

저소득 단신계층을 위한 임대주택의 기본 방향

김 윤 이

한국도시연구소 책임연구원

1. 단신계층용 매입임대주택 사업과 주거취약계층 주거지원사업의 성과 및 한계

1) 미흡한 부분이 있지만 단신계층의 주거안정 효과

당초에 예상했던 만큼의 실적이 쌓인 것은 아니다. 또한 현재 운영되고 있는 방식이 바람직하다고는 할 수 없다. 그럼에도 불구하고 쪽방에서 살 수밖에 없던 사람들, 쉼터를 나와도 갈 곳이 없어 다시 노숙을 하게 되거나 시설을 전전하던 사람들에게는 새로운 주거선택지가 제공된 것이고, 이를 선택한 이들 중 상당수는 저렴한 비용으로 양호한 주택에서 거주할 수 있게 되어 어느 정도 주거안정을 확보하게 되었다. 그렇기 때문에 이와 같은 저소득 단신계층을 위한 임대주택은 계속해서 정부가 적극적으로 추진해야 하는 중요한 과제이다. 현재 갖고 있는 문제점을 개선하여 2013년 이후에도 지속적으로 저소득 단신계층을 위한 임대주택을 공급하기 위한 노력을 계속해야 할 것이다.

2) 저소득 단신계층을 위한 임대주택의 통합 및 재편

현재 단신계층용 매입임대주택은 시범사업으로 운영되고 있으며, 기존에 공급된 물량 이외에도 추가로 공급할 계획이 없는 상황이다. 쪽방·비닐하우스촌 거주가구 주거지원사업으로 시작한 주거취약계층 주거지원사업은 고시원, 여인숙, 범죄피해자 등으로 그 대상을 확대하고 있다. 그런데 두 가지 사업은 입주대상에서 약간의 차이가 있을 뿐 공급방법 및 임대조건 등이 거의 동일하다. 또한 차이가 있다고 하나 입주대상도 적절한 주거를 구하지 못해 홈리스 상태가 될 가능성이 큰 주거취약계층이다. 또한 여기에는 장애인에 대한 고려가 부족하다. 물론 장애인의 경우에는 대부분의 공공임대주택 입주대상에 포함되어 있지만 혼자 사는 장애인이나 시설에서 퇴소한 장애인에게는 매우 불리하게 작용되고 있다.

따라서 단신계층용 매입임대주택을 주거취약계층 주거지원사업과 통합시키는 것이 필요하다. 이를 위해서는 주거취약계층 주거지원사업의 입주대상에 거리 노숙인과 쉼터 노숙인을 포함해야

한다. 또한 장애인 등 시설 퇴소자도 입주대상에 포함하여 시설 퇴소 이후 지역사회에 정착할 수 있도록 지원하는 것이 필요하다.

2. 저소득 단신계층을 위한 임대주택, 어떻게 확보하고 어떻게 배분할 것인가?

1) 단신계층에게 적합한 임대주택 물량의 확보

노숙인, 쪽방, 고시원, 여관, 여인숙에서 거주하는 저소득층은 단신인 경우가 대부분이다. 그동안 가족 중심의 임대주택 정책에서는 이들이 들어갈 수 있는 물량이 거의 없었다. 가족이 있는 가구에게 항상 밀렸기 때문이다. 물론, 어린 자녀가 있는 가구나 만 65세 이상 노인을 부양하고 있는 가구의 주거요소가 더 크고 긴급한 것은 사실이다. 그렇기 때문에 이들을 우선적으로 고려하는 것은 바람직한 방향일 수 있다. 하지만 5가구 중 1가구가 1인 가구인 오늘의 현실에서 여전히 1인 가구에 대해 전혀 고려하지 않고 있는 임대주택 정책의 방향은 분명 문제가 있는 것이다. 따라서 무엇보다 중요한 것은 단신 계층에게 공급가능한 임대주택 물량을 확보하는 것이다. 더 이상 단신계층에게 적합한 임대주택이 없다는 이유로 저소득 단신계층을 무작정 기다리게 하거나 독립된 주거가 아닌 방 1칸을 임대주택으로 제공해서는 안 된다.

이를 위해서는 기존 주택을 매입하는 방법을 좀 더 효율적으로 고려할 필요가 있다. 현재 정부에서 주로 매입하고 있는 단독주택 및 다가구주택은 방이 2개 이상으로 상대적으로 단신계층이 지내기에는 넓은 편이다. 그렇기 때문에 단신계층에게 공급하는 것이 적절하지 않다고 생각하는 것이다. 매입대상을 입지조건이 좋지만 시설이 노후해서 경쟁력을 잃어버린 여인숙과 여관을 매입하여 단신 계층에게 적합한 형태의 주택으로 개조하여 임대주택으로 공급하는 방법도 고려해야 한다. 숙박시설의 기준과 주택의 기준이 다르기 때문에 이러한 조건을 충족할 수 있는 방법을 찾으면 전환 가능하다. 일본의 경우도 간이숙박소인 도야를 서포티브 하우스로 전환하여 공급하고 있다. 이때 여인숙과 같이 주거시설을 공동으로 사용하는 경우에는 현재 주택법상 개념으로만 남아있는 '다중주택'에 대한 건축기준 및 설비기준을 적절하게 설정하여 이를 따르도록 해야 할 것이다. 장애인 등 이동이 불편한 이들을 위해서 유니버설 디자인을 적용하거나 장애인을 위한 임대주택으로 공급할 때는 단차 제거 등 무장애화(barrier free)를 전제로 해야 한다. 이외에도 주택으로서 기능을 하지 못하는 노후한 주택을 매입하여 철거 후에 단신계층용 임대주택으로 새롭게 신축하거나¹⁾ 현재 상대적으로 소득이 높은 이들의 주택으로 활용되고 있는 도시형 생활주택을 당초 계획대로 저소득 독거노인 등 단신계층을 위한 공공임대주택으로 공급하는 방안을 마련하여

1) 보금자리주택 업무처리지침 제64조의2(철거 후 신축 대상주택 선정 및 승인), 제64조의3(철거 후 신축주택의 유형 및 입주자 선정)을 활용하면 된다.

실시해야 한다.

2) 주거소요에 기반한 다양한 선택지의 제공

단신계층용 매입임대주택과 주거취약계층 주거지원사업을 통해 쪽방이나 고시원에서 거주해 온 이들에게 새로운 주거선택지가 생긴 것은 사실이다. 하지만 여전히 단신계층의 주거소요를 충분히 고려하지 않아 그 성과가 크게 나타나지 않고 있다.

대부분이 단신계층인 이들에게 공급하는 임대주택이 단신계층의 선택권을 제한하는 것은 문제가 있다. 2010년 5월 이후 주거취약계층 주거지원사업은 1인 가구의 경우 전세임대주택에 입주하지 못하게 하고 있다. 매입임대주택 물량이 부족한 상황에서 이러한 규정은 아예 주거지원사업을 이용하지 말라는 것과 동일하다. 이는 매입임대주택이 전혀 공급되지 않는 자치구에서 계속해서 살아가는 것은 불가능하다는 것이다. 1인 가구에게 과도하게 큰 주택이 공급되는 것이 적절하지 않다면 1인 가구가 선택할 수 있는 주택의 규모(예 : 50㎡ 이하)를 제한하면 된다. 그리고 전세지원 한도액이 5,000만원으로 정해진 상황에서는 주택의 규모를 단순히 비교하는 것은 결코 형평성 측면에서도 바람직하지 않다. 단순히 방의 개수를 제한하는 것은 기존주택의 형태를 고려하지 않는 것이다. 방이 2개인 경우가 대부분이지만 작은 방은 매우 좁아서 침실로 사용하기에 적합하지 않는 경우가 많기 때문이다.

또한 주거취약계층 주거지원사업의 경우 전세임대주택의 한도액은 5,000만원으로 제한하고 있는 서울의 경우에는 뉴타운 등으로 인해 저렴주택이 철거되어 기존의 생활권 인근에서 전세임대주택을 확보하는 것이 매우 어려운 상황이다. 따라서 다른 전세임대주택과 마찬가지로 7,000만원으로 상향 조절하고, 주택의 규모를 제한하는 방향으로 전환될 필요가 있다.

3. 가난한 이들을 위한 임대주택에서 지켜져야 하는 것들

임대주택은 독립성을 전제로 해야 하는 것은 매우 당연한 사실이다. 적절한 주거는 개인의 사생활을 보장할 수 있어야 하기 때문이다. 주거시설을 공동으로 사용하는 다중주택과 일반 주택은 그 성격이 다르다. 다중주택은 처음부터 독립된 방을 제공하고 화장실 등 주거시설을 공동으로 사용하도록 계획되었지만, 일반 주택은 가족이 함께 거실과 부엌, 화장실을 사용하도록 설계된 것이다. 이러한 일반 주택에서 서로 알지 못하는 여러 가구(1인 가구라 하더라도)가 함께 사용하고 하는 것은 아무리 독립된 방을 제공한다고 하더라도 바람직하지 않다. 친구가 한 집에서 살아도 서로 맞지 않아 다툼이 일어날 수 있는 것이 집이다. 그렇기 때문에 무엇보다도 독립성을 보장하는 것은 최우선적으로 고려되어야 한다. 이는 기본 전제조건으로 이 원칙이 경제적인 이유로

무시되어서는 안 된다. 정부는 한 집에 여럿이 살게 하기 보다는 혼자서 살 수 있는 작은 집을 여러 채 공급해야 한다. 이러한 당연한 사실이 아무렇지 않게 무시되는 현실은 참으로 안타깝다. 또 다른 것은 정확한 정보를 이해하기 쉽게 전달하는 것과 혼자서는 적절한 주택을 찾는 것이 쉽지 않은 이들에게 그러하다. 실제로 매입임대주택과 전세임대주택의 차이에 대해서도 충분히 이해하지 못한 상태에서 선택하는 경우도 있고, 자신의 상황에서는 전세임대주택이 적절하지만 직접 부동산에 가서 집을 구하는 과정이 두려워서 시도 자체를 하지 못하거나 몇 번의 실패 이후에 좌절해서 입주 자체를 포기하는 경우도 있다. 이들에게는 전세한도액 내에서 구할 수 있는 적절한 주택에 대한 정보를 제공해주고 임대차계약을 체결하는 과정을 상세하게 도움을 줄 수 있는 누군가가 필요하다. 정부에서 부동산 중개업소와 협약을 체결하여 이러한 기능을 수행할 수 있도록 하는 것도 고려해야 할 것이다. 이러한 서비스는 노인이나 장애인에게는 더욱 절실하기 때문에 시급하게 도입될 필요가 있다.