	계	87	100
출판, 영상, 방송통신 및 정보서비스업	41	2.3	환경	16	5.3			
하수, 폐기물 처리, 원료재생 및 환경 복원업	12	0.7	기타	117	38.7			
협회 및 단체 수리 및 기타 개인 서비스업	148	8.4	계	302	100.0			
계	1758	100						

나. 지원 조례

- 타 지역은 사회주택 활성화를 위한 조례를 운영하고 있음
- 사회주택 공급을 위한 기본계획 수립과 지원센터의 설치, 그리고 사회적경제주체의 사회주택 공급을 위한 지원 조항들로 구성되어 있음
- 전북도 차원의 사회주택 지원 조례는 제정되어 있지 않고, 전주시는 주거복지 조례 내에 사회주택 지원 조항을 일부 담고 있음

[표 3-25] 타지역 사회주택 지원 조례

조례	주요 내용
서울특별시 사회주택 활성화 지원 등에 관한 조례	사회주택 활성화를 위한 지원 등(기본계획의 수립, 사회주택 활성화를 위한 도시계획 등 수립 도시개발 등을 통한 사회주택 택지 마련), 시장 등의 공동사업 추진(공동사업 추진 절차 등, 공동사업 평가), 공공임대주택 등의 사회주택 활용(사회주택으로 활용되는 공공임대주택의 관리비용 지원, 민간주택 등의 사회주택 활용), 서울특별시 사회주택 위원회, 서울특별시 사회주택 종합지원센터 등
경기도 사회주택 활성화 지원에 관한 조례	기본계획 수립, 수요조사 등, 사회적 편익을 고려한 지원 원칙, 사회적경제주체에 대한 지원, 공공임대주택 등의 사회주택 활용 및 운영 등, 경기도 사회주택 위원회 설치 등, 공동체 활성화 지원, 사회주택 지원센터
부산광역시 사회주택 활성화 지원에 관한 조례	시행계획의 수립, 주거 관련 사회적경제주체에 대한 지원, 지원의 기본원칙, 사회주택위원회, 사회주택 활성화 등에 관한 사항의 반영, 공동사업의 추진, 실태조사 및 평가, 종합지원센터의 설치
부산광역시 동구 사회주택 지원에 관한 조례	사회적경제주체에 대한 지원, 재정 지원, 공공자산 보전의 원칙, 공동사업 추진, 공동사업 추진의 절차 등, 민간주택 등의 사회주택 활용, 주차장 설치기준 완화
부산광역시 중구 사회주택 지원에 관한 조례	사회적경제주체에 대한 지원, 재정지원, 공공자산 보전의 원칙, 공동사업 추진, 공동사업 추진의 절차 등, 민간주택 등의 사회주택 활용, 주차장 설치기준 완화
고양시 사회주택 활성화 지원에 관한 조례	주거 관련 사회적경제주체에 대한 지원, 공공자산 보전의 원칙, 지원에 따른 사회적 편익의 원칙, 시행계획 수립 및 공고, 사회주택 활성화 등에 관한 사항의 반영, 지원사업의 공모 및 심사, 사회적경제주체의 사회주택 사업 제안
시흥시 사회주택 지원에 관한 조례	사회적경제주체에 대한 지원, 공공자산 보전의 원칙, 사회주택 활성화를 위한 기본계획 등 수립, 공동사업 추진, 공동사업 추진의 절차 등, 민간주택 등의 사회주택 활용
울진군 사회주택 지원에 관한 조례	사회적경제주체에 대한 지원, 재정 지원, 지원 결정의 취소 및 지원금액의 환수, 사회적경제주체의 의무, 공공자산 보전의 원칙, 사회주택 지원에 따른 사회적 편익의 원칙, 사회주택 지원 시행계획 수립, 사회주택 지원사업의 공모 및 심사, 공동사업 추진, 사회적경제주체의 사회주택 사업 제안

4. 소결

가. 사회주택 수요

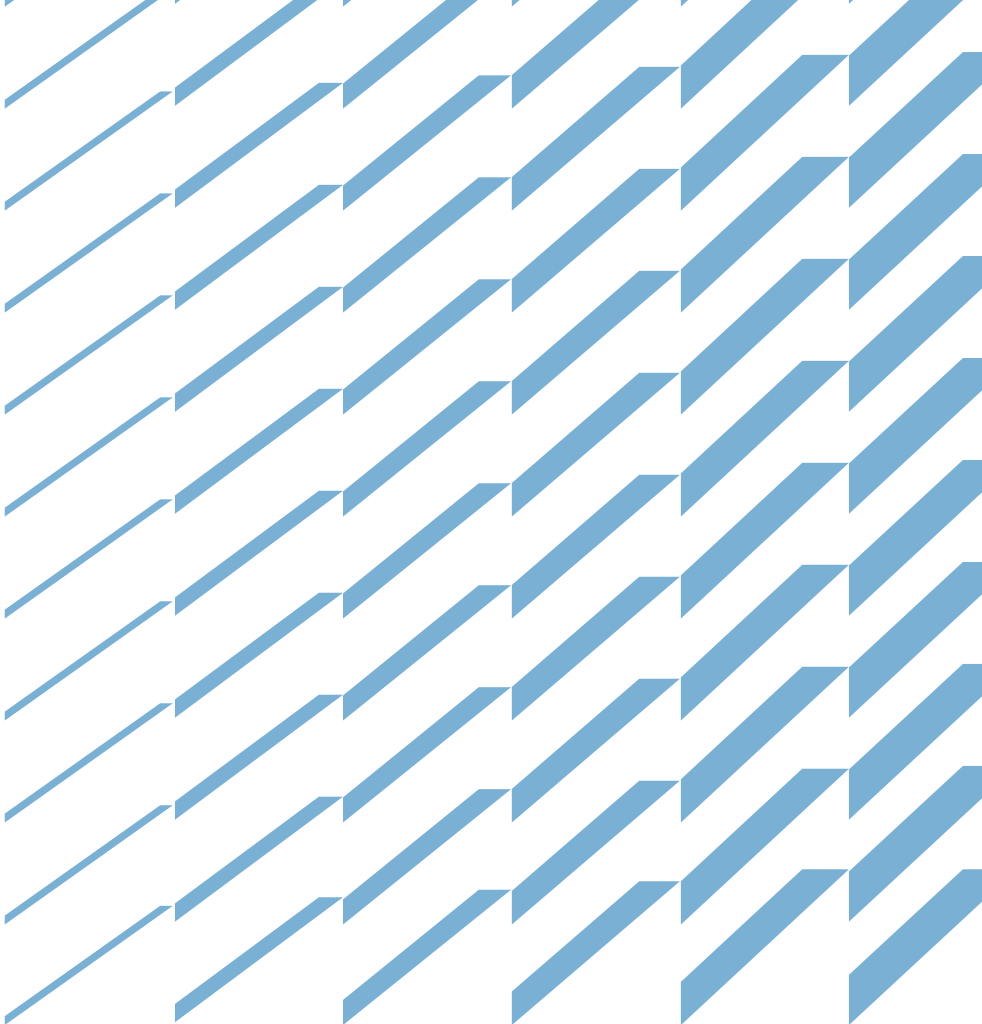
- 전북 청년은 다가구 및 단독주택의 보증금 있는 월세에 거주하는 비율이 높고 주택 임차료나 대출금 상환에 대한 부담을 크게 느끼는 것으로 확인됨. 그렇기 때문에 청년은 주거정책을 일자리정책 다음으로 요구하고 있음
 - 20대와 30대 청년은 보증금있는 월세로 거주하는 비율이 각각 71.4%와 39.8%로 높게 나타남
 - 주로 원룸 형태로 공급되는 다가구·단독주택에 거주하는 비율 역시 각각 76.5%와 44.4%임
 - 20대의 66.4%와 30대의 45.4%는 임차료 등의 주거비가 부담된다고 느끼고 있음
 - 청년들은 일자리 다음으로 청년주택 공급, 주거비 지원, 주거 및 생활안정 지원 등 주거 관련 정책들을 우선적으로 요구하고 있음
- 최근 제조업뿐만 아니라 농업에서의 노동력 부족으로 외국인근로자가 절대적으로 필요한 상황에서 전북에서도 지역의 주요 산업의 하나인 농업에서 노동력으로서 많은 외국인근로자가 거주하고 있음. 그러나, 그들의 주거환경은 사회이슈가 될 정도로 열악한 상황임
 - 전북에는 매년 약 11,000명의 외국인근로자가 일하고 있지만, 이들의 체류자격인 비전문취업비자(E-9)와 계절근로비자(E-8)를 보유한 비율만으로도 전북 전체 등록외국인의 31.1%를 차지하고 있음
 - 비전문취업 자격을 가진 외국인근로자는 43.5%(전국 자료 기준)가 무상(사업체에서 제공하는 숙소)으로 거주하고 있고, 특히 비수도권의 비율은 수도권보다 월등히 높음(비수도권 48.7%, 수도권 12.3%). 무상의 거주공간의 주거환경은 비전문취업 자격 외국인근로자의 거주 주택 형태에서 비거주용 건물 내 공간이 19.5%(전국 자료 기준)로 가장 많이 차지하는 것으로 유추할 수 있음
 - 또한, 비전문취업 자격의 외국인근로자는 주거비 지출에 대해 58.6%가 부담을 느끼고 있음

나. 사회주택 공급 여건

- 사회주택의 공급자로서 사회적경제주체의 전북 내의 활동은 다른 지역에 비해 활발한

활동이 이루어지고 있음

- 사회주택의 공급을 담당하는 사회적경제주체는 주로 서울과 경기도에 절대적으로 많이 존재하지만, 수도권 을 제외한 지방을 기준으로 보면 전북의 사회적경제주체(사회적기업수 기준, 212개)는 경북(263) 다음 으로 많고, 인구 10만 명을 기준으로 하면 전북은 수도권을 포함하여 전국에서 제주(14.1), 강원(13.4) 다음으로 많은 12.1개의 사회적경제주체가 활동하고 있음
- 그러나, 사회주택을 건설 공급하고 운영 및 관리까지 가능한 내용을 업무내용으로 하는 전북의 사회적 경제주체는 많지 않고 부분적인 집수리, 인테리어, 보수공사 등을 담당하고 있어서 사회주택 공급·운영 주체로서의 역량을 높일 필요가 있음
- 전북개발공사는 도민의 주거복지를 위해 임대주택을 공급하고 있고, 전북의 농업발전 과 관련하여 농업기반시설의 관리 등을 담당하는 농어촌공사와 농업금융을 통해 농업 인을 지원하는 농협이 협력적 관계를 구축할 수 있음
- 전북개발공사는 전주, 군산, 익산, 무주, 진안, 장수, 임실 등에 공공임대주택, 농어촌 임대아파트, 행복 주택 등을 건설하여 취약계층에게 주택을 공급하고 있음
- 농어촌공사와 농협은 ESG경영을 통해 사회공헌을 위한 상생협력기금 등 금융지원을 시행하고 있음
- 주택으로 활용가능한 빈집이 전북에 약 9만 호(통계청 자료 기준)가 존재하고 있고, 이 중 절반은 수리와 리모델링 하여 주거공간으로 이용할 수 있을 정도 양호한 상태 임
- 전북에서는 빈집활용사업으로 '희망하우스 빈집재생사업'을 추진하여 빈집을 리모델링하여 고령자, 저소득층, 청년에게 무상으로 제공하는 사업을 진행 중임
- 사회주택 공급은 수도권을 제외하고 부산과 전북이 유일한데 전북에서는 전주에서 7 호의 사회주택을 공급하여 부산보다 많은 공급실적을 가지고 있음
- 전주시의 적극적인 정책으로 84세대가 거주하는 7호의 사회주택을 사회적경제주체가 공급하여 운영하고 있다는 점은 지역으로서 큰 장점임
- 전주시는 주거복지 조례에서 사회주택을 지원하는 조항을 통해 사회주택 사업을 추진함
- 전북도 차원의 사회주택 지원하는 조례는 아직 마련되지 않아서 정책적 근거 마련을 위해 조례 제정이 필요함



제4장

전북형 사회주택 공급 확대 방안



1. 전북형 사회주택 공급 확대 전략
2. 전북형 사회주택 공급 확대 방안

제4장 전북형 사회주택 공급 확대 방안

1. 전북형 사회주택 공급 확대 전략

가. 전북형 사회주택 개념

- “~형”이라는 용어는 특정 지역이나 단체 및 조직만의 특징을 반영한 고유한 유형이라는 의미임
- 특히, 전북형과 같이 특정 지역의 이름과 함께 사용되는 경우에는 그 지역의 특징이 반영되면서 타 지역과는 다른 그 지역만의 독창성이 나타나는 것을 의미함
 - 특정 지역의 독창성은 그 지역이 보유하고 있는 고유한 자연적, 문화적, 그리고 사회적 특징이 나타나는 것이라고 할 수 있고, 지역의 자연적이고 문화적이면 사회적으로 보유하고 있는 자원과 자산을 활용하는 경우에 독창성을 표출할 수 있음
- ‘전북형 사회주택’은 전북도가 가지는 자원과 자산을 활용하여 전북도만의 특징을 갖는 사회주택으로 개념정의가 될 수 있음
- 그러나, 주거 및 주택정책으로서 사회주택의 공급에 있어서 전북도만이 가지고 있는 주택자산이나 주거 관련 자원을 발굴하고 발견하는 것은 쉽지 않음. 전북도가 타 지역에 비해 비교우위에 있는 강점이나 상대적으로 특징이라고 할 수 있는 부분을 중심으로 사회주택을 특성화하는 것이 가능할 것임
 - 전북도는 타 지역에 사회적경제주체의 수가 상대적으로 많고 활발한 움직임을 나타내고 있음. 사회적경제주체의 절대적인 수치는 서울 중심의 수도권보다는 적지만 단위 인구수(10만 명당)로 비교하면 수도권에 비해 월등히 많고 지방광역도 중에서는 제주(14.1개), 강원(13.4) 다음으로 많은 12.1개임
- 도민의 주거복지 및 주거공간 공급을 업무로 하는 전북개발공사가 사회주택의 사업자로 참여할 필요가 있음
 - 전북개발공사는 전북도 출연기관으로서 도민의 주거복지를 위해 택지개발과 주택건설을 통해 임대주택을 중심으로 주거취약계층에 주거공간을 공급하는 공공기관임

나. 전북형 사회주택 공급 확대 전략

1) 사회주택 공급 실태와 과제

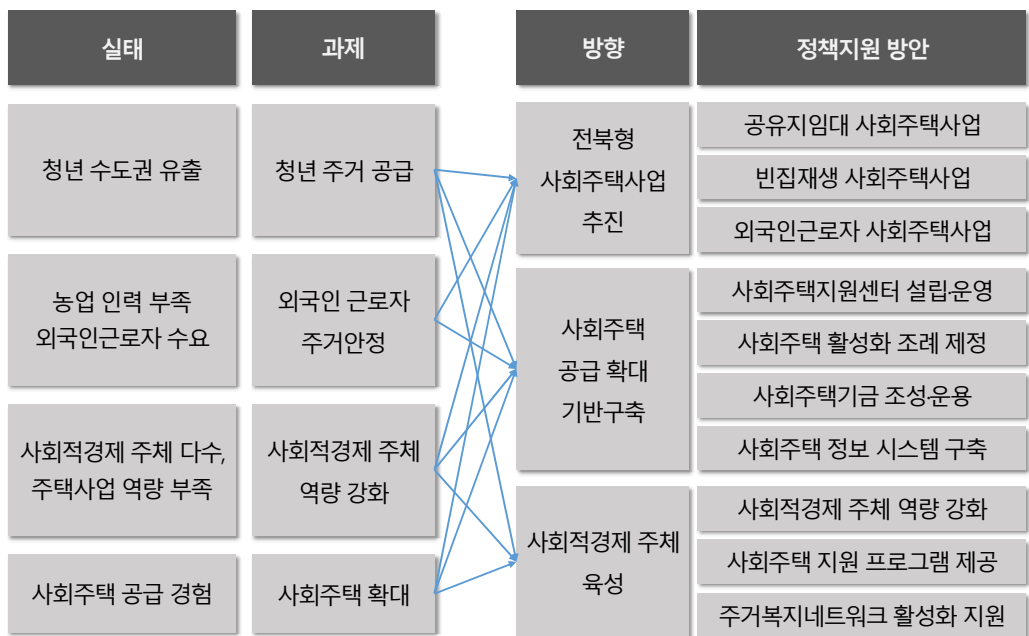
- 전북의 청년(20대와 30대)은 2019년부터 2023년 5년간 4만 5천여 명이 순 유출됐는데 타 시도에 비해 높은 수준임. 청년의 유출은 지역 내 경제활동인구의 감소로 경제 성장에 악영향을 줌
- 경제활동인구 감소와 함께 농업 및 제조업 분야의 노동력이 부족하고, 이를 위해 외국인근로자가 절대적으로 필요한 상황임
- 청년이 유출되는 원인 중 하나가 주거불안이고, 외국인근로자의 주거환경도 사회이슈가 될 만큼 열악한 상태인 경우도 많음. 결국, 지역의 경제발전과 맞물리는 부분은 경제에 참여하는 인력의 안정적인 주거공간의 공급이 필요하다는 점임
- 최근에는 민간시장에서의 문제와 공공의 정책적 한계로 사회적경제를 통한 사회적 가치의 실현이 중요하게 인식되고 있음. 전북에도 타 지역에 비해 상대적으로 높은 사회적경제주체가 많은 활동을 하고 있는데, 이는 지역의 사회적 문제를 해결하는 하나의 수단으로 사회적경제주체의 활용이 필요한 시점임
- 특히, 주거문제 해결을 위한 사회주택은 주로 서울을 중심으로 한 수도권에서 많은 공급이 이루어졌지만, 지방에서는 전북과 부산에서만 공급되고 있는데 사회주택 공급 실적면에서 전북이 부산보다 우위를 차지함
- 사회주택 공급 확대를 통해 청년주거를 공급하고 외국인 근로자의 주거안정을 도모하며, 사회적경제주체의 역량을 강화하여 사회주택 공급을 더욱 확대하여야 할 것임

2) 사회주택 공급 확대를 위한 방향 및 방안

- 전북의 특징과 장점을 반영한 전북형 사회주택사업을 실시하여 사회주택의 공급이 더욱 확대되도록 함. 사회주택이 공급될 수 있는 여건을 조성하기 위해 사회주택 정책을

추진하기 위한 제도적, 재정적, 시스템적인 기반을 구축하고, 사회주택 공급에 참여하는 주체들을 육성하고 역량을 강화하여야 함

- 전북형 사회주택사업으로서 공유지임대형 사회주택사업과 빈집재생 사회주택사업, 그리고 외국인근로자 사회주택사업을 추진하여 전북의 여건과 장점을 반영한 사회주택사업을 실시하여야 함
- 사회주택 공급 확대를 위한 기반을 조성하기 위해 종합적으로 사업을 지원할 사회주택지원센터를 설립하고 운영하도록 함. 사회주택사업 지원의 근거 마련을 위한 전북 사회주택 활성화 지원 조례를 제정하고, 조례에 따라 사회주택기금을 조성하여 사업비를 지원할 수 있도록 함. 또한, 효과적인 사업추진을 위한 다양한 정보를 제공하는 시스템을 구축하여야 함
- 사회적경제주체의 역량강화 교육과 지원 프로그램을 통해 전북주거복지네트워크로 구축된 사회적경제주체의 사회적경제 협력 네트워크를 조직하고 육성하도록 함



[그림 4-2] 사회주택 공급 과제와 정책방안

2. 전북형 사회주택 공급 확대 방안

가. 전북형 사회주택사업

1) 공유지임대 사회주택사업

가) 배경 및 목적

- 전북도에는 사회주택 건축 부지로 사용가능한 도유지 및 시군유지를 상당수 보유하고 있음
 - 공유지(2019년 기준) 중 일반재산으로서 토지는 27,205개 필지가 있고, 이 중에서 도유지는 5,266개 필지에 해당함
 - 사회주택 건축이 가능한 대지(공부상 지목 '대')로서 사회주택의 수요가 있을 것으로 예상되는 동지역과 읍지역에서 주택을 건축하기에 적당한 규모인 대지면적 200㎡ 이상의 토지는 모두 279개 필지가 있음 (이들 중 대부 중이거나 마을회관, 주차장 등으로 이용 중인 토지도 있고, 입지 여건상 건축부지로 활용이 어려운 필지도 있을 수는 있음)
- 사회주택 건설이 필요한 도시의 동지역과 농촌의 읍지역에서 사회주택 공급을 위한 토지로 활용가능한 지목 대, 면적 200㎡ 이상인 도유지 및 시군유지 현황은 다음과 같음

[표 4-1] 활용가능한 도유지 및 시군유지 수

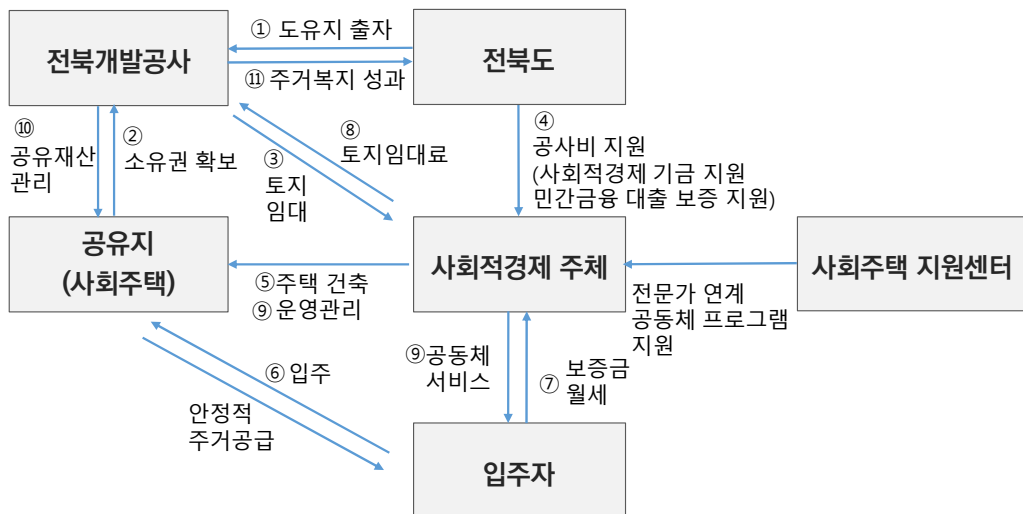
입지	전주	군산	익산	정읍	남원	김제	완주	도유지
동	93	33	9	4	5	12	0	4
읍	0	0	4	4	3	2	5	8
입지	진안	무주	장수	임실	순창	고창	부안	계
동	0	0	0	0	0	0	0	160
읍	41	6	9	16	4	8	9	119

자료 : 도청내부자료(2019), 국공유지 현황

- 사회주택 사업자에게 공유지를 임대하여 토지매입비에 대한 부담을 줄여 사회주택 공사비를 절감하게 함으로써 사회주택 공급을 확대할 수 있을 것임

나) 내용

- 전북 공유지활용 토지임대부 사회주택을 공모사업으로 진행하고 사업계획 및 사업자에 대해 사업가능성을 평가하여 추진함
- 사회주택으로 활용가능하고 입지가 양호한 도유지 및 시군유지(시군과 협력)를 사회적경제주체에 임대하고, 사회적경제주체가 주택을 건설 후 사회주택으로 활용함
 - 도유지는 전북개발공사가 현물출자방식으로 전북도로부터 소유권을 이전 받아 사회적경제주체에 임대하는 방식으로 추진함
 - 시군유지는 전북개발공사에 위탁관리형태로 임대하고 사회적경제주체에 전대하여 추진함
- 활용가능한 공유지에 대한 정보를 제공하고 사회주택 사업자가 입지를 선정하여 사회주택 사업계획서를 작성하여 공모에 신청함
 - 도유지 및 시군유지에 대한 정보를 제공하고, 사회주택사업을 추진하고자 하는 사회적경제주체는 적정한 대지를 선정하고 그 대지를 활용한 사회주택 조성 및 운영 계획서를 공모방식으로 평가하고 선정함
- 사업계획서에는 건축계획과 자금조달계획, 커뮤니티 활성화계획을 포함하도록 하고, 각 부분별로 점수로 평가하여 사업자를 선정함
- 선정된 사업자에게는 공사비 일부를 '전북특별자치도 사회적경제기금'(사회주택기금 조성 및 운용 방안 참고)에서 장기 저리로 융자 지원하거나 민간 금융기관으로부터 대출 보증을 지원함
- 토지사용료는 공유재산관리법 및 전북도 공유재산 관리 조례에 따라 일반재산 대부료율인 50/1,000으로 하되, 사회적경제주체는 50%를 감경하여 25/1,000로 적용함
 - 전북자치도 특례를 발굴하여 지방소멸 및 지역청년 등의 주거안정을 위해 사회주택을 공급하는 사업자에 대해서는 추가적인 감경조향을 마련하도록 함
- 공유지의 대부 기간은 전북도 조례 개정을 통해 20년까지로 함. 더불어, 사회적경제주체의 수익 창출을 위한 장기간 지원 필요성에 따라 사회주택 부지로 활용되는 경우에는 50년까지 대부할 수 있도록 함



[그림 4-3] 공유지임대 사회주택사업 모델

- 기존의 공유지를 활용하므로 입지적 선택의 한계가 발생할 수 있으나, 공유지에 대한 모든 정보를 구축하고 제공함으로써 사업자가 사업목적과 입지에 적합한 공유지를 선정할 수 있는 시스템을 만들어 활용할 수 있도록 함

다) 기대효과

- 이용되고 있지 않는 유휴 공유지를 사회주택에 활용함으로써 유휴 자원의 효율적인 이용이 가능함
- 저렴한 토지 공급으로 사회주택사업 비용을 경감시켜 줌으로써 사회적경제주체의 사회주택사업 추진의 가능성을 높여 많은 사회적경제주체가 사회주택 공급에 참여를 유도할 수 있음

2) 빈집재생 사회주택사업

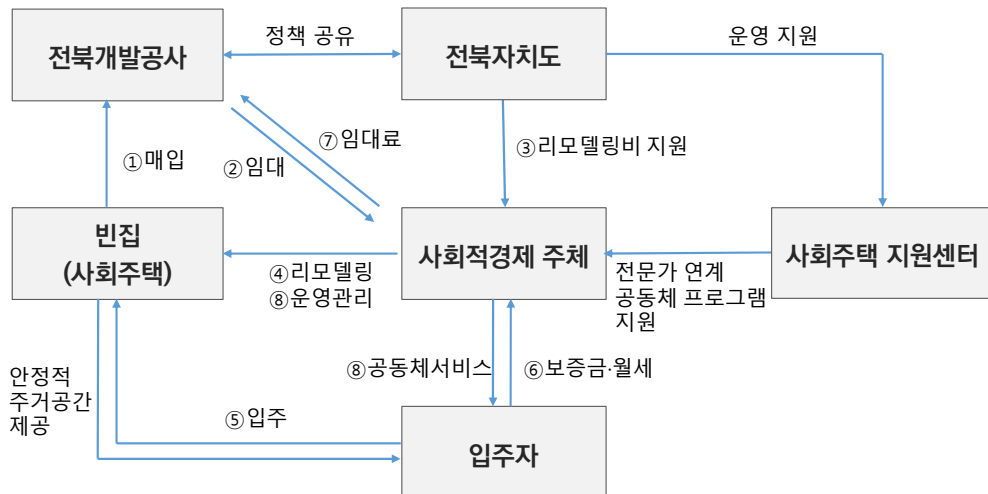
가) 배경 및 필요성

- 인구감소에 따라 농촌지역뿐만 아니라 도시지역에서도 빈집이 증가하고 있음
- 통계청 자료에 의하면 2022년 기준, 전북에는 90,190호의 빈집이 존재하고 있음
 - 자료 작성 기관에 따라 빈집의 수치가 각기 다른데, 2022년 국토부, 농식품부, 해수부가 공동으로 조사한 전국 빈집에서 전국에는 8,056호가 있는 것으로 나타남
- 빈집은 자체적으로 붕괴나 화재의 위험, 청소년의 탈선 장소로 활용, 길거리 동물들의 서식에 따른 악취 및 소음 등의 문제를 발생시킴
- 또한, 빈집은 주변지역에 시각적인 악영향을 끼칠 뿐만 아니라 하나의 빈집이 주변으로 빈집의 발생을 확산시키면서 마을환경을 해치는 범위가 커지는 ‘깨진 유리창 효과’를 유발시켜 마을 전체가 쇠퇴되는 영향요인으로 작용하게 됨
- 전국적으로 빈집을 리모델링하여 청년주택이나 지역의 재생을 위한 거점공간으로 활용하거나 사회적경제주체에 의해 세어하우스로 만들어 청년들의 주거공간으로 제공하는 사례가 많음
- 전북에서도 ‘희망하우스 빈집재생사업’을 통해 빈집을 수리하여 저소득층이나 고령자, 청년, 신혼부부 등에게 무상으로 제공하는 사업을 하고 있음
- 빈집은 수리와 리모델링을 통해 주거공간이라는 주택의 원래 기능을 되살려 지역에서 주거가 필요한 계층에게 공급할 수 있는 중요한 자원으로써 활용가치가 매우 큼

나) 내용

- 빈집을 수리하고 리모델링 후 사회주택으로 활용하는 사업임
- 빈집재생 사회주택으로 활용가능한 빈집을 공모하여 전북개발공사가 매입하고 이를 임대하면 사회적경제주체가 리모델링한 후 운영관리를 맡는 방식으로 추진함

- 전북개발공사는 사회적경제주체에 20년 장기임대 함으로써 임대료 수익을 통해 빈집 매입 비용을 환수할 수 있음
 - 예를 들어, 빈집 매입 가격이 2억 원이라고 할 경우, 한 달에 약 1백만 원의 임대료 수익이면 환수 가능함
 - 사회주택 한 채에 10가구 거주공간을 조성할 경우, 사회적경제주체는 한 가구당 10만 원 이상의 월세를 책정하고 일부를 전북개발공사에 임대료를 납부하고 나머지로 주택의 운영·관리 비용으로 사용함
- 사회적경제주체는 사회적경제기금 용자와 타 사업인 빈집재생사업을 통해 리모델링 비용을 확보함
 - 주택건축과에서 추진하는 ‘희망하우스 빈집재생사업’을 활용하여 사회주택 리모델링 비용의 일부를 확보하고 나머지는 가능한 범위의 자기자본과 사회적경제기금의 용자를 통해 확보함
 - 사회주택 입주자가 지불하는 월세에서 10만 원(위의 예에서 전북개발공사에 지불하는 임대료)을 제외한 나머지 월세 수익을 통해 사회적경제주체는 사회주택 운영관리 비용과 리모델링 용자를 상환해 나감
- 빈집 이용의 가장 큰 어려움이 소유자로부터 소유권 및 이용권을 확보하는 부분인데, 리모델링을 통한 빈집의 가치가 상승하고 사회적경제주체를 통한 지속적인 관리까지 제공한다는 설득논리의 전개가 필요함



[그림 4-4] 빈집재생 사회주택사업 모델

3) 외국인근로자 사회주택사업

가) 필요성

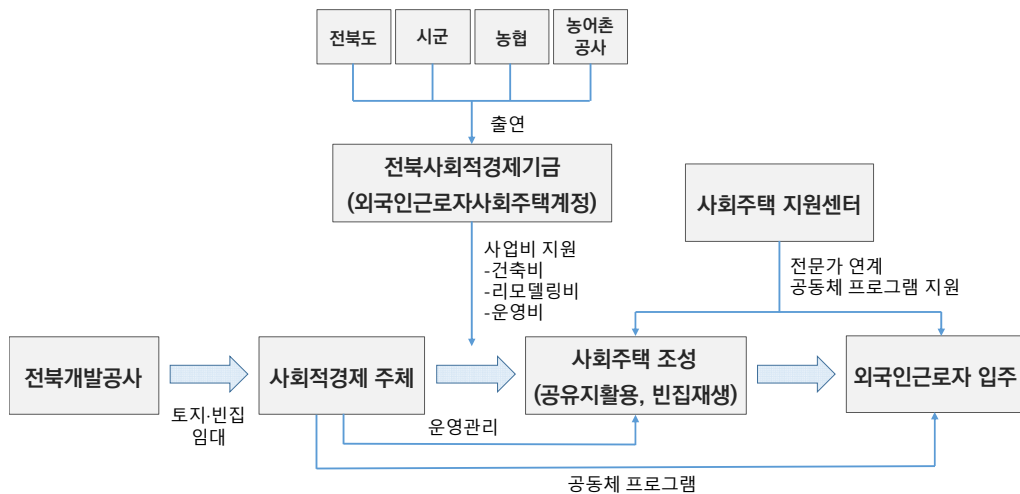
- 우리나라에서 급격한 고령화와 인구감소로 인해 제조업뿐만 아니라 특히 농촌지역의 농업인력이 부족하기 때문에 외국인근로자를 통하여 부족한 노동인력을 대체하고 있음
- 그러나, 외국인근로자는 취약한 신분으로 인해 근로사업체로부터 충분한 서비스를 제공받지 못하고 있고, 특히 열악한 숙소는 사회문제로까지 확대되어 이슈가 되고 있음
 - 가건물이나 컨테이너박스를 이용하여 불편하고 추운 환경에서 기숙하거나 비닐하우스를 숙소로 사용하면서 화재로부터 취약한 주거공간에서 안전사고가 발생하는 등의 안타까운 뉴스가 종종 보도되었음
- 근로사업체가 숙소를 제공하는 경우에도 외국인근로자가 결혼을 하고 아이를 출산하거나 고국에서 아내를 데리고 오는 등 가족수가 늘어나는 경우에는 사업체에서 제공하는 숙소를 떠나 내국인과 똑같이 일반적인 주택시장에서 숙소를 마련해야 하는 과정에서 비용적으로 어려움을 겪고 있음
- 안정적인 주거공간에서 숙식함으로써 신체적·정신적으로 건강한 상태를 유지하여야 근로자의 능률 향상과 사업체의 성장으로 결국 국내 경제활동 및 경제발전에도 긍정적인 효과를 낼 수 있다는 점에서 근로자의 쾌적한 주거공간의 제공이 필요함
- 농식품부에서는 외국인근로자를 위한 기숙사를 공급하는 것을 추진 중이지만, 국가에서 공급하는 기숙사 물량으로는 많은 외국인 근로자를 수용하기에는 수적으로도 지역적으로도 제한적임
 - 외국인근로자 기숙사는 1차년도('22~'24)에는 진안과 고창을 포함하여 전국에 10개소를 공급했고, 2차년도('24~'26)에는 남원과 완주를 포함하여 전국에 10개소를 추진할 계획임

나) 내용

- 외국인근로자 전용 사회주택을 공급하여 안정적이고 쾌적한 주거공간을 제공하도록 함
 - 동일 출신국가 또는 동일 사업장 단위로 입주자를 모집하거나 공급함으로써 외국인근로자들이 동질감을

갖고 커뮤니티를 형성하게 하여 정서적으로 안정감을 부여하는 것도 중요함

- 사회주택 공급방식은 지역 또는 사회적경제주체의 여건에 따라 전북형 사회주택사업에서 가장 적합한 방식(공유지활용 사회주택사업 또는 빈집재생 사회주택사업)을 선택하고 입주자 대상을 외국인근로자로 한정함
- 외국인근로자사회주택을 조성하는 사업인 경우에는 전북특별자치도 사회적경제기금 중 외국인근로자사회주택계정에서 공사비 등 사업비를 용자 지원함(전북사회주택기금 조성 및 운용 참조)
 - 지역 내 경제활성화를 위한 노동인력의 주거안정을 통한 근로능률 향상이라는 취지를 위하여 농협 및 농어촌공사의 출연으로 조성된 기금 계정으로 사업비 지원
- 사회적경제기금의 외국인근로자사회주택계정을 별도로 설치하는 것이 관건이므로 농협 및 농어촌공사와 지역발전이라는 공통의 목표를 위해 협력을 위한 협약의 체결이 필요함
- 경제적 여건이 취약한 외국인근로자에 적합한 적정 임대료 산정이 수반되어야 함



[그림 4-5] 외국인근로자사회주택사업

나. 사회주택 공급 확대 기반 구축

1) 사회주택지원센터 설립 및 운영

가) 배경 및 필요성

- 전북에서 사회주택은 전주시에서만 공급되었지만, 그 외에 다른 시군에서도 주거문제는 청년들에게 동일하게 어렵고 스스로의 여건으로 해결하기는 쉽지 않은 상황임
- 사회주택을 공급하는 사회적경제주체의 적극적인 참여가 무엇보다도 중요한데, 현재 전북에서 사회주택을 조성하고 운영관리하고 있는 사회적경제주체는 한국주거복지 사회협동조합, 협동조합 함집, 사회적협동조합 마을발전소 맥뿐임
 - 사회주택 '전주 달팽이집'은 서울의 민달팽이 협동조합이 조성하였고, 현재는 전주달팽이 협동조합이 운영만 맡고 있음
- 전북의 사회적경제주체로서 사회주택과 관련하여 건설업이나 지역개발 및 집수리를 사업내용으로 하는 협동조합, (예비)사회적기업, 자활기업, 마을기업은 각각 127개, 14개, 20개, 2개가 있지만 각각의 기업형태에서 7.2%, 4.6%, 22.0%, 1.8%로서 매우 작은 비중을 차지하고 있음
- 또한, 이들 중 주택건설이 가능한 건설회사도 있지만 대부분 집수리, 주민공동이용시설의 운영관리, 단순 부동산 임대업, 실내 인테리어 등을 주택건축 및 관리 과정의 일부분만을 사업내용으로 하는 업체들이 많아 사회주택을 건설하고 운영 및 관리까지 맡아서 책임질 수 있는 능력을 가진 업체는 많지 않다고 판단됨
- 따라서, 이들이 사회주택의 공급 및 관리 주체로서 역할을 기대하기 위해서는 사회주택에 대한 이해뿐만 아니라 실무능력을 갖추도록 하는 지원이 필요함

나) 내용

- 전북도 내의 사회적경제주체가 사회적 가치를 추구하는 조직으로서 실질적으로 사회주택을 공급하고 운영할 수 있는 능력을 키우고 정보를 제공하는 지원조직이 필요함

- 이를 위해 사회주택지원센터를 설치하고 운영하여 사회주택 공급자로서 사회적경제주체의 역량을 육성하는 업무를 담당하도록 함
- 또한, 사회주택사업과 관련하여 정부 정책 및 정부의 지원사업, 금융 관련 정보에 대한 도움을 줄 수 있는 지원 역할도 필요함
- 사회주택지원센터를 설치하여 다음과 같은 주요 기능을 담당하도록 함⁴⁰⁾
 - 사회주택 정책지원(사회주택사업 지원계획의 수립, 사회주택 기본계획·시행계획 수립·실행·평가 지원)
 - 사업기획·발굴·홍보
 - 사회주택 프로그램 운영 및 관리(사업자 선정 및 지원, 사업청산 등)
 - 사회적경제주체 발굴 및 육성(사회경제 주체 교육 포함)
 - 공동체 활성화 지원과 주거복지 관련 사항
 - 사회주택 관련 공공 및 민간조직 등에 대한 네트워크 구축
 - 입주민·사업자와의 의사소통
 - 사회주택 운영 지원(이차보전·보조금 지급 등)
 - 사업자 모니터링 및 평가 지원
 - 사회주택 (예비)사업자 컨설팅
 - 사회주택 입주자 커뮤니티 프로그램 운영 활성화 지원
 - 사회주택 플랫폼 운영 및 홍보
 - 지원센터 사업계획 수립 및 시행
 - 주택의 건설의 전 과정, 유지, 관리, 보수 등
 - 사회주택 관련 정보 제공
- 조기에 효과적으로 기능을 수행하기 위해 민간위탁방식으로 운영하고, 사회주택사업이 확대되고 본격적으로 추진되는 시기에 공공조직으로 설치하여 운영하도록 함

.....
40) 경기도(2011) pp. 146~148 참조

2) 사회주택 활성화 지원 조례 제정

가) 배경 및 필요성

- 사회주택 공급이 많은 서울시와 경기도 및 경기지역의 고양시, 시흥시, 부산시, 부산 동구, 경북 울진군은 사회주택 활성화 지원에 관한 조례를 제정하여 사회주택 공급을 위한 지원 근거를 마련하고 있음
 - 타 지역의 사회주택 지원을 위한 조례에는 기본계획 수립, 사회적경제주체에 대한 지원, 재정 지원, 지원사업 공모, 공동체 활성화 지원, 종합지원센터 설치 등의 조항을 통해 사회주택의 추진과 지원에 대하여 규정하고 있음
- 전북에서 유일하게 사회주택을 공급한 전주시에서는 「전주시 주거복지 지원 조례」에서 사회주택 공급 추진을 위한 예산 확보, 사회주택 공급을 위한 택지의 제공, 관리비용 및 임대보증금의 용자 또는 보조, 사회주택의 건설 및 리모델링 비용의 용자 또는 보조 등의 내용으로 하는 사회적경제주체에 대한 지원을 명시하고 있음
 - 그러나, 사회주택의 공급을 지원하고 활성화를 위한 규정이 명시적으로 제시되고 있지 않으므로 사회주택에 대한 직접적인 지원 근거를 없다고 볼 수 있음
- 도민의 주거복지 차원에서 사회주택의 공급 활성화를 지원하는 조례는 제정되어 있지 않으므로 사회주택 공급 활성화 지원을 명시적으로 제시하는 조례를 마련할 필요가 있음

나) 내용

- 「전북특별자치도 사회주택 활성화 지원 조례」를 제정하여 사회주택의 공급과 운영에 대한 지원의 근거를 확보하도록 함

- 조례에는 다음과 같은 주요 조항을 포함하도록 함
 - 사회주택 및 사회적경제주체에 대한 개념 정의, 공공지원의 원칙
 - 전북특별자치도 사회주택 기본계획 수립
 - 사회주택 수요조사
 - 사회주택 지원사업 추진(공모 및 심사)
 - 사회적경제주체에 대한 지원(토지 임대, 보조 및 융자)
 - 공동체 활성화 지원
 - 사회주택 위원회 설치 및 사회주택지원센터 설치,
 - 운영실태 모니터링 및 평가
- 사회적경제기금 중 외국인근로자사회주택계정 신설
 - 전북의 경제활동 인력 확보를 위해 외국인근로자의 주거안정을 위한 사회주택 공급을 위한 재정적 지원 기반 마련
 - 농업인력으로 외국인근로자를 위한 사회주택 조성에 필요한 금융을 지원하기 위해 사회적경제기금 중 외국인근로자사회주택계정을 별도로 만들고, 기금의 출자기관에 농협과 농어촌공사를 참여시킴
- 일반재산 대부 기간의 예외 규정 마련
 - 공유재산법에 따라 대부분 1회에 한하여 연장할 수 있지만 일반재산은 토지는 5년을 초과할 수 없음
 - 그러나, 지역경제 활성화를 위하여 필요하다고 지방자치단체의 조례로 정하는 시설은 20년까지 대부할 수 있는 조항에 따라 전북도 조례에 사회주택을 포함함으로써 대부기간을 20년까지로 연장시킴
 - 사회적경제주체의 수익창출을 위해서는 장기간이 필요함에 따라 사회주택으로 활용되는 경우에는 50년 까지 대부할 수 있도록 명시하도록 함

다) 기대효과

- 공공에서 담당하지 못하는 주거소요 계층에 대한 주거복지적 임대주택 공급의 확대
- 민간의 활력을 이용하고 공공의 지원을 통한 사회적 가치 실현

3) 사회주택기금 조성 및 운용

- 사회적경제주체는 영리를 목적으로 하지 않고 사회적 가치 실현을 목적으로 지역사회 공헌을 위해 취약계층에게 사회서비스나 일자리를 제공하는 비영리 주체임
- 따라서, 사회적경제주체는 영리기업에 비해 조직인력이나 자본이 충분하지 못함
- 그럼에도 불구하고 지역사회에 필요한 서비스를 제공하는 다양한 분야에서 사업을 영위하고 있고, 특히 다른 사업영역에 비해 대규모 사업비가 필요한 사회주택을 공급하는 사회적경제주체는 더 어려운 사업환경 속에서 사회적 가치를 추구하고 있음
- 공공이 주거복지 영역에서 감당하지 못하는 공공서비스를 대신 수행한다는 관점에서 사회적경제주체가 시행하는 사회주택 사업에 공공의 지원은 타당하다고 판단되고, 이를 지원을 하기 위해서는 공공의 재원 조성이 필요함
- 「전북도 사회적경제기금 설치 및 운용 조례」에 “사회적경제주체의 활동과 사회적경제기업의 설립 및 운용 등을 적극 지원하기 위한” 사회적경제기금의 설치와 기금을 활용하여 사회적경제주체를 지원할 수 있는 근거는 마련되어 있음
- 전북도 사회적경제기금의 용도는 다음과 같이 명시하도록 함
 - 사회적경제주체 및 기업 설립 또는 운영 지원
 - 사회적경제 육성과 지원을 위한 투·융자 및 투·융자 손실액 보전과 사회적 금융기관과의 협력사업
 - 기금운용계획에 포함된 사업 추진에 필요한 경비
 - 사회적금융기관 육성과 운영에 필요한 경비
 - 사회적경제주체에 관한 자금 융자의 이자차액 보전
 - 그 밖에 사회적경제주체 및 기업의 육성을 위하여 전북도지사가 필요하다고 인정하는 사업의 지원
- 사업비가 상대적으로 많이 필요로 하는 사회주택의 건설 및 공급에 대해서 명시적으로 사회주택 지원을 위한 기금 조성 and 운용이 필요함

가) 내용

- 전북도 사회적경제기금은 관련 조례로 이미 조성 및 운용의 근거를 확보하고 있으므로, 사회주택 지원을 위한 별도의 기금을 조성하지 않고 기존의 사회적경제기금을 활용하여 사회주택 공급 활성화 지원 기금으로 운용함
- 단, 전북형 사회주택의 특징으로서 외국인근로자사회주택의 공급을 확대하고 활성화하기 위해 외국인근로자사회주택 사업에 대해서는 별도의 계정을 설치하고 관계기관으로부터의 출연으로 기금을 조성하도록 함
- 전북도의 농업경제 활력을 위해 필수 인력인 외국인근로자의 주거안정을 위해 전북 내 지역농업의 발전을 위해 사업을 수행하는 농어촌공사 전북지역본부와 농협중앙회 전북지역본부의 사회공헌의 일환으로 출연금을 유치하여 사회주택계정을 조성함
 - 농어촌공사에서는 ESG경영을 위해 지역소멸위기에 대응하고, 민간기업과 동반성장을 위한 협력사 ESG 경영을 지원하며, 참여협력형 지역사회공헌 프로그램을 수행 중임. 지역소멸위기 대응을 위해 전남에는 청년공공임대주택(127억 원)을 건설하였고, 민간기업 동반성장을 위해 농어촌상생협력기금을 출연하였으며, 지역사회공헌 프로그램으로 청년농촌보급자리를 조성하는 사업을 수행함⁴¹⁾
 - 농협에서는 사회공헌활동으로 지역사회 동반성장을 위해 'NH독자바우처시스템'을 개발하여 '전라남도 청년 문화복지' 등 정부와 지자체의 정책사업을 지원하고 있음. 상생금융 측면에서 소상공인·중소기업·사회적기업을 지원하기 위해 취약계층 일자리 창출, 지역사회 공헌 등 사회적 가치를 창출하는 기업을 대상으로 금융지원을 실시하여 2022년 총 1,785건에 대해 잔액기준 약 2,330억 원을 지원함⁴²⁾
- 농어촌공사 전북지역본부와 농협중앙회 전북지역본부의 ESG경영과 지역공헌을 위한 출연에 대한 전북도와 협약을 체결하여 진행하도록 함

41) 한국농어촌공사. 2023 한국농어촌공사 지속가능경영보고서

42) NH농협금융. 2022/2023 ESG경영보고서

4) 사회주택 정보 시스템 구축

가) 배경 및 필요성

- 사회적경제주체는 사회주택을 공급하기 위하여 토지를 매입하고 주택을 건축하는데 필요 충분한 자본력을 갖추지 못하는 것이 일반적인 상황임
- 따라서, 지자체가 보유하고 있는 공유지를 사회적경제주체가 임차하여 주택을 건축하거나 빈집이나 사회적 수요와 맞지 않아서 수익이 발생하지 않는 비주택을 임차하고 리모델링하여 사회주택으로 공급하는 방식이 시도되고 있음
- 정부의 특화형 임대주택사업의 경우에도 민간사업자가 대상 토지를 확보하여 특화테마를 가지는 임대주택을 건설하면 토지주택공사가 매입해 주는 방식으로 진행되는데, 대상 토지가 일정 거리 이내에 화장장, 주유소, 숙박시설, 위락시설 등이 입지하는 경우는 제한하고 있음
- 사회적경제주체가 사회주택사업으로서 목표하는 사회적 가치를 달성하기 위해 적절한 조건을 충족하는 입지에 사회주택 조성을 위한 토지나 빈집 및 비주택을 발굴하는 데에 많은 시간과 노력이 필요한 상황임
- 사회적경제주체가 조성하고자 하는 목표에 부합하는 사회주택의 입지, 규모, 성격, 배치 등을 탐색할 수 있도록 대상 부동산에 대한 정보를 구축하고 제공하는 시스템을 구축하는 것이 필요함
- 또한, 사회주택의 수요자 공급자를 연결하여 입주 서비스 및 관리가 원활하게 처리될 수 있는 시스템 구축이 필요함
 - 현재는 사회주택을 운영관리하는 사회적경제주체가 개별적으로 입주자 관리 및 대기자 명부를 작성하고 있어, 사회적경제주체는 공실 발생 시 입주자를 모집 및 선정하는 절차를 별도로 거쳐야 하고 입주희망자는 개별 사회적경제주체에 입주가 가능 확인 및 대기자 접수 요청을 해야 하는 상황임

나) 내용

- 사회주택에 관한 전반적인 정보를 제공하여 공공, 사회적경제주체, 입주자, 입주희망자가 사회주택 입주 및 관리 현황을 편리하게 확인할 수 있는 사회주택 정보 시스템을 구축함
 - 사회주택 건축에 적합하고 민간에 제공 가능한 범위에서 공공이 보유하고 있는 일반재산에 대한 정보(토지의 위치, 면적, 공시지가 등)를 제공함
 - 관계기관에 개별적으로 구축된 빈집 및 비주택 정보를 통합함으로써 사회주택으로 활용할 수 있는 대상 건축물을 일괄적으로 검색하고 발굴하는데 필요한 정보를 제공함
- 사회적경제주체는 새롭게 사회주택을 조성 및 공급하려는 경우에는 사회주택 공급 목적에 부합하는 토지나 기존 건축물을 검색하고 부동산 관련 정보를 확인할 수 있도록 함. 또한, 임대 계약을 맺은 공공주체와의 계약 관계 및 임대료 등 행정적으로 시행해야 하는 내용을 확인하고 처리할 수 있는 체계가 마련될 수 있도록 함
- 입주자는 입주하고 있는 사회주택에 대한 입주 현황, 관리 현황, 문제발생 시 조치 요청 및 처리 현황 등에 대한 정보를 확인할 수 있도록 함. 입주자와 사회주택을 운영·관리하는 사회적경제주체와의 소통을 위한 매개체로 활용할 수 있도록 함
- 입주희망자는 시스템에 희망하는 조건을 작성하고 대기자 명부에 등록하도록 하면 지역 내 모든 사회주택에서 조건에 부합하는 공실이 발생 시 통보를 통하여 입주 절차를 밟을 수 있도록 함
- 사회주택의 공동체 활성화를 위해 각 사회주택 내, 그리고 사회주택 간에 입주자들이 소통의 채널로서 온라인으로 정보교환과 친교의 기회를 제공함

다) 기대효과

- 사회적경제주체가 새로운 사회주택 조성 추진 시 효율적인 사업 대상지 발굴
- 사회주택 관련 주체 간 소통 및 정보 교류의 공간으로 사회적 커뮤니티 활성화

다. 사회적경제주체 육성

1) 사회적경제주체 역량 강화

가) 필요성

- 전북에는 소수의 사회적경제주체만이 사회주택을 공급하고 관리하는 경험을 보유하고 있고, 주택과 관련한 사회적기업 등이라고 하더라도 집수리 또는 임대업, 인테리어 등 특정 또는 부분적인 활동에 한정된 경우가 많음
- 토지 확보부터 주택의 건축 및 관리, 그리고 입주자 모집과 운영까지 일련의 전 과정을 소화할 수 있는 주택사업 관련 사회적경제주체는 많지 않음
- 사회주택의 공급을 확대하려면 공급 주체로서 역할을 할 수 있는 사회적경제주체가 많아져야 하고, 사업 능력을 갖추는 단계가 사전에 이루어져야 할 것임

나) 내용

- 사회적경제주체가 주택사업자 및 주택관리자로서 역량을 키울 수 있도록 주택건설 및 관리에 대한 교육을 실시함
 - 사회적경제에 대한 일반적인 사항
 - 주택의 건설과 유지·관리·보수 등 주택관리에 관한 사항
 - 사회적경제 중간조직 교육
 - 주택사업 절차에 대한 정보 제공
- 협동조합 교육, 협동조합 설립, 사회주택 운영·관리, 공동체 육성 및 활동 등 사회적경제와 사회적 가치 실현에 대한 교육을 시행함
- 사회적경제주체에 대한 교육은 사회주택지원센터가 교육프로그램을 기획하고 교육내용을 계획하고 구성하는 역할을 담당할 수 있음

2) 사회주택 지원 프로그램

가) 배경 및 필요성

- 일반적인 사회적경제주체, 특히 조직이 소규모인 경우에는 사회주택의 건설 및 운영관리에 필요한 전문지식과 실무능력이 취약할 수 있음
- 사업을 기획하고 계획서를 작성하는 초기 단계부터 최종적으로 운영 및 관리하는 단계까지의 전 과정에서 다양한 분야의 전문적인 역량이 필요함

나) 내용

- 사회주택사업의 전 과정에 대해 필요한 내용으로 컨설팅과 작업을 지원해 주는 프로그램을 제공함
- 사업초기에 사업을 기획하면서 사업타당성에 대한 분석을 지원함
 - 사회주택의 유형, 토지 확보 및 리모델링 방법, 자금조달 방식 및 자금흐름 분석, 사업성 분석 등
- 토지주택공사 또는 전북도에서 시행하는 사회주택사업 공모에 대응한 사업계획서의 작성 방법을 지원함
 - 공공의 사업공모 시 사업계획서 작성 지침을 바탕으로 효과적인 사업계획서 작성 컨설팅 지원
- 주택건설 및 리모델링 과정에서 건축 실무에 대해 지원함
 - 주택건설은 다양한 분야의 건축공정으로 이루어지므로 각 공정별 작업에 대한 실무 지원
- 입주자를 효과적으로 관리하는 방법을 지원함
 - 입주자 공동체 활성화 관리, 협동조합 방식의 경우 조합원으로서의 의무와 권리 등
- 시설 유지보수(하자대응과 시설관리)에 관해 지원함
 - 공급 물량 증가와 시간 경과에 따른 건축물 노후화로 시설물 관리 업무 증가
 - 공공차원에서 소규모 주택관리 전문 역량 강화

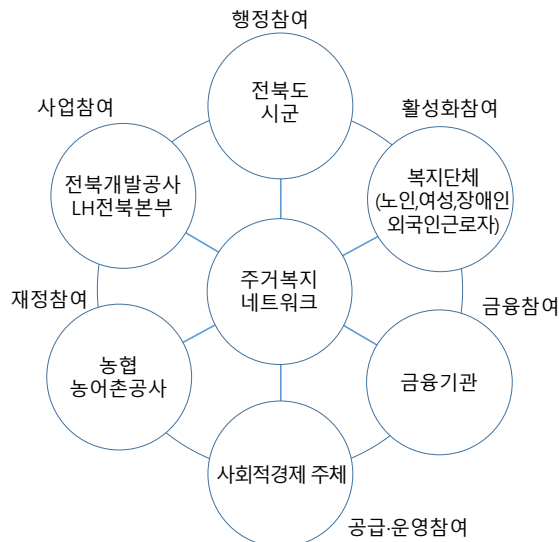
3) 주거복지네트워크 활성화 지원

가) 배경 및 필요성

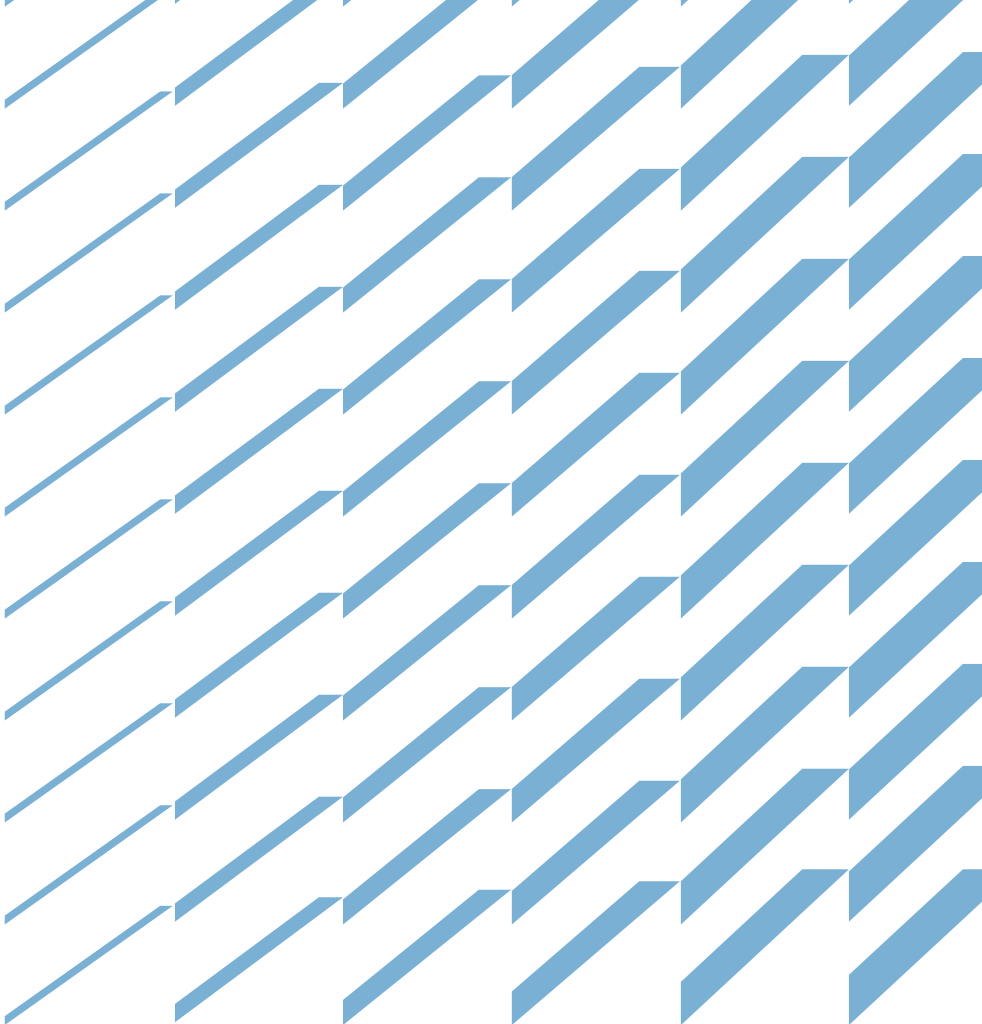
- 사회주택의 공급은 단순히 물리적인 주거공간을 제공하는 역할만이 아니라 주택에 거주하는 입주자 간, 그리고 주변 지역의 주민들과 공동체를 형성하고 활발한 사회적 관계를 증진하는 것이 더 큰 목적이라고 할 수 있음
- 사회주택이 공동체 활동의 거점이 될 수 있으므로 사회주택의 공급 확대가 더욱 요구될 수 있고, 사회적경제주체와 함께 주거복지와 관련된 기관 및 단체와 함께 네트워크를 구성하여 상호협력 관계를 형성할 필요가 있음

나) 내용

- 전북지역 내에 전북도와 시군, 전북개발공사와 LH전북본부, 농협과 농어촌공사, 복지단체, 금융기관, 그리고 사회적경제주체가 상대적 주거취약계층의 주거안정을 위해 협력하는 네트워크를 구성하여 사회주택 공급에 참여할 수 있는 시스템을 구축함



[그림 4-6] 전북주거복지네트워크 구성



제5장

결론



1. 연구 종합
2. 정책 제언

제 5 장 결 론

1. 연구 종합

1) 사회주택 공급의 필요성

- 국가와 지자체가 기초수급자와 같은 저소득층을 대상으로 공공임대주택을 공급하지만 청년이나 사회초년생은 공급대상에 해당하지 않음. 청년은 주거공간을 민간주택시장에서 마련하여야 하지만, 경제적으로 독립하지 못했거나 충분한 자산을 축적하지 못해서 스스로 주거비를 부담하기에는 어려운 상황에 있음
- 이러한 청년계층과 같은 주거취약층의 주거문제 해결에 있어서 사회적경제주체가 영리 목적보다는 사회적 가치 실현을 목적으로 공급하는 사회주택이 대안이 될 수 있음
- 사회주택은 사회적경제주체가 조성하여 공급하고 주변 시세의 80% 수준으로 비교적 저렴하게 제공되기 때문에 주거문제를 겪고 있는 주거취약계층에게 주거공간 확보의 대안이 될 수 있음

2) 전북 사회주택 공급 여건

- 전북의 40대 미만의 청년은 보증금 있는 월세의 거주 비율이 높고 특히 20대는 71.5%로 가장 높게 나타나고 있어, 주거비 부담이 큰 것으로 예측할 수 있음
- 농업이 지역의 주요 산업의 하나인 전북은 저출생과 고령화로 인해 농촌 노동력이 부족한 탓에 외국인근로자를 통해 보완하고 있음. 그러나 이들의 주거환경은 비교적 열악한 실정임. 일반적으로 사업장에서 제공하는 숙소에서 거주하지만, 본국에 있는 아내를 데려오거나 결혼으로 아이가 출생하여 가족이 증가하면 높은 가격의 민간 주택 시장에서 거처를 마련해야 하는데 그들의 경제적 여건으로는 쉽지 않은 상황임

- 사회주택 공급자로서 사회적경제주체는 서울과 경기도에 절대적으로 많지만, 전북에도 협동조합, (예비)사회적기업, 자활기업, 마을기업으로 2,264개로 비교적 많이 활동하고 있음. 단위인구(10만 명) 기준으로는 전북의 사회적경제주체가 제주(14.1개)와 강원(13.4개) 다음으로 많은 12.1개로서 사회적경제주체의 활동이 크다고 볼 수 있음
- 사회주택 공급 역량을 가진 건설, 건축, 지역개발 등을 사업내용으로 하는 사회적경제 주체의 비율은 높지는 않지만 사회주택 공급 주체로서 역량은 충분한 것으로 판단됨
- 전주시가 주거복지 조례를 통해 사회주택에 대한 지원을 일부 규정하고 있을 뿐이고, 전북도 차원에서는 사회적경제 기본 조례와 사회적경제 기금 설치 조례가 제정되어 있을 뿐 사회주택 공급 활성화를 위한 지원 근거로서 조례는 준비되어 있지 않음

3) 사회주택 유형과 특징

- 전국적으로 사회주택은 사회적주택(34.8%) 유형이 가장 많이 공급되었고, 토지임대부(19.9%), 매입약정형(19.8%), 공공지원리츠(15.1%), 리모델링(9.8%), 공동리츠형(0.6%) 순으로 공급됨
- 사회적주택 유형은 사회적경제주체가 운영관리만 하는 형태로서 사회주택으로 가장 쉽게 공급되는 방식이지만 사회적경제주체의 역할이 제한적이라는 단점이 있음
- 토지임대부 사회주택은 토지를 공공으로부터 임차하여 사회적경제주체가 사회주택을 건설하여 운영관리하는 유형임. 토지임대부는 토지와 건물의 소유자가 분리되어 있으므로, 사회적경제주체가 사회주택 건설을 위한 비용을 금융기관으로부터 대출을 제한 받고 있어서 사업추진에 어려움을 겪고 있는 유형임
- 매입약정형은 사회적경제주체가 사회주택을 조성하면 공공이 매입할 것을 약정하기 때문에 안정적인 사업 추진이 보장되는 유형임. 사업대상 부동산의 발굴이 어렵고 사회적경제주체가 사업초기에 투입되는 많은 비용을 부담할 수 있어야 함

4) 전북 사회주택 공급 현황

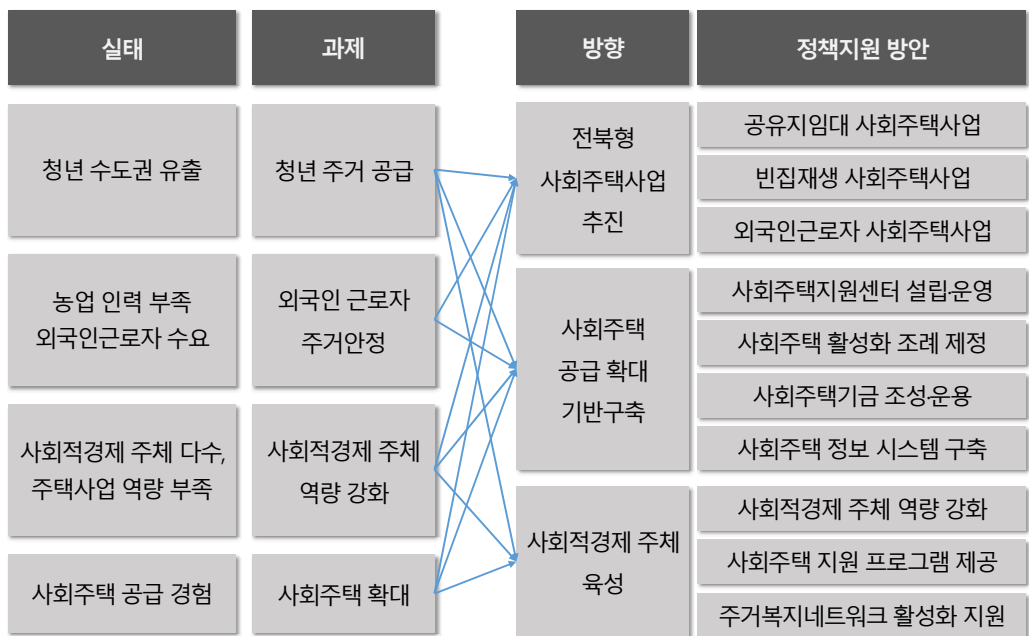
- 우리나라의 사회주택은 서울 중심의 수도권에서 전체 사회주택의 59.9%가 공급되었고, 지방에서는 전북과 부산에서만 공급됨. 부산의 40가구에 비해 전북에서 84가구가 공급되어 수도권을 제외하면 전북의 사회주택 공급 실적이 가장 많음
- 전북에서는 총 7호의 사회주택이 공급되었고, 공급 주체는 지역의 사회적경제주체인 협동조합 합집, 한국주거복지 사회적협동조합, 사회적협동조합 마을발전소 맥이고, 전주달팽이집의 경우에는 서울지역의 민달팽이 협동조합이 조성하여 운영하다가 현재는 전주달팽이 협동조합이 운영하고 있는 상태임
- 전북에서 공급된 사회주택은 수도권의 다양한 유형이 공급된 것과는 달리 모두 리모델링형 사회주택으로 공급됨. 전주시가 매입한 주택을 사회적경제주체가 리모델링하여 주로 청년들에게, 일부는 저소득층과 장애인가구에게 공급되었음
- 대학생 중심의 청년을 대상으로 공급된 ‘소우주’ 사회주택 입주자는 주거 만족도가 대단히 높아 지속적인 거주를 희망하고 있음. 취약계층이 거주하고 있는 ‘비타민하우스’ 사회주택은 운영자가 입주민뿐만 아니라 지역주민들과 함께 공동체 활동을 활발히 추진하고 있어 사회적경제의 사회적 가치 실현을 적극적으로 추구하고 있음

5) 전북 사회주택 공급 활성화 방안

- 청년의 유출, 농업인력 부족에 따른 외국인근로자 안정적 주거 수요, 사회적경제주체의 역량 미흡, 사회주택 공급의 경험 보유 등의 전북 상황에서 청년 주거 공급, 외국인근로자 주거안정, 사회적경제주체의 역량 강화, 사회주택 확대라는 과제에 대응하여 사회주택 공급을 확대하기 위한 방안을 제시함
- 전북형 사회주택 공급 확대 방향은 전북형 사회주택사업 추진, 사회주택 공급 확대 기반 구축, 사회적경제주체 육성으로 선정함
- 전북형 사회주택사업 추진을 위해 공유지임대형 사회주택사업, 빈집재생 사회주택사

업, 외국인근로자 사회주택사업을 추진할 것을 제안함

- 사회주택 공급 확대를 위한 기반 구축을 위해 사회주택지원센터 설립·운영, 전북 사회주택 활성화 조례 제정, 사회주택기금 설치·운용, 사회주택 정보 시스템 구축할 필요가 있음
- 사회주택 공급 조직 육성을 위해 사회적경제주체 역량 강화, 사회주택 지원 프로그램, 전북 주거복지네트워크 구축을 제안함



[그림 5-1] 전북형 사회주택 공급 확대 방안

2. 정책 제언

1) 사회적가치에 대한 공감대 확산

- 사회적경제는 민간시장과 공공의 영역에서 해결되지 못하는 중간영역의 사회문제를 해결하기 위해 등장한 분야임
- 특히, 주택부문에 있어서 민간 주택시장에서는 주택가격과 임대료가 높기 때문에 서민은 주택시장을 통한 주거공간 확보가 쉽지 않음. 그리고, 공공임대주택은 기초수급자 등 저소득계층이 주요 정책 대상이기 때문에 실제로는 주거취약계층이지만 공공주택 정책의 수혜대상에서 제외되는 계층에 해당하는 주택수요자가 많음
- 다양한 사회문제를 해결하기 위해 등장한 사회적경제주체는 사회적 가치를 우선시하기 때문에 영리 추구보다는 지역사회의 건강한 커뮤니티를 위한 서비스 제공을 목적으로 하고 있음
- 비영리조직이기 때문에 사회적경제주체는 사업추진을 위한 자금력이 취약할 수밖에 없는 상황에서 사회서비스를 제공하는데 어려움을 겪고 있는 것이 현실임
- 공공이 미처 감당하지 못하는 역할을 대신한다는 측면에서 사회적경제주체의 활동은 공공성과 공익성을 포함한다고 볼 수 있으므로 사회적경제에 대한 지원의 필요성을 인식할 필요가 있음
- 청년들, 사회초년생, 외국인근로자 등 민간주택시장에서도, 공공임대주택정책에서도 대상이 되지 못해 주거공간 마련을 어려워하고 있는 실정에서 지방소멸에 대응하여 지역정착을 위해 이들을 위한 사회주택의 공급은 주거안정이라는 측면에서 사회적 기여가 크다는 것을 인정하여야 함
- 공공이 아닌 영역으로서 사회적경제주체에 대한 과도한 특혜는 배제되어야 하겠지만 사회적 가치의 실현이라는 관점에서 사회주택 공급을 위한 공공 지원의 당위성에 대한 사회적 공감대를 확산할 필요가 있음

2) 공급 활성화를 위한 인센티브 제공

- 아직 국가차원의 사회적경제에 관한 법률이 제정되지 않아 사회적경제 관련 사업의 추진, 사회적경제주체에 대한 지원, 관련 조직 등에 대한 법률적 근거가 마련되지 못하고 있는 상태임
- 지역에서는 조례를 통해서 사회적경제 관련 근거를 채택하고 있지만 상위 법령이 존재하지 않아 법률적 한계를 가지고 있음
- 그럼에도 불구하고, 지역에서 조례를 통해서나마 사회적경제의 추진과 사회주택의 조성이 조금씩 진행되고 있음
- 사회주택의 사회적 가치에 대한 공감대가 형성되었다면, 공급을 활성화하고 유도하기 위해서 기존의 지구단위계획이 수립되었거나 지구단위계획을 새롭게 수립하고자 하는 지역에서는 사회주택을 공급하기 위한 건축의 경우에는 건폐율과 용적률 등의 도시계획 및 건축적 규제를 완화하거나 인센티브를 부여할 필요가 있음
- 임대료가 주변 시세의 80% 수준으로 낮게 책정되기 때문에 사회주택 운영비 확보를 위해서는 각 사회주택에 더 많은 가구 수를 배치할 수 있어야 하고, 주택의 수리 및 관리에 필요한 비용 절감을 위한 제도적 보완도 고민해 볼 필요가 있음
- 사회주택의 공공성이 인정된다는 측면에서 저소득층이나 장애인 등 주거취약계층의 주거를 위한 주택인 경우에는 운영비를 보조하는 등의 지원 방안에 대한 고려도 요구된다고 할 수 있음

참 고 문 헌

REFERENCE

- 강은나, 주보혜, 이재춘 & 배혜원. (2019). 초고령사회 대응을 위한 노인주거정책 개편 방안. 한국보건사회연구원
- 경기도. (2021). 2026 경기도사회주택 기본계획수립 학술용역
- 고정희 & 서용석. (2018). 한국 사회주택의 잔여적 성격의 원인에 관한 연구. 주택연구 제26권 제2호. 한국주택학회
- 김기태, 박윤경, 이주미, 주유선, 정기선, 김석호, 김철효 & 김보미. (2020). 사회배제 대응을 위한 새로운 복지국가 체제 개발 - 이주노동자 연구. 한국보건사회연구원
- 김지은, 김진성 & 윤운채. (2017). 민간부문 사회주택의 쟁점과 과제. SH연구원
- 김정욱, 유성희. (2019). 사회주택 공급 활성화를 위한 규제 정비 방안. 건국대학교 법학연구소. 일감부동산법학 제19호
- 김형주, 장근영, 박미선, 정세정, 변금선 & 배정희. (2022). 청년빈곤실태와 자립안전망 구축. 한국청소년연구원
- 김혜승, 박미선, 천현숙 & 진정수. (2013). 사회적경제조직 주택공급 방안. 국토연구원
- 남영우. (2020). 청년가구의 주거선택에 미치는 영향요인에 대한 연구. 부동산정책연구 제21집 제1호. 한국부동산정책학회
- 박성규 & 사지연. (2019). 쉼어하우스 개발사례연구. 부동산개발사례연구. 건국대학교 피데스부동산개발사례연구센터
- 박성기, 허재우, 조민석, 김동성, 김민영. (2021). 2026 경기도 사회주택 기본계획 수립 학술용역. 한국지식산업연구원
- 박은철, 김수경 & 오근상. (2017). 사회주택 활성화 쟁점과 정책과제. 이슈페이퍼. 서울연구원
- 박은철, 오근상, 김수경 & 이강환. (2019). 서울시 사회주택 기본계획 수립에 관한 연구, 서울특별시
- 심윤수, 김수웅 & 이창석. (2016). 토지임대부 사회주택 공급 활성화방안 연구 - 서울시 토지임대부 사회주택 사업성을 중심으로. 주택도시연구 제6권 제2호. SH공사 도시연구원
- 순희자. (2017). 협동조합 융합개발을 통한 사회주택 발전방안 연구. 부동산학보 제71호. 한국부동산학회

- 신성윤, 이새나리 & 윤영식. (2018). 셰어하우스 운영수익 결정요인에 관한 연구. 부동산학보 제 73호. 한국부동산학회
- 신수임. (2022). 사회주택 통해 구현된 공공성 가치 확장. 서울대 박사학위논문
- 심미승 & 박지현. (2019). 청년주거복지 대안으로서의 셰어하우스에 관한 탐색적 연구. 지방행정 학보 제16권 제1호. 한국지방행정학회
- 염철호 & 박석환. (2022). 다양한 거주가치 구현을 위한 사회주택사업 추진체계 개선방안 연구. 건축공간연구원
- 유수진 & 조희선. (2018). 청년 직장인 셰어하우스 거주 결정 동기와 거주 경험. 가족과문화 제 30권 제1호. 한국가족학회
- 이운재, 정윤희 & 김진성. (2022). 사회주택 입주자 주거만족도 및 만족도 영향 요인 분석. 한국 지적학회지 제38권 제3호. 한국지적학회
- 이태진, 김태완, 정의철, 최은영, 임덕영, 윤여선, 최준영 & 우선희. (2016). 청년 빈곤 해소를 위 한 맞춤형 주거지원 정책방안. 한국보건사회연구원
- 임소라. (2019). 사회주택 국내외 운영관리 사례. 수원시지속가능도시재단 주거복지지원센터 주거 복지 포럼
- 임병권. (2018). 국내 사회주택 공급현황과 지원정책 사례 연구. 주택금융연구. 2018 Vol.2. 주택 금융연구원
- 임병권, 강민정, 장한익 & 김병국. (2018). 유럽국가의 사회주택 현황과 지원정책에 관한 연구. 주택금융리서치. 2018년 제2권. 주택금융연구원
- 이희숙. (2021). 사회주택 법제도 현황과 개선 방안. 공간과 사회 제31권 2호
- 임준홍, 최정현, 홍성효, 정재호, 유승수 & 김태영. (2021). 충남형 「더 행복한 주택」 수요분석과 지역특성을 고려한 공급모델 제안. 충남연구원
- 장광석. (2016). 사례분석 통한 사회주택 발전방안. 전남대 박사학위논문
- 전라북도. (2022). 제2차 전라북도 청년정책기본계획
<http://repository.jthink.kr/handle/2016.oak/1111>
- 최경호. (2024). 어쩌면, 사회주택. 자음과모음
- 최상희, 정소이, 송기욱, 최원철 & 김만훈. (2018). 사회주택 모델구상 주체별 협력방안. 토지주 택연구원
- 최유진 & 오단이. (2023). 주택 공급의 사회적 가치 실현을 위한 제도적 고찰: 사회주택을 중심으로. 사회적가치와 기업연구 제15권 제3호. 사회적기업연구원

한국사회주택협회. (2017). 2017 한국사회주택협회 백서
협동조합연구소. (2015). 사회적경제조직에 의한 사회주택 활성화 방안
황갑복. (2022). 사회자본의 커뮤니티시설이 사회주택의 주거안정에 미치는 영향. 부동산산업연구 제5권 제1회. 한국부동산산업학회
황수연, 강태우, 김민지, 남만석, 정승창 & 진영애. (2021). 청년 사회주택에 대한 탐색적 연구. 부산연구원

국가통계포털(<https://kosis.kr/index/index.do>)
마이크로데이터 통합서비스(<https://mdis.kostat.go.kr/index.do>)
한국사회주택협회(<http://socialhousing.kr/>), 사회주택DB

SUMMARY

A Study on Expanding the Supply of Jeonbuk-Specific Social Housing

Pyongrok Oh · Seolin Park

1. Research goals and methods

- As part of the nation's housing welfare initiative, the central government has increased its efforts to provide public rental housing to low-income residents. However, the current demand is exceeding the housing supply, and young people are often overlooked during the development of public rental housing policies.
- Young people nationwide continue to migrate to the Seoul Capital Area, with a higher proportion of young people leaving Jeonbuk for the metropolitan area than from other regions.
- For young adults, housing policies constitute the second-highest priority, next to job creation policies, indicating that many experience housing instability.
- Given that Jeonbuk has attracted many foreign migrant workers to address labor shortages in agriculture, the region must focus on providing good quality housing to ensure stable living conditions and improve productivity.
- The social economy has become an important network for resolving housing-related problems between demand classes across private and public rental housing. Against this backdrop, we investigated options for expanding the supply of Jeonbuk-specific social housing.

- We reviewed relevant studies and policy reports to gain a holistic understanding of social housing. We then secured and analyzed social housing supply data to systematize the characteristics of social housing provision by region, type, and supplier.
- Leveraging various case studies on social housing, we ascertained specific features of social housing in Jeonbuk, examined the supply and operation of social housing in other regions, and explored issues inherent in a housing supply project.
- Lastly, we created a social housing roadmap based on practical advice from social housing suppliers and policy advice from policymakers and experts.

2. Conclusions and policy recommendations

- “Jeonbuk-specific social housing” is defined as social housing that capitalizes on the assets and resources in Jeonbuk to showcase the unique features of the region. However, considering that little leeway is allowed in the social housing sector, we broadly defined it as social housing developed in consideration of Jeonbuk’s competitive edge, such as region-specific strengths and resources.
- The Jeonbuk-specific social housing project is unique given the involvement of Jeonbuk Development Corporation as a social housing supplier and the focus on foreign agricultural workers and young people.
- All concerned parties need to draw on their experience in social housing to develop effective solutions for securing stable housing for young people and foreign workers while promoting the role of social economy entities. This process will lay the foundation for facilitating the provision of social housing and cultivating collaboration among stakeholders.

- Effective and viable action plans include the following social housing subprojects: 1) a “public land leasing project” that leverages public lands owned by Jeonbuk and its cities and counties to provide social housing, 2) a “revitalizing empty houses project” that redevelops vacant houses into affordable residential spaces while tackling social problems these houses have caused, and 3) a “social housing for foreign workers project” that promotes stable living spaces for foreign workers.
- The following subprojects should be pursued to further streamline the process of expanding the supply of social housing: 1) establishing a social housing support center for business planning, education, consulting, and information provision services; 2) enacting an ordinance as a legal basis to help revitalize social housing; 3) operating a fund to financially support the social housing project; and 4) building a social housing information system that manages and provides a wide range of data and information.
- To foster key suppliers and operators for the social housing project, the local government must educate social economy entities to reinforce their competencies, provide supporting programs for effective operation and management of the entire process, and create comprehensive housing welfare networks to promote seamless interactions and cooperation between the parties involved.

Key Words

Social Housing, Jeonbuk-Specific Social Housing, Public Land Lease Social Housing Projects, Vacant House Regeneration Social Housing Projects, Foreign Worker Social Housing Projects

정책연구 2024-02

전북형 사회주택 공급 확대 방안 연구

발행인 | 이 남 호

발행일 | 2024년 5월 31일

발행처 | 전북연구원

55068 전북특별자치도 전주시 완산구 콩쥐팍쥐로 1696

전화: (063)280-7100 팩스: (063)286-9206

ISBN 978-89-6612-525-8 95320 (PDF)

본 출판물의 판권은 전북연구원에 속합니다.

2024년도 주요 연구과제

기초연구

전북특별자치도 한계기업의 현황과 과제
전북특별자치도 물 수요량 분석 및 공급체계 개선방안 연구
새만금국제공항 항공물류 활성화 방향 기초연구

미래전략연구

전북특별자치도 생활인구 유입방안 연구
주4일제 사회와 전북의 대응 전략 연구
「태조 이성계」 지역 대표 자산화 방안 연구

기획연구

전북자치도 생태계서비스지불제 도입 및 활성화 방안 연구
전북자치도 서남권 균형발전 지원에 대한 타당성 조사 연구
전북특별자치도 탄소중립 녹색도시 조성을 위한 전략수립 연구
전북특별자치도 의료용 대마(헬프) 산업 육성 전략
도민 건강증진을 위한 생활체육 활성화 방안
전북자치도 디지털대 전환 여건분석 및 대응방향 연구
첨단 바이오산업 육성 전략 기획 연구
전북특별자치도 기후테크 산업육성 전략 연구

정책연구

전북특별자치도 생태관광 고도화 전략 연구
전북형 사회주택 공급 확대 방안 연구
국가식품클러스터와 연계한 전북자치도 농식품산업 활성화방안연구
전북형 재생에너지 공유화기금 도입방안 연구
전북특별자치도 계절근로자제 관리 모델 연구
전북특별자치도 부동산간접투자 활성화방안 연구
전북특별자치도 김 육상양식 집적화 단지 사업화 방안 연구
전북특별자치도 청년 인구 확대 방안 연구: 청년 여성을 중심으로
지방소멸 대응을 위한 전북 특화 관광자원개발 연구
전북자치도 조선산업 생태계 조성 및 활성화 전략
재외동포 정착지원 및 지역특화형 비자 확대 방안 연구
전북특별자치도 환경교육 전략수립 연구
프로스포츠클럽단 창단 타당성 분석 연구
해양문화유산 국제교류지구 지정 방안
전북특별자치도 산업맞춤형 인력양성 실태와 발전방안
지역자원을 활용한 반려동물산업 육성 방향 연구
전북특별자치도 농촌특화지구 운영 및 관리방안 연구
전북특별자치도 신선농산물 수출 확대 방안
전북특별자치도 재난안전연구센터 설립 및 발전 방안

현안연구

전북특별자치도 출입국관리법에 대한 특례의 효과적 활용 방안
전북특별자치도 장애인 인권정책 방향 및 중장기 로드맵 구상
새만금 산단 전력인프라 구축 대응 연구
전북특별자치도 청년활동 현황조사
글로벌 생명경제도시 실현을 위한 해외도시간 협력관계 구축 방안
건축물 대지의 조경 관리방안 연구
전북특별자치도 무인이동체산업 육성 방향



55068 전라북도 전주시 완산구 공취팔취로 1696

Tel 063. 280. 7100

Fax 063. 286. 9206

www.jthink.kr

