

주거서비스로 진화하는 공공임대주택

김홍욱
국토교통부
공공주택정책과장

우리나라 공공임대주택 공급 현황 및 계획

우리나라 공공임대주택의 공급 현황

2016년 현재 우리나라의 주택보급률은 102.6% 수준으로 나타나고 있다. 대표적인 주택의 양적 공급 관련 수치인 주택보급률을 통해 알 수 있듯이 주택의 양적 부족 현상은 전반적으로 완화되고 있다.

또한 주거의 질과 밀접하게 연관되어 있는 1인당 주거 면적도 크게 증가하는 등 평균적인 주거 수준은 향상되고 있는 상황이다.

과거와 현재의 주거 수준 비교

구분	1980	1990	2000	2010	2016
주택 재고(만 호)	532	716	1,096	1,769	1,988
주택보급률(%)	71.2	80.8	81.7	100.5	102.6
가구당 평균 면적(m ²)	45.8	46.4	62.4	67.4	70.1
1인당 주거 면적(m ²)	10.1	13.8	19.8	25	33.2

자료: 국토교통부(2017), 사회통합형 주거사다리 구축을 위한 '주거복지로드맵'

이러한 주택 공급의 양적·질적 확대와 함께 무주택 저소득 계층을 대상으로 지원하는 공공임대주택의 공급도 지속적으로 확대되고 있다. 2016년 말 기준으로 영구·국민임대 등 10년 이상 장기공공임대주택의 재고는 126만 호를 넘어서고 있다. 2017년도에만 공공임대주택 12만 7,000호를 공급하는 등 주거취약계층 지원을 위한 공급은 꾸준히 확대되고 있다. 다만 전체 주택 중 장기공공임대주택의 비율을 나타내는 장기공공임대주택 재고율은 6.3% 수준으로 OECD 국가 평균 재고율인 8% 수준에 비해 낮은 상황이다.*

주거복지로드맵에 따른 공공임대주택 공급 계획

정부는 장기공공임대주택 재고율이 OECD 국가

* 장기공공임대 재고 및 비율 : 2003년 30만 4,000호/2.4% → 2016년 126만 호/6.3%

평균에 비해 낮은 현실을 고려하여 2018년부터 2022년까지 공공·공공지원 주택 100만 호 공급을 추진할 계획이다. 공공임대주택 65만 호(연평균 13만 호), 공공지원주택 20만 호(연평균 4만 호), 공공분양주택 15만 호(연평균 3만 호)를 공급하여 총 100만 호의 공적주택이 공급된다. 특히 공공임대주택은 수요자별 생애맞춤형으로 공급된다. 이에 따라 청년을 대상으로 13만 호, 신혼부부를 대상으로 20만 호, 어르신을 대상으로 5만 호가 공급되는 등 모두 65만 호가 공급될 예정이다.

공공임대주택 공급계획

(단위: 만 호)

구분	2018	2019	2020	2021	2022	합계	평균
소계	13	13	13	13	13	65	13
청년	2	2.5	2.7	2.9	2.9	13	2.6
신혼부부	3	3.9	4	4.5	4.6	20	4
어르신	0.9	0.9	1	1.1	1.1	5	1
저소득층	7.1	5.7	5.3	4.5	4.4	27	5.4

자료: 국토교통부(2017), 사회통합형 주거사다리 구축을 위한 '주거복지로드맵'

공공임대주택의 주거서비스 수준 및 요구

우리나라 공공임대주택의 주거서비스 수준

우리나라의 공공임대주택 공급은 주로 양적 확대가 강조되어 왔다. 한국의 주거복지 정책에 대한 역사는 선진국에 비해 짧은 상황이다. 한국은 1988년 영구임대주택 25만 호 공급계획을 통해 처음으로 공공임대주택의 공급을 추진하였다. 이로 인해 임대주택에 대한 수요는 공급에 비해 상대적으로 많이 나타났고, 따라서 양적 확대에 집중하던 이전 정책방향은 당연한 것으로 볼 수 있다. 다만 2016년 말 기준으로 장기공공임대주택의 재고가 126만 호를 넘어서고 있어 양적 측면의 확대는 어느 정도 이루어진 상황이기도, 공공임대주택의 질적 측면에 대한 관심이 확대되는 것은 자연스러운 일이라 할 수 있다.

물론 공공임대주택의 주거서비스에 대한 요구에 대응하여 서비스의 질적 개선은 지속적으로 이루어지고 있다. 대표적으로 청년들에게 창업 지원 서비스를 지원하는 '창업지원주택', 고령자에게 복지서비스를 지원하는 '공공실버주택'을 예로 들 수 있다.

'창업지원주택'은 청년 창업인의 안정적 주거를 위하여 주거와 사무가 복합된 소호형 주택 평면과 더불어 창업에 도움을 주는 다양한 지원시설과 서비스를 제공한다. 주거공간은 물론 업무 회의공간(사무공간, 회의부스 등)과 개발 프로그램 등의 테스트 공간(IoT Mobile LAB), 창업 카페 등의 커뮤니티 공간 등을 지원하여 새롭게 창업에 도전하는 청년들이 성공할 수 있도록 지원한다. 현재 성남 판교 등 전국 9곳(1,526호)에서 사업을 진행하고 있다.

'공공실버주택'은 공동주택의 저층부에는 복지관을 설치하고 상층부에는 고령자 맞춤형 주택을 건설하여 주거와 복지 서비스를 함께 제공하는 공공임대주택을 말한다. 주거공간의 경우 문턱 제거, 복도 욕실 등 안전손잡이, 욕실 침실 비상콜, 높낮이 조절 세면대 등이 설계에 반영되어 고령자들이 편안하게 생활할 수 있는 환경을 조성하고 있다. 또한 공공임대주택의 저층부에 설치된 복지관에는 물리치료·건강진단 등 건강관리, 탁구·댄스·치매예방용 보드 게임 등 여가활동, 텃밭가꾸기·직업상담 등 다양한 프로그램이 운영되어 건강 및 여가 생활을 즐길 수 있도록 지원하고 있다.

공공임대 입주민의 주거서비스에 대한 요구

'창업지원시설'과 '공공실버주택'은 청년일자리 부족 및 고령화 현상과 같은 사회구조적 변화에 대응하기 위해 공공임대주택에 창업·복지서비스를 결합하여 제공하는 사례라 할 수 있다. 청년들의 창업에 도움을 주고 고령자들에게 복지서비스를 제공하는 등 주

거는 물론 일자리와 건강 같은 생애주기별로 요구되는 다양한 서비스 요구에 대응하여 맞춤형 서비스를 제공하는 형태로 변화하고 있는 것이다.

공공임대주택 입주민들의 주거서비스에 대한 요구는 지속적으로 확대될 것으로 예상된다. 특히 공공임대주택의 경우 저소득 계층이 거주하고 있다는 인식으로 인해 부정적으로 바라보는 시선이 많이 나타나는 우리나라의 경우 민간보다 좋은 주거서비스를 제공함으로써 부정적 인식을 개선해 나갈 필요가 있다.

성남여수지구의 주거서비스 제공

주거서비스에 대한 요구에 적극 대응하고 있는 공공임대주택의 사례로 ‘성남여수지구’를 예로 들 수 있다. 성남여수지구는 낮은 임대료 등으로 단순히 저렴하게 살 수 있는 집이 아니고 각종 생활 서비스가 충만한 공공임대주택을 구현하기 위해 다양한 서비스를 제공하고 있는 곳이다. 아이를 키우기 쉽고, 노인 돌봄 서비스가 잘되어 있어 이웃도 잘 사귄 수 있고, 단지 내 아동도서관에서 책도 빌려 보고, 커뮤니티 형성도 활발히 이루어지는 공공임대주택 단지를 만들기 위해 사회복지관과 주민공동시설 등 다양한 서비스들이 제공되고 있다.

입주민 커뮤니티 형성을 위한 주민 친화시설

먼저 성남여수지구는 주민 카페와 임차인대표 회의실 등 입주민들이 적극적으로 커뮤니티를 형성할 수 있도록 지원하고 있다. 라운지 형태의 개방형 공간에 북카페·주민 휴게·독서 등이 가능한 공간을 지원하고 있으며, 이러한 공간들은 입주민 자치조직을 통해 자율적으로 운영된다. 또한 입주민 대표회의의 활성화를 위한 주민자치 지원시설도 제공하고 있다. 입주민 대표 회의실 등을 통해 성남여수지구의 운영과 관련



주민 카페

자료: 한국토지주택공사(2017), 성남여수 A-1BL무지개서비스 특화모델 안내

된 대소사를 입주민들이 함께 논의하고 자율적으로 결정할 수 있도록 지원한다.

임대주택 이미지 개선을 위한 문화·육아·여가 시설

또한 성남여수지구 공공임대주택 입주민들이 안심하고 아이를 키울 수 있도록 무지개 육아방을 운영 중



무지개 육아방(상)과 무지개 도서관(하)

자료: 한국토지주택공사(2017), 성남여수 A-1BL무지개서비스 특화모델 안내

이며, 주민들의 문화생활을 지원하기 위해 도서관과 독서실도 운영하고 있다. 무지개 육아방의 경우 여성 가족부와 협업체 공동육아 나눔터로 지정되는 등 안전하게 자녀를 돌볼 수 있는 환경을 조성하고 있다. 또한 유아와 초·중·고 학생들을 위한 1만 권의 도서를 비치하고 있는 무지개 도서관을 운영하고, 방과 후 초·중·고 학생들의 자율학습 장소로 활용 가능한 독서실을 운영하여 쾌적한 공부방 환경도 조성하고 있다.

이와 함께 가든팜을 운영하여 입주민들이 단지 내 텃밭에서 농작물을 기를 수 있도록 지원하고 있다. 미세먼지 알람판을 설치하고 미스트 분사를 통해 먼지를 저감시켜 쾌적한 공간을 유지할 수 있도록 배려하는 것도 눈에 띈다.

공유경제 확산 및 일자리 창출 시설

마지막으로 성남여수지구 공공임대주택은 카셰어링 서비스를 제공함으로써 공유경제를 촉진하는 역할을 하고 있다. 이를 통해 차 걱정 없는 주거공간을 마련하고 있으며, 인근 주민도 이용이 가능하도록 개방하여 임대주택에 대한 지역민들의 인식을 개선하는 효과도 유도하고 있다.

또한 공공임대상가를 주변시세의 50~80% 수준의 임대조건으로 지역 소상공인들에게 제공하여 안정적인 경제활동을 지원하고 있으며, 이를 통해 일자리 창출 효과도 내고 있다. 이와 더불어 사회적기업

이 입주할 수 있는 공간도 제공하여 사회적 경제를 통한 일자리 창출도 기여하고 있다. 지자체 협업을 통해 사회적기업을 선정하고 있으며, 단지기여도를 선정 기준에 반영하여 입주민들의 주거서비스 개선을 위해 운영되도록 유도하고 있다.

향후 추진 방향

주택에 대한 인식이 사는(buy) 집에서 사는(live) 집으로 지속적으로 변화하고 있다. 삶의 질에 대한 관심이 높아지면서 공공임대주택과 관련된 정책 방향도 지금까지 주거취약계층을 지원해 온 ‘주거복지’에서 ‘주거서비스’로 진화하고 있다. 이러한 변화에 발맞추어 공공임대주택 입주민들에게 다양한 서비스가 제공되고 있고, 이를 상징적으로 보여주는 것이 성남여수지구 공공임대주택 단지라 할 수 있다. 공공임대주택 입주민들의 삶의 질을 개선하기 위해 육아, 학업, 취업, 여가, 커뮤니티 형성 등 생애주기별 맞춤형 주거서비스를 제공하는 방향으로 공공임대주택은 지속적으로 진화하고 있다.

입주민들이 자율적으로 공공임대주택을 운영해 나가고, 이를 통해 주민들의 서비스 수요가 꾸준히 발굴됨으로써 주거서비스는 더욱 강화되어 나갈 것이다. 이러한 변화로 인해 공공임대주택 입주민들의 삶은 더욱 나아질 것이고, 공공임대주택에 대한 일반 국민들의 부정적 인식도 개선될 것으로 기대된다.



카셰어링(좌)과 사회적기업 공간(우)

자료: 한국토지주택공사(2017), 성남여수 A-1BL 무지개서비스 특화모델 안내

