

2020

정책연구 2020-03

전라북도 광역주거복지센터 설립 및 운영 방향 연구

연구진 장성화 · 김귀진

Jeonbuk Institute



정책연구 2020-03

전라북도 광역주거복지센터 설립 및 운영 방향 연구



연구진

연구책임 장성화 • 전북연구원 연구위원
공동연구 김귀진 • 전북연구원 전문연구원

자문위원 임미화 • 전주대학교 부동산학과 교수
 정호윤 • 전라북도의회 문건위원장
 기윤환 • 인천연구원 연구위원
 봉인식 • 경기연구원 도시주택연구실장

연구관리 코드 : 19JU28

이 보고서의 내용은 연구진의 견해로서
전라북도의 정책과는 다를 수도 있습니다.

– 1 –

2. 도내 지자체 주거복지사업 지원 체계	68
가. 전라북도	68
나. 시·군	68
다. 주거복지센터	71
3. 주거복지 센터 운영사례	73
4. 주거복지 전달체계의 문제점 및 과제	83
제4장 전라북도 광역주거복지센터의 필요성 및 운영 방향	89
1. 광역주거복지센터 설치 필요성 및 근거	89
가. 광역주거복지센터의 필요성	89
나. 광역주거복지센터의 설치의 법적 근거	93
2. 전라북도 광역주거복지센터의 기능 및 역할	94
가. 기본 방향	94
나. 전라북도 주거복지센터의 업무	95
다. 광역주거복지센터의 운영	100
제5장 결론 및 정책 제언	109
1. 연구의 요약	109
2. 정책 제언	111
참고문헌	117

■ 표목차 | Contents

[표 2-1] 주거서비스와 주거지원서비스의 영역 구분	10
[표 2-2] 주거지원 서비스의 유형	11
[표 2-3] 주거복지센터의 주거지원 제공 서비스	12
[표 2-4] 주거복지 접근성 강화와 사각지대 해소 추진 방향 및 내용	17
[표 2-5] 주거기본법 상 주거복지 전달체계 관련 조항	20
[표 2-6] 주거기본법 시행령 상 주거복지전달 체계 관련 조항	21
[표 2-7] 국내 지자체 주거복지 관련 조례 제정 현황	22
[표 2-8] 전라북도 주거 및 주택 조례 상 주거복지전달 체계 관련 조항	23
[표 2-9] 도내 기초지자체 주거복지 조례의 전달기구 관련 조항	24
[표 2-10] 주거복지 전달체계 및 주거복지센터 관련 선행연구	26
[표 2-11] 주거복지 전달체계 및 주거복지센터 관련 선행연구	28
 [표 3-1] 주거복지 관련 정책 현황	34
[표 3-2] 월평균 소득 및 중위소득(20년 기준)	35
[표 3-3] 공공임대주택 정의	36
[표 3-4] 공공임대주택 공급 유형 및 공급규모	37
[표 3-5] 전라북도 내 영구임대주택 현황	39
[표 3-6] 전라북도 내 국민임대주택 현황	41
[표 3-7] 전라북도 내 행복주택 현황	44
[표 3-8] 전라북도 내 분양전환 임대주택 현황(분양전환 후 잔여)	46
[표 3-9] 전라북도 내 50년 공공임대주택 현황	47
[표 3-10] 전라북도 내 농어촌 임대주택 현황	48
[표 3-11] 전라북도 내 매입임대주택 현황(아파트)	50
[표 3-12] 전라북도 내 매입임대주택 현황(연립주택, 다세대, 다가구)	51
[표 3-13] 전라북도 내 전세임대주택 지원 현황	53
[표 3-14] 전라북도 내 공공실버주택 사업추진 현황	54

[표 3-15] 전라북도 내 마을정비형 공공주택 사업추진 현황	55
[표 3-16] 임차급여 지급기준(20년)	59
[표 3-17] 주택구입자금 공급 유형 및 내용	62
[표 3-18] 주택건축과 팀별 주거복지사업 관련 업무 담당현황	68
[표 3-19] 시·군 주거복지사업 관련 업무 담당현황	69
[표 3-20] (사)전북주거복지센터 사업영역	71
[표 3-21] 전주시 주거복지센터 업무 내용	72
[표 3-22] 국내 주거복지 센터 현황 및 운영 방식	73
[표 3-23] 서울시 주거복지센터의 기능 (서울특별시 주거 기본 조례)	74
[표 3-24] 서울시 주거복지센터 세부사업 내용	75
[표 3-25] 서울시 주거복지센터 직접사업 지원 기준(20년 기준)	76
[표 3-26] 서울시 주거복지센터 예산 현황(20년 집행 계획)	76
[표 3-27] 경기도 주거복지센터 구성 및 업무	78
[표 3-28] 경기도 주거복지센터 예산 현황(19년 기준)	78
[표 3-29] 제주특별자치도 주거복지센터의 업무 및 기능	79
[표 3-30] 대구 주거복지센터 위탁 현황	80
[표 3-31] LH 마이홈센터 현황	81
[표 3-32] LH 마이홈 센터 업무 및 기능	82
 [표 4-1] 주거복지센터의 기능 관련 법령	96
[표 4-2] 주거복지센터의 주요 업무	99
[표 4-3] 광역주거복지센터 조직 확대 개편(안)	101
[표 4-4] 전라북도 광역 주거복지센터 예산	102
[표 4-5] 주거복지센터 운영 방식별 검토사항	103
[표 4-6] 광역주거복지센터 운영 방식 대안 비교	103
[표 4-7] 주거복지센터의 기능 관련 법령 주요 내용	104

■ 그림목차 | Contents

[그림 1-1] 연구의 추진체계	6
[그림 2-1] 무주택 서민·실수요자 주택 100만호 공급 계획	14
[그림 2-2] 주거복지로드맵의 주거복지센터 관련 내용	15
[그림 2-3] 제2차 장기주거종합계획 수정계획 비전 및 목표	16
[그림 2-4] 주거복지 전달체계 구축방향	18
[그림 2-5] 지역밀착형 주거지원서비스 지원체계	27
[그림 2-6] 인천광역시 주거복지센터의 역할과 조직체계(안)	29
[그림 3-1] 영구임대주택 입주 절차	38
[그림 3-2] 국민임대주택 입주 절차	40
[그림 3-3] 행복주택 입주 절차	44
[그림 3-4] 분양전환 공공임대주택 입주 절차	46
[그림 3-5] 50년 공공임대주택 입주 절차	47
[그림 3-6] 전세임대주택 입주 절차	53
[그림 3-7] 부안군 공공실버주택(좌), 정읍시 공공실버주택(우) 조감도	54
[그림 3-8] 주거급여 전달 절차	58
[그림 3-9] 주택구입자금 지원 체계(인터넷 HF 홈페이지 활용)	61
[그림 3-10] 주택구입자금 지원 체계(방문 상담)	61
[그림 3-11] 버팀목 전세대출 전달 절차	66
[그림 3-12] 주거안정 월세대출 전달 절차	67
[그림 3-13] 경기도시공사 조직도	77
[그림 3-14] 경기도 주거복지센터 조직	78
[그림 3-15] 제주특별자치도 주거복지센터 조직	79

[그림 4-1] 전라북도 광역주거복지센터 조직 구성(안)	100
[그림 4-2] 주거복지 전달체계 구축방향(주거복지 로드맵, 국토부)	105
[그림 5-1] 주거복지센터의 기능(안)	110
[그림 5-2] 전라북도 주거복지 플랫폼 구축 방안	110
[그림 5-3] 광역·시군 주거복지센터 중심의 전달체계 구축 방안	113

1

장

연구의 개요

Jeonbuk Institute

-
1. 연구의 배경 및 목적
 2. 연구의 범위 및 주요 연구내용
 3. 연구 방법
 4. 연구의 기대효과 및 추진체계

제 1 장 연구의 개요

1. 연구의 배경 및 목적

가. 연구 배경

- 보편적 복지 정책의 강조와 함께 주거부분에서도 주택중심의 정책기조가 주거 생활에 관련된 기본적인 권리를 중요시하는 주거복지에 대한 관심이 커지면서 주거지원서비스에 대한 수요도 지속적으로 증가
 - 특히, 주거약자법(장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률, '12)의 제정 이후 주거약자를 대상으로 하는 주거 안정 및 주거수준 향상을 위한 지원이 제도화되면서 주거복지 정책기조가 사회 전반으로 확산
- 최근에는 1·2인 가구와 고령 가구의 증가, 청년실업 등의 영향으로 주거취약자의 개념이 노인·장애인 중심에서 대학생, 신혼부부, 사회초년생 등을 포괄하는 주거취약계층으로 확대되면서 주거지원서비스의 중요성이 점차 증대¹⁾
- 주거복지 관련 정책은 공급자 지원 정책과 수요자 지원 정책으로 구분²⁾
 - 공급자 지원정책은 공공임대주택, 집수리 지원 사업 등이 대표적인 사업이고, 주거급여, 전월세자금 지원 등은 수요자 지원의 대표적 정책
- 전라북도에서도 공공임대주택 공급 및 주택개보수 지원, 주거급여·임대보증금 등의 금융지원과 같은 다양한 주거복지사업이 추진되고 있으나 사업별 지원 방식 및 추진체계가 상이하여 도민들의 서비스 접근에 어려움이 많아 수요·공급자간의 연계 부족이나 단절 문제 발생
 - 주거복지 관련 계획수립, 공공임대주택 공급, 임대료 지원 등이 지자체의 각각 다른 부서에서 개별적으로 추진되고 있어 부서간 연계 부족 및 업무 중복 문제, 서비스 사각지대의 발생, 사후관리 부족 등의 문제 발생

1) 기윤환 외. (2018). 주거복지센터 설치 및 운영에 관한 연구. 인천연구원, 3.

2) 봉인식 외. (2017). 경기도 주거복지센터 운영 방향 연구. 경기연구원, 3.

- 비효율적이고 단절된 주거복지 관련 서비스 전달체계의 개선을 위해서는 도 차원에서 다양한 주거복지 정책을 통합적으로 추진하는 전문성을 가진 전담 기구의 구성·운영이 필요
- 정부, 도, 시군은 물론 민간차원에서 추진되고 있는 다양한 주거복지 정보를 기반으로 주민과 밀착하여 상담하고, 지원받을 수 있도록 연결해 주는 서비스 전달체계의 구축이 필요

나. 연구의 목적

- 본 연구는 도민들의 다양한 주거복지 수요에 대응하여 수요자의 관점에서 통합적인 주거복지서비스 공급 정책을 효율적으로 추진하기 위한 전라북도 광역 주거복지센터의 건립 필요성과 운영방향을 설정하고자 함
 - 통합적이고 접근이 용이한 주거복지서비스의 제공을 통해 사각지대를 최소화하기 위한 서비스 전달체계의 최종단계로서 광역주거복지센터의 기능과 역할에 대한 합리적이고 실효성 있는 대안 모색

2. 연구의 범위 및 주요 연구내용

가. 연구 범위

- (공간적 범위) 전라북도 14개 시·군
- (내용적 범위) 광역주거복지센터 건립 필요성 및 운영 방향
 - 전라북도 광역 주거복지센터 설립의 필요성 및 관련 근거
 - 광역 주거복지센터의 기능·역할의 범위 설정, 운영 방식 제안

나. 주요 연구내용

- 주거복지 관련 정부 정책 및 사업 분석
- 전라북도 주거복지사업 관련 현황 분석
- 타 시·도 주거복지센터 설립 및 운영 사례 분석

- 광역 주거복지센터 설립 필요성과 논리
- 전라북도 광역주거복지센터 운영 방향

3. 연구 방법

1) 정보조사 및 분석방법

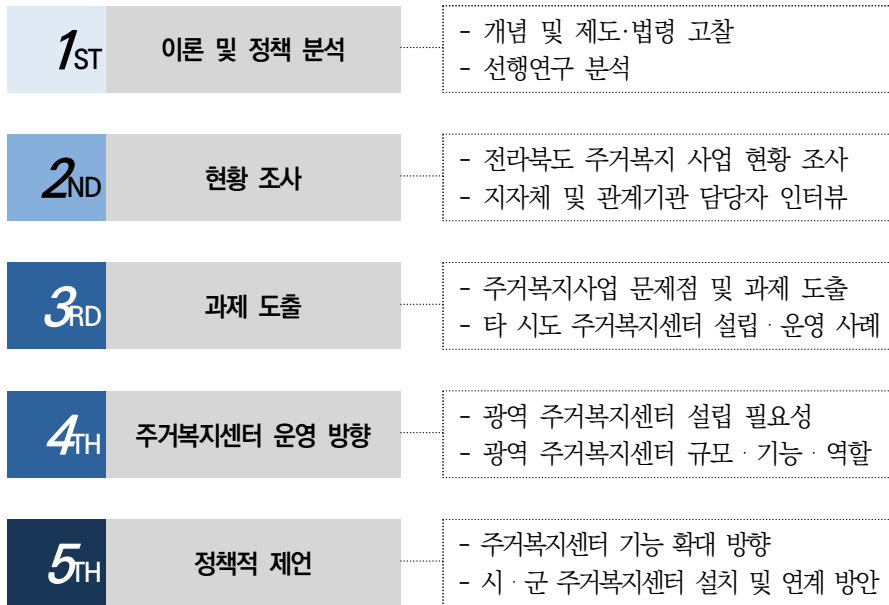
- 문헌 조사
 - 주거복지 전달체계의 개념과 요소에 관련된 이론 분석
 - 주거복지 관련 정부 정책 및 관련 법령 등 법·제도적 현황 관련 자료 분석
- 선행연구 분석
 - 주거복지 전달체계 및 주거복지센터 운영에 관련된 기존 연구 분석
- 주거복지 관련 정책 및 사업 현황
 - 전라북도 주거복지 관련 정책·사업을 분석
- 지자체 및 관계기관 인터뷰
 - 시·군 및 전라북도 주거복지 담당부서 공무원 인터뷰
 - LH, 전북개발공사 등의 주거복지 담당부서 관계자 인터뷰

2) 전문가 자문방법

- 실효성 있는 연구 결과 도출을 위해 학술 분야, 실무 분야, 행정 분야의 관계 기관 및 전문가 대상의 자문회의 개최
 - 학술분야 : 대학·국책연구기관·시도 연구원 관련분야 전문가
 - 실무분야 : 타 시·도 광역주거복지센터 관계자

4. 연구 기대효과 및 추진체계

- 전라북도 광역 주거복지센터 설치 및 운영에 필요한 가이드라인을 제공함으로써
설립 과정 및 운영 초기의 시행착오를 최소화하여 효율적 정책·사업 추진에
기여
- 광역 차원에서의 통합적인 주거복지정책 추진 체계 구축을 통해 저소득층·
청년·신혼부부 등 도내 주거취약계층의 정주여건 개선 도모



[그림 1-1] 연구의 추진체계

2

장

이론 및 정책 분석

Jeonbuk Institute

-
1. 주거복지와 전달체계의 개념과 요소
 2. 주거복지센터 관련 정책 및 법령 분석
 3. 주거복지 관련 선행연구 분석

제2장 이론 및 정책 분석

1. 주거복지와 전달체계의 개념과 요소

가. 주거복지·서비스의 개념

- 주거복지의 개념은 목적에 따라 다르게 설명할 수 있으나, 정책적 관점에서 보면, 주거복지는 공공이 사회복지 차원에서 모든 가구가 누릴 최소한의 주거수준을 보장하기 위해 제공하는 주거서비스³⁾라 할 수 있음
- 주거기본법에서는 ‘물리적·사회적 위험으로부터 벗어나 쾌적하고 안정적인 주거환경에서 인간다운 주거생활을 할 권리’로 주거권을 정의하고 있으며, 주거권을 보장할 수 있는 기본적인 복지를 정책의 원칙으로 정하고 있음
- 일반적으로 주거복지는 수혜대상자의 주거기본욕구 충족을 위해 제공되는 프로그램, 현금 및 현물 등의 서비스, 법적 기준 등의 활동이나 체계를 의미⁴⁾
- 주거기본욕구는 모든 사람이 인간성을 유지하기 위한 필수적인 수준이라 할 수 있으며, 일반적인 기본욕구의 충족 수준은 소득기준과 주거기준 등으로 구분할 수 있음
 - 소득기준은 최저임금 또는 빈곤수준 등으로 설정하고 있으며, 주거기준은 최저 주거기준, 적정주거기준, 주거비부담의 한도 등으로 정하고 있음⁵⁾
- 주거서비스는 인간생활에 필요한 기본욕구인 주거욕구(housing needs)를 충족시키기 위해 제공되어야 하는 사회서비스로서 물리적인 주거공간, 경제재(economic goods)로서의 주거서비스(dwelling service), 사회재(social

3) 주거서비스는 주택, 주거환경, 임대료 등 기본적인 주거수준을 유지할 수 있는 사업, 프로그램, 지원, 활동 등을 포괄하는 의미

4) 봉인식 외. (2017). 경기도 주거복지센터 운영 방향 연구. 경기연구원, 10.

5) 김혜승. (2004). 주거복지 지원 및 전달체계 구축방안 연구. 국토연구원, 9.

goods)로서의 주거서비스(dwelling service) 등으로 구분⁶⁾

- 물리적인 주거공간 : 주택자체가 제공하는 서비스로 공급량
- 경제재로서의 주거서비스 : 주택가격, 임대료 등 주거비 부담정도
- 사회재로서의 주거서비스 : 최저생활을 보장하고 보다 인간답게 살 수 있는 생활 여건을 제공하기 위하여 없어서 안 될 필수재로서의 서비스⁷⁾

나. 주거복지 전달체계와 지원 서비스

- 주거복지 관련 정책·프로그램 등의 서비스를 수혜자에게 효율적이고 적정하게 연결시켜주는 전달체계의 핵심 역할을 주거복지센터가 담당
- 주거지원서비스는 기본적인 주거활동을 영위할 수 있게 지원하는 서비스로서 주거복지 수혜자가 독립적으로 생활할 수 있도록 지원
 - 주거지원서비스의 핵심 영역은 거처를 마련하는 과정에 대한 지원, 주거를 유지하는데 필요한 지식과 생활 방식 등을 익히기 위한 지원 등⁸⁾

[표 2-1] 주거서비스와 주거지원서비스의 영역 구분

유 형	성 격	주요 서비스
주거서비스	주택과 관련된 생활환경의 기본적 제공 및 이용	- 주택공급 및 수선 - 주택내부 시설 서비스 - 주택개량 서비스
주거지원 서비스	주거생활을 영위하기 위한 지원	- 주택내 생활유지 - 주택임대료 등 재정지원 - 상담, 연락 등 - 심리적 지지와 카운슬링 - 사회적 접촉과 활동 만들기 - 건강 및 복지를 위한 모니터링 - 주택공급, 개량, 수선 등 정보제공 및 상담
거주자 케어	가사, 간호, 보호 서비스	- 대인 케어 - 치료, 재활, 약물처방 - 기상, 수면, 목욕 등 돕기 - 청소, 세탁, 쇼핑, 집안일

출처 : 기윤환 외. (2018). 주거복지센터 설치 및 운영에 관한 연구. p11(Bennett(2005), 서종균(2009), 김혜승 외(2012) 토대 내용정리)

- 6) 기윤환 외. (2018). 주거복지센터 설치 및 운영에 관한 연구. 인천연구원, 10.
- 7) 윤주현 외. (2005). 지역간·계층간 주거서비스 격차 완화방안 연구(1) : 주거서비스 지표의 개발 및 측정. 국토연구원, 20.
- 8) 김혜승. (2004). 주거복지 지원 및 전달체계 구축방안 연구. 국토연구원, 9.

- 김혜승 외(2012)는 주거복지에서 강조하는 주거서비스, 주거지원서비스, 거주자 케어 등의 영역은 물리적인 주택과 거주자, 생활환경 등으로 구분
- 주거지원서비스는 주거 정착과 유지에 대한 지원, 다양한 부문간의 연계 지원, 자립적 생활을 위한 역량 강화 등을 위해 제공되는 서비스임

[표 2-2] 주거지원 서비스의 유형

유 형	주요 서비스
주거 정착과 유지를 위한 지원	- 주택의 매입과 이주를 지원 - 임대료 연체 등에 관련된 주거위기 대응 지원 - 전기 수도 등의 연결 지원 - 필수 가재도구의 저렴한 구입 지원 - 유지관리, 임대료 지불, 수선 요청 등에 대한 관련정보 제공 - 이웃과의 갈등 해소 및 지역사회 참여 지원 - 사회서비스 관련 정보 제공 및 이용 지원
다양한 부문간의 연계 지원	- 각종 복지수당 신청 보조 및 신청자 대변 - 각종 요금 지불 방식 및 절차 관련 정보제공 및 지원 - 임대료 연체 발생시 문제해결을 위한 고용기관 연계 및 임대사업자 협의 지원 - 신용카드 및 기타 채무관련 문제 해결을 위한 정보 제공
자립적 생활 역량 강화	- 요리, 생활용품 구입 등에 대한 요령 획득 지원 - 상담, 교육, 의료, 고용, 여가, 종교 문화 등 다양한 추가 서비스나 기관 이용 지원

출처 : 김혜승 외. (2012). 시민 주거복지향상을 위한 주거지원서비스 체계 구축방안 연구. 국토연구원, p30

다. 주거복지센터의 주거지원 서비스

- 지자체 주도의 주거복지센터는 '12년 서울시가 주거복지기본조례를 제정하여 주거복지센터를 민간위탁방식으로 운영한 것을 시작으로 '12년 10개에서 '18년 25개로 확대 운영하고 있음
- 주거복지센터는 저소득가구에 대해 주거상담과 관련 정보를 제공하고, 긴급하게 주거지원이 필요한 가구에 대해서는 자체 보유 자원 또는 외부 자원의 연계를 통해 지원하는 활동을 수행⁹⁾

9) 남원석 외. (2017). 서울시 주거복지센터 평가체계 개발. 서울연구원, 1.

- 또한 지역사회에서 주택정책의 사각지대를 발굴하여 지원함으로써 현행 정책을 보완과 상담 및 정보제공을 통해 정책에 대한 지역주민들의 접근성을 높임으로써 정책 전달체계를 강화하는 역할 수행¹⁰⁾

[표 2-3] 주거복지센터의 주거지원 제공 서비스

구 분		제공 서비스
주거지원 서비스	탐색·정착 유지·거주	- 주택, 주거, 생활, 복지서비스 관련 상담 - 취약계층 주거관련 권리상담 - 임대주택 입주 상담 - 주거취약계층 매입임대주택 입주 신청 및 지원 - 찾아가는 주거복지 이동 상담소 운영 - 주택 점검
	독립생활 지원 서비스	- 정서적 지지와 생활 상담 - 자산형성, 자립 지원 상담
	지원연계 서비스	- 지자체와 주거복지 관련 민·관 협력체계 구축 - 주거복지협의회 구축 - 공공기관과 연계한 임대주택 주민 지원
직접 지원		- 퇴거위기가구 긴급 임대료 지원 - 취약계층 집수리 서비스 연계 및 지원 - 소액보증금 지원 및 대출 - 직접지원(보증금·임대료, 연료비, 이사, 긴급연료지원 등) - 빈집 활용 임시주거지 제공
사례 관리 등		- 사례관리 - 지역사회 주거실태조사 및 연구 - 맞춤형 주거복지 프로그램 개발 - 주거복지 관련 주민교육사업, 소규모 주택관리 개선사업 - 지역 특수 사업 및 연계 - 주거취약계층 발굴 - 지역 주거복지 코디네이터 양성

출처 : 김혜승 외. (2012). 서민주거복지 향상을 위한 주거지원서비스 체계 구축방안 연구. 국토연구원, p76.

○ 주거복지센터의 활동은 주거상담, 주거관련 서비스 제공, 네트워크 구축, 지역의 특수성을 반영한 사업 등으로 구분¹¹⁾

- (주거상담) 주거 및 생활관련 복지서비스 상담, 취약계층 주거관련 권리상담, 임대주택 입주상담, 임대차보호 상담, 주민을 찾아가는 이동상담소 운영, 주거 취약계층 매입임대주택 입주 신청 및 지원 등

10) 남원석 외. (2017). 서울시 주거복지센터 평가체계 개발. 서울연구원, 1.

11) 김혜승 외. (2012). 서민주거복지향상을 위한 주거지원서비스 체계 구축방안 연구. 국토연구원, 75~76.

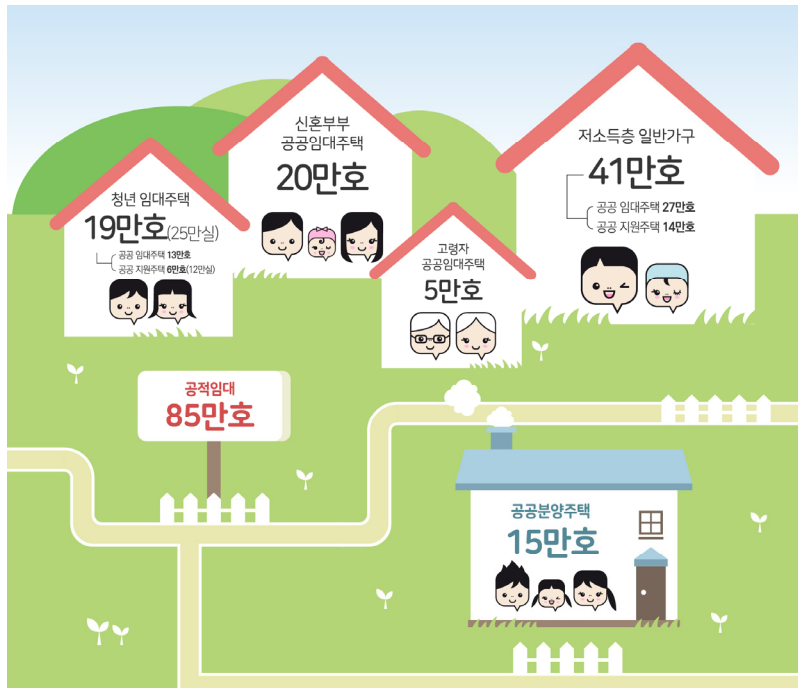
- (주거 관련 서비스 제공) 월임대료 연체로 퇴거위기 가구의 주거안정을 위하여 긴급임대료 지원 사업, 저소득층의 열악한 주거환경개선을 위한 취약계층 집수리 서비스연계 및 지원사업, 소액의 주택임대보증금 지원 및 무이자대출, 공공기관과 연계한 임대주택 거주민 지원 등
- (다양한 네트워크 구축 활동) 지자체와 주거복지 관련 민·관 협력체계 구축, 공공기관과연계한 임대주택 주민지원체계 구축, 주거복지전달체계 구축, 지역 주거복지 전문가(코디네이터) 양성 등
- (지역 특성 반영 사업) 지역사회와 주거실태조사 및 맞춤형 주거복지 프로그램 개발, 지역사회의 주거복지 계획 수립 참여 등

2. 주거복지센터 관련 정책 및 법령 분석

가. 관련 정책

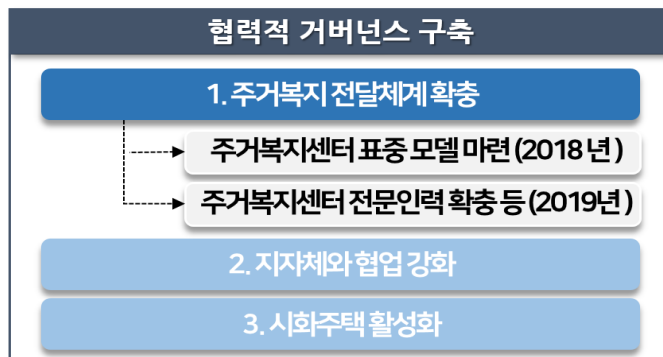
1) 주거복지 로드맵(국토교통부, 2017.11)

- 문재인 정부는 청년 일자리 부족, 저출산·고령화, 양극화 등 사회 구조적 문제의 완화를 위해 `서민이 안심하고 사는 주거환경 조성(국정과제 46)`, `청년과 신혼부부 주거부담경감(국정과제 47)`를 핵심 국정과제로 선정
- 국토교통부는 정부 국정과제 실천을 위해 `17년 11월 `주거복지 로드맵`을 수립·발표, 생애단계별 맞춤형 주거지원과 무주택 서민·실수요자를 위해 주택 100만호 공급과 정책의 효과적 전달체계 확충 방안 마련



[그림 2-1] 무주택 서민·실수요자 주택 100만호 공급 계획

- 주거복지로드맵의 주요과제인 ‘국민의 생애단계·소득수준별 맞춤형 주거 지원’, ‘무주택 서민을 위한 주택 공급 확대’를 위해 ‘협력적 주거복지 거버넌스 구축’ 등에 대하여 명시
 - 주거빈곤가구 지원관련 공모사업 추진시 전담조직·센터가 설치된 지자체 우대
 - 취약가구 발굴 및 상담 기능 강화를 위해 마이홈센터를 활용한 읍면동 주민센터 주거복지 담당자 교육을 제공

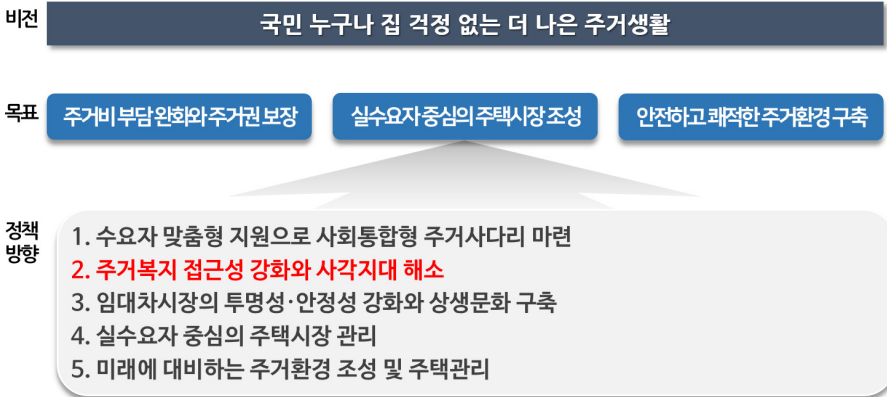


[그림 2-2] 주거복지로드맵의 주거복지센터 관련 내용

- 주거복지 정책의 체감도 제고를 위한 주거복지 전달체계를 확충하는 방안으로 지자체 특성에 맞는 주거복지센터 표준모델을 도시형, 농어촌형으로 나누어 구축하고 '19년 시범사업을 통해 모범사례를 확산
 - 주거복지센터의 전문성과 역량강화를 위해 주거복지사 등 전문인력을 확충하는 방안 추진
- 수요자 중심의 종합적 지원과 사회통합형 주거복지정책으로 패러다임을 전환 하고, 협력적 거버넌스 구축 및 주거복지센터 등을 통한 전달체계 개편 방안 제시
 - 센터와 지역·시민단체와의 협력을 강화해 정부나 지자체 단위에서 해결하기 어려운 주거 취약문제를 현장에서 발굴하고 긴급으로 지원하는 역할을 주거복지센터가 담당
- 청년 주거정보 제공 및 교육강화를 위해 주거복지센터가 대학교, 청년단체 등과 연계하여 청년을 대상으로 찾아가는 주거 상담 및 교육 추진

2) 제 2차 장기주거종합계획 수정계획('18~'22)

- 주거종합계획(기존 주택종합계획)은 국민의 주거안정과 주거수준 향상 도모를 위해 「주거기본법」 제5조(주거종합계획의 수립)에 따라 국토교통부장관이 수립하는 10년 단위(5년 단위 재검토)계획으로 '13년 계획 수립이후, 5년이 경과된 '18년 수정계획을 수립
 - 수정계획에서는 '17년 수립된 '주택시장의 안정적 관리를 위한 선별적·맞춤형 대응방안(06.19), '실수요자 보호와 단기 투기수요 억제제를 통한 주택시장 안정화 방안(08.02)', '사회통합형 주거 사다리 구축을 위한 주거복지 로드맵(11.29)'를 근간으로 수립
- 정책 추진방향으로 '수요자 맞춤형 지원으로 사회통합형 주거사다리 마련', '주거복지 접근성 강화와 사각지대 해소', '임대차시장의 투명성·안정성 강화와 상생문화 구축', '실수요 중심의 주택시장 관리', '미래에 대비하는 주거환경 조성 및 주택관리'를 제시



[그림 2-3] 제2차 장기주거종합계획 수정계획 비전 및 목표

- '주거복지 전달체계 개선' 및 '주거복지센터'와 관련하여 '주거복지 접근성 강화와 사각지대 해소'를 위한 정책방향으로 '지방분권형·민간협력형 거버넌스 구축', '취약계층의 주거복지 서비스 접근성 제고', '흠뻑한 주거안전망 구축'을 기본방향을 설정

[표 2-4] 주거복지 접근성 강화와 사각지대 해소 추진 방향 및 내용

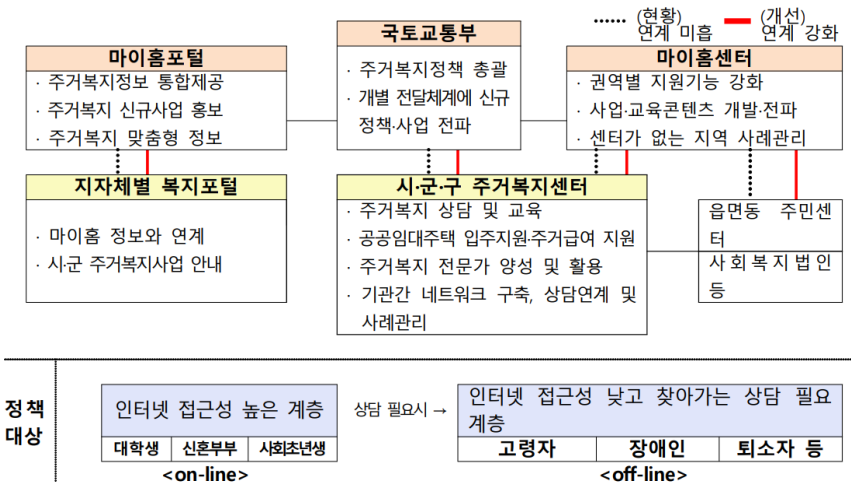
기본방향	추진 방향	내 용
지방분권형· 민간협력형 거버넌스 구축	정부와 지자체의 역할 재정립	- 생활밀착형 주거복지 서비스 제공, 중앙정부와 지자체 역할 재정립 - 지자체 역할 강화와 인센티브 부여 - 공공임대주택 입주자 선정 지자체 선정권한 강화, 임대주택사업 행정절차 및 재정 통제절차 합리화
	민간의 주거복지 서비스 공급 지원	- 사회적 경제조직을 통한 임대주택 공급 및 수요자 맞춤형 복지서비스 제공(사회주택 지원센터 설립)
	임대주택 공급방식 다양화	- 공적 임대주택 공급방식 다양화 - 공적임대주택 공급방식 확대
취약계층의 주거복지 서비스 접근성 제고	주거복지전달체계의 지속적 개선	- 주거복지서비스의 종합화와 전문성 강화 - 국가·지자체 주거복지센터 확충·기능 강화 - 마이홈 등 온라인 매체를 활용한 수요자 맞춤형 정보 제공 지속 - 민간 네트워크와 결합한 주거복지 전달체계구축
	찾아가는 주거복지 서비스 제공	- 수요자 특성에 맞는 정보 제공 및 신청절차 간소화 - 찾아가는 주거복지 상담센터 운영
	고령자·장애인 등 주거복지 서비스 지원 강화	- '전천후 생활보조'를 위한 기술개발 및 헬스케어 스마트 공동주거단지 도입 - 주거약자용 주택공급 및 개량 확대 - 읍면지역의 고령자 주택 개보수 지원 확대
촘촘한 주거안전망 구축	주거안전망 구축을 위한 정책 기반 조성	- 최저주거기준 개편 등 정책 방안 개선 - 적정주거기준 도입(주거기본법 제19조) - 주거실태조사 표본 확대 및 인구주택총조사와의 연계 - 비주택 거주자 주거실태조사 강화
	주거급여 대상 및 보장성 확대	- 소득인정액 기준 및 지원금액 단계적 현실화 - 주거급여 관련 인프라 확충
	주택 외의 거처 거주가구 주거지원 강화	- 주택 외 거처 거주가구 실태조사 정례화 및 지원강화
	1인 가구 주거환경 개선	- 1인가구 지원을 제도 정비, 연령대별 맞춤형 지원 - 저렴주택 및 공유형 세아하우스 등 주택 공급 다양화

출처 : 국토부, (2018). 제2차 장기주거종합계획, 국토연구원

- 기본방향의 달성을 위한 추진방안을 살펴보면, 주거복지소요 파악 및 프로그램 개발 및 집행, 모니터링 업무 등의 수행과 공공임대주택 입주자 선정 권한 강화, 찾아가는 주거복지 상담센터 운영 등 지방자치단체의 역할이 강화됨
- 민간거버넌스 구축 및 주거복지센터 확충을 통한 주거복지 기능을 강화하여 주거복지 플랜 상담, 임대주택관리, 임대주택 공급 등 주거복지정책 전반을 수행하여 효율성 제고와 사각지대의 최소화를 추진토록 함

3) 취약계층·고령자·비주택 거주자 주거지원

- 국토부는 취약계층·고령자 주거지원 방안(18.10), 아동 주거권 보장 등 주거지원 강화대책(19.10), 비주택거주자 주거상향 지원방안(20.01) 등 주거복지 로드맵 발표 이후, 주거취약계층의 주거복지 정책을 확대 시행 중
 - 주거복지 관련 서비스 제공을 위해 케어통합창구(복지부)와 마이홈센터 간 연계추진, 주거복지사(LH,주택관리공단)의 임대주택 배치, 주거복지 비영리 재단 법인·사회복지기관 등과 연계를 추진 중
- 지방자치단체가 사업의 수요발굴 주체로 대면 상담 및 지자체 전수조사 등을 실시하여 지원계획을 수립하고, 우수 지자체를 선정 지원할 예정임
- 국토부는 현재 주거복지전달체계 역할을 수행중인 읍면동, 마이홈센터, 지자체 주거복지센터간 연계부족으로 역할중복 및 사각지대가 발생하고 있다고 진단하고 장기적으로 시군구 단위 주거복지센터의 설립·운영을 지원할 계획임
 - 주거복지센터가 설치되지 않은 곳은 마이홈센터가 지자체·복지관 등과 연계하여 사례관리 지원을 할 수 있도록 함



[그림 2-4] 주거복지 전달체계 구축방향

나. 관련 법령

1) 주거기본법

- 「주거기본법」은 저출산·고령화, 1~2인 가구 증가 등 사회적 환경의 변화 및 주택보급률이 100%를 초과, 주택정책의 패러다임이 '주택공급'에서 '주거복지'로 전환됨에 따라 맞춤형 주거복지정책 추진을 위해 '15년 제정
 - 「주거기본법」은 주거복지 실현을 위해 임대주택 및 주거급여 등 다른 법률과의 관계를 규정하고 주거정책 관련 법 체계의 최상위법 및 기본법적인 지위와 주거정책의 기본원칙, 주거권, 유도주거기준, 주거복지센터, 주거복지 전문인력 양성 등에 대한 내용을 규정
- 「주거기본법」 제정을 통해 국가 및 지방자치단체는 모든 국민이 쉽게 이용할 수 있도록 주거복지 전달체계를 구축함과 동시에 주거복지센터의 설치, 주거복지 정보체계 구축, 주거복지 전문인력양성에 대한 근거를 마련함
- 「주거기본법」의 규정에 따라 지방자치단체는 주거복지 전달체계 구축을 위해 조직·인력·예산 등을 갖추어야 하며, 민간부문과 공공부문 전달체계의 연계가 되도록 노력해야함
 - 지방자치단체는 ① 주택조사 등 주거급여 업무 ② 「임대주택법」에 따른 영구임대주택 단지 등 공공임대주택의 운영·관리 ③ 취약계층 주거실태조사 ④ 저소득층 주거문제 상담 및 주거복지 정책 대상자 발굴 ⑤ 지역사회 주거복지 네트워크 구축 ⑥ 그 밖에 주거복지 관련 전문성이 요구되는 업무를 수행하는 전문인력을 우선 채용 가능
- 또한, 지방자치단체는 ① 주거복지 관련 정보제공 및 상담 ② 주거실태조사 지원 ③ 임대주택 등의 입주·운영·관리 등과 관련한 정보제공 ④ 주거복지 관련 기관·단체의 연계 지원 ⑤ 주택개조 등에 대한 교육 및 지원 ⑥ 주거복지 관련 제도에 대한 홍보 등의 업무를 수행하기 위하여 '주거복지센터'를 설치할 수 있음
 - 주거복지센터의 설치 및 운영을 전문성과 조직·인력을 갖춘 기관에 위탁할 수 있으며, 시행령에 따라 국토교통부 장관(국가)는 한국토지주택공사에 위탁하고

있으며 지방 자치단체(시도, 시군구)는 한국토지주택공사 또는 조례에 따라 위탁할 수 있음

[표 2-5] 주거기본법 상 주거복지 전달체계 관련 조항

법 령	내 용
제 21조 (주거복지 전달체계)	① 국가 및 지방자치단체는 모든 국민이 쉽게 이용할 수 있도록 지역적·기능적으로 균형 있는 주거복지 전달체계를 구축하여야 한다. ② 국가 및 지방자치단체는 주거복지 전달체계의 효율적 운영에 필요한 조직·인력·예산 등을 갖추어야 한다. ③ 국가 및 지방자치단체는 민간부문의 주거복지 전달체계가 적절히 활용되고 공공부문의 주거복지 전달체계와 효율적으로 연계되도록 노력하여야 한다.
제22조 (주거복지센터)	① 국가 및 지방자치단체는 다음 각 호의 업무를 수행하기 위하여 주거복지센터를 둘 수 있다. 1. 주거복지 관련 정보제공 및 상담 2. 제20조 및 관계 법령에 따른 주거 관련 조사 지원 3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항 ② 국가 및 지방자치단체는 주거복지센터의 설치·운영을 대통령령으로 정하는 바에 따라 주거지원 업무를 수행하는 데 적합한 전문성과 조직·인력을 갖춘 기관에 위탁할 수 있다.
제23조 (주거복지정보체계)	① 국토교통부장관은 국민의 주거복지 정책에 대한 접근성을 제고할 수 있도록 대통령령으로 정하는 정보시스템 등을 연계하여 주거복지정보체계를 구축·운영할 수 있다. ② 국토교통부장관은 제1항에 따른 업무를 대통령령으로 정하는 바에 따라 주거복지 및 주택산업 육성 등을 목적으로 설립된 기관 또는 단체에 위탁할 수 있다. ③ 제1항 또는 제2항의 업무에 종사하고 있거나 종사하였던 사람은 그 직무를 수행할 때 알게 된 비밀을 누설하거나 도용하여서는 아니 된다. ④ 제1항의 주거복지정보체계의 구축·운영 등에 필요한 세부사항은 대통령령으로 정한다.
제24조 (주거복지 전문인력 양성 등)	① 국가 및 지방자치단체는 주거복지 전문인력을 양성하기 위하여 노력하여야 한다. ② 국가 및 지방자치단체는 주거복지 전문인력 양성을 위한 교육을 지원할 수 있다. 이 경우 그 교육을 위한 전문기관 및 비용 지원 등에 관한 사항은 대통령령으로 정한다. ③ 국가, 지방자치단체 및 공공기관은 대통령령으로 정하는 주거복지업무를 효율적으로 수행하기 위하여 주거복지 전문인력을 우선하여 채용·배치할 수 있다. ④ 제3항에 따른 주거복지 전문인력의 채용·배치 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

출처 : 주거기본법, 국가법령정보센터

- 「주거기본법」과 「주거기본법 시행령」 규정을 살펴보면 국가 및 지방자치단체는 주거복지 전달체계 구축과 운영에 필요한 조직·인력·예산 등을 갖추도록 하고 있으나, 주거복지센터의 설치 및 주거복지 전문인력의 채용·배치에 대해서는 의무사항이 아닌 지방자치단체 및 공공기관의 재량사항으로 규정

[표 2-6] 주거기본법 시행령 상 주거복지전달 체계 관련 조항

법령	내용
제14조 (주거복지센터)	① 법 제22조제1항제3호에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 1. 임대주택 등의 입주, 운영, 관리 등과 관련한 정보 제공 2. 주거복지 관련 기관, 단체의 연계 지원 3. 주택개조 등에 대한 교육 및 지원 4. 주거복지 관련 제도에 대한 홍보 5. 그 밖에 주거복지와 관련된 사항 ② 국토교통부장관은 법 제22조제2항에 따라 주거복지센터의 설치·운영을 한국토지주택공사에 위탁한다. ③ 시·도지사 또는 시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)은 법 제22조제2항에 따라 주거복지센터의 설치·운영을 한국토지주택공사 또는 해당 시·도, 시·군·구(자치구를 말한다. 이하 같다)의 조례로 정하는 기관에 위탁할 수 있다. ④ 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 제3항에 따라 업무를 위탁한 경우에는 그 사실을 관보 또는 공보에 고시하여야 한다.
제16조 (주거복지 전문인력 양성 및 채용·배치)	① 국토교통부장관, 시·도지사, 시장·군수·구청장은 주거복지 관련 공인민간자격(「자격기본법」 제19조에 따라 공인된 주거복지 관련 민간자격을 말한다. 이하 같다)의 운영기관 및 교육기관에 법 제24조제2항에 따라 다음 각 호의 비용의 전부 또는 일부를 지원할 수 있다. 1. 주거복지 관련 공인민간자격의 운영비용 2. 주거복지 관련 공인민간자격의 교육프로그램 개발비용 3. 그 밖에 주거복지 전문인력 양성을 위하여 필요한 비용 ② 법 제24조제3항에서 "대통령령으로 정하는 주거복지업무"란 다음 각 호의 업무를 말한다. 1. 주택조사 등 주거급여 업무 2. 「임대주택법」에 따른 영구임대주택 단지 등 공공임대주택의 운영·관리 3. 취약계층 주거실태조사 4. 저소득층 주거문제 상담 및 주거복지 정책 대상자 발굴 5. 지역사회 주거복지 네트워크 구축 6. 그 밖에 주거복지 관련 전문성이 요구되는 업무

출처 : 주거기본법 시행령, 국가법령정보센터

2) 관련 조례 제정 현황

- 「주거기본법」이 시행된 `15년 12월 이후 광역자치단체 는 대전광역시를 비롯하여 11개 광역자치단체가 주거복지 관련 조례를 제정 하였으며, 기초자치단체는 13개 기초자치단체가 조례를 제정·시행중에 있음

[표 2-7] 국내 지자체 주거복지 관련 조례 제정 현황

자치단체		조례명	제/개정일
광역 지자체	대전	대전광역시 주거 기본 조례	2016-08-12
	제주특별자치도	제주특별자치도 주거기본 조례	2016-09-28
	광주	광주광역시 주거 기본 조례	2017-11-15
	경기	경기도 주거 기본 조례	2018-05-02
	대구	대구광역시 주거기본 조례	2018-08-10
	인천	인천광역시 주거기본 조례	2018-11-05
	전북	전라북도 주거 및 주택 조례	2018-12-18
	충남	충청남도 주거 기본 조례	2018-12-31
	세종특별자치시	세종특별자치시 주거기본 조례	2019-07-19
	부산	부산광역시 주거기본 조례	2019-08-07
	전남	전라남도 주거기본 조례	2019-10-17
기초 지자체	전북 군산시	군산시 주거복지 지원 조례	2017-11-01
	전북 전주시	전주시 주거복지 지원 조례	2018-12-28
	전북 익산시	익산시 주택문화 창의센터 설치 조례	2020-01-08
	서울 양천구	서울특별시 양천구 주거복지 지원 조례	2019-04-30
	경기 성남시	성남시 주거복지 지원 조례	2019-07-15
	경기 수원시	수원시 주거복지 조례	2019-01-10
	경기 시흥시	시흥시 주거복지 기본 조례	2018-12-18
	경기 안산시	안산시 주거복지 지원 조례	2018-12-27
	경기 여주시	여주시 주거복지 기본 조례	2017-09-27
	경기 이천시	이천시 주거복지 지원 조례	2016-12-30
	충남 당진시	당진시 주거복지 지원 조례	2018-12-28
	충남 천안시	천안시 주거복지 지원 조례	2015-09-11
	충북 청주시	청주시 주거복지 지원 조례	2018-12-21

출처 : 자치법규 정보시스템 조회 정리

3) 전라북도 주거 및 주택조례

- 전라북은 도민의 주거생활 안정과 주거복지 향상에 기여함을 목적으로 `10년 「주택법」에서 위임된 사항 등을 규정하기 위해 「전라북도 주택 조례」를 제정
 - `10년 조례에는 주택종합계획 및 연도별 주택종합계획의 내용에 대한 사항, 주택 정책심의위원회, 주택법에 따른 용적률 완화에 따른 임대주택 공급사항 등에 대해 규정
- `15년 「주거기본법」 시행에 따라 `16년 기존 「전라북도 주택 조례」의 전부개정을 통해 「주거기본법」의 위임 사항과 시행에 필요한 사항 등을 규정함
 - 「전라북도 주거 및 주택 조례」는 기존 규정 내용과 함께 `도의 책무(제2조)`, `주거복지센터 설치 (제15조)`, `주거복지 전문인력 양성 (제16조)` 등에 대한 도지사의 역할을 규정

[표 2-8] 전라북도 주거 및 주택 조례 상 주거복지전달 체계 관련 조항

법령	내용
제2조 (도의 책무)	① 전라북도(이하 “도”라 한다)는 도민이 최저한의 주거수준을 확보하여 인간다운 주거생활을 할 수 있도록 쾌적한 주거환경조성을 위하여 노력하여야 한다. ② 도는 주거환경수준 향상 및 도민의 생활에 편리한 주택의 보급을 위하여 노력하여야 한다. ③ 도는 주택정책 추진에 필요한 자료 조사 및 연구·분석기능과 이에 필요한 조직을 갖추도록 노력하여야 한다.
제15조 (주거복지센터 설치 등)	① 도지사는 법 제 22조에 따라 주거복지사업의 원활하고 지속적인 추진을 위하여 전라북도 주거복지센터(이하“센터”라 한다)를 설치할 수 있다. ② 센터는 다음 각 호의 기능을 수행한다. 1. 법 제22조제1항제1호 및 제2호에 관한 사항 2. 영 제14조제1항에 관한 사항 3. 그 밖에 도지사가 주거복지의 증진을 위해 필요하다고 인정하는 사항 ③ 도지사는 센터의 운영을 전북개발공사 또는 주거복지 업무를 수행하는 데 적합한 전문성과 조직·인력을 갖춘 기관에 위탁할 수 있다. ④ 도지사는 예산의 범위에서 센터의 운영에 필요한 경비와 사업비를 지원할 수 있다. ⑤ 도지사는 센터의 효율적 운영을 위하여 관련 공무원을 파견할 수 있다. ⑥ 센터는 업무를 수행함에 있어서 필요하다고 인정하는 경우 관계기관 및 관련 공무원에게 자료 및 설명을 요청할 수 있다. ⑦ 센터의 운영·위탁 등에 관한 사항은 규칙으로 정한다.
제16조 (주거복지 전문인력 양성 등)	① 도지사는 주거복지 전문인력을 양성하기 위하여 노력하여야 한다. ② 도지사는 주거복지 전문인력 양성을 위한 교육을 지원할 수 있다. ③ 도지사는 주거복지업무를 효율적으로 수행하기 위하여 주거복지 전문인력을 우선하여 채용·배치 할 수 있다.

4) 전라북도 내 기초자치단체 관련 조례

- 전라북도 내 주거복지 및 「주거기본법」에 따른 위임사항을 정하기 위해 조례를 제정·시행하고 있는 기초자치단체는 전주시, 군산시, 익산시 등 3개소임
- 전주시는 `11년 `주택법`, `장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법`, `사회복지사업법` 등의 이행을 위해 `전주시 주거복지 지원 조례`를 제정하였으며, 「주거기본법」 시행에 따라 `16년 전부개정
 - `18년 주거복지 지원대상자 및 해피하우스 사업의 확대, 주택바우처사업 신설, 「주거기본법」과의 정합성 확보를 위해 일부개정
- 군산시는 `17년 `군산시 주거복지 지원 조례`를 제정, 주거복지에 관한 사항 및 주거복지센터의 설치 등에 관한 사항 등을 규정
- 익산시는 `12년 일반 주택과 소규모 공동주택의 체계적인 관리와 지원, 저소득 주민과 소외계층가구의 주거환경 개선 및 지원을 위해 `익산시 주택문화 창의센터 설치 운영에 관한 조례`를 제정
 - 익산시 `주택문화 창의센터`는 `전주시 해피하우스 센터`와 함께 주거취약계층의 주거환경 개선을 위한 주택 유지관리 및 에너지 성능개선 사업 등을 추진

[표 2-9] 도내 기초자치체 주거복지 조례의 전담기구 관련 조항

법령		내용
전주시	전주시 주거복지 지원 조례	제18조(주거복지센터의 설치) 시장은 주거약자 등 주거복지 지원대상자에 대한 주거복지사업을 원활하고 지속적으로 추진하기 위하여 주거복지센터(이하“센터”라 한다)를 설치할 수 있다. 제19조(센터의 기능) 센터는 다음 각 호의 기능을 수행한다. 1. 주거복지사업의 상담·정보제공 및 사례관리 2. 주거약자 등의 주택 및 주거환경에 대한 실태조사 지원 3. 임대주택 등의 입주, 운영, 관리 등과 관련한 정보 제공 4. 주거복지 관련 기관, 단체의 연계지원 5. 주택개조 등에 대한 교육 및 지원 6. 주거복지 관련 제도에 대한 홍보 7. 주거복지 네트워크 구축 운영 8. 그 밖에 시장이 주거복지의 증진을 위해 필요하다고 인정하는 사항 등 제20조(관리 및 운영) ① 시장은 센터를 효율적으로 운영하기 위하여 주거지원 업무를 수행하는 데 적합한 전문성과 조직·인력을 갖춘 법인이나 단체 등에 센터의 관리·운영을 위탁할 수 있다

법령		내용
군산시	군산시 주거복지 지원 조례	제18조(주거복지지원센터의 설치) 시장은 주거복지사업을 원활하고 지속적으로 추진하기 위하여 주거복지지원센터(이하 “지원센터”라 한다)를 설치할 수 있다. 제19조(지원센터의 기능) 지원센터는 다음 각 호의 기능을 수행한다. 1. 주거복지사업의 상담·정보제공 및 사례관리 2. 주거복지 교육·홍보 3. 각종 주거복지 지원서비스 제공 4. 주거복지 네트워크 구축 운영 5. 주거복지 향상을 위한 연구·조사사업 6. 그 밖에 시장이 주거복지의 증진을 위해 필요하다고 인정하는 사항 제20조(관리 및 운영) ① 시장은 지원센터를 효율적으로 운영하기 위하여 관련 법인이나 단체 등에 지원센터의 관리·운영을 위탁할 수 있다.
익산시	익산시 주택문화 창의센터 설치 조례	제4조(설치) 시장은 이용자의 접근이 편리하고 공공성이 확보될 수 있는 시설에 익산시 주택문화 창의센터(이하 “센터”라 한다)를 설치한다. 제5조(기능 및 예산지원) ① 센터는 다음 각 호의 기능을 수행한다. 1. 단독주택의 간단한 수리 등 유지관리 서비스 2. 소규모 공동주택 주거환경 개선 및 지원사업 3. 그 밖에 센터의 설치목적 달성에 필요한 사업 ② 시장은 주거복지 실현을 위해 센터에서 추진하는 사업에 필요한 예산 등을 지원 할 수 있다. 제6조(운영 및 조직 등) 센터는 시장이 직접 운영하며, 시장은 센터의 효율적인 운영을 위하여 주택과 소관의 업무담당 및 공무원을 둘 수 있다. 제7조(민간단체 지원) ① 시장은 원활하고 효과적인 주거복지 사업을 위하여 필요한 경우 민간단체와 협약할 수 있으며, 민간단체의 주거복지 사업을 지원할 수 있다. ② 민간단체란 다음 각 호를 말한다. 1. 주거복지 사업을 시행할 수 있는 비영리 법인 또는 단체 2. 주거복지를 목적으로 하는 사회적 기업

출처 : 자치법규 정보시스템 조회 정리

○ 지자체 주거복지지원센터와 관련하여 3개 지자체의 조례를 살펴보면 전주시, 군산시의 경우, 시장이 주거복지지원센터를 설치할 수 있으며, 법인이나 단체 등에 관리·운영의 위탁이 가능함

- 익산시의 ‘주택문화 창의센터’는 주거복지지원센터의 업무 영역 중 주택 개보수 사업에 한정되어 있으며, 익산시에서 직접 운영하고 있음

3. 주거복지 관련 선행연구 고찰

- 주거복지 기반 조성 관련 연구는 주거복지 전달체계 또는 주거지원 서비스 지원 체계에 대해 주거지원 서비스의 종류와 유형, 현재 시행중인 정책·사업에 대한 검토를 바탕으로 효율적인 주거복지 서비스 공급체계 구축을 위한 연구들이 수행되어져 왔음
- 최근 들어서는 광역 및 기초 지자체 단위의 주거복지센터 설치와 관련하여 센터의 설치 필요성과 기능, 조직구성 등을 검토하여 해당 지자체의 주거복지 센터 설립 및 운영의 가이드라인 마련을 목적으로 하는 연구도 수행됨

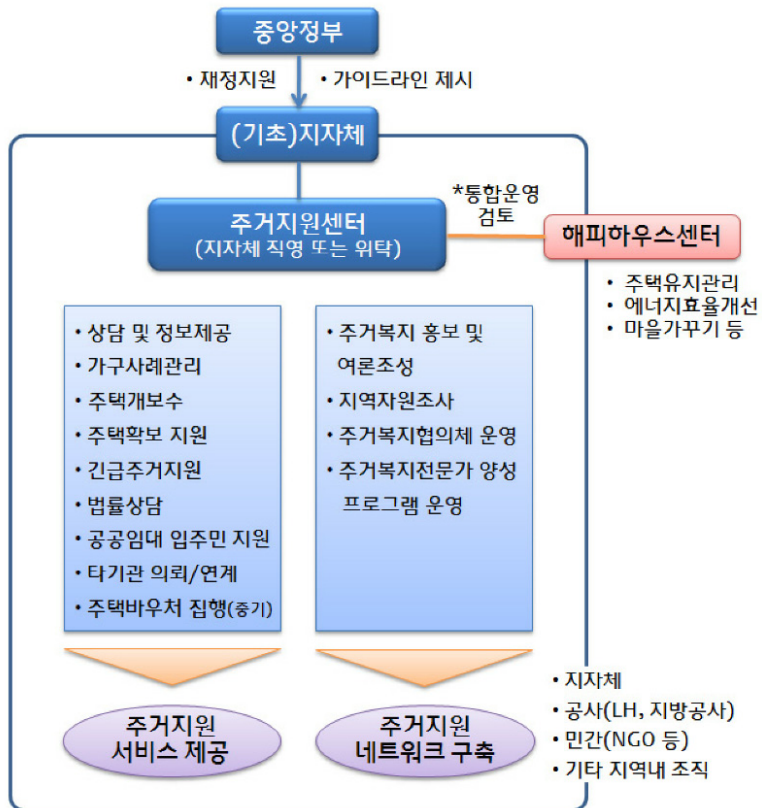
[표 2-10] 주거복지 전달체계 및 주거복지센터 관련 선행연구

저자	저서명	주요내용
남원석 외 (토지주택연구원, 2010)	지역밀착형 주거지원 서비스 지원 체계 구축 방안	- 주거지원서비스의 정의 및 종류 - 주거지원서비스 소요 규모 및 유형 분석 - 주거지원서비스 지원체계 평가 - 지역밀착형 주거지원서비스 지원체계 구축방안
김혜승 외 (국토연구원, 2012)	서민 주거복지 향상을 위한 주거지원 서비스 체계 구축 방안 연구	- 주거지원서비스의 개념 및 특성 - 주거지원서비스 공급사례 분석 - 주거지원서비스 이용자 실태분석 - 주거지원서비스 공급체계 구축방안
봉인식 외 (경기연구원, 2017)	경기도 주거복지센터 운영방향 연구	- 주거복지 전달체계의 개념적 검토 - 주거복지사업과 주거복지센터 운영 사례 - 경기도 주거복지센터의 필요성과 운영방향
남원석 외 (서울연구원, 2017)	서울시 주거복지센터 평가체계 개발	- 주거복지센터의 운영 및 활동 현황 - 사회복지시설 평가 동향 - 주거복지센터 평가체계 개발
기윤환 외 (인천연구원, 2018)	주거복지센터 설치 및 운영에 관한 연구	- 주거복지와 주거복지센터 고찰 - 주거복지센터 사례 분석 - 주거복지센터 설치 및 운영방안 - 조례개정 및 단계적 추진방향

- 남원석 외(2010)는 주거지원서비스의 정의와 종류를 정리하고 수요 및 사례 분석을 통해 주거지원센터의 주거지원서비스 영역과 지역밀착형 주거지원 서비스지원 방안, LH공사의 참여 방안을 제시함
- 남원석 외(2010)는 주거지원서비스를 소득 혹은 자산이 부족하여 주택으로 발생

하는 주거서비스를 충분히 누리지 못하는 가구를 대상으로 하며, '주택을 매개로 발생하는 다양한 편익(주거서비스)을 가구가 적절히 누릴 수 있도록 제공하는 각종 서비스'라 정의

- 또한, 서비스를 공급하는 지자체의 소극적 대응, 순환보직에 대한 전문성 확보 부족 등으로 주거지원서비스 공급의 양적·질적 한계가 있다고 판단, 공공주도의 기초자치단체 별 '주거지원센터' 설치를 제안하였으며, 광역지자체에 광역 주거지원센터를 설치하고 기초지자체의 비영리법인이나 주민센터 등을 활용하는 대안 등을 제시함



[그림 2-5] 지역밀착형 주거지원서비스 지원체계

출처 : 남원석 외. (2010). 지역밀착형 주거지원 서비스 지원 체계 구축방안. 토지주택연구원, p140.

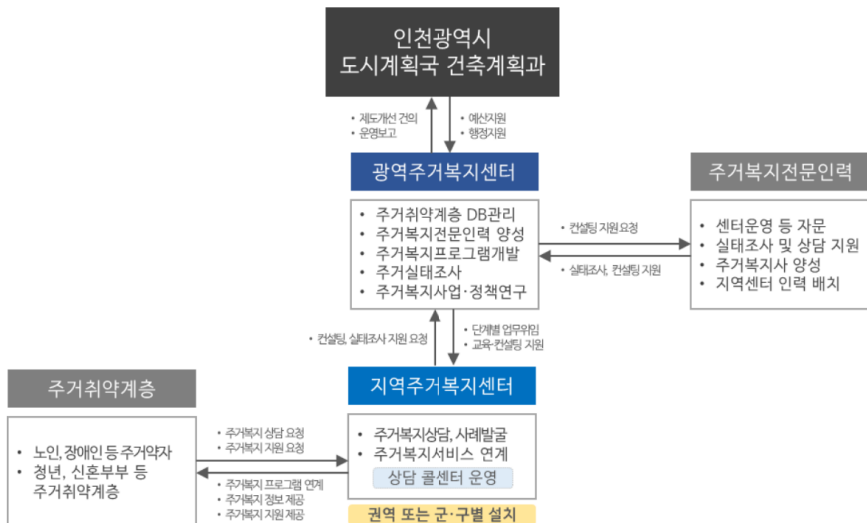
- 김혜승 외(2012)는 주거지원서비스를 “취약계층을 포함한 주거문제를 지닌 지역주민이 적절한 주택을 확보·유지함으로써 주거를 기반으로 지역사회에서 독립적으로 생활하는 데 필요한 연성서비스”로 정의, 주거서비스의 대상을 취약계층에 국한하지 않고 주거문제를 지닌 지역주민 전체로 확대함
- 주거복지 서비스 이외 고용·복지·보건 서비스 등과 연계하여 통합 서비스제공을 위한 기초지자체 단위의 관련 조직 설치의 필요성은 있으나 전문성에 기반한 ‘주거복지센터’를 통해 추진하는 것을 제안

[표 2-11] 주거복지 전달체계 및 주거복지센터 관련 선행연구

주요 범주		서비스 항목
핵심 서비스	주거의 탐색, 정착, 유지 및 지역사회 거주지원 서비스	- 노숙인 상담 및 임시거처 지원 - 공공임대 관련 정보 제공 및 신청절차 안내 - 저렴한 민간임대주택 탐색지원 - 임대료 지원 관련 정보 제공 및 신청절차 안내 - 임차관계 설정 및 유지와 관련된 지원 - 주거위기에 대응하기 위한 상담 - 필수적 가구나 비품 등의 구매, 확보 지원 - 전기, 수도설비 등의 연결 혹은 관련비용 지원에 대한 정보제공 및 신청절차 안내 - 주택의 유지관리 지원 - 주택안전점검 - 주택의 개량 및 수선상담 - 이웃과의 갈등 등으로 인한 거주고충 상담 - 지역사회 참여 지원 - 공공임대주택간 주거이동 지원 - 자가주택 탐색지원 - 자가 건축/매입시 지원 관련 정보 제공 및 계약체결 유의사항 안내
	독립생활 지원서비스	- 세탁, 세면용품 구입 및 사용, 목욕, 날씨에 적합한 의복착용 지원 - 식품구입, 요리, 교통신호 준수 지원 - 금전관리 방법 습득 지원 - 자산형성 프로그램 연계 - 정서적 지지와 상담 - 건강관리 지원
보조 서비스	의료·고용·공공부조 등 각종 지원을 연계하는 서비스	- 수급신청, 주민등록, 장애등록, 각종 복지수당 신청 등 행정지원 - 각종 검사 및 치료 등 의료지원 연계 - 구직알선 등 고용지원 연계 - 보육 및 교육지원 연계 - 사회복지시설 이용지원 연계 - 지역정신보건서비스 연계 - 신용회복 지원 연계

출처 : 김혜승 외. (2012). 시민주거복지 향상을 위한 주거지원서비스 체계 구축방안 연구. 국토연구원, p272.

- 봉인식 외(2014)는 무한돌봄센터, 복지팀 중심의 서비스 전달체계 보완보다는 전문성과 책임성 확보, 다양한 주거복지 수요 집단의 접근성 확대를 위해 독립적인 전달조직이 구성·운영될 필요가 있다고 판단하고 전담기관인 '경기도 주거복지센터'를 설립하고 위탁 운영하는 방안을 제안
 - 광역 주거복지센터의 사업성과와 활동을 통해 주거복지센터의 설립·운영의 필요성을 확산, 지자체별 주거복지센터의 설치와 서비스 범위, 사업 효과를 확대해 나가기 위한 정책 방향을 제시함
- 기윤환 외(2018)는 인천광역시를 대상으로 주거복지서비스 계획수립, 공공 임대주택공급, 임대료 지원 등의 추진체계 분산과 주거복지 수요 대비 공공 차원에서의 주거복지지원서비스 제공이 부족하다고 판단, 통합적이고 전문적인 서비스 제공을 위한 '주거복지센터' 설치 필요성을 도출
 - 주거복지 수혜자에게 복지혜택이 전달되는 과정이 다원화되어 있어 이를 통합하고 서비스공급 창구를 일원화하기 위한 대안으로 주거복지센터의 설치와 운영방안 및 중장기 발전 방향 등을 제시함



[그림 2-6] 인천광역시 주거복지센터의 역할과 조직체계(안)

자료 : 기윤환 외. (2018). 주거복지센터 설치 및 운영에 관한 연구. 인천연구원, p76.

3

장

전라북도 주거복지사업 추진 현황 및 과제

Jeonbuk Institute

-
1. 전라북도 주거복지사업 현황
 2. 도내 지자체 주거복지사업 지원 체계
 3. 주거복지 센터 운영사례
 4. 주거복지 전달체계의 문제점 및 과제

제3장 전라북도 주거복지사업 추진 현황 및 과제

1. 전라북도 주거복지사업 현황

- 전라북도 도민이 전달·수혜대상인 주거복지 관련 사업은 공공임대주택 공급, 주택 개보수, 주거급여, 금융지원 등의 분야에 걸쳐 다양한 사업들이 추진중에 있음
- 공공임대주택 공급 유형으로는 영구임대, 국민임대, 공공임대(5·10년, 20년, 50년, 농어촌), 행복주택, 매입임대, 전세임대, 공공실버주택, 마을정비형 공공주택 등이 있음
 - 공공임대주택 공급 및 운영, 주택 개보수, 주거급여에 관련된 업무는 주거복지 소유자 및 대상자가 기초 자치단체 읍·면·동 주민센터에서 신청
 - 읍·면·동 주민센터는 접수 후, 관련 기관(LH, 전북개발공사 등 공공기관)이 신청자의 조건 등을 검토하고 사업시행자인 지자체·시행기관·대행기관이 연계, 조건 충족자에게 공급 통지 및 입주안내 등의 서비스를 제공함
- 주택개보수 분야에는 농림부(농어촌 장애인 주택개조, 농어촌 주택개량사업), 산업통상자원부(저소득층 에너지 효율 개선, 서민층 가스시설 개선, 에너지 취약계층 고효율 조명기기 무상 교체 지원), 국토교통부(노후 공공임대주택 시설개선, 주거환경 개선사업), 지자체(노후공동주택 지원, 저소득 층 희망의 집 고쳐주기) 등 각 중앙부처 및 지자체에서 다양한 사업들을 추진 중에 있음
 - 주택개보수 관련 사업들은 농림부, 산자부, 국토부, 지자체 등 사업주체가 상이하며 온라인 복지로 사이트와 읍면동 주민센터 및 지제차 관련부서에 신청 가능함
- 주거급여는 주택의 노후도에 따라 수선비용을 지원 받는 자가 급여와 임차가구의 전월세 비용을 지원하는 임차 급여가 있으며 온라인 복지로 사이트와 읍면동 주민센터를 방문하여 신청 가능함
- 금융지원 관련 정책으로는 저소득층 임대보증금 지원, 내집마련 디딤돌대출, 보증자리론, 버팀목 전세대출, 전월세 보증금, 주거안정 월세자금 지원 등이 있음

[표 3-1] 주거복지 관련 정책 현황

자치단체			전담기관	신청기관	최종전달	수혜대상
주택 공급	영구임대주택		LH	주민센터	지자체	생계·의료급여 수급자 등 소득 50% 이하 신혼부부 임대
	매입임대		LH	주민센터	지자체	생계·의료급여 수급자 등 소득 50% 이하 청년·신혼부부 임대
	전세임대		LH	주민센터	지자체	
	국민임대주택		LH			장애인 다자녀 가구 등 소득 70% 이하 유자녀신혼부부 임대
	5040세대	5·10년 분양전환		LH, 전북개발공사		다자녀, 신혼부부, 생애최초, 유공자 등 소득 100% 이하
		50년 공공임대		LH		청약통장 가입 임대
		농어촌 임대		전북개발공사		소득 100% 이하 다자녀·노부모부양· 신혼부부 임대
	행복주택		LH, 전개공, 지자체			청년·신혼부부·고령자·주거 급여 수급자 등 소득 100% 이하
	공공실버주택		LH, 전개공, 지자체	주민센터	LH, 전개공, 지자체	영구임대주택 기준 적용
	마을정비형 공공주택 (영구, 국민 혼합)		LH, 전개공, 지자체	주민센터	LH, 전개공, 지자체	영구·국민 각 유형별 적용
주택 개보수	농어촌 장애인 주택개조		국토부, 전라북도	주민센터 시·군	시·군	농어촌지역 등록장애인 (중위소득 100%이하)
	농촌주택 개량자금 지원(농자)		농림부, 지자체	시·군	농·축협	농어촌지역 노후주택, 무주택자
	저소득층 에너지 효율 개선		에너지재단	주민센터	지자체	생계·의료·주거급여 수급자 (중위소득 45%이하)
	서민층 가스시설 개선		한국가스안전공사	주민센터	한국가스안전공사	국민기초생활수급자, 차상위, 소외계층 (중위소득 50%이하)
	취약계층 에너지복지사업		한국에너지공단	시·군	시·군	생계·의료·주거급여 수급자, 사회복지시설 (중위소득 45%이하)
	노후 공공임대주택 시설 개선		국토부 지자체	지자체, LH	지자체, LH	15년 경과 영구, 50년 공공임대주택
	주거환경 개선자금 지원(농자)		지자체, 우리은행	우리은행	우리은행	주거환경개선평생사업지구 내 소유자
	노후 공동주택 지원		지자체	지자체	지자체	10년 경과 공동주택
	저소득층 희망의집 고쳐주기		전라북도	주민센터	시·군	국민기초생활수급자, 차상위계층, 소외계층 (중위소득 50%이하)
	주거 급여	자가급여		LH	주민센터	시·군
임차급여		LH, 지자체	주민센터	시·군		
금융 지원	저소득층 임대보증금 지원		전라북도	주민센터	시·군	국민기초생활수급자 무주택자 (중위소득 50%이하)
	주택구입자금 지원(다들돌 등)		주택도시기금	주택금융기관	주택금융기관	연소득 6천만원 이하 자산 4분위 이하
	전월세자금 지원(버팀목)		주택도시기금	주택금융기관	주택금융기관	연소득 6천만원 이하 (신혼·생애최초 7천만원 이하)

- 주거복지 관련 정책의 핵심인 주택공급은 국토부에서 발표하는 '도시근로자 월평균 소득'을 적용, 소득 수준(50~100%)에 따라 수혜 유형 차이
- 주택개보수 및 주거급여, 금융지원과 관련한 정책은 복지부의 소득분위 기준을 적용, 소득 5분위·자산 4분위¹²⁾ 이하와 중위소득 50% 이하의 저소득가구에 지원하고 있음

[표 3-2] 월평균 소득 및 중위소득('20년 기준)

주거복지 관련 정책 소득 기준(월평균 소득, 중위소득)

○ 월평균 소득 : 통계청에서 발표하는 분기별 가계소득 동향 평균인 전년도 '도시근로자 가구당 월평균 소득'으로 국토부에서 발표

가구원수	월평균 소득 50%	월평균 소득 70%	월평균 소득 100%
3인이하가구	2,700,907	3,781,270	5,401,814
4인가구	3,082,601	4,315,641	6,165,202
5인가구	3,349,933	4,689,906	6,699,865
6인가구	3,674,446	5,144,224	7,348,891
7인가구	3,998,959	5,598,542	7,997,917

○ 중위소득 : 상대적 빈곤 개념인 '국민 가구소득의 중위값' 은 통계청의 가구 경상소득(농어가 포함)의 중간값에 최근 가구 소득 평균 증가율, 가구규모에 따른 소득 수준차이 등을 반영한 값으로 보건복지부에서 발표

가구원수	100%	70%	50%	45%	40%
1인가구	1,757,194	1,230,036	878,597	790,373	702,877
2인가구	2,991,980	2,094,386	1,495,990	1,346,391	1,196,792
3인가구	3,870,577	2,709,404	1,935,289	1,741,760	1,548,231
4인가구	4,749,174	3,324,422	2,374,587	2,137,128	1,899,670
5인가구	5,627,771	3,939,440	2,813,886	2,532,497	2,251,108
6인가구	6,506,368	4,554,458	3,253,184	2,927,866	2,602,547
7인가구	7,389,715	5,172,801	3,694,858	3,325,372	2,955,886

12) 자산 분위 : 통계청 가계금융복지조사의 소득 10분위 별 순자산, 2분위(영구임대주택) 1.96억원, 3분위(전월세자금 지원) 2.80억원 4분위(주택구입자금) 3.71억원 임

가. 공공임대주택 공급

- 공공임대주택의 유형은 「공공주택 특별법 시행령 제2조」에 따라 영구임대주택, 국민임대주택, 행복주택, 분양전환 공공임대주택, 기존주택매입임대 주택, 기존주택전세 임대주택으로 분류됨
- 각 계층별 주거여건 개선을 위해 정부에서 추진중인 정책 유형에 따라 법령에 따른 공공임대주택 명칭인 `영구임대주택` 등과 별도로 공공실버주택, 마을정비형 공공주택 사업 등 정책내용과 대상에 따른 사업유형이 있음
- 전라북도는 전북개발공사와 함께 전라북도 농어촌지역의 주거안정을 위해 농어촌임대주택 사업을 추진중에 있음
- 신혼희망타운, 공공실버주택, 마을정비형 공공주택사업 등은 행복주택, 국민임대, 영구임대 등의 공공임대주택의 유형들을 각 지역의 여건에 따라 개별 또는 혼합으로 구성하여 공급하는 공공임대주택 공급 유형임

[표 3-3] 공공임대주택 정의

공공임대주택 정의 : 「공공주택 특별법 시행령」 제2조	
1. 영구임대주택:	국가나 지방자치단체의 재정을 지원받아 최저소득 계층의 주거안정을 위하여 50년 이상 또는 영구적인 임대를 목적으로 공급하는 공공임대주택
2. 국민임대주택 :	국가나 지방자치단체의 재정이나 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금(이하 "주택도시기금"이라 한다)의 자금을 지원받아 저소득 서민의 주거안정을 위하여 30년 이상 장기간 임대를 목적으로 공급하는 공공임대주택
3. 행복주택 :	국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 대학생, 사회초년생, 신혼부부 등 젊은 층의 주거안정을 목적으로 공급하는 공공임대주택
4. 장기전세주택 :	국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 전세계약의 방식으로 공급하는 공공임대주택
5. 분양전환공공임대주택 :	일정 기간 임대 후 분양전환할 목적으로 공급하는 공공임대주택
6. 기존주택매입임대주택 :	국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 기존주택을 매입하여 「국민기초생활 보장법」에 따른 수급자 등 저소득층과 청년 및 신혼부부 등에게 공급하는 공공임대주택
7. 기존주택전세임대주택 :	국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 기존주택을 임차하여 「국민기초생활 보장법」에 따른 수급자 등 저소득층과 청년 및 신혼부부 등에게 전대(轉貸)하는 공공임대주택

- 전라북도 내 공공임대주택(19년 말 분양기준) 중 건설공급량(매입임대, 전세임대 제외)은 44,597세대로 국민임대주택이 27,593세대로 가장 많음
- 매입임대주택은 9,537세대(아파트 5,002세대, 다세대 등 4,535세대), 전세임대주택은 1,900세대를 지원
 - 공공실버주택과 마을정비형공공임대주택은 현재 행정절차 및 시공 중으로 공공실버주택은 `20년, 마을정비형 공공주택은 `22년부터 공급 예정

[표 3-4] 공공임대주택 공급 유형 및 공급규모

사업명	주택규모	면 적	임대조건/지원한도	공급규모(전북도)
영구임대주택	50년 이상	40㎡이하	보증금+임대료 시중시세 30% 수준	14개 단지 9,841세대
국민임대주택	30년 이상	60㎡이하	보증금+임대료 시중시세 60~80%수준	68개 단지 27,593세대
행복주택	30년 이상	45㎡이하	보증금+임대료 시중시세 60~80%수준	3개 단지 1,242세대
분양전환 공공임대주택	5년, 10년	85㎡이하	보증금+임대료 시중 시세 90% 수준	5개 단지 3,547세대
50년 임대주택	50년	50㎡이하	보증금+임대료 시중 시세 30% 수준	4개 단지 1,999세대
농어촌 소규모 임대주택	10년	85㎡이하	보증금+임대료 국토부 고시 40~50%수준	4개 단지 375세대
매입임대주택	10년/20년 /30년	85㎡이하	보증금 다가구 : 시세 30% 신축다세대 : 시세70~90% 부도 및 미분양 : 시세 90%	아파트 5,002세대 기타 4,535세대
전세임대주택	20년	85㎡이하 (1인가구 60㎡이하)	보증금+임대료 수도권 9천만원, 광역시 7천만원, 기타지역 6천만원	1,900세대
공공실버주택	영구임대	1~2층 복지관, 3층이상 주거시설	보증금+임대료 시중시세 30% 수준	공급예정
마을정비형 공공임대주택	영구, 국민	46㎡이하, 5층이하	국민, 영구 각 유형별 적용	공급예정

1) 영구임대주택

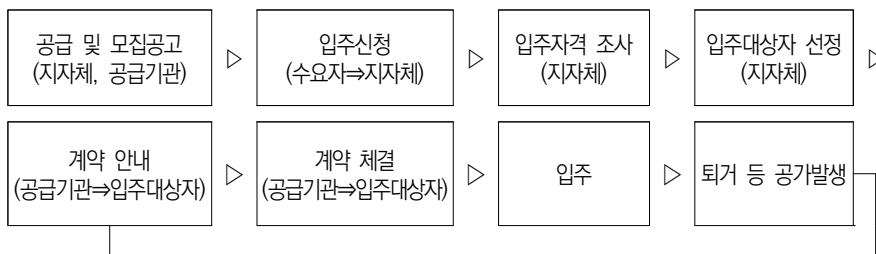
○ 영구임대주택은 기초생활수급자, 국가유공자, 일본군위안부 피해자, 한부모가족 등 사회보호계층의 주거안정을 목적으로 건설·공급되는 임대주택으로 전라북도 내 14개 단지 9,841세대를 공급중에 있음

○ 사업내용

- 임대기간 : 50년
- 공급조건 : 보증금 + 임대료 (시중시세의 30%수준)
- 공급규모 : 40㎡이하
- 공급대상 : (우선공급) 국가유공자 등, 혼인기간 7년 이내 신혼부부, 귀환국군포로
(일반공급) 기초생활수급자, 일본군위안부 피해자, 한부모가족, 국가유공자 또는 유족, 북한이탈주민, 장애인, 65세 이상의 직계존속 부양자, 아동복지시설 퇴소자
- 소득기준 : 월평균 소득 70%이하(장애인 100%이하, 일반입주자 50%이하),
- 자산기준 : 총자산 19,600만원 이하, 자동차 2,499만원 이하

○ 신청 및 입주절차

- 영구임대주택은 지자체 주민센터를 통해 입주신청이 이루어지며, 지자체의 입주대상자 선정이후, 공급기관(LH, 지역개발공사)이 입주대상자와 계약을 체결함
- 퇴거 등으로 인한 공가 발생시 예비 입주순서에 따라 공급기관의 안내에 따라 입주 절차가 진행됨



[그림 3-1] 영구임대주택 입주 절차

- 전라북도 내 영구임대주택은 14개 단지 9,841세대가 준공되어 공급중에 있으며,
 `20년 완주삼봉A-1BL 175세대, 김제 대검산지구 120세대가 공급예정임
- 전주시, 군산시, 익산시, 김제시, 정읍시, 남원시 등 시지역을 중심으로 공급이 이루어지고 있으며 군지역에서는 완주군에 `20년 2월 공급예정임
 - `20년 준공 공급기준 규모는 전주시 4개단지 3,169세대, 익산 3개 단지 2,410세대, 군산 2개 단지 2,099세대, 정읍 1개 단지 925세대, 김제 4개 단지 911세대, 남원 1개 단지 447세대, 완주군 175세대 순임

[표 3-5] 전라북도 내 영구임대주택 현황

단지명	주소	세대수	주택유형	사업자
평화주공1단지	전주시 완산구 덕적골2길 25	768	아파트	LH전북
김제검산주공	김제시 요촌북로 110	573	아파트	LH전북
산북근로자임대아파트	군산시 동아로 121	100	아파트	군산시
평화주공 4단지	전주시 완산구 모악로 4726	1,223	아파트	LH전북
시영영구임대아파트	김제시 요촌길 10	200	아파트	김제시
동산주공아파트	익산시 동천로7길 26-5	686	아파트	LH전북
남원노암주공아파트	남원시 노송로 1255-9	447	아파트	LH전북
평화주공1단지	전주시 완산구 덕적골2길 25	882	아파트	LH전북
군산나운주공4단지	군산시 문화로 36	1,999	아파트	LH전북
구산연립주택	김제시 옥산1길 59	18	연립주택	김제시
전주반월(2)지구 국민임대	전주시 덕진구 혁신로 665	296	아파트	LH전북
정읍1차수성주공아파트	정읍시 수성2로 13-12	925	아파트	LH전북
익산부송1 증축 주거복지동	익산시 무왕로22길 12	112	아파트	LH전북
주공1차아파트(부송동)	익산시 무왕로22길 12	1,612	아파트	LH전북
완주삼봉A-1BL(`20 예정)	완주군 삼례읍 수계리 858	175	아파트	LH전북
김제 대검산지구(`20 예정)	김제시 검산동 526번지	120	아파트	LH전북

2) 국민임대주택

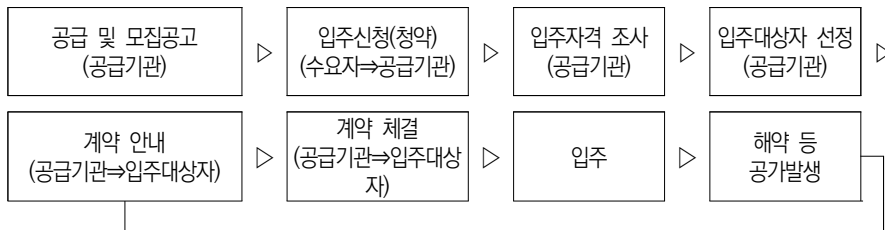
○ 국민임대주택은 무주택 저소득층(소득 1~4분위)의 주거안정을 목적으로 건설·공급되는 임대주택으로 전라북도 내 68개 단지 27,593세대를 공급중에 있음

○ 사업내용

- 임대기간 : 30년 (2년 단위 계약 체결)
- 공급조건 : 보증금 + 임대료 (시중시세의 60~80%수준)
- 공급규모 : 60㎡이하
- 공급대상 : (우선공급) 사업지구 철거민 등, 노부모 부양, 장애인, 국가유공자 등, 다자녀가구, 국가유공자 등, 영구임대주택 퇴거자, 비닐 간이공작물거주자, 혼인기간 7년 이내 신혼부부, 한부모가족
(일반공급) [전용 50㎡미만] 월평균 소득 50%이하
[전용 50~60㎡이하] 월평균 소득 70%이하(단독세대주 제외)
- 소득기준 : 월평균 소득 70%이하(전용 50㎡미만 50%),
- 자산기준 : 총자산 28,000만원 이하, 자동차 2,499만원 이하

○ 신청 및 입주절차

- 국민임대주택은 공급기관인 LH 또는 전북개발공사를 통해 입주신청이 이루어지며, 공급기관에서 입주대상자 선정이후, 입주 계약을 체결함
- 미계약 및 계약해지 등으로 인한 공가 발생시 예비 입주순서에 따라 공급기관의 안내에 따라 입주 절차가 진행됨



[그림 3-2] 국민임대주택 입주 절차

○ 전라북도 내 국민임대주택은 68개 단지 27,593세대가 준공되어 공급중에 있으며, `20년 군산 420세대(군산 신역세권A-2BL), 완주 372세대(삼봉A-1BL), `21년 김제 120세대(김제대검산 1블록)가 추가 공급예정임

- 시지역의 공급규모는 전주시 19개단지 5,772세대, 군산 17단지, 5,913세대, 익산 11개 단지 6,580세대, 정읍 3개 단지 1,772세대, 남원 1개 단지 996세대, 김제 3개 단지 962세대 이며,
- 군지역은 완주군이 6개 단지 2,780세대로 가장 많고 진안 150세대, 무주 303세대, 장수 378세대, 임실 374세대, 순창 566세대, 고창 586세대 부안 462세대 임

[표 3-6] 전라북도 내 국민임대주택 현황

단지명	주소	세대수	주택유형	사업자
전주신세계블루타운	전주시 완산구 흑석로 64	39	아파트	LH전북
효성흑석	전주시 완산구 흑석1길 85	2	아파트	LH전북
효성흑석	전주시 완산구 흑석1길 85	109	아파트	LH전북
전주호자 휴먼시아6단지	전주시 완산구 호암로 88	646	아파트	LH전북
전주호자 휴먼시아5단지	전주시 완산구 호암로 87	856	아파트	LH전북
전주호자 휴먼시아1단지	전주시 완산구 호암로 2	949	아파트	LH전북
평화주공 푸른마을	전주시 완산구 평화9길 16	686	아파트	LH전북
효자휴먼시아3단지아파트	전주시 완산구 옹호로 20	691	아파트	LH전북
효성신촌	전주시 완산구 신촌3길 27-43	40	아파트	LH전북
효성신촌마을아파트	전주시 완산구 신촌3길 27-43	25	아파트	전개공
화산신동아	전주시 완산구 신촌2길 30	10	아파트	LH전북
전주평화지안리즈	전주시 완산구 덕적골2길 66	500	아파트	전개공
대성참조은아파트	전주시 완산구 내원당길 47	2	아파트	LH전북
전주반월(2)지구 국민임대	전주시 덕진구 혁신로 665	546	아파트	LH전북
전주팔복남양	전주시 덕진구 팔복1길 6	161	아파트	LH전북
전주동산한강	전주시 덕진구 여산로 227	2	아파트	LH전북
우아효성	전주시 덕진구 안골5길 15	72	아파트	LH전북
전주대창하이빌타운아파트	전주시 덕진구 반월4길 15	8	아파트	LH전북
전주반월주공아파트	전주시 덕진구 반월3길 17	428	아파트	LH전북
한울아파트	군산시 하나운로 20	3	아파트	LH전북
신도시아파트	군산시 풍전6길 16	217	아파트	LH전북
산북부향하나로4차	군산시 칠성안4길 39	290	아파트	LH전북
산북부향하나로3차	군산시 칠성5길 30	224	아파트	LH전북
군산창성주공아파트	군산시 창성1길 10	595	아파트	LH전북
대성아파트	군산시 옥산면 산성로 194	96	아파트	LH전북
신평동부향하나로	군산시 신평길 6	127	아파트	LH전북
동영임대아파트	군산시 신평길 12	230	아파트	LH전북
하나로아파트	군산시 번영로 188-22	315	아파트	LH전북

단지명	주소	세대수	주택유형	사업자
삼학주공	군산시 미원로 61	312	아파트	NH전북
군산미룡 주공1단지	군산시 미룡로 12	734	아파트	NH전북
산북부향하나로2차	군산시 동아로 17	67	아파트	NH전북
산북부향하나로1차	군산시 동아로 12	221	아파트	NH전북
대야보라무지개아파트	군산시 대야면 수림로 7-10	10	아파트	NH전북
군산구암 휴먼시아	군산시 공멸길 55-8	406	아파트	NH전북
군산미장 휴먼시아	군산시 경포천로 34	1,349	아파트	NH전북
경암부향하나로	군산시 경춘1길 56	717	아파트	NH전북
익산함열 휴먼시아1단지	익산시 함열읍 함열5길 28	540	아파트	NH전북
금호아파트	익산시 함열읍 와리길 44	56	아파트	NH전북
익산송학지나리즈	익산시 학곡로 154-7	704	아파트	전개공
장신휴먼시아1단지	익산시 오산면 선화로4길 66	696	아파트	NH전북
장신휴먼시아2단지	익산시 오산면 선화로4길 24-9	566	아파트	NH전북
장신휴먼시아3단지	익산시 오산면 선화로4길 14	593	아파트	NH전북
익산배산 휴먼시아5단지	익산시 선화로1길 57-32	648	아파트	NH전북
익산배산 휴먼시아4단지	익산시 선화로1길 25-14	1,414	아파트	NH전북
송백마을 익산부송주공	익산시 부송1로 123	514	아파트	NH전북
한스빌아파트	익산시 목천로 30-14	529	아파트	NH전북
동산여울 휴먼시아3단지	익산시 동천로1길 7	320	아파트	NH전북
정읍상동 휴먼시아3단지	정읍시 학산로 89-71	992	아파트	NH전북
정읍신태인주공아파트	정읍시 신태인을 호남철로 32-13	314	아파트	NH전북
정읍농소주공아파트	정읍시 서부산업도로 409	466	아파트	NH전북
남원금동2 휴먼시아	남원시 가방뜰길 57	996	아파트	NH전북
김제하동주공아파트	김제시 하동1길 127	79	아파트	NH전북
김제검산 휴먼시아3단지	김제시 금성로 140	349	아파트	NH전북
교동마을 휴먼시아	김제시 교정길 36	533	아파트	NH전북
전북혁신 9단지	완주군 이서면 갈산1로 72	552	아파트	NH전북
전북혁신 엘에이치 10단지	완주군 이서면 갈산1로 12	690	아파트	NH전북
완주덕천하이트	완주군 용진읍 가목길 21	60	아파트	NH전북
한내마을	완주군 삼례읍 옷삼레길 39-6	520	아파트	NH전북
완주봉동주공1차아파트	완주군 봉동읍 봉동중앙로 53-20	498	아파트	NH전북
완주봉동주공1차아파트	완주군 봉동읍 봉동중앙로 53-18	460	아파트	NH전북
진안군상 고향마을	진안군 진안읍 진장로 51-16	150	아파트	NH전북
무주남대천휴먼시아	무주군 무주읍 장터로 26	303	아파트	NH전북
장수북동 휴먼시아	장수군 장수읍 관두길 16	378	아파트	NH전북
임실이도주공아파트	임실군 임실읍 운수로 33-17	374	아파트	NH전북
순창풍산 휴먼시아	순창군 풍산면 풍산로 499	72	아파트	NH전북
순창경천 주공아파트	순창군 순창읍 경천1로 102	494	아파트	NH전북
고창읍내 휴먼시아	고창군 고창읍 성산로 19	586	아파트	NH전북
부안새외 주공아파트	부안군 부안읍 부풍로 122	462	아파트	NH전북
군산 신역세권 A-2(*20 예정)	군산시 내홍동 492-11	420	아파트	NH전북
김제대검산 1블록(*21 예정)	김제시 검산동 526	276	아파트	NH전북
완주삼봉A-1BL(*20 예정)	완주군 삼례읍 수계리 858	372	아파트	NH전북

3) 행복주택

- 행복주택은 대학생, 신혼부부, 사회초년생 등 젊은층의 직장생활 및 통근 편의를 제공하며 고령자·취약계층의 주거안정을 목적으로 공급하는 임대주택으로 대학생·청년은 최대 6년, 신혼부부 10년, 고령자·취약계층은 20년간 거주를 지원함

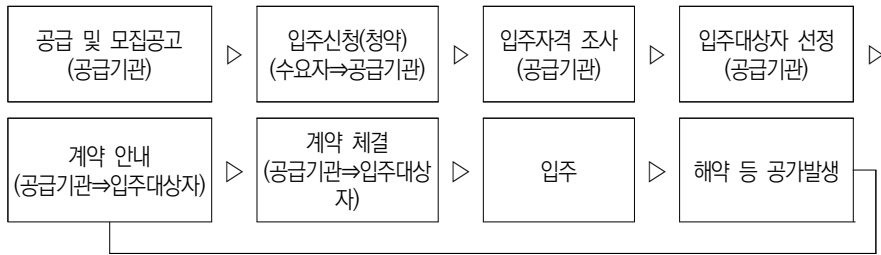
- 행복주택의 계층별 공급비율은 젊은계층 80%, 고령자·취약계층 20%이며, 산단형 행복주택은 젊은계층 90%, 고령자·취약계층 10%임
- 사업비는 국비 30%, 기금 40%의 지원이 이루어지며, 입주자20%, 사업주체 10%로 구성

○ 사업내용

- 임대기간 : 20년 (대학생·청년·산업단지 근로자 : 6년, 신혼부부·창업지원주택 : 무자녀 6년, 자녀1명이상 10년, 고령자·취약계층 :20년)
- 공급조건 : 보증금 + 임대료 (시중시세의 60~80%수준)
- 공급규모 : 45㎡이하
- 공급대상 : 대학생, 취업준비생, 청년, 사회초년생, 신혼부부(예비부부 포함), 고령자, 주거급여 수급자, 산업단지 근로자
- 소득기준 : 월평균 소득 100%이하 (주거급여 수급자 제외)
- 자산기준 : 총자산 28,000만원 이하, 자동차 2,499만원 이하
(대학생) 총자산 7,500만원 이하, 자동차 미소유
(사회초년생) 총자산 23,200만원 이하, 자동차 2,499만원이하

○ 신청 및 입주절차

- 행복주택은 공급기관(LH, 전북개발공사) 주도로 입주공고 및 계약이 진행
- 일부 지자체의 경우, 자체사업을 통해 지자체 홈페이지와 방문접수를 통해 지자체가 진행



[그림 3-3] 행복주택 입주 절차

- 전라북도 내 행복주택은 `19년 기준 3개 단지 1,242세대가 공급중에 있으며, `20년 3개 단지 1,245세대, `21년 이후 5개 단지 908세대가 공급예정임

[표 3-7] 전라북도 내 행복주택 현황

단지명	주소	세대수	주택유형	사업자
익산인화 행복주택	익산시 목천로 320	612	아파트	LH전북
정읍첨단A1-3블록	정읍시 첨단1로 47	600	아파트	LH전북
순창군 행복주택	순창군 순창읍 순화리 496	30	연립주택	순창군
전주 1산단 행복주택지구(`21 예정)	전주시 팔복동 1가 333-1	601	아파트	-
전주 우아동 행복주택 (`21 예정)	전주시 우아동 3가 746-45	80	연립주택	LH전북
군산 신역세권 A-2 (`20 예정)	군산시 내흥동 493-3	400	아파트	LH전북
군산 금광지구 행복주택 (`21 예정)	군산시 오룡동 834-50	130	아파트	전개공
군산 금암동 행복주택 (`21 예정)	군산시 금암동 73-2	150	아파트	LH전북
정읍 수성동 행복주택 (`22 예정)	정읍시 수성동 524-25	98	아파트	LH전북
완주삼봉A-1BL(`20 예정)	완주군 삼례읍 수계리 858	545	아파트	LH전북
완주삼봉A-3BL(`21 예정)	완주군 삼례읍 수계리 858	450	아파트	LH전북
완주 삼례 행복주택 (`20 예정)	완주군 삼례읍 삼례리 1688-5	300	아파트	LH전북

4) 공공임대주택

- 공공임대주택은 공급기관이 건설 이후, 일정기간 이상 임대후 분양전환이 이루어지는 `분양전환 공공임대주택`과 분양전환이 이루어지지 않는 `50년 공공임대주택`, 전라북도와 전북개발공사에서 추진중인 `전라북도 농어촌 임대주택` 사업 등이 있음

가) 분양전환 공공임대주택

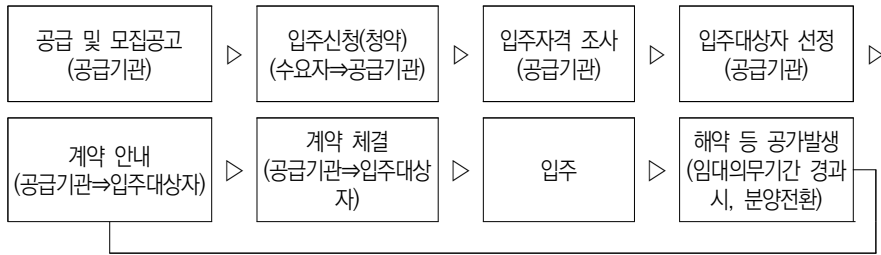
- 분양전환 공공임대주택은 LH 및 전북개발공사 등이 임대주택 공급 이후, 5년 10년의 기간 경과 후, 임대주택의 여건을 고려 입주민에게 분양을 전환, 임대주택에서 거래가 가능한 분양형 주택으로 전환되는 임대주택 임

○ 사업내용

- 임대기간 : 5년, 10년
- 공급조건 : 보증금 + 임대료 (시중시세의 90%수준)
- 공급규모 : 85㎡이하
- 공급대상 : 주택건설지역에 거주하는 무주택세대구성원, 입주자저축 가입자
(특별공급) 3자녀이상, 노부모 부양자, 신혼부부, 생애 최초 주택구입자, 국가 유공자, 기관 추천자,
- 소득기준 : 월평균 소득 100%이하 (노부모부양 다자녀, 신혼부부(배우자 소득 있는 경우) 120%)
- 자산기준 : 총자산 21,550만원 이하, 자동차 2,799만원 이하

○ 신청 및 입주절차

- 분양전환 공공임대주택은 공급기관(LH, 전북개발공사) 주도로 입주공고 및 계약이 진행
- 임대 의무 기간인 5년, 10년 종료후 5년 임대주택은 건설원가와 감정가격의 중간값, 10년 임대주택은 감정가격으로 분양전환을 진행함



[그림 3-4] 분양전환 공공임대주택 입주 절차

- 전라북도 내 분양전환 공공임대주택(‘19년 기준 분양전환 미완료 공공임대주택) 은 5개 단지 3,547세대임
 - LH(주택도시금융 리츠)에서 군산 신역세권 B-3BL 1,006세대를 `20년 09월 공급할 예정임
- 전라북도 내 분양전환 이후 잔여 공공임대주택은 10년 임대 분양전환공공주택은 4개 단지(전주만성예코르, 전주효천 리버클래스, 혁신도시예코르2단지, 익산 배산예코르) 2,941세대이며, 5년 임대 분양전환 공공임대주택은 혁신도시 예코르3단지 606세대임

[표 3-8] 전라북도 내 분양전환 임대주택 현황(분양전환 후 잔여)

단지명(임대기간)	주소	세대수	주택유형	사업자
전주만성예코르1단지(10년)	전주시 덕진구 만성동 1637-3	832	아파트	전개공
전주효천 리버클래스(10년)	전주시 효천중앙로 50	818	아파트	LH전북
전주 완주 혁신도시 예코르2단지(10년)	완주군 지사제로 29	615	아파트	전개공
전주 완주 혁신도시 예코르3단지(5년)	완주군 이서면 반교로51	606	아파트	전개공
익산배산예코르(10년)	익산시 배산로 93	676	아파트	전개공
군산 신역세권 B-3 ('20년 예정)	군산시 내흥동 493-3	1,006	아파트	LH전북

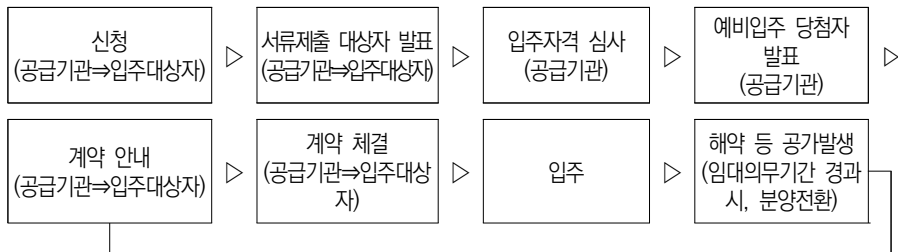
나) 50년 공공임대주택

○ 임대기간이 50년인 공공임대주택 사업은 영구적인 임대를 목적으로 건설한 임대주택으로 분양전환이 이루어지지 않으며, 현재 신규 공급은 없음

- 전라북도 내 4개 단지 1,999세대 공급
- 해당 주택건설지역(전라북도 또는 지자체) 거주자에게 공급 후, 잔여 주택은 타 지역 거주자에게 공급

○ 사업내용

- 임대기간 : 50년
- 공급조건 : 보증금 + 임대료 (시중시세의 30%수준)
- 공급규모 : 50㎡이하
- 공급대상 : 주택건설지역에 거주하는 무주택세대구성원, 입주자저축 가입자
(1순위) 주택청약종합저축 가입 6개월 이상 및 6회 이상납입
(2순위) 1순위에 해당하지 아니하는 자



[그림 3-5] 50년 공공임대주택 입주 절차

[표 3-9] 전라북도 내 50년 공공임대주택 현황

단지명(임대기간)	주소	세대수	주택유형	사업자
전주삼천 주공6단지	전주시 완산구 삼천천변1길 9	854	아파트	LH전북
익산어양주공4차아파트	익산시 부송1로 17	427	아파트	LH전북
익산부송주공3차아파트	익산시 무왕로22길 28	540	아파트	LH전북
남원노암주공아파트	남원시 노송로 1255-9	178	아파트	LH전북

다) 전라북도 농어촌 임대주택

- 전라북도와 전북개발공사에서 시행중인 `농어촌 임대주택`사업은 10년 분양전환 공공임대주택 사업으로 국토부 고시기준 대비 보증금 및 임대료를 50~60%를 경감하여 공급중에 있음
 - 전라북도와 전북개발공사에서는 `20년 까지 장수군, 임실군, 진안군, 무주군 등 4개 군지역에 375호 규모의 `농어촌 임대주택`을 공급할 계획임

○ 사업내용

- 임대기간 : 10년
- 공급조건 : 보증금 + 임대료 (국토부 고시기준 40~50%수준)
- 공급규모 : 85㎡이하
- 공급대상 : 전라북도 거주 19세 이상 무주택세대구성원, 입주자저축 가입자 (특별공급) 3자녀이상, 노부모 부양자, 신흥부부, 생애 최초 주택구입자, 국가 유공자, 기관 추천자,
- 자산기준 : 총자산 21,550만원 이하, 자동차 2,799만원 이하

- 전라북도 내 `농어촌 임대주택`사업은 `19년 기준 장수와 임실 농어촌 임대주택 195세대가 공급되었으며, `20년 진안과 무주에 180세대를 공급할 예정임
 - 전북개발공사는 완주군 및 순창군 등 전라북도 내 농어촌지역의 주거안정을 위해 사업을 확대해 나갈 예정임

[표 3-10] 전라북도 내 농어촌 임대주택 현황

단지명(임대기간)	주소	세대수	주택유형	사업자
장수(장계) 농어촌 임대주택	장수군 장계면 북동로 61-6	100	아파트	전개공
임실(이도) 농어촌 임대주택	임실군 임실읍 봉황11길 94	95	아파트	전개공
진안(군상) 농어촌 임대주택 (`20년 예정)	진안군 진안읍 군상리 485	100	아파트	전개공
무주(설천) 농어촌 임대주택(`20년 예정)	무주군 설천면 소천리 839-18	80	아파트	전개공

5) 매입임대주택

- 매입임대주택(공공매입임대주택)은 국가 및 지자체, LH, 전북개발공사가 다가구, 신축다세대, 부도 임대주택, 미분양주택, 재건축·재개발 등으로 발생하는 임대주택 등을 매입하여 공급하는 임대주택으로 각 유형에 따라 임대기간 및 임대조건 등이 상이함
- 다가구 등 매입임대주택 : 도심내 저소득계층 등이 현 생활권에 거주할 수 있도록 기존주택 매입 후 시중 전세가의 30%수준 공급
 - 임대기간 : 20년
 - 공급조건 : 시세의 30% 수준
 - 공급규모 : 다가구주택 및 호당 85㎡이하 공동주택, 도시형생활주택
 - 공급대상 : 기초생활수급자 등, 부도공공임대 아파트 퇴거자, 주거취약계층, 긴급주거지원 대상자, 공동생활가정
- 신축다세대 매입임대주택 : 민간 신축 다세대·연립주택 매입 장기(10년)전세형으로 공급
 - 임대기간 : 10년
 - 공급조건 : 시세의 70~90% 수준으로 공급
- 부도 매입임대주택 : 부도임대주택의 임차인의 임대보증금 보호와 주거불안 해소를 위해 공기업(LH, 지역개발공사)이 주택 매입 후 공급
 - 공급 규모 및 조건 : 60㎡초과(시세의 90%이하), 60㎡이하 미분양 매입임대주택은 국민임대로 활용
- 도시재생 매입임대주택 : 재건축·재개발, 재정비 사업으로 발생하는 임대주택을 시·도지사가 인수할 수 없는 경우 공기업(LH, 지역개발공사)에서 매입 후 공급
 - 공급조건 : 시세 90% 수준

○ 전라북도 내 매입임대주택은 아파트 285세대, 연립주택 16세대, 다세대 주택 166세대, 다가구 주택 4,535세대로 합계 5,002세대를 공급중에 있음

○ 아파트유형은 일반 매입다가구 유형과 함께 청년 및 신혼부부 주거안정을 위하여 행복주택과 함께 청년신혼부부매입임대주택을 공급하고 있음

- 도 내 매입임대주택 아파트는 매입다가구 유형 185세대, 청년신혼부부유형 100세대가 공급중에 있음
- 대학생 및 청년의 경우 1순위는 시세의 40%, 2·순위는 시세의 50% 수준으로 공급하고 있으며, 최장 6년간 거주 가능
- 신혼부부는 유형은 소득기준에 따라 70%이하(부부합산 100%)는 1.6억원 이내의 다가구 주택을 시세의 30~40%로 공급하며, 소득 100%(부부합산 120%) 이하는 3억원 이내의 다가구·아파트·오피스텔을 시세의 60~70%로 공급

[표 3-11] 전라북도 내 매입임대주택 현황(아파트)

주소	유형	세대수	주택유형	사업자
전주시 덕진구 가련산로 24	청년신혼부부매입임대	29	아파트	LH전북
전주시 덕진구 가련산로 24	매입다가구	20	아파트	LH전북
전주시 덕진구 거북바우1길 16-6	매입다가구	1	아파트	LH전북
전주시 덕진구 반월3길 11	매입다가구	1	아파트	LH전북
전주시 덕진구 반월로 32	청년신혼부부매입임대	12	아파트	LH전북
전주시 덕진구 백동2길 11	매입다가구	7	아파트	LH전북
전주시 덕진구 심방죽6길 8	청년신혼부부매입임대	2	아파트	LH전북
전주시 덕진구 심방죽6길 8	매입다가구	14	아파트	LH전북
전주시 덕진구 여산로 253	청년신혼부부매입임대	1	아파트	LH전북
전주시 덕진구 여산로 253	매입다가구	21	아파트	LH전북
전주시 덕진구 쪽구름2길 9	청년신혼부부매입임대	14	아파트	LH전북
전주시 덕진구 쪽구름2길 9	매입다가구	20	아파트	LH전북
군산시 계산로 90	청년신혼부부매입임대	1	아파트	LH전북
군산시 미장남로 10	청년신혼부부매입임대	1	아파트	LH전북
군산시 수송동로 105	청년신혼부부매입임대	21	아파트	LH전북
군산시 지곡로 52	청년신혼부부매입임대	1	아파트	LH전북
군산시 축동로 83	청년신혼부부매입임대	1	아파트	LH전북
익산시 부송1로 120-11	매입다가구	1	아파트	LH전북
익산시 선화로 41	매입다가구	2	아파트	LH전북
익산시 인북로 334	매입다가구	1	아파트	LH전북

주소	유형	세대수	주택유형	사업자
정읍시 수성택지2길 65	청년신혼부부매입임대	1	아파트	LH전북
정읍시 수성택지2길 65	매입다가구	1	아파트	LH전북
정읍시 중앙로 55	청년신혼부부매입임대	2	아파트	LH전북
정읍시 중앙로 55	매입다가구	21	아파트	LH전북
정읍시 천변로 394-16	청년신혼부부매입임대	3	아파트	LH전북
정읍시 천변로 394-16	매입다가구	2	아파트	LH전북
정읍시 학산로 89-11	청년신혼부부매입임대	11	아파트	LH전북

- 아파트 이외 연립주택, 다세대, 다가구를 통한 매입임대주택 공급은 총 4,535 세대로, 전주시 3,006세대, 군산시 331세대, 익산시 372세대, 정읍시 347세대, 남원시 318세대, 김제시 241세대, 완주군 102세대를 공급중에 있음

[표 3-12] 전라북도 내 매입임대주택 현황(연립주택, 다세대, 다가구)

주택유형	시군	유형	세대수	사업자
연립주택	전주시	매입다가구	16	LH전북
다세대	전주시	매입다가구	82	LH전북
	군산시	매입다가구	52	LH전북
	익산시	매입다가구	32	LH전북
다가구	전주시	매입다가구	2,866	LH전북
		공공리모델링	42	LH전북
	군산시	매입다가구	279	LH전북
	익산시	매입다가구	312	LH전북
		공공리모델링	28	LH전북
	정읍시	매입다가구	347	LH전북
	남원시	매입다가구	318	LH전북
	김제시	매입다가구	241	LH전북
	완주군	매입다가구	102	LH전북

6) 전세임대주택

○ 전세임대주택은 LH에서 기존주택(단독, 다가구, 다세대, 연립주택, 아파트, 오피스텔)에 대해 전세계약을 체결하고 입주대상에게 재임대 하는 사업으로 기존 주택 전세임대, 청년 전세임대, 신혼부부 전세임대, 소년소녀가장 등 전세지원 등의 유형이 있음

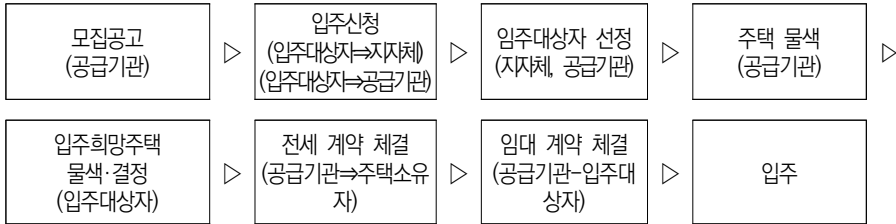
- 수요자가 국민주택 규모 이하(85㎡) 전세주택을 결정하면 LH에서 해당주택의 소유자와 전세계약을 체결하여 공급하며, 전세금지원 한도액을 초과하는 주택의 경우, 입주자가 초과금액을 부담
- 기존주택 및 청년 유형은 인구 8만 이상 시군 지역으로 대상 한정

○ 사업내용

- 임대기간 : 20년
- 공급조건 : 보증금 + 임대료(주변시세의 80% 이하)
- 지원 한도액 : 수도권 9천만원, 광역시 7천만원, 기타지역 6천만원
(청년) 수도권 8천만원, 광역시 6천만원, 기타지역 5천만원
(쪽방) 수도권·광역시 6천만원, 기타지역 5천만원
- 공급규모 : 85㎡이하(1인가구 60㎡이하)
- 공급대상 : 기존주택 거주자, 청년·대학생, 신혼부부, 소년소녀가장
(기존주택) 기초생활수급자, 부도공공 임대아파트 퇴거자, 보증거절자, 주거취약계층, 긴급주거지원 대상자, 공동생활가정
- 소득기준 : (기존주택) 월평균 소득 50%이하(주거취약계층, 그 외 없음)
(신혼부부) 월평균 소득 100%이하(배우자 소득 있는 경우 120%)
(청년) 월평균 소득 100%이하(150%이하 장애인 가구)
(소년소녀가정) 없음
- 자산기준 : (신혼부부) 총자산 28,000만원 이하, 자동차 2,499만원 이하
(청년) 1~2순위 : 총자산 19,600만원 이하, 자동차 2,499만원 이하
3순위 : 본인 총자산 7,500만원 이하, 자동차 미소유
4순위 : 총자산 23,200만원 이하, 자동차 2,499만원 이하

○ 신청 및 입주절차

- 청년·신혼부부 유형은 LH청약센터를 통해 입주 신청이 이루어지며, 기존주택 및 소년소녀 가정 유형은 거주지의 행정복지센터를 통해 입주신청이 이루어짐



[그림 3-6] 전세임대주택 입주 절차

○ 전라북도 내 전세임대주택을 통해 지원받은 가구는 `18년 기준 1,900세대로 지속적인 증가 추세를 보임

- `18년 전라북도 전세임대주택 공급은 유형별로는 기존주택 전세임대 1,514세대, 청년·대학생 268세대, 신혼부부 70세대, 소년소녀가정 48세대가 이루어짐

[표 3-13] 전라북도 내 전세임대주택 지원 현황

구분	2015년	2016년	2017년	2018년
소 계	1,391	1,613	1,573	1,900
기존주택	1,021	1,052	1,116	1,514
대 학 생	230	356	293	268
신혼부부	110	172	127	70
소년소녀	28	33	37	48
고 령 자	-	-	-	-
주거취약	2	-	-	-

7) 공공실버주택

- 공공실버주택은 저소득 노인들의 주거안정을 위해 국토교통부에서 추진하는 공모사업으로 저층부(1~2층)에는 복지관 등을 설치하고 상층부에는 주택을 공급하여 주거와 복지 서비스를 함께 제공하는 공공임대주택임
- 사업내용
 - 임대기간 : 영구임대
 - 공급조건 : 시세의 30% 수준
 - 공급대상 : (1순위) 기초수급자인 국가유공자, (2순위) 일반 기초수급자, (3순위) 평균 월소득 50%이하
 - 소득기준 : 월평균 소득 50%이하
 - 재산기준 : 없음
- 전라북도 내 공공실버주택은 부안군(15년)과 정읍시(17년)가 공모에 선정되어 현재 사업이 추진중에 있으며 부안군은 영구임대 80세대, 정읍시는 국민임대 88세대를 '20년까지 공급할 예정임

[표 3-14] 전라북도 내 공공실버주택 사업추진 현황

사업명	위치	사업내용
부안군 공공실버주택('20예정)	부안군 부안읍 봉덕리 387번지	80호, 실버복지관
정읍시 공공실버주택('20예정)	정읍시 연지동 258-1 일원	88호, 복지관



[그림 3-7] 부안군 공공실버주택(좌), 정읍시 공공실버주택(우) 조감도

8) 마을정비형 공공주택

- 마을정비형 공공주택사업은 지역의 임대주택 수요에 대응하여 지자체가 공동주택 건설사업과 함께 필요에 따라 주변지역 정비계획과 연계하여 지역 활성화를 도모하는 연계형·상향식 공공주택 공급모델임
 - 공공주택은 지자체가 지역여건을 고려하여 국민, 영구, 행복 등 임대주택의 유형을 설정할 수 있음
 - 공공주택 주변지역의 주거환경 개선을 위해 기반시설을 정비·공급하여 인근 마을과의 공동체 활성화 도모
- 사업내용
 - 사업유형 : 국민임대주택, 영구임대주택, 행복주택
 - 공급조건 : 각 유형별 적용
 - 공급대상 : 각 유형별 적용
- 전라북도에서는 `15년 고창군 고수면, `16년 완주군 소양면, `17년 완주군 고산면, 고창군 무장면, `18년 완주군 상관면, `19년 남원시 운봉읍, 장수군 장계면이 선정되었으며 `22년부터 825세대를 공급할 예정임

[표 3-15] 전라북도 내 마을정비형 공공주택 사업추진 현황

사업명	위치	사업내용
고창군 고수면 마을정비형	고창군 고수면 황산리 272	150세대(국민120, 영구 30)
완주군 소양면 마을정비형	완주군 소양면 황운리	80세대(국민)
완주군 고산면 마을정비형	완주군 고산면 읍내리	100세대(국민)
고창군 무장면 마을정비형	고창군 무장면 무장리	120세대(국민100, 영구20)
완주군 상관면 마을정비형	완주군 상관면 신리 616	135세대(국민)
남원시 운봉읍 마을정비형	남원시 운봉읍 동천리	100세대(국민 80, 영구20)
장수군 장계면 마을정비형	장수군 장계면 장계리	140세대(국민 100, 행복40)

나. 주택 개보수

1) 농어촌 장애인 주택개조사업

- 전라북도는 장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법 제15조에 의거 농어촌 장애인주택의 개조사업을 지원하고 있음
- 사업대상 : 농어촌지역 거주 등록장애인
 - 장애인 자가주택 및 임대주택 모두 지원
 - 농어촌 주민의 보건복지증진 특별법 제2조에 따른 농어촌지역(읍·면 지역 중 주거, 상업, 공업지역 제외)
- 사업규모 : 14개 시·군 164가구
 - 가구당 380만원 이내
 - '18년 기준 623백만원(국비 50%, 지방비 50%)
- 사업내용 : 농어촌 거주 장애인 맞춤형 시설개선 지원
 - 주택 출입로·경사로 보수 및 설치, 외부화장실 개조
 - 출입문, 손잡이, 바닥, 현관, 거실, 부엌, 침실, 욕실 등 시설개선

2) 노후공공임대주택 시설개선사업

- 노후공공임대주택 시설개선사업은 노후·공공임대주택의 주거환경개선을 통해 입주민의 관리비 부담 완화와 일자리 창출 및 경제 활성화를 도모하기 위한 국비지원사업으로 지자체관리 임대주택의 경우 국비로 50%를 지원, LH관리 임대주택의 경우 85%를 국비지원함
- 사업내용
 - 사업대상 : 영구 및 50년 장기임대주택 중 노후주택
 - 그린홈 사업 : 공동구 배관교체, 태양광, 발코니 샷시, LED전등, 보일러 교체 등
 - 시설개선 사업 : 욕실개선, 옥상방수, 세대내부 환경개선 등

3) 공동주택 관리 지원 사업

- 노후공동주택 부대·복리시설 개선 및 쾌적한 주거생활여건 개선
- 사업대상 : 10년 이상 노후 공동주택
- 사업규모 : 14개 시·군(130 ~200개 단지) 단지별 3,000만원 이하
 - '18년 기준 40억원(도비 20, 시·군비 20)
- 지원기준 : 단지별 3,000만원 이내, 3년 이내 중복제한
- 사업내용 : 안전관리비용, 공동체활성화사업, 공용시설물관리비용

4) 희망의집 고쳐주기 사업

- 전라북도는 '06년부터 사회적 주거 약자의 주거안정과 삶의 질 향상을 위해 저소득층 희망의 집 고쳐주기 사업을 추진중에 있음
 - 복지부의 `행복-e음` 시스템을 활용하여 대상자를 선정하고 있으며 `13년 부터는 복권기금의 지원을 받아 사업을 확대 시행하고 있음
- 사업내용
 - 사업량 : `19년 기준 14개 시·군 2,087호
 - 사업규모 : 1호당 최대 400만원 지원(재료비, 인건비 포함)
 - 지원내용 : (구조보강) 벽체(단열), 지붕(단열), 천정(단열), 담장 등 보수보강(수장공사) 장판, 천장지 등 도배 도장(난방공사) 노후 보일러, 난방배관, 연도 등 교체보수(위생설비) 화장실, 주방 개보수, 배관자재 등 교체(기타) 문틀 및 창틀보수, 타일공사, 방수공사 등 시설보수
 - 지원대상 : (1순위) 수급자 중 장애인·소년소녀가정·독거노인세대·노인, 다자녀(2순위) 1순위 제외 기타 수급자, 차상위 계층

다. 주거급여

- 주거급여는 「국민기초생활 보장법」 제7조제1항과 이에 따른 「주거급여법」에 따라 소득 및 주거형태, 주거비 부담수준 등을 고려하여 저소득층의 주거비를 지원하는 제도임
 - 주거급여의 지원대상은 중위소득의 45%이하 가구 구성원 수에 따라 지급
 - * 중위소득 : 전체가구를 소득순으로 순위 중, 중간순서 가구의 소득수준
- 기준 이하의 가구의 주택 노후도를 평가하여 주택개량을 지원하는 자가급여와 전월세비용을 지원하는 임차급여 유형이 있음



[그림 3-8] 주거급여 전달 절차

1) 자가급여

- 자가급여는 중위소득의 45% 이하 가구의 안정된 주거생활을 지원하기 위해 주택 등을 소유하고 있는 자가가구의 구조안전·설비 등 주택의 노후도를 경·중·대보수로 구분하여 주택개량을 지원하는 사업임
 - 장애인 및 고령자에 대해서는 편의시설(단차제거, 문폭확대 등)의 설치를 지원
- 사업내용
 - 지원금액 : 경보수 457만원(3년), 중보수 849만원(5년), 대보수 1,241만원(7년)
 - 경보수 : 마감재 개선(도배, 장판 및 창호 교체 등)
 - 중보수 : 기능 및 설비 개선(창호, 단열, 난방공사 등)
 - 대보수 : 구조 및 거주 공간 개선(지붕, 욕실개량, 주방개량 공사 등)
 - 지원대상 : 중위소득 45%이하가구 (생계급여 선정기준 이하 100% 지원, 중위소득 35%이하 90%지원, 중위소득 35~45%이하 80%지원)
 - * `비닐하우스 등 비주택`, `안전상 심각한 결함으로 거주 불가시` 경우 수선 불가

2) 임차급여

○ 임차급여는 타인의 주택 등을 임차하여 거주하고 있는 가구에 소득인정액과 생계급여 기준을 고려, 기준임대료의 상한 이내 실제임차료를 지원

- 소득인정액이 생계급여 이하일 경우 기준임차료 내 실제임차료 전액을 지원하며 소득인정액이 생계급여 기준을 초과할 경우 소득인정액과 생계급여의 차액분에 대해 일정비율을 부담함
- 소득인정액이 생계급여 이하 경우 : 기준임대료(실제임차료) 전액 지원
- 소득인정액이 생계급여 초과 경우 : 기준임대료(실제임차료) - 자기부담(소득인정액-생계급여 기준)*30%

○ 사업내용

- 지원금액 : 거주 지역과 가구원수에 따라 지급
- 지원형태 : 보증금 + 월차임
(보증금 지원) 보증금을 1년 단위 4%적용, 월차임에 추가 지급
* 보증금이 1,000만원인 경우, 월 33.3만원(년 400만원)을 추가 지급
- 지원대상 : 중위소득 45%이하 가구
- 생계급여 선정기준 이하 100% 지원, 중위소득 35%이하 90%지원

[표 3-16] 임차급여 지급기준('20년)

(단위 : 만원/월)

구분	서울	경기·인천	광역시·세종	그 외
1인가구	26.6	22.5	17.9	15.8
2인가구	30.2	25.2	19.8	17.4
3인가구	35.9	30.2	23.6	20.9
4인가구	41.5	35.1	27.4	23.9
5인가구	42.9	36.5	28.5	24.9
6~7인가구	50.4	43.0	33.1	29.1

라. 금융지원¹³⁾

1) 저소득층 임대보증금 지원

- 저소득층 임대보증금 지원사업은 「주거기본법」제18조 제3항에 따른 「전라북도 저소득계층 임대보증금 지원 조례」에 따라 전라북도 내 최저 주거기준에 미달 주택에 거주하는 무주택 저소득계층과 그 외 주거지원이 필요한 무주택 저소득 계층을 대상으로 임대보증금을 지원하는 사업

전라북도 저소득계층 임대보증금 지원 조례
제1조(목적) 이 조례는 「주택법」제5조의3에 따라 전라북도내 최저주거기준에 미달되는 주택에 거주하는 무주택 저소득계층과 그 외 주거지원이 필요한 무주택 저소득계층을 위한 임대보증금 지원에 필요한 사항을 정함으로써 도민의 주거안정과 주거수준 향상에 이바지함을 목적으로 한다. 제3조(지원대상자) ① 임대보증금 지원대상자는 전라북도내에 거주하는 저소득 계층 중 무주택 가구로서 장기임대주택 또는 기존주택 매입임대주택에 입주를 희망하는 자로 한다. ② 지원대상자의 거주지역제한 등 구체적인 사항은 자치단체별로 지원대상자 모집공고시에 따로 정하여 공고할 수 있다. ③ 제1항에 따른 입주희망자 중 최저주거기준에 미달하는 주택에 거주하는 가구를 우선지원대상자로 선정할 수 있다. ④ 농촌지역인 8개 군 지역은 해당 군에서 기존 입주자중 기초생활수급자를 대상으로 예산범위 내에서 우선순위를 정하여 지원 할 수 있다.

○ 사업내용

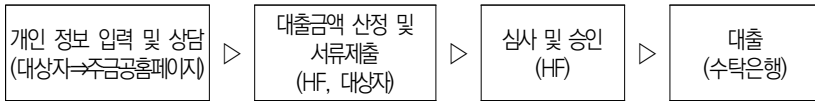
- 지원금액 : 세대당 2천만원 (계약금 자부담, 잔금 전액지원)
- 지원대상 : 전라북도 내 거주하는 저소득계층(기초생활수급자) 중 무주택 가구로서 장기임대주택 또는 기존주택 매입임대주택에 입주를 희망하는 자 (최저주거기준 미달 주택 거주 우선 지원)
- 지원내용 : LH, 전개공 또는 시장·군수가 건립 또는 매입하여 공급하는 장기 임대주택(영구임대주택, 50년임대주택, 국민임대주택, 매입임대주택)
- 지원조건 : 계약금(자부담) 이외 잔금 전액

13) HF(한국주택금융공사), 주택도시금융 홈페이지, 전라북도 내부자료 활용 정리

2) 주택구입자금 지원

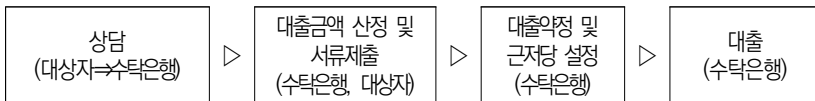
○ 무주택 서민들의 주거안정과 주택구입 기회 확대를 위해 한국주택금융공사 및 도시기금을 통해 정책모기지 일환으로 '내집마련 디딤돌 대출', '보금자리론', '공유형 모기지론', '주거안정 주택구입자금', '오피스텔 구입자금' 등 가구의 구성형태 및 소득유형에 따라 다수의 구입자금 지원(대출)을 한국주택금융공사에서 접수, 운영중에 있음

- 위 나열된 유형 이외 무주택자를 대상으로 '적격대출' 유형이 있으며, 기본은 경우 소득에 대한 기준제한이 없으며, 채무조정을 위해 '주거안정 주택구입자금'과 유사한 '채무조정형 적격대출' 유형이 있음
- 한국주택금융공사(HF)홈페이지를 통해 각 유형별 신청이 가능하며, 서류 제출 및 심사·승인 등 관련 절차를 일괄 처리 후 수탁은행을 통해 자금지원이 실행(공유형 모기지, 주거안정주택구입자금 제외)



[그림 3-9] 주택구입자금 지원 체계(인터넷 HF 홈페이지 활용)

- 한국주택금융공사(HF)홈페이지와 별도로 인터넷 및 정보소외계층의 정책확대를 위해 수탁은행 창구를 통해 수탁은행에서 대출상담 및 관련 절차를 대행



[그림 3-10] 주택구입자금 지원 체계(방문 상담)

○ 각 주택구입자금 지원 유형에 따라 가구의 구성 형태 및 소득·자산 현황에 따라 금리 및 상환방식 등을 검토하여 구입자금 상품의 선택이 가능

- 구입자금 상품들을 통해 10년~30년간 주택구입자금의 상환이 가능하며, 거치기간 및 상환유예 기간 등 가구의 여건에 따라 상환의 일시적 조정이 가능
- 주택구입자금오피스텔 구입자금은 타 유형과 달리, 전월세 자금 지원 유형과 같이 2년 최초 대출 실행 후, 9회 연장을 통해 최장 20년간 사용 가능

[표 3-17] 주택구입자금 공급 유형 및 내용

사업명	대상 주택	금리 및 한도	대출 조건	기타
내집마련 디딤돌 대출	85㎡이하* 5억원 이하	2.0~3.15% 2억원 이내	부부 연소득 6,000만원 이하 (최초*, 신흥, 2자녀 7,000만원)	신흥부부 및 2자녀 이상 우대
보금자리론	6억원 이하	2.5~2.75% 3억원 이내	부부 연소득 7,000만원 이하 (신흥 8,500만원, 다자녀 1억)	신흥부부 다자녀 우대
공유형 모기지론	85㎡이하** 6억원 이하	(손익) 최초 5년 1% 이후 2% (수익) 1.5% 2억원 이내	부부 연소득 6,000만원 이하 (최초* 7,000만원)	매각·만기·상환시 실행기관과 손익 공유
주거안정주택 구입자금	85㎡이하* 6억원 이하	2.8% 2억원 이내	부부 연소득 6,000만원 이하	
오피스텔 구입자금	60㎡이하* 1.5억원 이하	2.3~2.8% 7천만원 이내	부부 연소득 6,000만원 이하	다자녀가구 우대

85㎡이하* : 전용면적 85㎡이하, 수도권 제외 도시지역이 아닌 읍·면지역은 100㎡ 이하
 85㎡이하** : 전용면적 85㎡이하, 수도권(서울, 경기, 인천), 지방 5대 광역시(부산, 대구, 광주, 대전, 울산), 인구 50만 이상도시(김해, 전주, 창원, 천안, 청주), 세종특별자치시 한정
 60㎡이하* : 전용면적 60㎡이하 준공된 주거용 오피스텔
 최초* : 생애 최초 주택구입자

- 주택구입자금의 금리 및 대상 등을 살펴보면 `내집마련 디딤돌 대출`, `보금자리론`, `적격대출` 순으로 대출조건(소득, 자산)에 따라 낮은 금리를 적용, 서민들의 주거구입으로 인한 부담의 감면을 지원하고 있음
 - 국토교통부는 최근들어 행복주택(신흥희망타운) 및 청약주택 등에서 발생하는 구입시점과 매각시점의 주택가격 상승으로 인한 시세차익의 손익·수익의 사회적 책임과 반환을 위해 공유형 모기지론의 적용을 확대해 갈 예정
- 검토 된 상품 외에도 서민형 안심전환대출 상품 등 특수목적을 가진 상품의 제공과 정부의 정책 방향, 기준 금리에 따라 각 시점 및 유형 별 금리 및 한도, 대출(우대) 조건 등의 변화가 있으며, 이로 인해 인터넷 등 관련 정보에 접근 및 이용이 어려운 대상자들은 세부검토 및 유형에 따른 비교검토의 어려움이 있음

가) 내집마련 디딤돌 대출

- 내집마련 디딤돌 대출은 '14년 대상 및 금리적용 등의 효율화를 위해 '근로자서민 주택 구입자금', '생애최초주택 구입자금', '우대형 보금자리론'의 대상·금리·기준 등을 통합한 대표적인 무주택 서민 대상 정책모기지 유형임
- 부부합산 소득 6,000만원 이하의 세대(단독세대주 포함)의 주택구입 자금을 시중 은행권 대비 저금리(2.00%~3.15%) 대출을 통해 서민 주택자금 지원

○ 사업내용

- 대출금리 : 연 2.0%~3.15%(고정금리 또는 변동금리)
- 대출한도 : 최고 2억원 이내(신혼부부 2.2억원, 2자녀 이상 2.6억원)
- 대출대상 : 부부합산 연소득 6,000만원 이하(생애최초주택구입자 7,000만원 이하) 세대주 포함 세대원 모두가 무주택(만 30세 미만 단독세대주 제외)
 - * 자산 3.91억원 이내(소득 4분위 가구 순자산 평균)
- 대상주택 : 전용면적 85㎡이하(수도권 제외 도시지역이 아닌 읍·면 지역은 100㎡ 이하) 5억원 이하 주택
- 대출기간 : 10년, 15년, 20년, 30년, 원리금균등분할 또는 체증식상환

나) 보금자리론

- 보금자리론은 부부합산 소득 7,000만원 이하의 무주택 또는 1주택(일시적 2주택 허용, 2년 이내 처분)자에게 최대 6억 이하 주택에 한해 최대 3억까지 저금리 (2.5%~2.75%) 대출을 통한 주택구입 자금 지원 사업임

○ 사업내용

- 대출금리 : 연 2.5%~2.75%(고정금리 또는 변동금리, '20. 02 기준)
- 대출한도 : 최고 3억원 이내(3자녀 이상 4억원)
- 대출대상 : 부부합산 연소득 7,000만원 이하(신혼가구 맞벌이 8,500만원 이하)
 - * 미성년자녀 1명 8,000만원, 2명 9,000만원, 3명 1억원 이하
- 대상주택 : 6억원 이하 주택
- 대출기간 : 10년, 15년, 20년, 30년

다) 공유형 모기지

○ 공유형 모기지론은 생애 최초로 주택을 구입하는 무주택자에게 저금리 대출을 통해 주택구입을 지원하며, 주택 매각·만기·중도 상환 시 수익 또는 손익을 주택 기금과 공유하는 모기지 상품

- 주택 매각(3년 이후), 대출만기, 중도상환 시 매각 이익의 일부를 기금에 귀속하며, 최초 매입가격에서 대출 평잔이 차지하는 비율만큼 주택기금에 귀속(3년 이내 조기상환 시 처분 이익 상환 없음)

○ 수익공유형 사업내용

- 대출금리 : 연 1.5%(고정금리)
- 대출한도 : 최고 2억원 이내(주택가격 70% 이내)
- 대출대상 : 부부합산 연소득 6,000만원 이하(생애최초주택구입자 7,000만원 이하) 세대주 포함 세대원 모두가 무주택(만 30세 미만 단독세대주 제외)
 - * 자산 3.91억원 이내
- 대상주택 : 전용면적 85㎡이하 6억원 이하 아파트(수도권 및 5대 광역시, 인구50만 이상 도시, 세종특별자치시에 한정)
- 대출기간 : 20년

○ 손익공유형 사업내용

- 대출금리 : 최초 5년 연 1% 이후 연 2%(고정금리)
- 대출한도 : 최고 2억원 이내(주택가격 40% 이내)
- 대출대상 : 부부합산 연소득 6,000만원 이하(생애최초주택구입자 7,000만원 이하) 세대주 포함 세대원 모두가 무주택(만 30세 미만 단독세대주 제외)
 - * 자산 3.91억원 이내, 생애최초 주택구입자·5년 이상 무주택자
- 대상주택 : 전용면적 85㎡이하 6억원 이하 아파트(수도권 및 5대 광역시, 인구50만 이상 도시, 세종특별자치시에 한정)
- 대출기간 : 20년(만기일시상환)

라) 주거안정주택구입자금

- 주택구입 시 과도한 대출을 통해 구입한 세대 및 현재 거주하고(1년 이상) 있는 임차주택의 구입을 위해 주택도시기금을 통해 시행되는 주거안정주택구입자금 대출은 기존 주택 구입여부와 관계없이 현재 무주택자인 세대에게 저금리(연 2.8%) 대출을 통해 과다 대출로 인한 이자 부담 및 월세 지출의 감경을 지원

○ 사업내용

- 대출금리 : 연 2.8%(변동금리)
- 대출한도 : 최고 2억원 이내(주택가격 40% 이내)
- 대출대상 : 부부합산 연소득 6,000만원 이하, 세대주 포함 세대원 모두가 무주택 (만 30세 미만 단독세대주 제외)
 - * 대출기간 30년 이상일 경우, 대출 대상자의 연령 45세 이하
- 대상주택 : 전용면적 85㎡이하 6억원 이하 주택, (수도권 제외 도시지역이 아닌 읍·면 지역은 100㎡이하)
- 대출기간 : 20년, 30년, 원리금균등분할 상환((1년, 3년, 5년[30년] 거치)

마) 오피스텔구입자금

- 오피스텔구입자금 용자는 부부합산 연소득 6천만 원이하 및 6개월 이상의 무주택인 근로자·서민의 주거용 오피스텔 구입에 필요한 자금 대출을 지원

○ 사업내용

- 대출금리 : 최초 연 2.3~2.8%(변동금리)
- 대출한도 : 최고 7,000만원 이내(다자녀가구 7,500만원 이내)
 - * 순자산 3.91억 이하
- 대출대상 : 부부합산 연소득 6,000만원 이하, 세대주 포함 세대원 모두가 무주택(6개월 이상), (만 30세 미만 세대주는 직계존속 1인 이상 동일세대 구성)
- 대상주택 : 전용면적 60㎡이하, 1.5억원 이하 주거용 오피스텔
- 대출기간 : 2년, 9회연장 가능(최장 20년), 만기일시상환

3) 전월세자금 지원

- 전월세자금 지원사업은 전세자금을 지원하는 버팀목 전세대출과 월세자금을 지원하는 주거안정월세대출 등 2개 유형이 있음

가) 버팀목 전세대출

- 버팀목 전세대출은 부부합산 연소득 5천만원 이하인 만 19세 이상 무주택 세대에게 저금리(2.3%~2.9%) 대출을 지원하는 사업으로 최장 10년까지 전세 자금 임차 가능

○ 사업내용

- 대출금리 : 연 2.3%~2.9%(변동금리)
- 대출한도 : 최고 8,000만원 이내(수도권, 1.2억원, 임차보증금 70% 이내)
 - * 2자녀 이상 수도권 2.2억원, 수도권 외 1.8억원(임차보증금 80% 이내)
 - * 순자산 2.88억 이하
- 대출대상 : 부부합산 연소득 5,000만원 이하(신혼가구 등 6천만원 이하), 세대주 포함 세대원 모두가 무주택 만19세 이상 세대주(만 25세 미만 단독세대주 제외)
 - * 대출기간 30년 이상일 경우, 대출 대상자의 연령 45세 이하
- 대상주택 : 전용면적 85㎡이하
(수도권 제외 도시지역이 아닌 읍·면 지역은 100㎡이하)
- 대출기간 : 2년, 4회 연장(최장 10년), 만기일시상환



[그림 3-11] 버팀목 전세대출 전달 절차

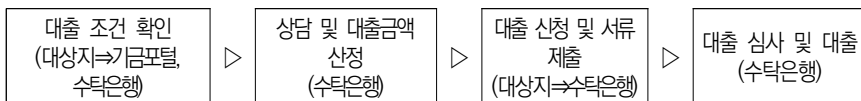
나) 주거안정 월세대출

○ 주거안정월세대출은 취업준비생과, 사회초년생, 주거급여수급자 등 서민 무주택자의 주거안정을 위해 월세지금을 지원하는 상품으로 주택도시보증기금 홈페이지(기금포털, 기금e든든) 및 수탁은행을 통해 상담 신청이 가능

○ 사업내용

- 대출금리 : (우대형) 연 1.5%, (일반형) 연 2.5%
- 대출한도 : 최대 960만원 이내(월 40만원 이내)
 - * 순자산 2.88억 이하
- 대출대상 : (우대형) 취업준비생(만 35세 무소득자, 부모소득 6,000만원 이하), 희망키움통장 가입자, 근로장려금 수급자(세대주), 사회초년생(35세 이하, 합산소득 4,000만원 이하), 자녀장려금 수급자, 주거급여 수급자

(일반형) 부부합산 연소득 5,000만원 이하 중 우대형 미해당 자
- 대상주택 : 전용면적 85㎡이하(수도권 제외 도시지역이 아닌 읍·면 지역은 100㎡ 이하), 임차보증금 1억원 이하(월세 60만원 이하)
- 대출기간 : 2년, 4회 연장(최장 10년), 만기일시상환



[그림 3-12] 주거안정 월세대출 전달 절차

2. 도내 지자체 주거복지사업 지원 체계

가. 전라북도

- 전라북도에서는 건설교통국 주택건축과 3개 팀(6명) 및 혁신성장국 신재생 에너지과 에너지관리팀(1명)에서 주거복지사업을 지원하고 있음
- 주거복지사업의 주된 업무는 건설교통국 주택건축과 공동주택지원팀에서 주거 실태조사 및 주거복지 관련 사업들을 담당하고 있으며, 건축문화팀에서 희망 의집 고쳐주기 사업, 도시경관팀에서 농어촌주택개량사업을 담당하고 있음
- 저소득층 에너지 복지정책 관련 사업(난방시설, 연탄쿠폰, 가스시설개선, LED 조명교체 등)은 혁신성장국 신재생에너지과 에너지관리팀에서 지원하고 있음

[표 3-18] 주택건축과 팀별 주거복지사업 관련 업무 담당현황

소속 및 구성인원	담당업무
건설교통국 주택건축과 공동주택지원팀 3명	주거실태조사 및 주거종합계획수립, 전라북도 주택, 주거기본조례 운영, 저소득계층 임대보증금 무이자지원, 주거복지사업, 공임대주택건설사업, 도시주거환경개선사업, 정비사업, 공동주택 관리업무
건설교통국 주택건축과 건축문화팀 1명	저소득계층 희망의 집 고쳐주기 사업
건설교통국 주택건축과 도시경관팀 2명	농어촌주택개량사업, 주거취약지 생활환경개선사업

나. 시·군

- 전주시는 '17년 주거복지관련 사업을 총괄하는 전담부서로 주거복지과를 신설 하여 운영중에 있음
- 주거복지과는 4개팀 19명으로 주거복지정책팀 7명, 사회주택팀 4명, 주거재생팀 5명, 해피하우스팀 3명으로 구성, 주거복지관련 사업을 전담
- '19년 말 '전주시 주거복지지원센터'를 개소하여 현재는 주거복지과 주거복지 정책팀에서 운영하고 있으며, 향후 민간위탁을 실시할 예정임

- 시단위 지자체들은 건축과 또는 주택과에서 업무를 담당하고 있으며 임대주택 공급, 주택개보수, 금융지원 유형에 따라 2~3개의 팀이 업무를 담당하고 있음
 - 익산시: 희망하우스, 빈집재생, 노후주택 설비·전기설비 지원, 주거복지관련 상담을 전담하는 `주택문화창의센터`를 주택과 내에 설치하여 운영중에 있음
 - 에너지관련 사업(에너지, 가스시설개선)은 에너지관련 부서(안전, 재난, 경제)에서 업무를 담당, 지역 내 자활기 업등에 위탁 수행중
- 군지역은 민원과의 건축팀, 주거복지팀 등이 주거복지관련 업무를 전담하고 있으며 완주군, 임실군은 건축·주택과에 주거복지관련 팀을 조직함
 - 순창군은 농촌개발과에서 농어촌 주택관련 사업을 담당하고 공공주택 관련 사업은 민원과 건축팀에서 지원
- 주거복지사업의 전달확대를 위해 주민센터(행정복지센터)의 조직체계를 개편, 민원·복지팀과 구분되는 별도의 맞춤형 복지·통합사례관리 전담팀을 별도로 구성하는 지자체가 확대되고 있음

[표 3-19] 시·군 주거복지사업 관련 업무 담당현황

지자체	소속 및 구성인원	담당업무
전주시	생태도시국 주거복지과 4팀 19명 (주거복지센터 2명 포함)	주거복지기본계획 수립, 네트워크 구축 운영, 주거급여, 주거복지상담, 교육, 홍보, 주거서비스 연계지원, 사회주택 및 청년매입임대주택 공급, 저소득층 노후주택 개보수사업, 공공임대주택 관리, 임대보증금 지원, 임대주택 입주 지원, 에너지바우처, 해피하우스
군산시	주택행정과 주거복지계 3명	빈집재생 희망하우스 사업, 농어촌장애인 주택개조 사업, 주거급여 지급 및 관리, LH 전세, 매입 임대사업, 영구 임대아파트 접수 및 결정, 나눔과 희망의집 고쳐주기 사업, 저소득층 임대보증금 지원사업, 농어촌 주택 계량 지원사업
	주택행정과 공동주택계 1명	고령화 복지주택사업 추진, 주공4단지 시설개선 사업
익산시	주택과 주거복지계 3명	주거급여, 저소득층 임대보증금 지원사업, 희망의집 고쳐주기 사업, 수선유지급여(LH집수리), 농촌주택개량사업
	주택과 주택문화창의센터 5명	희망하우스 빈집재생사업, 건축설비분야, 전기분야 등 지원, 상담·조사 등 주거복지 업무
	주택과 공동주택계 1명	공동주택 지원
정읍시	건축과 주거시설지원팀 5명	불우소외계층 주거시설 보수 및 점검, 저소득층 희망의집 고쳐주기 사업

지자체	소속 및 구성인원	담당업무
정읍시	건축과 주거복지팀 2명	주거급여, 저소득층 주거지원사업, 저소득층 임대보증금 무이자 지원사업
	건축과 건축행정팀 2명	공공실버주택 건립사업, 반값임대 및 도심빈집정비사업, 농촌주거환경 개선사업
남원시	건축과 주택담당 3명	농촌주택개량사업, 빈집 임대주택사업, 희망하우스, 저소득층 임대보증금 지원사업
	건축과 건축주거담당 1명	주거급여
김제시	건축과 주택행정담당 7명	농촌주택개량사업, 청년 및 신혼부부 전세자금 대출이자 지원사업, 집수리 사업, 장애인주택개조사업, 기초 주거급여 지급, 저소득층 임대보증금 지원, 임대아파트 임대 및 관리
	주민복지과 기초생활담당 1명	영구임대아파트
완주군	건축과 공동주택팀 6명	저소득계층 주거환경개선사업, 주거급여 및 수선유지급여, 공공주택지구조성, 공공주택건설, 농어촌장애인 주택개조 사업, 전세임대주택지원 및 저소득가구 전·월세 대출, 저소득계층 임대보증금 지원, 농촌 주택개량 사업
진안군	민원봉사과 주거복지팀 4명	주거급여, 저소득층 희망의 집 고쳐주기, 농어촌 장애인 주택개조, 저소득층 임대보증금 지원, 농촌주택개량, 농촌빈집정비, 도시주거환경 개선, 주택 융자금
	민원봉사과 건축팀 1명	농어촌 임대아파트 건립 지원
무주군	민원봉사과 건축팀 3명	주거급여, 저소득층 노후주택 개보수, 저소득층 임대보증금, 농어촌 장애인주택 개조, 희망하우스, 임대주택관리, 공동주택 관리 지원
장수군	민원과 주거복지팀 4명	공동주택 관리 및 지원, 주거환경개선사업, 농어촌 임대아파트 건립, 전기 및 보일러 점검 및 수리, 주거급여, 저소득계층 노후주택 개보수, 임대보증금 지원, 주택개량, 농어촌 장애인주택 개조, 빈집활용 임대지원
임실군	주택토지과 주택정책팀 4명	주거급여, 농어촌 장애인 주택, 저소득계층 임대보증금 지원사업, 공공주택 유지관리
순창군	농촌개발과 농촌주거팀 3명	주거급여, 희망의 집 고쳐주기, 빈집활용 반값 임대주택, 농촌주거환경개선, 농촌주택개량, 주거급여, 저소득층 희망의 집 고쳐주기
	민원과 건축팀 1명	공공임대주택 건립, 행복주택 건립
고창군	민원과 주거복지팀 4명	주거급여, 나눔과 희망의 집고쳐주기, 장애인 주택 개보수, 수선유지급여, 무이자 임대보증금 지원, 공동주택관리지원, 농촌주택개량, 희망하우스 등
부안군	민원과 주택관리팀 3명	공동주택관리, 농어촌 주택개량, 주거급여, 저소득계층 노후주택 개보수, 임대보증금 지원, 희망하우스, 농어촌 장애인 주택개조 지원

다. 주거복지센터

- 전라북도 내 운영 중인 주거복지센터는 '전북 주거복지센터'와 '전주시 주거복지센터' 2개소가 있음

1) 전북주거복지센터(사단법인)

- (사)전북주거복지센터는 '07년 '전주 주거복지센터'로 시작, 주거복지센터 시범사업에 선정되며 센터 업무를 시작하였으며 '전주주거복지 네트워크 구성', '주거상담', '실태조사' 등을 수행하였고 사단법인 허가('08)와 도지사 허가('12)를 받아 '전북주거복지센터'로 명칭을 변경
- 전북주거복지센터의 업무 영역은 주거복지 서비스 제공 및 교육, 네트워크 및 연대 구축, 주거복지 정책 연구 등을 실시

[표 3-20] (사)전북주거복지센터 사업영역

구분	사업영역	사업내용
지역 밀착형 주거 복지 서비스	상담 및 정보제공	- 주거복지 정보·서비스 제공 및 사례 관리 - 찾아가는 이동상담소 운영
	공공임대주택입주지원	- 공공임대주택 입주민에 대한 주거안정 및 사회서비스 - 주거취약계층 주거지원사업
	긴급주거비 지원사업	- 민관 주거비지원사업 추진 및 연계 지원 - 전주시 저소득층 장기임대주택 보증금 대출 지원 연계
	주택개보수	- 민·관 실시 집수리사업 연계·지원
	민간주택 확보지원	- 희망의 집, 민간임대주택 연계 주거이주 지원
	복지서비스 연계사업	- 공공기관 및 복지단체 지원연계 및 상담 의뢰
주거복지 교육사업	주민교육	- 지역주민과 함께하는 주거복지 프로그램 교육
	전문가 양성교육	- 주거복지 학교, 전문가 양성·대학생 주거복지 실습교육
주거복지 네트워크 및 연대	네트워크 사업	- 네트워크를 통한 상담연계, 공동사례관리 및 자원 연계 - 전북지역 주거복지센터 및 사회적기업 설립 지원 - 주거복지관련 간담회 진행 - 전주시지역사회복지협의체 주거복지분과 참여
	연대사업	- 주거복지협의회, 전국주거복지센터협의회 활동
주거복지 정책연구	정책연구	- 주거실태조사 및 정책연구
	일자리 창출	- 주거복지커뮤니티비즈니스 실현 사업 발굴
홍보 및 자원개발	홍보출판	- 홈페이지 구축, 소식지, 리플렛, 보고서 제작 등
	운영관리·후원자원	- 운영관리 및 후원 개발, 지원사업 유치 및 공모참여

출처 : 전북주거복지센터 홈페이지(<http://jjhw.icomn.net/>) 내용 정리

- (사)전북주거복지센터는 이사장 1명, 이사 4명, 감사 1명과 사무국지원단 1명으로 구성되어 있으며, 20여 단체 및 업체로 구성된 `전주주거복지네트워크`를 구축하여 네트워크를 통해 관련 사업을 연계추진하고 있음
- (사)전북주거복지센터는 순수 민간 자본으로 이루어졌으며, 위탁사업 수행 등에 따른 이익과 후원금 등을 통해 운영되고 있음

2) 전주시 주거복지센터

- 전주시는 민·관 자원 연계를 통한 주거문제 상담과 정보제공, 전주시와 연계된 주거복지 지원사업 등의 서비스를 제공, 전주시민의 주거복지 사각지대 해소를 위해 `19년 4월부터 `전주시 주거복지센터`를 운영하고 있음
- `전주시 주거복지센터`는 전주시 주거복지과를 통해 직영으로 시범운영하고 있으며, 향후 법인 및 단체에 위탁할 예정임

[표 3-21] 전주시 주거복지센터 업무 내용

구분	사업영역	사업내용
주거상담 정보 제공 서비스	주거문제 상담, 정보제공	- 상담을 통해 적합한 주거복지제도 안내 및 지원 - 전화·내방·방문·의뢰상담 및 찾아가는 이동상담소 운영
주거복지 서비스 제공	전주시 직접사업 연계사업	- 주거급여 지원, 저소득층 노후주택개보수, 임대주택 지원 - 임대보증금 지원, 해피하우스 사업 등 맞춤형 서비스 지원
	민간자원 연계	- 이사회, 집수리, 월세, 보증금, 난방비, 긴급순환임대주택 지원
교육 및 홍보사업	주거복지 홍보	- 리플렛 제작·배포, 공공·민간 주거복지 정책 안내 책자
	주거복지 교육 및 순회설명회	- 주민 교육, 실무자 교육, 공무원 교육 - 찾아가는 순회 설명회 개최(사회주택, 주거급여 등 주요정책)
주거지 재생 네트워크 사업	주거지재생 플랫폼 구축 및 컨설팅·정보제공 지원	
	주거복지 네트워크 및 공공건축가 운영 지원	
	사회주택 네트워크 구축 및 운영 지원	
	주거복지 자원 개발 지원	

출처 : 전주시 홈페이지 주거복지센터 소개, 리플렛

3. 주거복지 센터 운영사례

1) 지자체별 주거복지센터 운영 현황

○ 현재 설립된 주거복지센터는 광역단위 3개소, 권역단위 2개소, 기초지자체 단위 35개소로 총 40개소가 운영중에 있음

- 광역단위로 주거복지센터를 운영중인 지역은 서울특별시, 경기도, 제주특별자치도 3개 지역으로 서울특별시는 SH공사, 경기도는 경기도시공사가 위탁 운영중에 있으며, 제주특별자치도는 기초단위 주거복지센터의 위탁기관인 제주개발공사가 자체적으로 주거복지팀을 확대하여 2개 센터 운영을 지원함
- 대구광역시 2개 권역단위 주거복지센터에서 관할 자치구를 분할하여 주거복지 사업을 추진(행복주거복지센터 : 서구, 남구 달서구, 달성군, 대구주거복지센터 : 중구, 동구, 북구, 수성구)

[표 3-22] 국내 주거복지 센터 현황 및 운영 방식

	자치단체	자본	운영주체	운영방식	예산지원
LH	마이홈센터(56개소)	공공	공공(LH)		
광역 단위	서울특별시 중앙주거복지센터	공공	공공(SH)	민간위탁	서울특별시
	경기도 주거복지센터	공공	공공(경기공)	민간위탁	경기도
	제주 광역주거복지센터	공공	공공(제주공)	공공자체	자체예산
권역 단위	대구 행복주거복지센터	공공	민간	민간위탁	대구시, 후원금
	대구 주거복지센터				
기초 단위	종로구 등 16개 지역복지센터	공공	민간	민간위탁	서울시
	성동구 등 9개 지역복지센터	공공	공공(SH)	민간위탁	
	시흥시 주거복지센터	민간	민간	민간자체	후원금, 사업비 ¹⁾
	성남시 주거복지센터	민간	민간	민간자체	후원금, 사업비 ¹⁾
	수원시 주거복지센터	공공	공공	자체재단	수원시
	부산 광역주거복지센터	민간	민간	민간자체	모법인, 사업비 ¹⁾
	천안시 주거복지종합지원센터	공공	민간	민간위탁	천안시
	청주 주거복지센터	공공	민간	민간위탁	청주시
	서귀포시 주거복지센터	공공	공공(제주공)	민간위탁	제주도
	제주시 주거복지센터				
	전북 주거복지센터	민간	민간	민간자체	후원금, 사업비 ¹⁾
	전주시 주거복지센터	공공	자체	자체직접	전주시

사업비¹⁾ : 민간자체로 운영중인 주거복지센터들은 저소득층 집고쳐주기사업, 에너지효율화사업, LH주거급여 수선유지 사업 등 관련 사업 시행업체로 지정 지급되는 예산

2) 서울특별시 주거복지센터(중앙 : 공공, 자치구 : 공공·민간 병행)

- 서울시는 `12년 `서울특별시 주거복지기본조례` 제정 이후, `13년 강북, 관악, 금천, 노원, 서대문, 성동, 성북, 송파, 영등포, 은평 등 10개 자치구의 주거복지센터를 시작으로 `18년 15개 센터를 추가로 설치해 서울특별시 내 25개 자치구별 주거복지센터와 1개의 중앙 주거복지센터를 운영하고 있음
- 주거복지센터 확산을 위해 서울특별시는 `16년 조례 개정을 통해 SH사업 참여 조항을 신설하여 SH와 대행계약으로 25개 중 9개 자치구 및 중앙센터 등 총 10개 주거복지센터를 위탁 운영
- 중앙 주거복지센터는 주거복지 전달체계의 광역적 컨트롤과 지역기반 네트워크 구축 및 자원의 연계·배분을 담당하며, 자치구별 주거복지센터는 취약 계층에 대한 주거복지 상담·정보 제공 및 사례관리, 주거복지관련 서비스 제공 (직접지원, 민간자원연계), 주거복지 홍보·교육, 주거복지 네트워크 구축 및 센터별 특화사업 등의 사업을 시행

[표 3-23] 서울시 주거복지센터의 기능 (서울특별시 주거 기본 조례)

구 분	사업 내용
공통 (주거기본법, 주거기본법 시행령)	- 주거복지 관련 정보제공 및 상담 - 주거실태조사 지원 - 임대주택 등의 입주, 운영, 관리 등과 관련한 정보제공 - 주거복지 관련 기관, 단체의 연계 지원 - 주택개조 등에 대한 교육 및 지원 - 주거복지 관련 제도에 대한 홍보
중앙주거복지센터 (제20조제1항)	- 주거복지 정보 제공·상담 및 사례 관리를 위한 주거복지 통합시스템의 구축 및 운영 - 주거복지 사각지대 발굴 및 관련 정책개발 - 주거복지 전문가 양성 및 교육 - 주거복지 홍보 사업 및 주거복지 네트워크 구축 운영 - 주거복지 향상을 위한 연구·조사사업 - 지역센터의 사업 및 운영지원
지역별 주거복지센터 (제20조제2항)	- 주거복지 정보제공, 주거복지통합시스템을 활용한 상담 및 사례관리 - 주거복지 사각지대 해소를 위한 서비스 제공 - 주거취약계층에 대한 주거비 지원 - 주거취약계층 및 지역주민 등에 대한 주거복지 교육 - 지역 주거복지 네트워크 구축 운영 - 주거복지사업과 관련한 주민의 권리구제 지원 - 지역 주거 취약계층의 실태조사

자료 : 서울특별시 주거 기본 조례

[표 3-24] 서울시 주거복지센터 세부사업 내용

구분	사업영역	사업내용
주거복지 상담 및 주거지원 서비스	상담 및 주거지원서비스	- 긴급주거비(임대료, 연료비 등), 간편집수리 지원 - 임차인권리(임대인 조합 등 대응) 상담 및 옹호 - 주택물색, 이사지원, 공공부조신청, 복지기관 연계 등
	주거복지관련제도 안내	- 공공임대아파트 정보제공(입주자격 및 입주절차) - 주거비지원제도 정보제공(주거급여, 서울형주택바우처) - 주거비대출제도 정보제공(버팀목, 주거안정월세)
	주거안정 목적 사례관리	- 거쳐방문을 통한 지원계획 수립 - 직접서비스와 외부지원 연계 및 의뢰 등 통합사례관리 - 공공·민간 자원 연계·의뢰 및 사후 점검
지역사회 주거복지 안정망 구축	지자체와 주거복지 협력체계 구축	- 민관협력을 통한 주거복지사업 장기 계획 수립 - 지역사회보장협의체 주거분과 참여
	공공기관 및 민간기관 연계 주민지원	- 지자체 시행 주거복지사업에 대한 창구 역할 - 지역 내 주거복지 관련기관과의 협력
	주거복지 정책 소개	- 중앙정부·시·구 시책, 공공임대주택 현황 등 각종 주거복지 정보책자 및 홍보물 발간 - 지역주민, 복지실무자 대상 주거복지제도 교육
주거복지 실태조사 및 정책제안	지역사회 주거실태 조사 및 연구	- 지역 내 주거문제와 욕구를 조사, 주거복지정책 제언 - 지역 주거복지 환경변화 모니터링
	주거복지센터 모델 개발	- 주거지원서비스의 구체화·유형화 - 주거복지 저변확대
	주거복지 사업 수행	- 센터별 특화사업* 수행

출처 : 서울시주거복지센터 리플릿

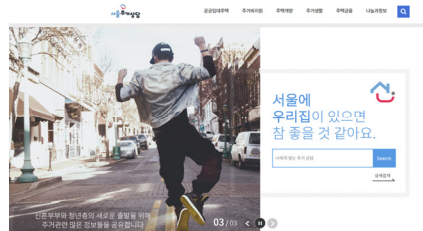
센터별 특화사업* : 서울특별시시의 민간운영 자치구주거복지센터 별 특화사업을 발굴·수행

예시 : 노숙인 주거안정지원, 매입임대 관리, 관악·간편 집수리, 주거비절감진단, 봉사단, 에너지코디네이터, 청년주거상담, 취약계층 매입임대주택 입주 지원(가구 등 집기 지원)

- 서울특별시는 주거복지 관련 통합 포털(서울주거포털)을 운영중에 있으며, 주거복지관련 상담 및 통합사례관리를 위한 홈페이지(서울주거상담)를 구축하여 정보제공 및 상담서비스를 제공하고 있음



서울주거포털
(<http://housing.seoul.go.kr/>)



서울주거상담 홈페이지
(<https://www.seoulhousing.kr/>)

- 서울시 주거복지센터는 '19년 26개 주거복지센터를 통해 2,642백만원의 사업비를 집행하였으며, 주거복지관련 상담 40,235건(15,018명), 긴급주거비·연료비 등 지원 2,387건(724백만원)을 시행

[표 3-25] 서울시 주거복지센터 직접사업 지원 기준('20년 기준)

추진 사업	임차보증금	임차료	연료비	간편집수리*	사례관리
지원대상	중위소득 80% 이하 가구				
지원금액	가구당 300만원 이하(1회 한정)	가구당 월 35만원 이하(최대 4개월)	월 20만원 이하 (최대 4월)	가구당 20만원 이하	가구당 5만원 이하

자료 : 2020년도 주거복지센터 운영계획, 서울특별시 정보공개(주택정책과-796, 2020.1.10.) 및 주거상담 홈페이지 참조 재구성

간편집수리* : 손잡이, 방충망, 안전바, 변기, 전등 교체 한정

- 서울특별시는 '20년부터 청년 및 신혼부부 대상의 주거상담 및 서비스제공 확대를 위해 지역주거복지센터의 상근인력을 기존 2명에서 3명으로 1명씩 증원하고 중앙센터(SH)에 청년주거종합지원단을 설치 운영할 예정임
- 자치구 주거복지센터는 센터당 3명(센터장 1명, 실무장 2명)에 한하여 인건비를 지급(서울시 사회복지시설 종사자 인건비 지급기준 준용)
 - 서울시 26개 주거복지센터 예산은 총 4,766백만원(인건비 3,155백만원, 사업비 1,298백만원, 운영비 312백만원)으로 중앙센터 1,215백만원(센터 757백만원, 청년주거종합지원단 458백만원), 25개 자치구센터 3,551백만원 임

[표 3-26] 서울시 주거복지센터 예산 현황('20년 집행 계획)

(단위 : 천원)

구 분	중앙센터		자치구 센터	
	주거복지센터	청년주거종합지원단	'13년 개소 센터(10개소)	'18년 개소 센터(15개소)
인건비	277,766	179,704	115,000	109,500
운영비	55,400	198,815	5,300	5,300
사업비	424,200	79,481	25,000	25,000
총 계	757,366	458,000	145,300 (1,453,000)	139,800 (2,098,000)

출처 : 2020년도 주거복지센터 운영계획, 서울특별시 정보공개(주택정책과-796, 2020.1.10.)

2) 경기도 주거복지센터(공공기관 위탁)

- 경기도는 경기도시공사와 '19년 4월 위수탁 협약을 통해 경기도 주거복지센터 운영을 시작하였고 '통합홈페이지 구축', 찾아가는 상담서비스 등의 업무를 담당하고 있음
- 현재 경기도시공사 내부에 조직을 구성하여 시범운영하는 단계로 향후 안정화를 통해 조직 구성 및 사업영역을 확대해 나갈 계획임



[그림 3-13] 경기도시공사 조직도

- 경기도와 경기도시공사¹⁴⁾는 광역주거복지센터 조직을 주거복지기획팀(3명), 주거복지상담팀(3명) 등 2개 팀 7명(센터장 1명 포함)으로 확대해 갈 예정이며, '20년 주거복지포털 구축 및 아동주거빈곤가구 주거실태조사 등의 사업을 실시할 예정임

14) 경기도시공사는 '19. 05. '21년 12월 31일(위수탁 계약 만료일)까지 1센터 별도 조직에 7명의 정원을 두는 것으로 정관을 변경



[그림 3-14] 경기도 주거복지센터 조직

[표 3-27] 경기도 주거복지센터 구성 및 업무

구분		담당업무
센터장(1명)		- 센터 업무 총괄 - 운영위원회·전문가 자문단 운영
주거복지 기획팀 (3명)	팀장	- 센터 업무 기획 및 정책(연구) 총괄 - 주거복지포털 구축 및 매뉴얼 개발·운영 총괄
	직원 A	- 주거복지 시군 현황 조사 및 D/B구축, 홍보 - 주거복지 협력적 거버넌스 구축 및 교육, 정책 토론회, 워크숍 추진
	직원 B	- 주거복지포털 구축 및 매뉴얼 개발 업무 추진 - 총무, 예산 및 회계, 시설관리 및 급여업무 등
주거복지 상담팀 (3명)	팀장	- 센터 주거복지 관련 상담 업무 총괄
	직원 A	- 찾아가는 주거복지상담 및 수요자별 기관 간 상담 연계 - 임대주택, 긴급주거지원, 주택개조 등 지원사업 추진
	직원 B	- 찾아가는 주거복지상담 및 수요자별 기관 간 상담 연계 - 임대주택, 긴급주거지원, 주택개조 등 지원사업 추진

- 주거복지센터 설치와 관련하여 수립된 예산(주거복지기금)은 10억원으로 주거 복지포털 구축비 5억원 제외시, 주거복지센터 운영을 위해 5억원/년의 예산이 지원되고 있음

[표 3-28] 경기도 주거복지센터 예산 현황('19년 기준)

구분	예산액	사업내용
계	10억원	-
인건비	2.7억원	- 센터 인력 운영 : 총 7명(센터장, 팀장 2, 직원 4)
운영비	1.3억원	- 센터 내부 구성 및 사무공간, 교육장, 회의실 설치 - 사무운영, 공공요금, 차량운영, 임차료 등
주거복지사업 지원	1.0억원	- 주거복지상담 및 지원, 홍보, 조사연구, 토론회 및 전문가 교육 등
주거복지포털 구축	5.0억원	- 주거복지 포털 구축

3) 제주도 주거복지센터(공공기관 위탁)

○ 제주특별자치도의 주거복지센터는 '19년 1월 '제주특별자치도개발공사'와 위수탁협약 체결후, 인력채용 등 준비과정을 거쳐 2개권역(제주시권역, 서귀포시권역) 주거복지센터를 '19년 06월 개소함

- 제주특별자치도의 주거복지센터 조직은 개발공사 주거복지팀의 기존 업무를 확대, 광역지원센터의 역할을 수행하며, 제주특별자치도에서 지원하는 예산은 '20년 기준 8.5억원으로 1개 소당 평균 4.25억원(인건비, 운영비, 사업비)을 편성



[그림 3-15] 제주특별자치도 주거복지센터 조직

[표 3-29] 제주특별자치시 주거복지센터의 업무 및 기능

구 분	주요 기능
주거복지 상담과 주거지원 서비스	- 주거문제 해결을 위한 상담과 주거지원 서비스 - 공공 주거복지관련 제도 안내 - 지속적 주거안정을 위한 사례관리
지역사회 주거복지 안전망 구축	- 지방자치단체와의 주거복지 협력체계 구축 - 공공기관 및 민간기관과 연계한 도민 지원 - 다양한 주거복지 정책 프로그램 제공
주거복지실태조사 지원 및 정책 제안	- 지역사회 주거실태조사 및 연구 지원 - 주거복지센터 모델 개발 - 도내 특성과 권역별 특성을 반영한 주거복지 사업 수행

자료 : 제주특별자치도개발공사 홈페이지 공익사업 주거복지센터

○ 권역주거복지센터는 직접사업으로 중위소득 80%이하 도민¹⁵⁾에게 임차보증금 (가구당 300만원 이하), 임차료 (가구당 200만원 이하), 연료비(가구당 60만원 이하), 주거환경개선(가구당 250만원 이하, 도배, 장판, 싱크대, 화장실 개보수 등) 등 4개 유형 주거비 직접지원사업을 실행하고 있음

15) 1순위 : 수급자 가구, 차상위계층 한부모 가구 2순위 : 중위소득 80%이하

* 여성·아동 포함 가구, 노인 및 장애인 가구 우선순위 고려

4) 대구 주거복지센터(공공-민간위탁)

- 대구광역시는 대구행복주거복지센터와 대구주거복지센터 2개소가 자치구를 권역단위로 분리하여 주거복지센터를 운영중에 있음
 - 대구행복주거복지센터는 `10년까지 중앙모금회의 지원을 받아 운영되었으나 모금회 지원 종료로 인해 대구광역시로부터 보조금을 지급받아 운영
 - 대구주거복지센터는 `12년부터 지역사회복지공동모금회 지원종료 이후 모법인의 지원을 통해 축소운영 되었으며 `17년 주거복지센터 위탁기관으로 선정되면서 주거복지센터 기능을 회복

[표 3-30] 대구 주거복지센터 위탁 현황

구분	권역 구성	위탁기관(민간)
대구 행복주거복지센터	서구, 남구, 달서구, 달성군	서구종합사회복지관
대구 주거복지센터	중구, 동구, 북구, 수성구	(사)자원봉사능력개발원

- 2개 주거복지센터의 업무영역은 ① 주거복지 관련 정보제공 및 상담, ② 주거 실태조사 및 관계 법령에 따른 주거관련 조사 지원, ③ 임대주택 등의 입주·운영·관리 등에 관련된 정보제공, ④ 주거복지 관련 기관·단체 연계 지원(주거복지 네트워크 구축), ⑤ 주택개조 등에 대한 교육 및 지원(사랑의 집수리사업 등), ⑥ 주거복지 관련 제도에 대한 홍보, ⑦ 주거복지전달 관련 각종 주거약자 지원 서비스 제공, ⑧ 주거복지사업과 관련한 주거약자 및 주민의 권리구제 지원 등을 기본으로 함
 - 주거환경개선, 주거이전 지원, 주거물품 지원 등 지자체 자체사업 및 네트워크를 활용한 센터별 특화사업을 추진 중에 있음
- 대구광역시는 2개 주거복지센터에 개소당 1.5억원의 운영비(상근인력 2인 인건비 포함)를 지원하고 있음
 - 대구주거복지센터를 운영중인 (사)자원봉사능력개발원에 '쪽방 주거지원센터 운영'과 관련하여 1억원의 예산을 추가 지원

5) LH 마이홈센터

○ LH는 `15년부터 임대주택의 공급, 주거급여, 긴급 주거 지원 등 정부의 주거 복지정책에 따른 사업의 추진과 지원, 통합 안내서비스 제공을 위해 마이홈센터(주거복지센터)를 운영중에 있음

- `20년 현재 마이홈센터는 전국 12개 지역본부와 44개 주거복지지사에 설치, 총 56개의 마이홈센터가 운영중
- 전라북도 내에는 전북본부에 설치된 전주권 마이홈센터, 익산권 마이홈센터(익산 주거복지지사), 전북남부권 마이홈센터(정읍 주거복지지사) 3개소가 운영중임

[표 3-31] LH 마이홈센터 현황

지역	개소	마이홈센터 명
서울	4	- 서울권(서울 본부), 서울중부권, 서울서부권, 서울남부권
부산	2	- 부산권(부산·울산 본부), 부산동부권,
대구	3	- 대구권(대구·경북본부), 대구동부권, 대구서부권
인천	3	- 인천광역권(인천 본부), 인천북서권, 인천남동권
광주	3	- 광주권(광주·전남 본부), 광주북부권, 광주광산권
대전	3	- 대전권(대전·충남 본부), 대전북부권, 충남남부권 ¹⁾
울산	1	- 울산권
세종	1	- 세종권
경기도	15	- 경기권(본부), 수원권, 성남권, 의정부권, 안양권, 부천권, 고양권, 남양주권, 평택안성권, 시흥권, 서울동부권, 용인권, 파주권, 김포권, 화성권
강원도	3	- 춘천권(강원 본부), 원주권, 강릉권
충청북도	2	- 충청권(충북 본부), 충북동북부권
충청남도	2	- 충남북부권, 천안권
전라북도	3	- 전주권(전북 본부), 익산권, 전북남부권
전라남도	2	- 목포권, 순천권
경상북도	3	- 경북동부권, 경북북부권, 경북서부권
경상남도	4	- 창원권(경남 본부), 경남서부권, 김해권, 양산권
제주도	1	- 제주권(제주 본부)

자료 : 마이홈포털 홈페이지(<https://www.myhome.go.kr>)

충남남부권1) : 대전광역시에 위치한 충남남부권 마이홈센터는 대전과 충남남부권 지자체(보령시, 부여군)를 통합 담당

- 오프라인 마이홈센터와 별도로 인터넷 포털(마이홈포털), 모바일 앱, 마이홈 콜센터를 운영하고 있음
 - 마이홈 포털과 모바일 앱은 개인별 LH 공공임대주택 입주 자격·주거복지(주거급여, 금융지원 등)에 대한 자격 여부를 확인, 입주(유형, 위치, 평형, 임대료, 관리비, 예비입주자, 입주자 모집공고) 및 이용 가능한 주거복지정책(주거급여, 전월세 대출 등)에 대한 정보와 함께 민간주택 및 공공분양주택에 대한 정보를 제공
 - 포털 및 모바일 앱과 별도로 마이홈 콜센터를 운영, 전화상담을 통해 포털 정보제공 및 법률상담 등을 진행
- 마이홈 센터의 주된 업무는 LH에서 공급하는 공공임대주택의 공급, 계약, 자격조사, 갱신계약, 입주, 실태조사, 주택조사, 민원처리 등 공공임대주택 관련 운영관리 업무이며, 주거급여와 관련된 주택의 조사 업무를 수행
 - 마이홈센터는 지자체 주거복지센터에서 필요한 업무의 대부분을 실행중에 있으나, 권역 단위 센터 설치로 취약계층의 접근성에 어려움이 있어 지역밀착형 주거지원은 어려운 실정
 - 긴급복지지원법에 따른 매입·전세임대주택 지원 사업을 담당하고 있으나, 지자체 및 지자체 주거복지센터에서 실행중인 위기가구에 대한 직접지원(보증금, 임대료, 연료비 등)의 실행 및 지원은 불가

[표 3-32] LH 마이홈 센터 업무 및 기능

구 분	주요 기능
LH공급 임대주택 운영 및 자산관리	- LH 공급 공공주택 및 매입 임대주택 관련 업무 (계약, 자격조사, 입주안내, 실태조사, 민원처리 등) - 공공주택·매입 임대주택 수리 및 리모델링
주거급여 관련 업무	- 주거급여 자격 및 지원 상담 - 주거급여 신규주택 및 기존주택 확인 및 민원처리
주거복지 관련 정보제공 및 상담	- LH 공급 공공임대주택(건설임대, 매입임대, 전세임대, 행복주택, 공공지원 민간임대 등) 정보제공·상담 - 기금대출 등 주택금융 관련 정보제공 및 상담 - 찾아가는 상담 서비스
거버넌스 구축 및 연계	- 주거복지관련 지자체 및 단체, 기관과 협약 체결 - 주거복지사업 연계 및 LH주택 입주인 대상 교육 프로그램 시행 - LH입주민 재능·물품 공공마켓 플랫폼(LH친구) 구축·운영
교육 및 홍보 등	- 주택개조·주거복지관련 교육 및 지원 - 주거복지 관련 담당자 교육(직무 아카데미) - 주거복지 관련 제도에 대한 홍보
주거지원	- 긴급주거 지원(긴급복지법, 매입·전세주택 지원)

4. 주거복지 전달체계의 문제점 및 과제

- **(다양하고 복잡한 주거복지 정책과 전달체계)** 앞에서 살펴본 바와 같이 현재 정부 및 지자체의 주거지원 관련 정책은 공공임대주택 공급, 기존 주택 개보수, 주거급여, 금융지원으로 구분되며 각 유형에 따라 정책의 수립·시행·접수·검토·공급 등 각 단계별 주체들의 상이로 인해 수요자들은 정책접근에 어려움을 겪고 있어 수요자의 개별 사례에 맞는 맞춤형 주거복지 서비스 제공이 필요함
 - 공공임대주택 공급의 경우, LH 및 지역개발공사, 지자체 등 각 사업주체에 따라 '모집공고' 및 '서류접수' 등의 창구가 다르고, 각 지자체 별 정보를 통합하여 제공하고 있지 못한 실정
 - 주택개보수 사업은 농어촌 장애인 주택개조, 개량자금 융자, 저소득층 에너지 효율 개선, 서민층 가스시설 개선, 공공임대주택 시설개선, 저소득층 희망의집 고쳐주기 사업 등은 주민센터, 지자체 담당부서, 금융기관 등 접수창구가 다양
 - 금융지원 사업은 소득 및 상황여건에 따라 각 계층별·유형별 적용가능한 상품이 다양하여 주민센터를 통한 상담에는 한계가 있어, HF·LH 등의 포털 및 콜센터 등을 통한 상담이 이루어져야 하나 고령인구가 많은 전라북도의 특성상 서비스에 대한 정보전달이 상대적으로 취약한 실정임
- **(적극적 서비스 전달 부족)** 행정에서는 복지부·국토부 등 정부부처는 물론 자체적으로 추진 중인 주민복지사업들의 추진을 위해 조직개편, 홍보 및 안내(홈페이지, 리플렛 제작 등)등 정책의 전달확대를 위해 노력하고 있으나, 행정조직의 특성상 업무의 비중은 말단 행정기관인 읍면동 주민센터로 집중되고 있어 주민센터의 한정된 담당 직원으로는 내용을 파악하고 신청을 받는 것만으로도 역부족인 상황으로 당초 기획대로의 효과를 내지 못함
 - 서민 주거복지사업의 경우 대상자들이 고령이거나 중증 장애인과 같이 정말로 사업의 혜택이 절실한 사람들이 대부분임에도 불구하고 관련 정보에 대한 접근성은 상대적으로 취약
 - 사업신청과 관련하여 찾아오는 주민을 대상으로는 적극적인 대응은 가능하지만 자발적인 대상자 물색과 사업신청에 대한 안내·설득, 정책의 공급 진행과정에 대한 세부적인 안내 등의 서비스 제공을 기대하기 어려움

○ **(전문성 부족)** 주거복지정책의 실무는 읍면동사무소에서 담당하고 있지만, 불규칙한 주거복지 정책·사업내용의 잦은 변화로 이에 대한 세부적인 정보와 각 시점 별 추진에 필요한 정책의 즉각적인 숙지가 어렵고 이를 지원하기 위한 교육 프로그램 결여

- 영구·국민·매입·전세 임대주택, 분양전환 공공임대주택 등 다양한 임대주택에 더해 정부의 정책에 따라 행복주택, 신혼 타운, 공모 주택, 창업 주택, 아동 주거빈곤 가구 지원사업 등 주거복지 사각지대 발생에 대응한 다양한 형태의 주거지원 정책들이 확대·변화
- LH 및 지역개발공사, 지자체 등 각 사업주체에 따라 '모집공고' 및 '필요 서류의 작성 및 접수' 등 입주를 위한 절차와 주택별 '신청조건' 및 '면적' 등에 대한 유형별 세부조건들이 상이
- 금융지원 정책에서는 '소득분위', '소득분위 자산기준', '도시근로자 평균임금', '원리금균등분할, 체감식분할상환, 체증식분할상환, 혼합상환', '거치기간' 등 금융관련 용어의 숙지를 기본으로 각 사례 별 적용기법에 대한 전문성 확보 필요
- 순환보직으로 인해 읍면동 주민센터 및 지자체 담당 공무원들의 인사 시 복잡·다양한 주거복지사업의 내용의 파악과 효과적 지원을 위한 업무역량 강화에 시간이 필요하며, 주거복지 관련 담당자를 전문관으로 양성하여 주민센터에 배치하는 것은 조직구성에 어려움이 있음

○ **(주거복지서비스 통합 안내 체계 부족)** 주택공급은 대상자 및 수요자가 읍면동 주민센터와 LH(마이홈센터), 주택개량사업은 주민센터, 시군담당자, 금융지원 정책은 HF(주택금융공사), 주택도시기금 등 각 관련기관에 신청 후, 시행기관의 검토를 거쳐 지정된 사업주체가 공급하는 방식으로 각각의 사업마다 고유의 전달 체계를 가지고 있음

- 주거취약계층의 정주여건 향상(주거복지정책 수혜 대상 및 사업 확대)을 위해서는 사례의 통합적 관리와 지속적으로 변하는 주거복지정책에 대응하기 위한 전문성을 가진 전담조직 필요
- 이용자의 관점에서 관련 절차의 안내, 신청서 작성의 적정성 검토, 필요 서류 구비 등에 대한 지원이 필요하나 일선 읍면동 주민센터의 인력·업무 수요를 감안 할 때 업무영역의 확대는 어려운 실정

○ **(통합 사례 및 수요관리 부족)** 수요자 중심의 종합적 지원과 사회 통합형 주거 정책이 성공적으로 이루어지기 위해서는 다음과 같은 요건을 토대로 주거 중심 사례관리를 할 수 있는 통합적 접근이 반드시 필요

- 도내 지역자활기업, 비영리단체 등과 네트워크 구축 및 활용을 통해 주거취약 계층 주거지원 관련 기관·단체에 대한 종합적인 검토와 적용 방안을 모색하여 다양한 주거복지 서비스의 제공을 기본으로 하는 사례의 관리 및 공유 필요
- 지역별 주거복지 관련 정책추진을 위해서는 기지원 가구 사례관리 및 신규 수요 조사를 위한 주거실태 조사의 실행이 필요하며 1회성이 아닌 지속적인 모니터링을 통한 업데이트 필요
- 나아가 국민기초생활 수급자 및 취약계층의 복지정책과 관련하여 보건복지부에서 운영 중인 복지로 시스템 등 사회기초보장 서비스와 연계를 통한 복지서비스의 통합 제공 체계 구축 필요

4

장

전라북도 광역주거복지센터의 필요성 및 운영 방향

Jeonbuk Institute

-
1. 광역주거복지센터 설치 필요성 및 근거
 2. 전라북도 광역주거복지센터의 기능 및 역할

제 4 장 전라북도 광역주거복지센터의 필요성 및 운영 방향

1. 광역주거복지센터 설치 필요성 및 근거

가. 광역주거복지센터의 필요성

1) 주거복지 취약계층의 다양화와 양적 증가 대응

- 급격한 인구·사회구조의 변화로 비혼가구나 싱글맘, 독거노인 등 1·2인 가구 중심의 소규모 가족의 비중 지속적으로 증가
 - 1·2인 가구는 '15년을 기점으로 전체 가구의 절반 이상을 차지하고 있으며 다양한 사회적 요인과 경제침체·취업난 등으로 계속 심화
 - 특히, 기존의 독거노인가구에 더해 청년가구의 비율도 매년 지속적으로 증가하면서 새로운 주거취약계층으로 부각되고 있음
- 전북지역의 경우 농촌지역을 중심으로 독거노인의 비율이 증가하면서 노후 주택으로 인한 주거안정성 저하문제 이외에도 경제적·심리적 불안, 의료·돌봄 서비스 혜택 부족, 고독사 우려 등이 사회적 문제로 부각
- 노인 단독가구의 증가와 함께 청년·신혼부부의 주거 안정성 역시 지속적으로 증가하고 있는 추세임
 - 30대 이하 청년가구의 경우 낮은 소득으로 임대료 등 주거비 부담이 큰 상황에서 취업난 등으로 소비가 위축되는 것은 물론 경제적 자립이 어려워지면서 결혼 연령대가 증가하고 있는 추세임
 - 신혼부부의 경우 결혼으로 인한 경력 단절, 맞벌이 부부의 자녀 양육 문제, 주거비·육아비 부담으로 인한 경제적 어려움 등으로 출산을 기피하는 경향이 증가하고 있음
- 이와 같이 노인·장애인에서 대학생·사회초년생 등의 청년계층과 신혼부부 등으로 주거취약계층 대상이 확대되면서 정책 대안도 다양화되고 있음

2) 주거복지 서비스의 단절성 극복 및 사각지대 해소

- 주거기본법 제정(15)과 주거복지 로드맵 발표(17) 등 정부의 주거복지 관련 정책 및 프로그램은 다양화되고 있으나 이를 수요자와 연계하는 방안에 대한 고려는 부족
 - 공공임대주택은 공급을 주도하는 LH·전북개발공사, 주택자금지원사업은 주택도시금융공사와 금융은행 금융기관 등이 집행 주체 역할을 담당하는 등 부문별로 구분되고 또 동일부분 내에서 프로그램별로 별도로 운영¹⁶⁾
- 현재의 주거복지서비스 공급체계는 통합체계가 아닌 개별 부서에서 민원상담과 중간전달자 역할 등 소수인원에 의해 산발적으로 처리되고 있음
 - 사회복지업무 담당 부서에서는 기존의 보편적 복지 업무를 담당하고, 주택·건축부서는 임대주택(공공) 공급이나 임대료 지원, 전북개발공사는 공공임대주택 공급 및 임대주택 관리 등을 분담
 - 이와 같은 공급자 관점의 주거복지서비스 전달체계로 인해 다양한 주거취약계층의 특성을 고려한 주거복지서비스 제공이 이루어지지 못하는 실정
- 취약계층 대상 복지 서비스 구성 요소간의 연계 부족으로 서비스의 단절성 문제와 함께 정책의 사각지대는 해소되지 못하고 있는 실정
 - 주거취약계층을 대상으로 하는 주거복지 프로그램 상호간에는 물론 LH·전북개발공사·금융기관 등 공급자간 또 이들 공급자와 수요자간의 연계 부족 문제가 지속적으로 발생

3) 읍면동 중심 복지서비스 공급의 한계 극복

- 기존에 구축된 읍면동사무소 중심의 사회복지 전달체계를 활용하는 방안이 효율적이나 현실적으로 한계가 있음
 - '16년 이후 추진된 읍면동사무소를 거점으로 하는 '읍면동 복지허브화' 정책에 따라 기존 시군구에서 담당하던 통합사례 관리가 읍면동 맞춤형복지팀의 업무로 이관

16) 박근석 외. (2016). 주거복지 전달체계에서 커뮤니티 역할에 대한 탐색적 연구. LHI journal of land, housing, and urban affairs. 한국토지주택공사 토지주택연구원, 104.

- 이에 따라 읍면동사무소에는 기존의 복지팀 이외에 맞춤형 복지팀이 신설되거나 복지팀 인원 및 업무가 확대됨
- 읍면동 복지허브화 정책은 생계, 보건, 교육 등 전반적인 복지 서비스 전달의 접근성과 효율성, 전문성, 통합성, 포괄성 향상을 위한 노력이었으나 주거관련 지원은 상대적으로 부족¹⁷⁾
 - 주거복지 서비스는 건축물(주택)이라는 물리적 대상이 가지는 특수성과 이에 관련된 다양하고 복잡한 제도에 대한 전문성을 가진 인력이 필요
 - 기존 복지업무 담당자들을 대상으로 주거복지 관련 역량강화 교육과 함께 별도의 전문인력 채용, 별도의 주거복지 서비스 전달체계 마련 필요
- 읍면동 복지담당자가 주거취약계층을 대상으로 하는 방문 상담이나 심층상담 업무까지 담당하는 것은 한계가 있어 사각지대 발생 우려
 - 읍면동은 주민을 대상으로 종합적인 행정서비스를 공급하는 가장 말단의 행정 기관으로 기본적인 행정지원 업무(총무)와 복지업무를 수행하고 있음
 - 복지 관련 업무의 경우 소수의 전담인력, 업무 영역 관련 행정직과의 갈등, 복지 이외의 업무 부여 등 고유 업무 추진에 많은 제약요인 보유
 - 특히 복지담당 인력이 부족한 상태에서 업무량 증가와 업무 성격의 잦은 변경으로 인한 업무과중 문제도 효율적 복지서비스 공급에 제약요인으로 작용하고 있음

4) 시 · 군센터 설립 독려 · 지원을 위한 광역 거점시설 필요

- 정부·도·시군은 물론 민간차원에서 추진되고 있는 다양한 주거복지 정보를 기반으로 주민과 밀착하여 상담하고, 지원 받을 수 있도록 연결해 주는 서비스 전달체계의 구축이 필요
 - 주거복지에 대한 정보나 관심이 낮았던 지역에 적합한 주거복지 대안을 제시해 줄 수 있는 전문가로서의 역할 담당
 - 지역내 활용 가능한 자원을 발굴하거나 지자체의 재원을 투입하여 주거 위기에 놓인 서민들이 신속하게 어려움을 해소할 수 있도록 지원

17) 봉인식 외. (2017). 경기도 주거복지센터 운영 방향 연구. 경기연구원, 96.

- 주거복지 서비스의 특성이나 전달체계 등을 종합적으로 고려할 때 기초지자체 단위의 주거복지 전담기구에서 담당하는 것이 적절
 - 복지서비스 공급 거점인 읍면동 사무소와의 효율적 업무와 주거취약계층에 대한 서비스 공급 및 지속성 유지 등의 측면을 고려할 때 기초지자체 단위의 주거복지센터 설립이 최적의 대안임
- 기초지자체 단위의 주거복지센터 설립 지원과 함께 시·군 주거복지센터가 해당 지역에서 관련 업무를 효과적으로 수행하게 위해서는 광역단위 주거복지센터의 지원이 필수적임
 - 각 시·군의 여건을 고려하여 적절한 규모와 기능을 갖춘 기초주거복지센터 설립을 전문적으로 지원하기 위한 광역단위의 전담기구 설치 필요
 - 광역 주거복지센터는 정부의 주거복지 관련 정책을 기초 지자체에 적절하게 배분하고 전달하고, 필요한 경우 직접 사업을 수행
- 사업 수요 및 인력확보의 어려움 등으로 주거복지센터가 설치되어 있지 않은 시·군 행정 및 주민을 대상으로 주거복지 정보를 전달하거나 민간 기관·단체와 행정을 연계해 주는 매개체 역할 담당
 - 현재 도내 시군에서는 전주시에만 주거복지센터가 설치되어 있을 뿐 나머지 13개 시·군에는 주거복지센터가 전무한 실정¹⁸⁾
- 따라서 전북의 경우 읍면동의 맞춤형 복지팀과의 긴밀한 연계를 전제로 하는 광역 및 기초 주거복지센터 운영이 필요하며, 우선적으로 광역기구를 설치하여 시·군의 센터설립 및 업무 추진을 지원할 필요가 있음

18) 주거복지 관련 조례는 3개 지자체(전주, 익산, 군산)에서 운영중이고, 이 중 주거복지센터 관련 조항이 포함되어 있는 곳은 전주, 군산 등 2개소임

나. 광역주거복지센터의 설치의 법적 근거

1) 설치 근거

- 「주거기본법」 제22조에서 국가 및 지방자치단체의 주거복지센터 설립에 대해 규정하고 있음

주거기본법 제22조 (주거복지센터)
① 국가 및 지방자치단체는 다음 각 호의 업무를 수행하기 위하여 주거복지센터를 둘 수 있다. 1. 주거복지 관련 정보제공 및 상담 2. 제20조 및 관계 법령에 따른 주거 관련 조사 지원 3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항 ② 국가 및 지방자치단체는 주거복지센터의 설치·운영을 대통령령으로 정하는 바에 따라 주거지원 업무를 수행하는 데 적합한 전문성과 조직·인력을 갖춘 기관에 위탁할 수 있다.

- 전라북도 주거 및 주택조례(16.12.30. 전부개정)에서는 광역주거복지센터의 설립과 운영에 관련된 내용을 규정하고 있음

전라북도 주거 및 주택 조례 제15조(주거복지센터 설치 등)
① 도지사는 법 제 22조에 따라 주거복지사업의 원활하고 지속적인 추진을 위하여 전라북도 주거복지센터(이하 "센터"라 한다)를 설치할 수 있다. ② 센터는 다음 각 호의 기능을 수행한다. 1. 법 제22조제1항제1호 및 제2호에 관한 사항 2. 영 제14조제1항에 관한 사항 3. 그 밖에 도지사가 주거복지의 증진을 위해 필요하다고 인정하는 사항 ③ 도지사는 센터의 운영을 전복개발공사 또는 주거복지 업무를 수행하는 데 적합한 전문성과 조직·인력을 갖춘 기관에 위탁할 수 있다. ④ 도지사는 예산의 범위에서 센터의 운영에 필요한 경비와 사업비를 지원할 수 있다. ⑤ 도지사는 센터의 효율적 운영을 위하여 관련 공무원들을 파견할 수 있다. ⑥ 센터는 업무를 수행함에 있어서 필요하다고 인정하는 경우 관계기관 및 관련 공무원에게 자료 및 설명을 요청할 수 있다. ⑦ 센터의 운영·위탁 등에 관한 사항은 규칙으로 정한다

- 위와 같은 법적 근거에 따라 전라북도 차원에서의 주거복지 정보·서비스 제공 및 시·군 지원을 위한 광역주거복지센터를 별도의 제도적 정비 없이 설립하여 운영 가능

2. 전라북도 광역주거복지센터의 기능 및 역할

가. 기본 방향

1) 광역주거복지센터의 주요 기능

- **(주거복지 관련 민·관 협력시스템 구축)** 공공과 민간이 보유한 주거복지 관련 정보와 사례를 공유하는 협력체계 구축의 구심점 역할
- **(정보·서비스 제공 거점)** 도내 주거취약계층(수요자)의 여건을 고려한 맞춤형 정보 및 서비스 전달
- **(주거복지 수요·사례의 관리)** 주거 현황 파악(주거실태조사), 주거복지 사각지대 발굴 및 지원, 사업 모니터링
- **(복합적인 복지서비스 연계)** 주거복지서비스와 연동하여 취약계층에게 의료·일자리·교육·보육 등의 사회복지 서비스 제공

2) 광역주거복지센터 운영 원칙

- **(통합성)** 온·오프라인을 통해 다양하게 공급되는 주거복지 서비스 전달 창구를 주거복지센터로 일원화
 - 주거지원 관련 정보 제공 및 중개 업무 : 공공임대·전세임대 입주에 필요한 제반 절차¹⁹⁾, 민간 임대주택 알선, 주거급여²⁰⁾, 노후주택 개보수, 주거문제 관련 상담 등
- **(접근성)** 주거 취약계층 주민의 주거복지 서비스 이용과 관련하여 주거복지 센터의 접근성 제고
 - 지리적 접근성 뿐만 아니라 물리적·심리적·정서적 접근성까지 고려하여 주거취약계층 주민들이 쉽게 찾고 편리하게 이용할 수 있도록 정비
- **(적실성)** 주거 취약계층 주민의 수요와 제공되어지는 서비스의 부합 정도가 적정할 수 있도록 프로그램 운영

19) 대상자 모집, 신청 서류의 접수, 자격 여부 심사, 입주자 선정, 통지, 입주관리, 계약 갱신, 퇴거 지원 등

20) 신청, 주택조사 및 자격 심사, 대상자 선정, 주거급여의 지원 등

- 관련 기관(LH, 시·군, 관련 기관, 민간 단체 등)과의 유기적 협력관계 구축을 통해 복합적 서비스 공급이 가능하도록 고려 필요
- **(지속성)** 수혜자 및 사업 현장에 대한 모니터링을 통해 주거복지 서비스가 단계별로 지속적으로 제공
 - 주거복지 서비스 이외에 취약계층을 대상으로 하는 다양한 복지서비스가 통합적·지속적으로 제공될 수 있도록 연계 지원
- **(전문성)** 주거 취약계층 및 복지사업 등의 특수성을 고려하여 관련 분야 전문 지식과 경력을 갖춘 인력 확보 필요
 - 주거복지사업은 일반적인 사회복지 업무 이외에도 주택(건축물)이나 계약 등과 관련된 전문성이 요구됨
- **(책임성)** 봉사 정신과 책임감 등 서비스 마인드를 가지고 주거 취약계층 주민들을 대상으로 하는 서비스 제공 업무 담당
 - 행정편의 관점에서 기본적·의무적 업무수행이 아닌 주거 취약계층 주민의 입장에서 수요자 맞춤형 서비스 제공을 위한 적극적 행정 구현

나. 전라북도 주거복지센터의 업무

1) 주거복지센터의 기능 관련 규정

- 전라북도 주거 및 주택조례에서는 광역주거복지센터의 기능을 주거기본법 및 시행령에서 정한 사항과 기타 주거복지 증진에 필요한 사항으로 규정
 - 다만, 센터의 설립 이후 인력·예산의 확보 등 관련 여건을 고려하여 필수업무를 우선으로 수행하면서, 단계적으로 업무영역 확대 필요
 - 추진 과정에서 기존에 관련 기능·인력을 보유한 LH 등 공공기관과의 연계 및 위탁을 통해 단기간에 종합적인 기능을 수행할 수 있도록 검토 필요

[표 4-1] 주거복지센터의 기능 관련 법령

법	조 항	주 요 내 용
주거기본법	제22조 (주거복지센터)	① 국가 및 지방자치단체는 다음 각호의 업무를 수행하기 위해 주거복지센터를 둘 수 있다 1. 주거복지 관련 정보 제공 및 상담 2. 주거실태조사 및 관계법령에 따른 주거관련 조사 지원 3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항
	시행령 제14조 (주거복지센터)	① 주거복지센터는 다음 각호의 기능을 수행한다 1. 임대주택 등의 입주, 운영, 관리 등과 관련한 정보 제공 2. 주거복지 관련 기관, 단체의 연계 지원 3. 주택개조 등에 대한 교육 및 지원 4. 주거복지 관련 제도에 대한 홍보 5. 그 밖에 주거복지와 관련된 사항
전라북도 주거 및 주택 조례	제15조 2항	② 센터는 다음 각 호의 기능을 수행한다. 1. 법 제22조제1항제1호 및 제2호에 관한 사항 2. 영 제14조제1항에 관한 사항 3. 그 밖에 도지사가 주거복지의 증진을 위해 필요하다고 인정하는 사항

2) 영역별 업무 구분

- 전라북도 광역주거복지센터의 업무는 크게 주민대상 업무, 지자체(시·군) 관련 업무의 지원, 주거복지 정책 추진 기반 확충 등 3개의 영역으로 구분할 수 있음

가) 주민 대상 업무

- (주거문제 상담) 주거취약계층 대상으로 전화·방문·현장상담 등을 통해 수요자의 주거문제를 상담하고 관련 정보 제공
 - LH 등 관련 공공기관과 연계하여 주거복지 콜센터 운영 등을 통해 주거취약계층 대상 전화상담 서비스 시행
 - 시·군 및 읍면동과의 협력을 통해 정보 접근이 어렵거나 거동이 불편한 노인·장애인 취약계층 대상의 방문·현장 상담 서비스 시행
 - 광역센터의 인력 규모 등을 고려하여 시범사업으로 추진하면서 지역 민간단체 등과의 연계를 통해 적용대상 및 지역 확대

- (안내 및 중개) 공공에서 제공하는 각종 서비스·프로그램²¹⁾에 대한 안내 및 주거복지 관련 기관이나 단체와의 연결될 수 있도록 중개 역할
 - 청년·신혼부부·고령자 등 주거취약계층 특성을 고려한 맞춤형 주거복지 프로그램 안내와 함께 일반 복지 서비스와 통합 지원이 가능하도록 관련 정보 제공 및 중개
- (온라인 정보 제공) 마이홈 서비스(LH)와 연계하여 도민들에게 주거복지 관련 정보 제공
 - 정부 및 전라북도, 민간 단체·기관 등에서 제공하는 각종 주거복지 관련 정보를 통합적으로 제공해 주는 온라인 포털 구축·운영
- (정책·사업 홍보) 소식지·홍보물 발간, 보고서 제작 등 다양한 방식을 통해 주거복지 관련 제도 및 정책·사업 홍보
 - 정부 및 전라북도에서 추진하고 있는 다양한 주거복지 프로그램에 대한 정보 제공과 함께 관련 사업에 대한 홍보, 민간 기관(단체)의 사업참여 독려 등을 위한 발간물 제작·배포
 - 주거복지 정책 추진 사례 및 성과 등에 대한 모니터링을 실시하고 그 성과 및 과제를 정리하여 기록으로 보존

나) 지자체 지원

- (주거실태 조사 지원) 전라북도 자체적인 주거실태조사²²⁾ 추진 및 시·군의 관련 조사에 대한 지원을 통해 지역 주거상황 및 주거 수요 파악
 - 효율적인 주거복지정책 추진을 위해 도민 대상의 자체적인 '주거실태조사'를 정기적으로 추진 필요
 - 광역주거복지센터 설립과 함께 관련 정책추진 방향 설정을 위해 우선적으로 추진되어야 할 사업으로 시·군과의 업무 협조를 통해 추진

21) 공공(민간)임대주택, 주거비(주거급여, 임대보증금 지원), 주택금융(주거안정 월세대출, 일반전세자금 보증, 보증자리론, 주택연금 등), 주택개보수(에너지바우처, 햇살하우징 등), 긴급복지지원제도 등

22) 국토부에서 전국단위의 주거실태조사를 시행하고 있으나 표본수가 적어 지역 단위의 주거복지 수요 및 특성 분석에 한계가 있음

- (공무원 업무 역량 강화) 시·군 주거복지 담당 공무원의 역량강화를 위한 교육 프로그램 운영
 - 시·군청 및 읍면동 복지담당 공무원들이 주거복지 관련 업무 수행에 필요한 건축물 및 건축 관련 전문 역량 강화를 위한 교육사업 추진
 - LH 또는 전북개발공사와 연계하여 정기적인 교육 프로그램을 운영하거나 시·군 단위의 방문교육 실시²³⁾
- (주거복지사업 운영 매뉴얼·DB 구축) 업무 효율성 제고를 위한 `주거복지 통합 업무 매뉴얼` 제작·배포와 상담이력·사례관리, 주택조사 등에 관련된 DB 구축·운영
 - 시·군 및 읍면동의 잦은 인사이동 등을 고려할 때 담당 직원의 업무 파악 지연과 전문성 부족에 대응하기 위해 유형별·사례별 업무 대응을 위한 통합 매뉴얼을 제작·배포
 - 전라북도 자체 주거복지 포털사이트를 구축하고 주거복지 수요자 대상의 서비스 공급과 병행하여 관련 자료에 대한 DB 구축을 통해 정책·사업에 대한 모니터링 및 개선방안 마련의 근거자료로 활용

다) 정책추진 기반 확충

- (전라북도 주거복지 네트워크 구축·운영) LH, 전북개발공사, 시·군, 복지관련 기관(돌봄센터 등), 민간단체 등과의 협력적 관계구축 및 교류
 - 광역센터 설립 초기 추진해야 할 선결과제로서 복지수요 대비 서비스 공급 기관·인력의 상대적 부족에 효과적으로 대응하기 위해 복지정책 관련 민·관 단체·기관과의 협력적 네트워크 구축
- (자체 홈페이지 구축·운영) 도에서 운영하는 각종 주거복지 관련 정보의 효율적 전달을 위해 마이홈(LH)과 연동되는 자체 홈페이지 구축
 - 초기에는 기존 시스템이 구축되어 있는 마이홈 포털을 활용하되 전라북도 자체적인 정책·사업 추진을 위해 자체적인 주거복지 홈페이지 운영 필요

23) 전문성을 갖춘 공공기관(LH, 전북개발공사)에 위탁운영하는 경우 해당기관의 인력 및 시스템을 활용할 수 있어 효율적 교육프로그램 운영 가능

- (주거복지 전문가 육성 및 역량 강화) 지역내 대학생, 사회복지사, 주민활동가 대상의 전문가 양성 및 역량강화 교육 추진
 - 주거복지 정책의 효율적 추진을 위해서는 지역내 부족한 전문인력 확보가 선결 과제로 지역내 대학 관련학과(건축과, 사회복지과 등) 교수·학생이나 시민단체 활동가, 사회복지사 등을 대상으로 전문과정 교육 실시
 - 공무원 대상 역량강화 교육과 연계하되 담당하는 역할·업무의 차이를 고려하여 별도의 교육프로그램 운영 병행
- (지자체 주도형 주거복지사업 모델 개발·시행) 정부에서 시행하는 관련 사업 이외에 전라북도의 여건을 고려한 자체적인 주거복지 정책·사업을 발굴하고 시·군과 연계하여 추진하기 위한 연구 수행 및 적용
 - 전라북도 및 전북개발공사에서 시행하고 있는 임대보증금 지원이나 공공임대, 전세임대 관련 지원 등 사업 확대 추진
 - 주거복지 관련 연구사업은 자체적인 연구인력 확보시까지 전북연구원 등 도내 연구기관이나 대학 등과 연계하여 추진하되, 장기적으로는 센터 내부에 연구 개발을 담당하는 전문인력을 채용하여 효율성 제고

[표 4-2] 주거복지센터의 주요 업무

구 분	업 무 내 용
주민 지원	- 수요자(주거취약계층) 대상 주거상담(전화, 온라인, 방문 상담) - 주거복지 프로그램 안내 및 연계사업 중개 - 온라인 정보 제공(마이홈 연계) - 정책·사업 홍보(소식지, 홍보물, 보고서 제작 등)
시·군 지원	- 주거취약계층 대상 주택 및 주거환경에 대한 실태 조사 지원 - 주거복지 담당 공무원 대상의 역량강화 교육 - 주거복지 통합 업무매뉴얼 제작 및 보급 - 주거복지 관련 DB 구축 및 활용(상담이력, 사례, 주택실태 조사 결과 등)
정책추진 기반 확충	- 주거복지 관련 공공·민간 주체가 참여하는 협력적 네트워크 구축 - 전라북도 자체적인 주거복지 관련 홈페이지 운영(마이홈 연동) - 주거복지 전문가 육성 및 역량 강화(대학생, 사회복지사, 주민활동가 등) - 전북도 및 시·군 주도형 주거복지사업 모델 개발 및 시행

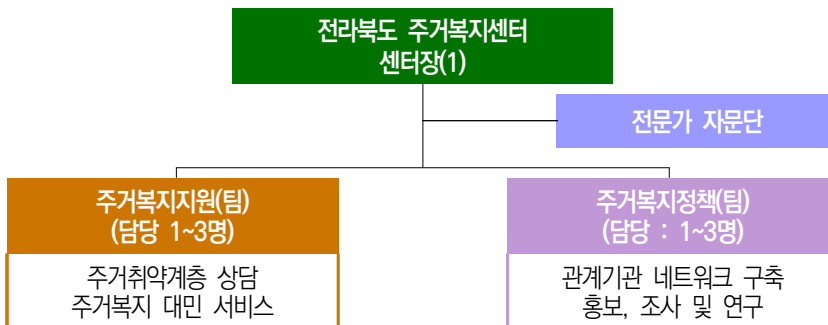
다. 광역주거복지센터의 운영

1) 기본 방향

- 전라북도 광역주거복지센터의 설치는 향후 도내 시·군별 주거복지센터 설립을 전제로 한 준비단계임을 고려하여 업무 및 조직체계 구축 필요
 - 시·군별 센터 설치를 우선적으로 추진해야 하나 지자체의 여건상 개별적인 주거복지센터의 설치기 어려운 상황임
 - 이를 고려하여 자체적인 주거복지 서비스 공급 기능과 함께 시·군 주거복지 정책 추진 지원을 고려한 조직체계 구성 필요
- 단기적으로는 주거취약계층 주민 지원 등 대민 서비스 공급, 정책 홍보, 시·군 주거복지 정책 지원을 중심으로 하는 조직체계를 구성하여 운영
 - 장기적으로는 대민 서비스 지원 기능을 축소하면서 기초주거복지센터 설치 여부에 따라 지원 기능을 구분하여 운영할 수 있도록 조직체계 개편
 - 주거실태조사 등 자체적인 조사·연구 활동 업무는 센터설립 초기부터 운영하는 것이 바람직하나 어려울 경우 조직체계의 단계적 확대 과정에서 확충

2) 조직 체계 및 규모

- 전라북도 광역주거복지센터의 조직은 기본적으로 주거복지지원과 주거복지 정책 담당 부서로 구성하고, 장기적으로는 업무를 세분화하여 조직체계 및 인력 확대 운영



[그림 4-1] 전라북도 광역주거복지센터 조직 구성(안)

- 주거복지지원(팀)은 주거복지 관련 상담 및 정보 제공, 주거복지 관계 기관 안내 및 중개 등 주거취약계층 주민을 대상으로 하는 실질적인 주거복지 서비스 제공
- 주거복지정책(팀)은 주거복지 관련 실태조사 지원, 사각지대 관리, 홍보, 타 기관과의 네트워크 구축, 기타 정책연구·개발 등 직접적인 서비스 제공 이외의 업무 담당

- 광역주거복지센터의 조직 및 규모는 단기적으로 2개 부서(1센터장 2팀)로 구성하여 운영하되 향후 업무 영역 및 서비스 공급 규모의 증가에 따라 3~4개 부서로 세분(1센터장 2과 4팀)하여 운영 하는 방안 검토

[표 4-3] 광역주거복지센터 조직 확대 개편(안)

센터	과	팀	업 무 내 용
전라북도 광역 주거복지센터 (센터장 1명)	주거복지 지원과 (과장 1명)	주거복지 상담 (1~2명)	- 임대주택 공급 및 정보 제공 - 주거복지 서비스 계획 수립
		주거복지 연계 (1~2명)	- 주거복지 관련기관 네트워크 구축 및 활용 - 주거복지 관련 시·군 사업 지원·자문
	주거복지 정책과 (과장 1명)	교육·홍보 (1~2명)	- 팸플릿 제작 등 홍보 사업 - 주거복지 전문가 양성 및 역량강화
		연구·조사	- 홈페이지·DB 구축 및 관리 - 주거실태조사 - 주거복지 관련 정책·사업 연구

3) 운영 예산

- 광역주거복지센터 운영 예산은 크게 인건비, 운영비, 고유 사업비 등으로 구성되며 직원수, 운영방식, 사업 규모 등에 따라 달라짐
- 인건비는 조직의 규모(인원 수), 운영 방식(직영, 위탁 등) 등에 따라 달라질 수 있으나 위탁 운영을 전제로 산정
- 운영비는 센터 운영에 필요한 제경비로서 사무공간 조성, 관련 집기 및 설비 구축 등의 초기비용과 함께, 차량 운영이나 각종 공과금·임차료 등의 연속성 경비 등으로 구성
- 고유사업비는 교육, 홍보, 조사 등의 자체 사업의 추진에 소요되는 비용으로 센터의 규모 및 역할 분담 등에 따라 달라짐

- 경기도 등 타시도의 운영 사례를 참고로 전라북도 광역 주거복지센터의 설립 및 운영 예산은 매년 4~5억원 정도로 추산됨²⁴⁾
 - 설립 초기에는 센터 조성공사 및 집기·설비 구입 등에 관련된 예산이 일부 포함되어 약 5억원 정도의 예산이 소요
 - 운영 과정에서는 인건비 및 운영 경비, 고유사업비 등에 약 4억원의 예산이 매년 소요될 것으로 예상됨

[표 4-4] 전라북도 광역 주거복지센터 예산

구분	예산액	사업내용
총 계	5억원	-
인건비	2.7억원	- 센터 인력 운영 : 총 7명(센터장, 팀장 2, 직원 4)
운영비	1.3억원	- 센터 조성 공사 : 사무공간, 교육장, 회의실 등 - 경비 : 사무운영, 공공요금, 차량운영, 임차료 등
고유사업비	1.0억원	- 주거복지상담 및 지원 - 홍보, 조사연구, 토론회 및 전문가 교육 등

4) 광역주거복지센터의 운영 방식

가) 운영 방식 검토

- 주거복지센터의 설치 및 운영 방식은 크게 전라북도 직접운영, 전북개발공사 등 공기업 위탁, 민간위탁 방식의 3가지로 구분할 수 있음
- 광역주거복지센터가 설치·운영되고 있는 서울시·경기도 등은 산하기관(공기업)인 SH공사와 경기개발공사에 위탁하고 있으며, 광역센터의 업무 내용 등을 고려할 때 직영 방식은 현실적으로 도입이 어려울 것으로 판단됨
 - 직영 방식의 운영은 관련 인력의 채용, 조직 구성, 활동의 범위 등에 있어서 제약요인이 많아, 주거복지 관련 다양한 수요에 대응한 유연한 운영에 어려움이 있을 것으로 예상됨

24) 고유사업비를 센터의 기능에 관련된 최소한의 사업을 전제로 한 것으로 조사·연구사업, 포털 사이트 구축 및 운영 등에 관련된 사업 추진시 해당 사업예산은 별도로 산정 필요

[표 4-5] 주거복지센터 운영 방식별 검토사항

운영방식	검 토 사 항
전라북도 직영	- 도청 내에 주거복지센터를 설치하고 전라북도에서 직접 운영 - 건설교통국 주택건축과 공동주택팀을 주거복지팀으로 확대 개편 - 복지 관련 부서와의 업무 중복 방지 및 연계를 위한 역할 조정 필요
공기업 위탁	- 전북개발공사·LH 등에 주거복지센터 업무를 위탁하고 예산 지원 - 두 개의 공기업 모두 주거복지 관련 조직 및 업무 시행 중 - 기존 광역주거복지센터는 모두 공기업(지방)에 위탁 운영
민간 위탁	- 전문성을 갖춘 비영리 단체, 사회적기업 등에 위탁하고 예산 지원 - 기초 지자체의 경우 민간 위탁방식으로 운영하는 사례가 있음

- 광역주거복지센터의 업무 특성과 타시·도 사례를 참고하여 전라북도 광역 주거복지센터는 위탁운영 방식을 도입하는 것이 타당할 것으로 판단됨
- 광역주거복지센터 설립을 추진하고 있는 인천광역시의 경우에도 주거복지센터를 인천도시공사에 위탁하는 방식으로 검토하고 있는 것으로 파악됨

[표 4-6] 광역주거복지센터 운영 방식 대안 비교

구 분	직접운영	공기업 위탁	민간위탁
담당 부서 (기관)	건설교통국 주택건축과	전북개발공사 / LH	민간 단체·기업
시·군 연계 형태	시·군 담당부서/센터 민간 단체 위탁	공기업 직영 민간 위탁	민간위탁
예 산	공동경비	인건비, 운영비, 공동경비	인건비, 운영비, 공동경비
장 점	예산사용 및 시·군 협력 용이	기존 업무 연장(확대) 양질의 서비스 제공	현장경험·역량 풍부
단 점	업무 전문성 저하 관리 비효율 조례 변경 필요	행정 인력 파견 필요	행정업무 미숙 업무 충실도 저하

- 전라북도 광역 주거복지센터는 전문성을 갖춘 기관에 위탁 운영을 전제로 검토하고, 필요한 경우 도청 관련 부서의 공무원을 파견하여 운영과정에 대한 관리·감독 및 지원 업무를 수행

나) 위탁운영 관련 제도적 근거

- 주거기본법 및 전라북도 주거 및 주택 조례에서는 위탁운영과 관련하여 다음과 같이 규정

[표 4-7] 주거복지센터의 기능 관련 법령 주요 내용

법령	조항	주요 내용
주거기본법	제22조 (주거복지센터)	② 국가 및 지방자치단체는 주거복지센터의 설치·운영을 주거지원 업무를 수행하는 데 적합한 전문성과 조직·인력을 갖춘 기관에 위탁
	시행령 제14조 (주거복지센터)	② 국토교통부 장관은 주거복지센터의 설치·운영을 LH에 위탁 ③ 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 주거복지센터의 설치·운영을 LH 또는 해당 시·도, 시·군·구의 조례로 정하는 기관에 위탁
전라북도 주거 및 주택 조례	제15조 2항	③ 도지사는 센터의 운영을 전북개발공사 또는 주거복지 업무를 수행하는 데 적합한 전문성과 조직·인력을 갖춘 기관에 위탁 ④ 도지사는 예산의 범위에서 센터의 운영에 필요한 경비와 사업비 지원 ⑤ 도지사는 센터의 효율적 운영을 위하여 관련 공무원을 파견

다) 위탁 기관의 검토

- 전라북도 주거 및 주택조례에서는 전북개발공사 또는 주거복지 업무를 수행하는데 적합한 전문성과 조직·인력을 갖춘 기관에 광역주거복지센터를 위탁하여 운영할 수 있도록 규정
- 주거기본법과 전라북도 조례 등을 참고하면 위탁기관은 크게 공기업(전북개발공사, LH)과 민간기구(단체)로 구분할 수 있으나 업무특성이나 타시·도 사례 등을 고려하면 공기업 위탁 방식이 적절한 것으로 판단됨
- **(전북개발공사)** 전라북도 산하 공기업으로 타시·도 사례 등을 고려할 때 우선적으로 위탁 대상 기관으로 검토 필요
 - 공공임대주택 및 행복주택, 공공실버주택, 마을정비형 공공주택 등 주택공급 분야의 주거복지정책 추진 중
 - LH에 비해 상대적으로 사업 규모(개소수, 세대수)가 적고 주택공급에 한정된 사업만을 담당하고 있어 위탁 운영시 업무 영역의 한계 우려
 - LH에서 주도하는 주택공급·주거급여 서비스 및 마이홈 서비스와의 기능적

5

장

결론 및 정책 제언

Jeonbuk Institute

-
1. 연구의 요약
 2. 정책 제언

제5 장 결론 및 정책 제언

1. 연구의 요약

- 본 연구는 정책의 수요자인 주거취약계층 주민의 관점에서 통합적인 주거복지 서비스 공급 정책을 효율적으로 추진하기 위한 `전라북도 광역주거복지센터`의 건립 필요성과 운영 방향을 설정하는 것을 목적으로 수행됨

■ 광역주거복지센터의 필요성

- 주거취약계층의 다양화와 양적 증가에 따라 정보·서비스 접근성 부족으로 인해 발생하는 주거복지 서비스의 단절성을 극복하고 주거복지 사각지대를 해소하기 위한 지원 기능의 확충 필요성 증대
- 읍면동 거점 방식으로 운영되는 기존 복지서비스 공급체계의 한계를 극복하기 위해서는 기초지자체 단위의 주거복지센터 설립이 최적의 대안
- 현재 도내에는 전주시에만 주거복지센터가 설치되어 있어 나머지 시·군의 주거복지센터 설립을 지원하면서 센터설립이 어려운 시·군에 대한 주거복지 정책 지원 기능을 담당하기 위한 광역주거복지센터의 설립 필요
- 주거기본법 및 전라북도 주거 및 주택 조례에서 광역주거복지센터 설립 및 운영과 관련된 사항을 규정하고 있음

■ 광역주거복지센터의 기능 및 역할

- 주거복지센터는 정부, 도, 시·군은 물론 민간차원에서 추진되고 있는 다양한 주거복지 정보를 기반으로 주민과 밀착하여 상담하고, 지원 받을 수 있도록 연결해 주는 서비스 전달체계의 허브 역할을 담당

- 이와 함께 주거복지 관련 민관 협력시스템 구축, 주거복지 수요·사례의 관리, 복합적인 복지서비스 연계 등의 다양한 기능을 담당



[그림 5-1] 주거복지센터의 기능(안)

- 전북 광역주거복지센터는 향후 시·군별 주거복지센터의 설립을 전제로 다음과 같은 기능을 중심으로 운영
- (전라북도 주거복지 플랫폼 구축) 정부·지자체 및 LH·전북개발공사의 정보 자산을 통합하여 효율적으로 주거복지정보를 제공하고 맞춤형 상담서비스를 제공할 수 있는 체계를 마련



[그림 5-2] 전라북도 주거복지 플랫폼 구축 방안²⁶⁾

26) 서울SH공사 자료 인용 편집 / <https://www.i-sh.co.kr/main/lay2/S1T225C1556/contents.do>

- **(시군·민간의 주거복지 활동 지원)** 시군 단위 또는 민간 영역의 주거복지관련 기구의 활동을 모니터링하여 지역내 주거정책의 문제점에 대응하고, 대안을 제시하여 주거문제 해소 기여
 - 광역 차원의 주거복지정보체계(WEB) 구축, 업무 매뉴얼 개발 및 보급, 시군 주거복지센터 실무자의 역량 강화를 위한 교육 프로그램 운영 등
 - 시군 단위 주거복지센터와 연계한 조사·연구사업을 추진하거나 다양한 주거복지 이슈에 대응하고 대안을 마련하기 위한 토론회·세미나 개최
- **(주거복지 거버넌스 구축)** 전라북도과 각 시군, 전북개발공사, LH, 복지관련 기관·단체를 수평적으로 연계한 '주거복지 거버넌스'를 구축하여 균형있는 주거복지 실현 도모
 - 주거복지 거버넌스를 기반으로 한 지역과의 연계망 확충을 통해 지역의 여건을 고려한 전북형 주거복지사업을 추진

■ 광역주거복지센터의 운영

- **(광역주거복지센터의 조직체계)** 향후 도내 시·군별 주거복지센터 설립을 전제로 한 준비단계임을 고려하여 업무 및 조직체계 구축 필요
 - 단기적으로는 주거취약계층 주민 지원 등 대민 서비스 공급, 정책 홍보, 시·군 주거복지 정책 지원을 중심으로 하는 조직체계를 구성하여 운영
 - 장기적으로는 대민 서비스 지원 기능을 축소하면서 기초주거복지센터 설치 여부에 따라 지원 기능을 구분하여 운영할 수 있도록 조직체계 개편
 - 단기적으로 2개 부서(1센터장 2팀)로 구성·운영하고, 향후 업무영역의 증가에 대응하여 3~4개 부서로 세분(1센터장 2과 4팀)하여 운영
- **(광역주거복지센터의 운영 방식)** 전라북도 직접운영, 전북개발공사 등 공기업 위탁, 민간위탁 방식의 3가지로 구분 수 있으며, 업무 특성과 타시·도 사례를 참고하여 공기업 위탁운영 방식을 우선 검토 필요
 - 위탁 가능한 공기업으로는 LH(전북지역본부)와 전북개발공사가 있으며 양 기관에 대한 위탁 운영시 검토 사항을 정리·제안함
 - 타시·도에서는 모두 지방공기업(개발공사) 위탁 방식으로 운영하고 있으나 LH(전북지역본부) 위탁 방식도 기능적 연계 및 효율성 측면에서 유리

2. 정책 제언

- 광역주거복지센터의 운영은 조직·인력 운영의 효율성 측면과 현실적인 여건을 감안할 때 직영 보다는 전북개발공사나 LH(전북지역본부)에 위탁운영하는 방식이 바람직 할 것으로 판단됨
- 장기적으로는 거점 역할을 하는 전북 광역주거복지센터 이외에 시·군 단위의 지역센터 설립을 위한 구체적인 대책 마련이 필요
- 전라북도의 여건을 고려할 때 광역주거복지센터의 설립 및 운영의 단계별 추진 방안(로드맵)을 제안

■ 1단계 : 광역주거복지센터 설치 및 주거복지 인프라 구축

- 다양한 주거복지 관련 정책 및 사업에 대한 정보를 취합하여 체계화하고 주거 실태조사 실시를 통해 전북의 주거복지 수요 및 특성 파악
- 사용자 중심의 서비스전달체계 구축 및 주거복지 통합대응 매뉴얼 개발로 주거 취약계층에 대한 정책 접근성 및 정보제공 강화
- 시·군, 민간단체·기관들과의 연계 강화를 통해 전라북도 차원의 주거복지 통합서비스 제공을 위한 협력적 거버넌스 구축

■ 2단계 : 시·군 센터의 점진적 설치로 주거복지 서비스 극대화

- 광역주거복지지원센터의 운영성과를 토대로 시·군단위의 지역센터 설립을 위한 준비 과정 및 초기 운영 지원²⁷⁾
- 시·군 주거복지센터 육성 및 관계자 역량 강화를 위한 지원
- 지역센터 위탁시 주거복지 사업비, 프로그램 운영비 등에 대한 도비 지원 검토 (주거복지기금 활용)

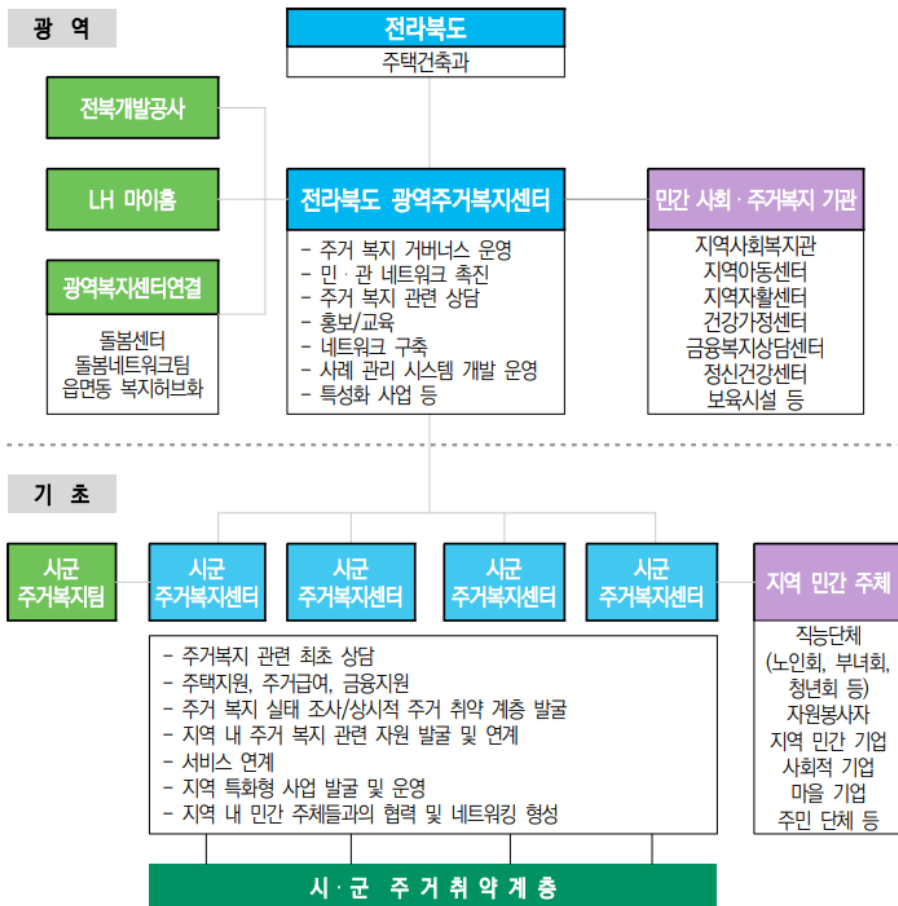
■ 3단계 : 전라북도 주거복지 전달체계 구축 완료 및 기능 확대

- 시·군 단위 지역센터 설립이 어려운 농어촌지역을 대상으로 권역단위 센터를

27) 국토부의 지역주거복지센터 시범사업(공모)과 연계 추진

설치하여 광역센터→지역센터→읍면동→주거취약계층 주민으로 이어지는 주거 복지 전달체계 구축 완료

- 직접적 대민 서비스 업무는 지역센터에 이관하고 광역센터는 자체 포털시스템 구축·운영 거버넌스 체계 강화, 시·군 지원, 조사·연구 및 정책 개발 등의 업무에 집중
- 광역 및 지역센터의 조직 및 인력 확충은 1~2단계 사업의 성과와 시기 등을 고려하여 추진



[그림 5-3] 광역·시군 주거복지센터 중심의 전달체계 구축 방안

참고문헌

참고문헌

- 김상호 외. (2013). 저소득층 주거환경개선센터 구축 및 운영방안에 관한 연구(1). 건축도시공간연구소.
- 김현진. (2013). 대구시 주거복지 증장기 정책 방향. 대구경북연구원.
- 김혜승 외. (2012). 서민주거복지향상을 위한 주거지원서비스 체계 구축방안 연구. 국토연구원.
- 김혜승. (2004). 주거복지 지원 및 전달체계 구축방안 연구. 국토연구원.
- 기윤환 외. (2018). 주거복지센터 설치 및 운영에 관한 연구. 인천연구원.
- 남원석 외. (2010). 지역밀착형 주거지원 서비스 지원 체계 구축 방안. 한국토지주택공사 토지주택연구원.
- 남원석 외. (2017). 서울시 주거복지센터 평가체계 개발. 서울연구원.
- 박근석 외. (2016). 주거복지 전달체계에서 커뮤니티 역할에 대한 탐색적 연구. LHI journal of land, housing, and urban affairs. 한국토지주택공사 토지주택연구원.
- 배순석. (2008). 서민주거복지 확대정책의 평가와 향후 정책방향. 국토연구원.
- 봉인식 외. (2017). 경기도 주거복지센터 운영방향 연구. 경기연구원.
- 서수정 외. (2014). 주거지원센터 구축 및 운영방안에 관한 연구(2). 건축도시공간연구소.
- 윤주현 외. (2005). 지역간·계층간 주거 주거 서비스 격차 완화방안연구(1) : 주거서비스 지표의 개발 및 측정. 국토연구원.
- 홍인옥. (2015). 주거복지센터 활동의 성과와 향후 과제. 서울시 주거복지지원센터 성과보고회 및 토론회 자료집.
- SH공사. (2017). SH공사 주거복지센터 운영성과 사례집.
- 국토교통부. (2017). 사회통합형 주거사다리 구축을 위한 주거복지 로드맵.
- 국토교통부. (2018). 제2차 장기주거종합계획 수정계획(18~22).
- 국토교통부. (2018). 취약계층·고령자 주거지원 방안.
- 국토교통부. (2019). 아동 주거권 보장 등 주거지원 강화대책.
- 국토교통부. (2020). 비주택거주자 주거상향 지원방안.
- 경기도(2018), 2030 경기도 주거종합계획.

참고문헌

경기도시공사 주거복지포털(경기홈) <http://gghome.gico.or.kr/>
경기도청 홈페이지 <https://www.gg.go.kr/>
대구광역시 홈페이지 <http://www.daegu.go.kr/>
대구 서구종합사회복지관 홈페이지 <https://www.dswc.or.kr>
마이홈포털 <https://www.myhome.go.kr/>
서울주거포털 <http://housing.seoul.go.kr>
서울주택도시공사 홈페이지 i-sh.co.kr
인천광역시 홈페이지 incheon.go.kr
인천주거복지센터 카페 cafe.naver.com/ichousewellbeing
전북주거복지센터 홈페이지 <http://jjhw.icomn.net/>
전주시청 홈페이지 <https://www.jeonju.go.k>
제주특별자치도개발공사 홈페이지 <http://www.jpdc.co.kr/>
주택도시기금 홈페이지 <http://nhuf.molit.go.kr/>
한국주택금융공사 홈페이지 <https://www.hf.go.kr/>
한국토지주택공사 홈페이지 <https://lh.or.kr>

정책연구 2020-03

전라북도 광역주거복지센터 설립 및 운영 방향 연구

발 행 인 | 김 선 기

발 행 일 | 2020년 3월 31일

발 행 처 | 전북연구원

55068 전북 전주시 완산구 콩쥐팍쥐로 1696

전화: (063)280-7100 팩스: (063)286-9206

ISBN 978-89-6612-283-7 93330

본 출판물의 판권은 전북연구원에 속합니다.

