



공동체주거 : 공동체 기반의 사회주택 실현 방안 ③

2015. 8. 21 | 강세진_새사연 이사 | wisemaninspace@daum.net

새로운사회를여는연구원은 2014년 12월부터 2015년 4월까지 경기연구원의 발주를 받고 경기도에 공동체 기반의 주택공급 활성화를 위한 기초연구인 <경기도형 공동체 주거 모델 발굴 연구>를 수행하였다. 이 연구의 결과를 요약하자면 ‘공동체 주거 모델 = 공동체와 지자체의 역할을 강조한 사회주택 모델’이다. 관련 내용을 발췌·요약하여 3회에 걸쳐 소개하고자 한다.

공동체 주거의 공급과 관리

공동체 주거의 공급모델은 공공임대, 민간장기임대, 리모델링, 토지임대주택 등의 방식을 활용하는 방안을 구상할 수 있다. 이 중에는 입주자 및 주거 공동체가 직접 주택을 소유하는 방안도 있으며 공공이나 제3자 소유 주택을 활용하는 방안도 있다.

주택을 직접 소유하는 방안으로는 공공의 토지를 임차하여 주택을 직접 짓는 방식과 주택협동조합 등을 결성하여 주택을 공동으로 건설하거나 매입하는 방식이 있다. 제3자 소유 주택을 활용할 경우에는 입주자 스스로 주택을 관리하거나 주거관련 서비스 공급 주체와 결합하는 것을 고려할 수 있다. 주거관련 서비스 공급주체가 결합하는 방식은 주택법에 규정된 주택임대관리업의 형태가 될 수 있다.

위와 같은 공동체 주거의 공급과 관리 방안을 정리하면 다음과 같은 20개의 모델을 구상할 수 있다. (표 1)



표 1. 공동체 주거의 공급과 관리 모델 구상

주거 공동체	공급모델	직접 소유	입주자직접 관리	제3자 소유 주택 활용 주거관련 서비스(건축·관리) 결합			
				주택임대관리 ^{*)}		건축·공급 후 주택임대관리 ^{*)}	
				위탁관리형	자기관리형	위탁관리형	자기관리형
거버넌스형	공공임대		(1)	(2)	(3)		
	민간 장기임대		(4)	(5)	(6)		
	리모델링					(7)	(8)
	토지임대주택	(9), (10)					
사회적 경제주체형	공공임대			(11)	(12)	(13)	(14)
	장기 민간임대			(15)	(16)		
	리모델링					(17)	(18)
	건설·매입	(19)					
	공공토지임대·출자	(20)					

*) 주택법 53조의2(1)항에 규정된 「주택임대관리업」에 따른 관리를 뜻한다.

거버넌스형 공공임대 모델

공공임대주택의 공급과정에 비영리단체나 사회적 경제주체(이하 사회적 경제주체 등)가 임대관리 주체로 결합하여 주택관리에 소요되는 공공의 재정적 부담을 경감하고 공동체 활성화를 도모하는 모델이다. 임대관리의 유형에 따라 위탁관리방식과 자기관리방식으로 구분할 수 있다.

모델(1) : 거버넌스형 공공임대 - 입주자직접관리방식

이 방식은 주로 임대주택법 제2조제호의 규정에 따라 매입되는 공공주택(신축매입임대주택)의 관리를 사회적 경제주체 등의 사회공헌적 지원을 받아 입주자가 스스로 수행하는 것이다.

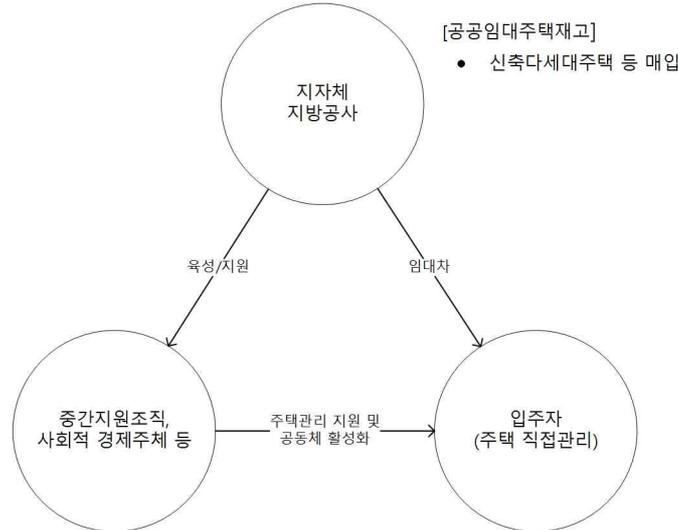
현재 활발하게 공급되고 있는 신축매입임대주택은 대부분 다세대주택의 형태를 띠고 있다. 보통 주택사업자가 직접 토지를 구하고 주택을 건축한 것을 LH공사나 지방공사에서 매입하는 구조이기 때문에 여러 곳에 분산되어 있다. 이에 따라 담당기관에서 모든 주택을 일일이 관리하지 못하고 있는 실정이다.

이런 상황에서 입주자직접관리방식은 주거복지 등의 향상을 목적으로 설립된 중간지원조직이나 사회적 경제주체 등의 도움을 통해 실제 거주하고 있는 입주자들이 주택을 관리해나가는 방식이다. 이 때 지자체 등의 공공에서는 중간지원조직을 구성하거나 사회적 경제주체 등의 육성을 통해 주택관리를 간접적으로 지원할 수 있다. 공공임장에서는



곳곳에 산재해 있는 주택재고를 관리할 수 있는 대안이 될 수 있으며, 이 과정에서 주택관련 사회적 경제주체를 육성할 수 있는 기회를 얻을 수 있다.

그림 1. 거버넌스형 공공임대 모델(입주자직접관리방식)



자료 : 강세진 외(2015), 『경기도형 공동체 주거 모델 발굴 연구』, 98쪽

이 모델의 특성을 간략히 살펴보면 주택은 지자체 및 지방공사 등이 소유하며 주택의 관리주체는 공공임대 입주대상인 입주자이다. 임대차 계약은 지자체 및 지방공사와 입주자 사이에 맺어지며 사회적 경제주체 등은 주거복지에 대한 사회공헌으로써 참여하여 주택의 관리와 공동체 활성화를 지원한다. 이러한 활동을 촉진하면서 관련 단체들을 육성하는 차원에서 지자체 등의 지원이 이루어진다.

표 2. 거버넌스형 공공임대 모델(입주자직접관리방식) 특성

거버넌스(1)형 : 공공임대 활용			
①주택소유	②주택관리주체	③입주자	주택관리방식
지자체, 지방공사	입주자	공공임대 입주대상	입주자 직접관리
주체간 관계		비고	
임대차 : ①↔③ 관리지원 및 공동체 활성화 : 사회적 경제주체 등 육성/지원 : 지자체↔사회적 경제주체		신축주택매입임대 : 임대주택법 2조3호 대상주택 : 주로 다세대주택	

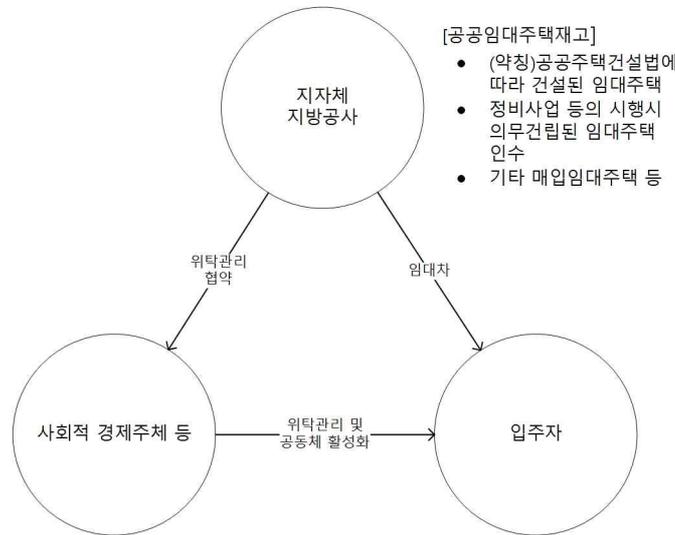
자료 : 강세진 외(2015), 『경기도형 공동체 주거 모델 발굴 연구』, 99쪽



모델(2) : 거버넌스형 공공임대 - 위탁관리방식

공공임대주택의 관리를 주택법 제53조의2제1항제2호에 규정되어 있는 위탁관리형 주택 임대관리업을 수행할 수 있는 사회적 경제주체 등에게 위탁하는 모델이다. 지자체 또는 지방공사 소유의 주택을 공공임대주택 입주 대상자에게 임대차하고 주택의 관리와 공동체 활성화를 사회적 경제주체 등이 담당하는 구조이다. 공공임대주택에서는 임대주택의 관리에 소요되는 적지 않은 규모의 비용을 절감할 수 있고, 입주자 입장에서는 지속적 주택관리뿐만 아니라 좀 더 활발한 공동체 생활을 누릴 수 있게 되는 장점이 있다.

그림 2. 거버넌스형 공공임대 모델(위탁관리방식)



자료 : 강세진 외(2015), 『경기도형 공동체 주거 모델 발굴 연구』, 100쪽

위탁관리방식의 특성을 살펴보면 주택은 지자체 및 지방공사 등이 소유하고, 주택의 관리주체는 사회적 경제주체 등이며, 주택의 입주자는 공공임대 입주대상자들이다. 주택관리방식은 위탁관리형 주택임대관리이며 이에 따라 지자체 및 지방공사 등과 입주자 사이의 임대차, 지자체 및 지방공사 등과 사회적 경제주체 등의 위탁관리계약, 사회적 경제주체에 의한 입주자 대상의 위탁관리 및 공동체 활성화 등의 관계가 형성된다.

표 3. 거버넌스형 공공임대 모델(위탁관리방식) 특성

거버넌스(1)형 : 공공임대 활용			
①주택소유	②주택관리주체	③입주자	주택관리방식
지자체, 지방공사	사회적 경제주체 등	공공임대 입주대상	위탁관리형 주택임대관리
주체간 관계		비고	
임대차 : ①↔③ 위탁관리계약 : ①↔② 위탁관리 및 공동체 활성화 : ②↔③		위탁관리 규정 : 주택법 53조의2①항2호	

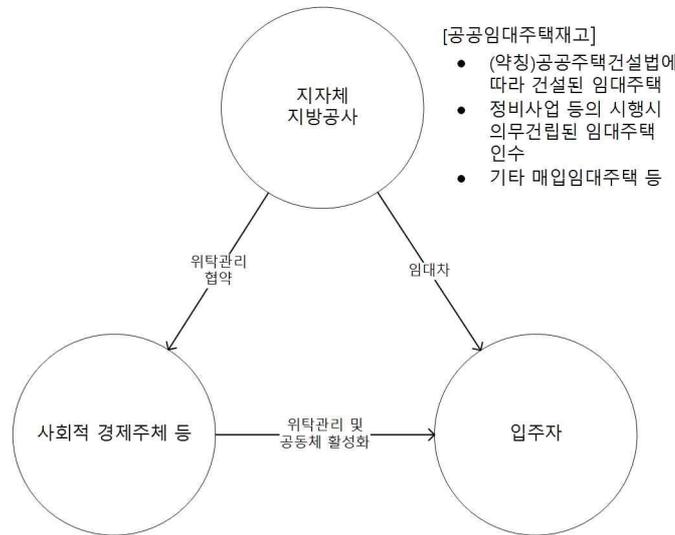
자료 : 강세진 외(2015), 『경기도형 공동체 주거 모델 발굴 연구』, 100쪽



모델(3) : 거버넌스형 공공임대 - 자기관리방식

공공임대주택의 관리를 주택법 제53조의2제1항제1호에 규정되어 있는 자기관리형 주택임대관리업을 수행할 수 있는 사회적 경제주체 등에게 위탁하는 모델이다. 자기관리형 주택임대관리는 위탁 받는 자가 주택소유자(임대인)에게 임대료 지불을 보장하고 자기 책임으로 주택을 임대하는 것이다. 사회적 경제주체 입장에서는 공가발생 등의 위험 부담을 안게 되지만 위탁관리방식에 비해 좀 더 자유로운 활동을 할 수 있는 여지가 생긴다고 볼 수도 있다.

그림 3. 거버넌스형 공공임대 모델(자기관리방식)



자료 : 강세진 외(2015), 『경기도형 공동체 주거 모델 발굴 연구』, 101쪽

자기관리방식의 특성을 간략히 살펴보면 주택은 지자체 및 지방공사 등이 소유하고, 주택의 관리주체는 사회적 경제주체 등이며, 주택의 입주자는 공공임대 입주대상자들이다. 주택관리방식은 자기관리형 주택임대관리이며 이에 따라 지자체 및 지방공사 등과 사회적 경제주체 사이에 임대료 지불 보장을 포함하는 임대관리에 관한 계약을 하게 되고, 사회적 경제주체와 입주자 사이에 임대차 계약을 맺게 된다. 이에 따라 사회적 경제주체는 주택을 임대관리하고 공동체 활성화 등을 수행한다.

표 4. 거버넌스형 공공임대 모델(자기관리방식) 특성

거버넌스(1)형 : 공공임대 활용			
①주택소유	②주택관리주체	③입주자	주택관리방식
지자체, 지방공사	사회적 경제주체 등	공공임대 입주대상	자기관리형 주택임대관리
주체간 관계		비고	
임대차 : ②↔③ 임대관리계약 : ①↔② 임대관리 및 공동체 활성화 : ②↔③		자기관리형 규정 : 주택법 53조의2①항1호	

자료 : 강세진 외(2015), 『경기도형 공동체 주거 모델 발굴 연구』, 101쪽



거버넌스형 민간 장기임대 모델

2012년 기준으로 전국의 공공임대주택 재고는 104만 호로써 같은 해 기준 전체 주택재고 1,855만 호의 5.6% 수준이다.¹⁾ 이런 통계를 고려할 때 현재 상황에서는 공공임대주택을 바탕으로 공동체 주택을 공급하는 것이 빠른 성과를 거두기 어려운 상황이라고 볼 수도 있다. 따라서 일반주민들이 임대목적으로 소유하고 있는 주택재고를 공동체 주택으로 공급하는 방안을 검토할 필요가 있다.

현재 주택임대차보호법 등 관련 규정 및 사회적 관례에 따라 민간주택의 임대차는 2년 단위로 이루어지고 있다. 이에 따라 2년마다 전세보증금 등이 크게 오르고 이를 감당하기 어려운 주민들이 어쩔 수 없이 저렴한 주택을 찾아서 주거의 질을 낮추거나 외곽지역으로 이주를 해야만 하는 상황이 반복되고 있다. 따라서 일반주택을 공동체 주택으로 활용하기 위해서는 장기임대가 가능하도록 정책적으로 유도할 필요가 있다.

이와 더불어 주택시장에서 임대료가 지속적으로 오르는 상황에서 주택소유자가 자발적으로 장기임대를 한다거나 공동체의 활성화를 위해서 활용할 가능성이 크지 않다는 점을 고려해야 한다. 따라서 일반주택을 공동체 주택으로 활용할 수 있도록 행·재정적으로 지원하는 한편, 공동체 주거를 통해 마을이나 지역의 주거환경이 개선되고 공동체가 활성화되는 것이 결국 주민 개개인의 이익으로 돌아온다는 것을 설득할 필요가 있다. 거버넌스형 민간 장기임대 모델은 관리주체 및 관리방식에 따라 입주자직접관리, 위탁관리, 자기관리 등으로 구분된다.

모델(4) : 거버넌스형 민간 장기임대 - 입주자직접관리방식

이 방식은 일반적인 임대차 구조에 지자체 등의 지원과 사회적 경제주체의 활동을 연계함으로써 공동체 주거 모델로 전환하는 것이다. 지자체 등은 주택소유자가 입주자와 장기임대차를 맺을 경우 지방세감면 등의 인센티브를 부여하고, 경제적으로 어려운 입주자에게는 임대료 등을 지원하여 적정 임대료를 맞추는 역할을 할 수 있다. 이 경우 주택소유자는 인센티브를 받음과 동시에 임대료지원금만큼 임대소득을 더 보장 받는 효과를 누릴 수 있다. 이런 정책적 효과를 더 크게 하려면 공동체 주택 거주자에 주택바우처 등을 우선지원하는 방안도 고려해볼 수 있다.

한편 일반적인 임대차 관계에서는 주택관리의 상당 부분이 주택소유자의 부담이 되지만 이 모델을 적용할 경우 구조를 변경하는 대수선 등을 제외한 일반적인 관리를 입주자가 중간지원조직 및 사회적 경제주체의 도움을 받아 수행할 수 있으므로 임대차기간이 장

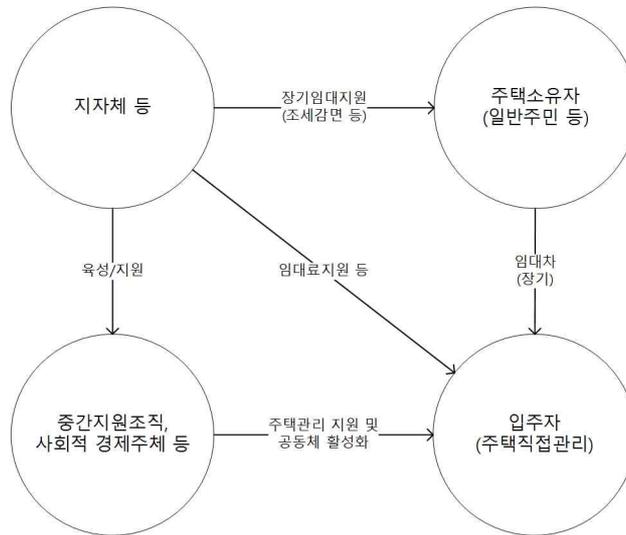
1) 국토교통부 주택보급률통계, 임대주택통계; 통계청 개인별주택소유통계



기간인 경우 주택주택소유자 입장에서는 주택관리에 대한 물리적·경제적 부담이 경감될 여지도 있다.

그밖에 지자체 등에 의한 중간지원조직 및 사회적 경제주체 육성·지원, 중간지원조직 및 사회적 경제주체의 도움을 받는 입주자의 주택직접관리, 중간지원조직 및 사회적 경제주체의 공동체 활성화 활동 등은 거버넌스형 공공임대 모델의 입주자직접관리방식과 유사하다.

그림 4. 거버넌스형 장기 민간임대 모델(입주자직접관리방식)



자료 : 강세진 외(2015), 『경기도형 공동체 주거 모델 발굴 연구』, 103쪽

거버넌스형 장기 민간임대 모델의 입주자직접관리방식의 특성을 살펴보면 주택소유자와 입주자 모두 일반주민 등이며 입주자가 주택을 직접 관리하는 주체이고, 주택소유자와 입주자 간의 임대차, 사회적 경제주체 등에 의한 주택관리지원 및 공동체 활성화, 지자체 등에 의한 사회적 경제주체 육성·지원, 장기임대를 조건으로 하는 조세감면과 같은 지원 등을 기본관계로 한다.

표 5. 거버넌스형 장기 민간임대 모델(입주자직접관리방식) 특성

거버넌스(II)형 : 일반주택 활용			
①주택소유	②주택관리주체	③입주자	주택관리방식
일반주민 등	입주자	일반주민 등	입주자 직접관리
주체간 관계		비고	
임대차 : ①↔③ 관리지원 및 공동체 활성화 : 사회적 경제주체 등 임대료지원 등 : 지자체→③ 육성/지원 : 지자체↔사회적 경제주체 장기임대지원(조세감면 등) : 지자체→①		대상주택 : 주로 다세대주택	

자료 : 강세진 외(2015), 『경기도형 공동체 주거 모델 발굴 연구』, 104쪽

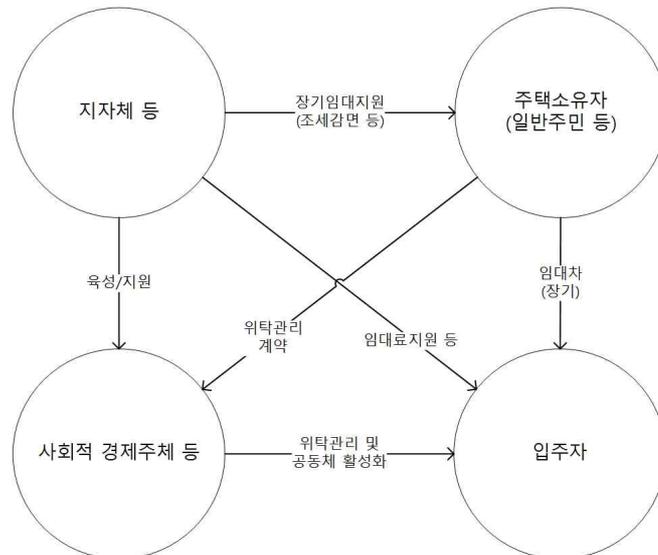


모델(5) : 거버넌스형 민간 장기임대 - 위탁관리방식

입주자직접관리방식에서 사회적 경제주체 등이 사회공헌 차원에서 공동체 주거에 참여 하였다면 위탁관리방식은 주택소유자와의 계약에 따라 위탁관리형 주택임대관리를 수행 하는 형태로 결합한다는 차이점이 있다. 이 경우 주택소유자 입장에서는 계약에 따라 임대수익의 일부를 관리수수료로 부담해야 할 수도 있으나 체계적인 주택관리 등을 지속적으로 받을 수 있으므로 주택 노후화 지연 등에 따라 장기적으로는 이득일 수 있다. 사회적 경제주체 입장에서는 지자체 등의 초기 지원 이후에도 공동체 활성화 등의 활동을 이어갈 수 있는 바탕이 된다.

이 방식의 특성을 살펴보면 일반주민 등이 주택소유자이며, 주택관리주체는 주택소유자와 위탁관리계약을 맺은 사회적 경제주체 등이고, 입주자는 주택소유자와 임대차 계약을 맺은 일반주민 등이다. 주택관리방식은 위탁관리형 주택임대관리이며, 지자체의 주택소유자, 입주자, 사회적 경제주체 등에 대한 공공지원은 입주자직접관리방식과 대동소이하다.

그림 5. 거버넌스형 장기 민간임대 모델(위탁관리방식)



자료 : 강세진 외(2015), 『경기도형 공동체 주거 모델 발굴 연구』, 104쪽

모델(6) : 거버넌스형 민간 장기임대 - 자기관리방식

자기관리방식은 사회적 경제주체 등이 임대료 지불 보장 등의 내용을 담은 임대관리에 대한 계약을 주택소유자와 체결한 후 자기 책임으로 주택을 임대하는 방식이다. 주택소유자 입장에서는 일정한 임대소득이 보장되는 반면 사회적 경제주체는 공실의 발생 등에 따른 위험을 감수해야 한다. 하지만 그에 따라 사회적 경제주체의 활동의 폭이 넓어질 수 있다.



표 6. 거버넌스형 장기 민간임대 모델(위탁관리방식) 특성

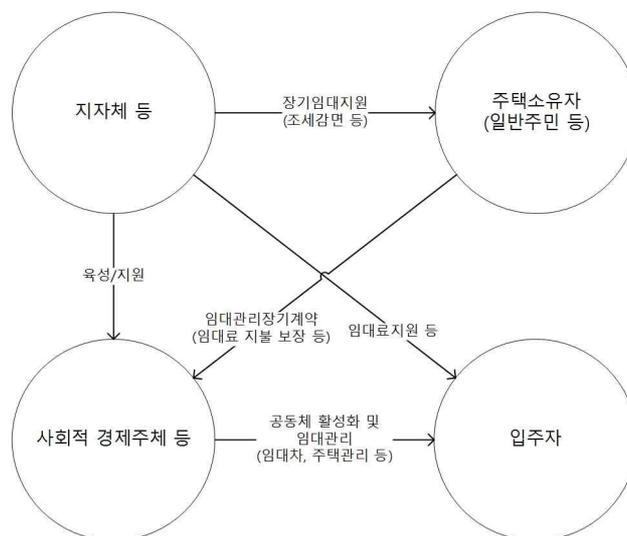
거버넌스(II)형 : 일반주택 활용			
①주택소유	②주택관리주체	③입주자	주택관리방식
일반주민 등	사회적 경제주체 등	일반주민 등	위탁관리형 주택임대관리
주체간 관계		비고	
임대차 : ①↔③ 위탁관리계약 : ①↔② 위탁관리 및 공동체 활성화 : ②↔③ 임대료지원 등 : 지자체↔③ 육성/지원 : 지자체↔② 장기임대지원(조세감면 등) : 지자체↔①		대상주택 : 주로 다세대주택	

자료 : 강세진 외(2015), 『경기도형 공동체 주거 모델 발굴 연구』, 105쪽

앞서 논의한 위탁관리방식과 마찬가지로 자기관리방식에서도 지자체 등의 주택소유자 및 입주자에 대한 지원이 결국 사회적 경제주체의 안정적 활동을 보장하는 간접지원이 되므로 사회적 경제주체의 육성 및 활성화라는 측면에서 긍정적인 효과가 있다. 주택소유자로부터 받는 위탁수수료나 자기책임 하의 임대관리를 통한 수익 모두 입주자가 지불하는 임대료와 연동되기 때문이다. 따라서 거버넌스형 장기 민간임대 모델을 정책화하는 과정에서 지자체, 주택소유자, 사회적 경제주체, 입주자 등이 서로 적정한 이익을 얻도록 협의하여 공공지원이 공동체 활성화를 촉진할 수 있도록 노력하여야 한다.

자기관리방식의 특성을 살펴보면 주택소유자, 주택관리주체, 입주자 등은 위탁관리방식과 동일하며 주택관리방식이 자기관리형 주택임대관리라는 차이점이 있다. 이에 따라 임대차 계약의 당사자도 사회적 경제주체 등과 입주자 사이에 맺게 된다.

그림 6. 거버넌스형 장기 민간임대 모델(자기관리방식)



자료 : 강세진 외(2015), 『경기도형 공동체 주거 모델 발굴 연구』, 106쪽



표 7. 거버넌스형 장기 민간임대 모델(자기관리방식) 특성

거버넌스(II)형 : 일반주택 활용			
①주택소유	②주택관리주체	③입주자	주택관리방식
일반주민 등	사회적 경제주체 등	일반주민 등	자기관리형 주택임대관리
주체간 관계		비고	
임대차 : ②↔③ 임대관리계약 : ①↔② 임대관리 및 공동체 활성화 : ②↔③ 임대료지원 등 : 지자체↔③ 육성/지원 : 지자체↔② 장기임대지원(조세감면 등) : 지자체↔①		대상주택 : 주로 다세대주택	

자료 : 강세진 외(2015), 『경기도형 공동체 주거 모델 발굴 연구』, 106쪽

거버넌스형 리모델링

이 모델은 일반주민이 소유하고 있는 노후주택을 사회적 경제주체 등이 지자체 등 공공의 지원을 통해 대수선과 같은 리모델링을 시행한 후 임대관리를 하는 것이다. 리모델링에 적지 않은 비용이 필요한 반면, 이를 임대료 등으로 회수하는 데에 장기간이 소요되므로 임대를 목적으로 주택을 소유하고 있는 경우 리모델링을 할 경제적 이유가 없을 수 있다. 이러한 주택들을 방치할 경우 주거환경이 악화될 우려가 있으므로 거버넌스형 리모델링 등을 통해 지속적으로 주택을 개선할 필요가 있다. 거버넌스형 리모델링은 주택관리방식에 따라 위탁관리방식과 자기관리방식으로 구분한다.

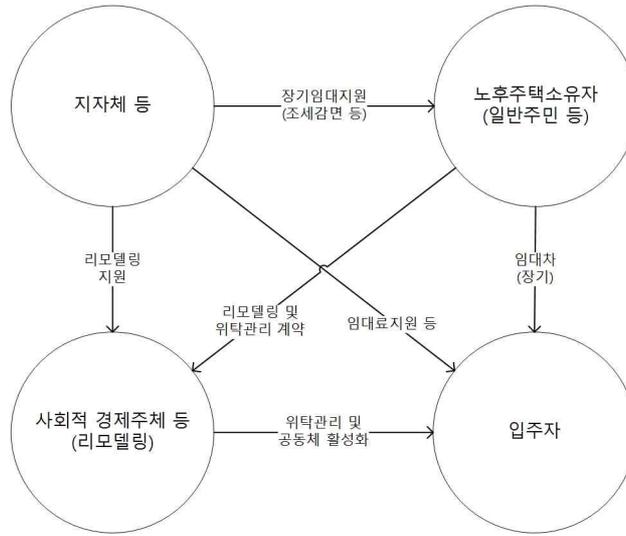
모델(7) : 거버넌스형 리모델링 - 위탁관리방식

이 방식은 거버넌스형 장기 민간임대의 위탁관리방식에 사회적 경제주체에 의한 리모델링이 포함된 것이라고 볼 수 있다. 지자체는 도시재생 등의 관점에서 사회적 경제주체의 리모델링을 지원한다. 다만, 이 방식을 적용한 후 임대차 기간이 짧으면 리모델링을 통한 주택개선의 편익이 고스란히 주택소유자에게 돌아가게 되므로, 공공지원의 형평성 등을 고려할 때 가능한 한 장기간 임대차가 이루어지도록 유도하여야 한다.

위탁관리방식의 특성을 살펴보면, 주택의 소유자는 일반주민 등이며, 주택관리는 사회적 경제주체 등이 담당하고, 입주자는 일반주민 등이다. 주택관리방식은 위탁관리형 주택임대관리이며, 이에 따라 주택소유자와 입주자 사이의 임대차, 주택소유자와 사회적 경제주체 사이의 리모델링 및 위탁관리 계약, 사회적 경제주체 등에 의한 주택의 리모델링 및 위탁관리, 공동체 활성화 등의 활동과 관계가 형성된다. 지자체 등은 임대료지원, 리모델링지원, 장기임대에 대한 지원 등을 통해 사회적 경제주체의 활동을 직·간접적으로 돕는다.



그림 7. 거버넌스형 리모델링(위탁관리방식)



자료 : 강세진 외(2015), 『경기도형 공동체 주거 모델 발굴 연구』, 107쪽

표 8. 거버넌스형 리모델링(위탁관리방식) 특성

거버넌스(II)형 : 일반주택 활용			
①주택소유	②주택관리주체	③입주자	주택관리방식
일반주민 등	사회적 경제주체 등	일반주민 등	위탁관리형 주택임대관리
주체간 관계		비고	
임대차 : ①↔③ 리모델링 및 위탁관리 계약 : ①↔② 위탁관리 및 공동체 활성화 : ②↔③ 임대료지원 : 지자체↔③ 리모델링지원 : 지자체↔② 장기임대지원(조세감면 등) : 지자체↔①		대상주택 : 주로 다세대주택	

자료 : 강세진 외(2015), 『경기도형 공동체 주거 모델 발굴 연구』, 108쪽

모델(8) : 거버넌스형 리모델링 - 자기관리방식

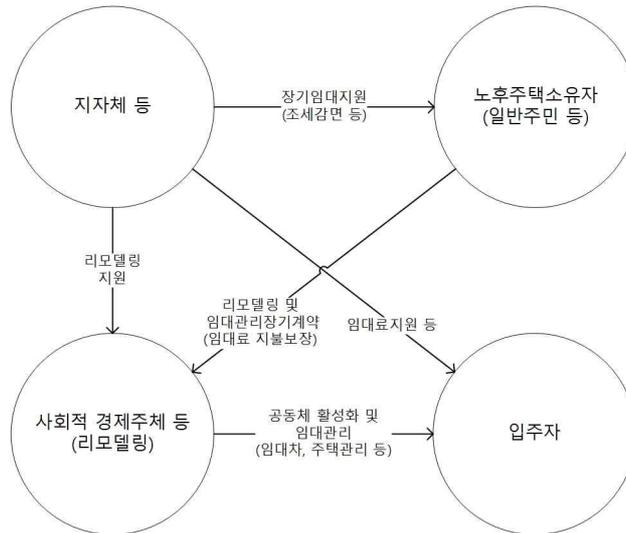
앞서 논의 했던 것과 같이, 자기관리방식은 위탁관리방식과 달리 주택소유자(임대인)에게 임대료 지불을 보장하는 내용을 담은 임대관리계약을 맺은 사회적 경제주체가 자기 책임 하에 주택을 임대하는 방식이다. 거버넌스형 리모델링에서는 주택을 리모델링 한 후에 임대관리를 한다는 것이 다른 점이다. 또한 주택소유자가 직접 입주자와 임대차를 맺는 것이 아니라 사회적 경제주체 등과 입주자가 임대차계약을 맺는다.

이 방식의 특성을 살펴보면, 주택소유자는 일반주민 등이고, 주택관리는 사회적 경제주체 등이 담당하며, 입주자는 일반주민 등이다. 주택의 관리방식은 자기관리형 주택임대관리이며, 이에 따라 사회적 경제주체 등과 입주자 사이에 임대차계약이 맺어지며, 주택



소유자와 사회적 경제주체 등이 리모델링 및 임대관리에 대한 계약을 맺는다. 사회적 경제주체는 주택의 리모델링, 임대관리, 공동체 활성화 등을 수행하며, 지자체는 리모델링 지원, 임대료 지원, 장기임대 지원 등을 통해 사회적 경제주체의 활동을 직·간접적으로 돕는다.

그림 8. 거버넌스형 리모델링(자기관리방식)



자료 : 강세진 외(2015), 『경기도형 공동체 주거 모델 발굴 연구』, 109쪽

표 9. 거버넌스형 리모델링(자기관리방식) 특성

거버넌스(II)형 : 일반주택 활용			
①주택소유	②주택관리주체	③입주자	주택관리방식
일반주민 등	사회적 경제주체 등	일반주민 등	자기관리형 주택임대관리
주체간 관계		비고	
임대차 : ②↔③ 리모델링 및 임대관리계약 : ①↔② 임대관리 및 공동체 활성화 : ②↔③ 임대료지원 등 : 지자체↔③ 리모델링지원 : 지자체↔② 장기임대지원(조세감면 등) : 지자체↔①		대상주택 : 주로 다세대주택	

자료 : 강세진 외(2015), 『경기도형 공동체 주거 모델 발굴 연구』, 109쪽

거버넌스형 토지임대주택 모델

지금까지 논의한 모델들은 주로 저소득층을 대상으로 하는 공공임대주택을 활용하거나 일반주민 등이 소유하고 있는 주택을 활용하고자 하는 것이었다. 하지만 공공임대주택의 경우 아직 충분한 주택재고가 확보되어 있지 않으며, 일반주택을 활용하는 것은 주택소유자를 설득하고 유인하는 과정이 필요하기 때문에 상황에 따라서는 쉽지 않은 정



책일 수 있다.

안정적인 주거권이란 측면에서 주택소유자의 눈치를 살펴야 하는 임대주택에 비해 자가주택이 우위에 있는 것은 당연하다. 문제는 대도시지역 등 토지가격이 높은 곳에서 주택을 구매하기 위해서는 적지 않은 비용이 든다는 것이다.

이에 대한 대안으로 고려해볼 수 있는 것이 토지임대부 및 CLT를 공동체 주택의 공급에 활용하는 것이다. 잘 알려진 것과 같이 토지임대부 분양주택은 토지의 소유권은 토지임대주택을 건설한 사업시행자가 가지고, 주택의 구분소유권은 입주자(분양받은 자)가 가지는 주택을 말한다(토지임대부 분양주택 공급촉진을 위한 특별조치법 제2조제4호). 토지를 구매하지 않고 임대료만 내도록 하여 주택가격을 낮추는 것이 정책을 도입한 취지이다.

CLT(community land trusts)는 앞서 논의한 토지임대부주택과 유사한 정책이다. 차이점이 있다면 토지임대부주택은 주택건설사업으로 공급되는 것으로써 토지의 소유권이 사업자에게 있는 반면, CLT는 공공기금 등이 토지의 소유권을 지닌다는 것이다. 이에 따라 주택의 공급방식에도 차이가 생긴다. 토지임대부주택의 경우 주로 단지형 개발로 주택이 공급되지만 CLT는 필지단위의 소규모 주택의 공급에도 적용될 수 있다.

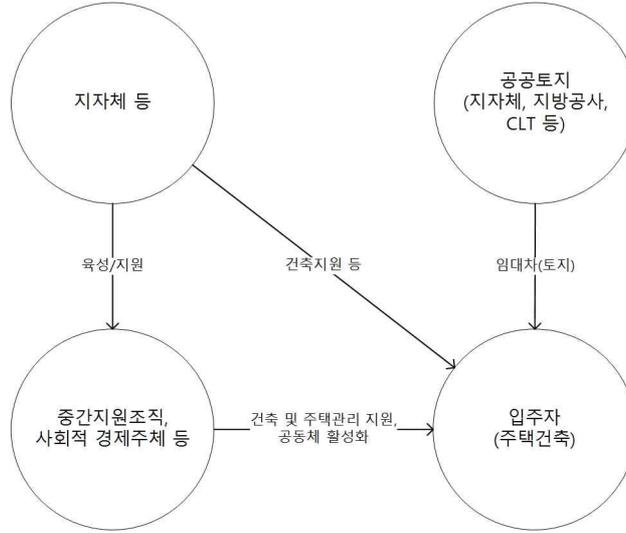
거버넌스형 토지임대주택 모델은 택지개발지구나 도시개발구역 등의 공공소유택지를 주택의 실수요자인 입주자에게 임대하고, 주택의 입주자가 중간지원조직, 사회적 경제주체 등의 도움을 받아 주택을 건축하고 관리하는 것이다. 사회적 경제주체가 사회공헌 차원에서 결합하는 입주자직접관리방식과 사회적 경제주체에게 주택의 건설과 관리를 맡기는 건축·관리위탁방식으로 구분할 수 있다.

모델(9) : 거버넌스형 토지임대주택 - 입주자직접관리방식

이 방식은 지자체, 지방공사, CLT 등이 소유하고 있는 공공토지를 입주자에게 임대하고, 그 토지 위에 입주자가 지자체 및 중간지원조직, 사회적 경제주체 등의 지원을 받아 주택을 건축하고 관리하는 것이다. 중간지원조직 및 사회적 경제주체는 사회공헌을 위해 결합하며, 이러한 단체를 지자체에서 육성하거나 지원한다. 만약 경제적으로 어려운 입주자가 주택을 건축하기 곤란한 상황이라면 사회적 경제주체 등에게 건축을 맡기고 이의 비용 일부를 지자체에서 지원하는 방안을 적용하는 것도 가능하다.



그림 9. 거버넌스형 토지임대주택(입주자직접관리방식)



자료 : 강세진 외(2015), 『경기도형 공동체 주거 모델 발굴 연구』, 111쪽

입주자직접관리방식의 특성을 살펴보면, 토지소유자는 지자체, 지방공사, CLT 등이며, 주택(구조체)의 소유자는 입주자이다. 주택관리주체는 입주자이며 입주자는 일반주민 등이다. 주택관리방식은 입주자직접관리이며 이에 따라 지자체, 지방공사, CLT 등과 입주자 사이에 토지임대차계약이 맺어지고 입주자가 임차한 토지에 사회적 경제주체 등의 지원을 받아 주택을 건축한다. 지자체 등은 건축·주택관리·공동체 활성화 등을 지원하는 사회적 경제주체 등과 입주자의 건축을 지원한다. 만일 입주자가 저소득층이어서 주택을 건축하기 곤란한 상황이라면 일정비용의 공공지원을 통해 사회적 경제주체 등에 건축을 위탁하는 방안도 고려할 수 있다.

표 10. 거버넌스형 토지임대주택 모델(입주자직접관리방식) 특성

거버넌스(II)형 : 일반주택 활용			
①주택소유	②주택관리주체	③입주자	주택관리방식
②토지 : 지자체, 지방공사, CLT 등 ③주택 : 입주자	입주자	일반주민 등	입주자 직접관리
주체간 관계		비고	
임대차(토지) : ②↔③ 주택건축 : ③ 건축·관리지원 및 공동체 활성화 : 사회적 경제주체 등 육성/지원 : 지자체↔사회적 경제주체 건축지원 등 : 지자체↔③		대상주택 : 주로 다세대주택 ※저소득층 입주자 : 공공지원 통해 사회적 경제주체 등에 건축 위탁	

자료 : 강세진 외(2015), 『경기도형 공동체 주거 모델 발굴 연구』, 112쪽

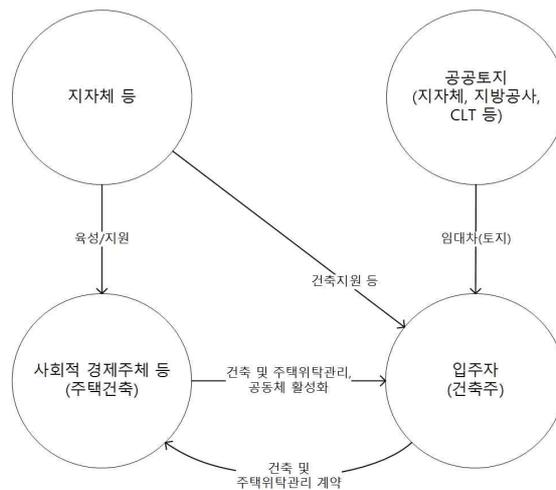


모델(10) : 거버넌스형 토지임대주택 - 건축·관리위탁방식

사회적 경제주체 등이 사회공헌의 형태로 결합하는 입주자직접관리방식과 달리 건축·관리위탁방식은 사회적 경제주체 등이 입주자(건축주)와 건축 및 주택위탁관리 등에 관한 계약을 맺고 사업의 형태로 결합하는 것이 차이점이다. 입주자 입장에서는 수수료 등의 비용이 발생하지만 지속적이고 전문적인 주택관리와 공동체 활성화를 누릴 수 있으며 사회적 경제주체 입장에서는 사업에 참여하여 초기 공공지원을 받으면서 자립할 수 있는 기반을 닦을 수 있다.

이 방식의 특성을 살펴보면, 토지의 소유자는 지자체, 지방공사, CLT 등이며 주택(구조체)의 소유자는 입주자이다. 주택관리주체는 사회적 경제주체 등이며 입주자는 일반주민 등이다. 주택관리방식은 건축과 주택관리를 사회적 경제주체 등에 위탁하는 것이며 이에 따라 지자체, 지방공사, CLT 등과 입주자는 토지임대차계약을 맺고, 입주자와 사회적 경제주체 등은 건축 및 주택관리에 대한 계약을 맺으며, 사회적 경제주체 등은 주택의 건축 및 관리, 공동체 활성화를 수행한다. 지자체는 사회적 경제주체 등을 육성·지원하고 입주자의 주택건축을 지원한다.

그림 10. 거버넌스형 토지임대주택(건축·관리위탁방식)



자료 : 강세진 외(2015), 『경기도형 공동체 주거 모델 발굴 연구』, 112쪽

사회적 경제주체형 공공임대 모델

거버넌스형 공공임대 모델에선 사회적 경제주체가 공공임대주택의 임대관리 역할을 위탁받는 서비스공급자였다면 사회적 경제주체형 공공임대 모델에선 입주자들이 주택을 관리하고 공동체 활성화를 수행할 사회적 경제주체를 결성하고 그 구성원(조합원 및 사원)이 된다는 차이점이 있다. 입주자가 주택관리의 수요자이자 공급자인 프로슈머



(prosumer)가 되고 공동체 활성화의 주체가 되는 것이다. 사회적 경제주체가 공공임대주택을 관리하는 방식의 차이에 따라 위탁관리방식과 자기관리방식으로 구분할 수 있다.

표 11. 거버넌스형 토지임대주택 모델(건축·관리위탁방식) 특성

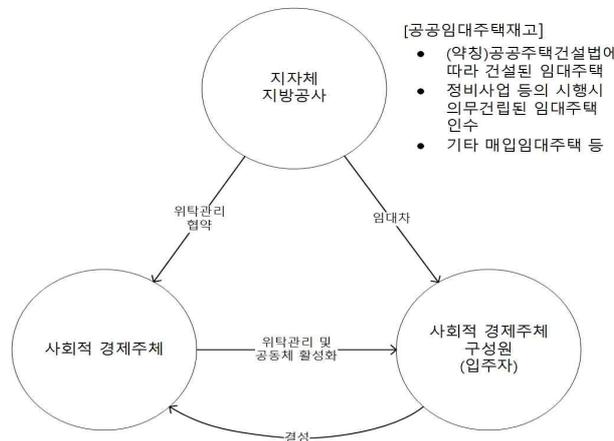
거버넌스(II)형 : 일반주택 활용			
①주택소유	②주택관리주체	③입주자	주택관리방식
②토지 : 지자체, 지방공사, CLT 등 ③주택 : 입주자	사회적 경제주체 등	일반주민 등	건축과 주택관리위탁
주체간 관계		비고	
임대차(토지) : ①↔③ 건축·주택관리계약 : ③↔② 건축·주택관리 및 공동체 활성화 : ②↔③ 육성/지원 : 지자체↔② 건축지원 : 지자체↔③		대상주택 : 주로 다세대주택	

자료 : 강세진 외(2015), 『경기도형 공동체 주거 모델 발굴 연구』, 113쪽

모델(11) : 사회적 경제주체형 공공임대 - 위탁관리방식

이 방식은 공공임대주택의 입주대상자들이 위탁관리형 주택임대관리를 수행할 사회적 경제주체를 결성하고, 그 사회적 경제주체가 공공임대주택의 임대관리를 위탁받는 것이다. 지자체 및 지방공사 등은 사회적 경제주체와 임대주택의 위탁관리에 관한 계약을 맺는 한편 입주자인 사회적 경제주체 구성원과 임대차계약을 맺는다. 주택소유자는 지자체 및 지방공사 등이며, 주택관리주체는 입주자들이 구성한 사회적 경제주체이고, 입주자는 사회적 경제주체의 구성원이다. 주택관리방식은 위탁관리형 주택임대관리이다. 이에 따라 지자체 및 지방공사 등과 입주자인 사회적 경제주체 구성원이 임대차 계약을 맺고, 지자체 및 지방공사 등과 사회적 경제주체가 위탁관리계약을 맺는다. 사회적 경제주체는 공공임대주택의 위탁관리와 공동체 활성화를 수행한다.

그림 11. 사회적 경제주체형 공공임대(위탁관리방식)



자료 : 강세진 외(2015), 『경기도형 공동체 주거 모델 발굴 연구』, 114쪽



표 12. 사회적 경제주체형 공공임대 모델(위탁관리방식) 특성

①주택소유	②주택관리주체	③입주자	주택관리방식
지자체, 지방공사 등	사회적 경제주체	사회적 경제주체 구성원	위탁관리형 주택임대관리
주체간 관계		비고	
사회적 경제주체 결성 : ③↔② 임대차 : ①↔③ 위탁관리계약 : ①↔② 위탁관리 및 공동체 활성화 : ②↔③		사회적 경제주체 구성원 : 조합원 및 사원 등	

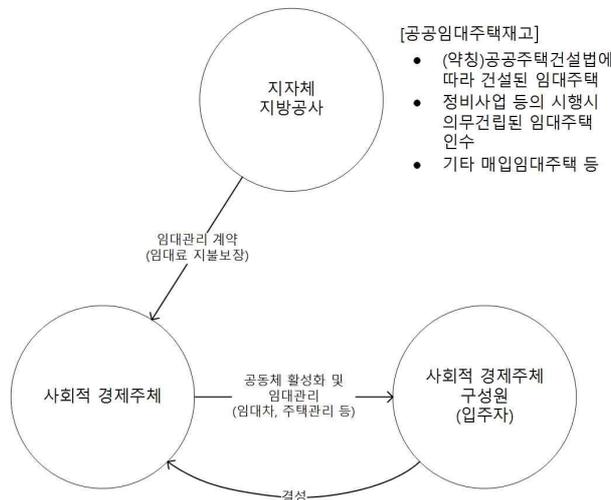
자료 : 강세진 외(2015), 『경기도형 공동체 주거 모델 발굴 연구』, 113쪽

모델(12) : 사회적 경제주체형 공공임대 - 자기관리방식

이 방식은 공공임대주택의 입주대상자들이 자기관리형 주택임대관리를 수행할 사회적 경제주체를 결성하고, 그 사회적 경제주체가 공공임대주택의 임대관리를 위탁받는 것이다. 지자체 및 지방공사 등은 사회적 경제주체와 임대료 지불 보장 등을 내용으로 하는 임대주택의 임대관리에 관한 계약을 맺는다. 사회적 경제주체는 입주자인 사회적 경제주체 구성원과 임대차계약을 맺는다.

자기관리방식의 특성을 살펴보면, 주택소유자는 지자체 및 지방공사 등이며, 주택관리주체는 입주자들이 구성한 사회적 경제주체이고, 입주자는 사회적 경제주체의 구성원이다. 주택관리방식은 자기관리형 주택임대관리이다. 이에 따라 지자체 및 지방공사 등과 사회적 경제주체가 임대관리계약을 맺는다. 사회적 경제주체는 입주자인 사회적 경제주체 구성원과 임대차 계약을 맺고, 공공임대주택의 위탁관리와 공동체 활성화를 수행한다.

그림 12. 사회적 경제주체형 공공임대(자기관리방식)



자료 : 강세진 외(2015), 『경기도형 공동체 주거 모델 발굴 연구』, 115쪽



표 13. 사회적 경제주체형 공공임대 모델(자기관리방식) 특성

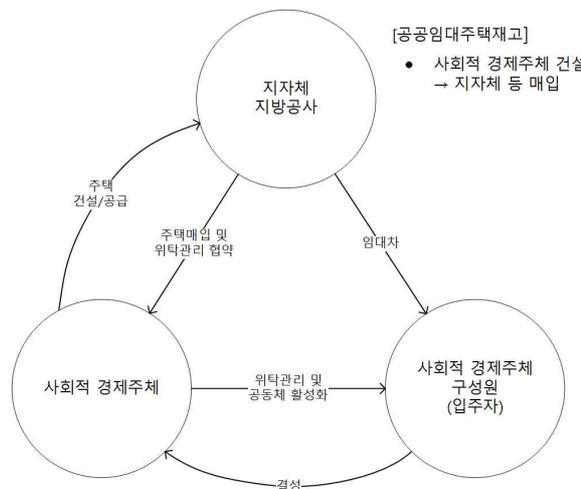
①주택소유	②주택관리주체	③입주자	주택관리방식
지자체, 지방공사 등	사회적 경제주체	사회적 경제주체 구성원	자기관리형 주택임대관리
주체간 관계		비고	
사회적 경제주체 결성 : ③↔② 임대차 : ②↔③ 임대관리계약 : ①↔② 임대관리 및 공동체 활성화 : ②↔③		사회적 경제주체 구성원 : 조합원 및 사원 등	

자료 : 강세진 외(2015), 『경기도형 공동체 주거 모델 발굴 연구』, 116쪽

모델(13) : 사회적 경제주체형 공공임대 - 건축·공급 후 위탁관리방식

이 방식은 신축주택매입공공임대사업에 공공임대주택 입주대상자들이 결성한 사회적 경제주체가 주택의 건설·공급 및 관리주체로 결합하는 것이다. 즉 공공임대주택의 입주자들 스스로 자신들이 살 집을 만든 후 입주하여 관리까지 하는 구조이다.

그림 13. 사회적 경제주체형 공공임대(건축·공급 후 위탁관리방식)



자료 : 강세진 외(2015), 『경기도형 공동체 주거 모델 발굴 연구』, 116쪽

이 방식은 두 가지 측면에서 의의가 있다. 첫째, 현재의 공공임대주택 재고를 공동체 주택으로 활용하기 위해서는 그곳에 거주하는 입주자들의 동의를 구하거나 이주시켜야 하는 등의 행정적 문제가 존재하므로 쉽게 추진하기 어렵다. 공동체 주거를 희망하는 주민들이 사회적 경제주체를 결성하고 주택을 건축한 후 매입공공임대주택으로 공급하고 관리하는 방식이 행정적 부담이 적어 추진가능성이 높을 수 있다.

둘째, 현재의 공공임대주택 매입사업은 일반주택사업자가 건설한 주택을 대상으로 하고 있다. 일반사업자의 경우 이윤의 추구가 목적이므로 결국 공공이 투입한 자원 중 이윤을 제외한 비용만 주택건설에 투입되는 것과 같다. 반면에 입주자 스스로 결성한 사회



적 경제주체의 경우 이윤을 남길 이유가 없으므로²⁾ 동일한 공공재정이 투입될 경우 주거환경의 질을 더욱 높일 수 있는 여지가 생긴다. 또한 이러한 사업을 추진하는 것 자체가 사회적 경제주체를 육성하는 것과 동일하다. 즉 주택건설에 투입되는 재정을 통해 사회적 경제 및 공동체 활성화까지 도모할 수 있는 것이다.

건축·공급 후 위탁관리방식의 특성을 살펴보면, 앞서 논의한 위탁관리방식에 비해, 사회적 경제주체가 주택의 건설까지 담당하고 이렇게 건축된 주택을 지자체 및 지방공사 등에서 매입하는 과정이 포함된다는 차이점이 있다.

표 14. 사회적 경제주체형 공공임대 모델(건축·공급 후 위탁관리방식) 특성

①주택소유	②주택관리주체	③입주자	주택관리방식
지자체, 지방공사 등	사회적 경제주체	사회적 경제주체 구성원	위탁관리형 주택임대관리
주체간 관계		비고	
사회적 경제주체 결성 : ③↔② 주택건설 : ② 주택매입 : ①↔② 임대차 : ①↔③ 위탁관리계약 : ①↔② 위탁관리 및 공동체 활성화 : ②↔③		사회적 경제주체 구성원 : 조합원 및 사원 등	

자료 : 강세진 외(2015), 『경기도형 공동체 주거 모델 발굴 연구』, 117쪽

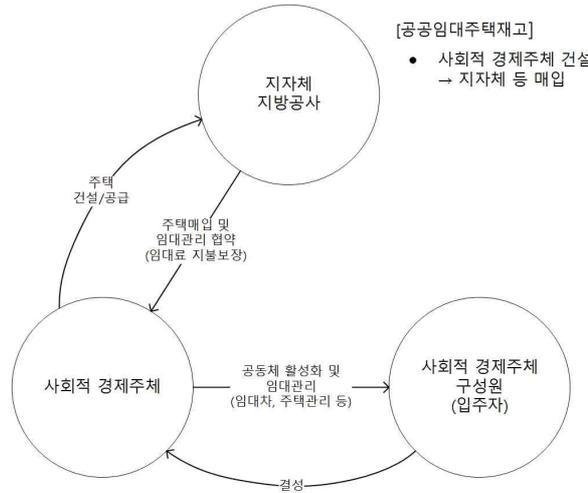
모델(14) : 사회적 경제주체형 공공임대 - 건축·공급 후 자기관리방식

이 방식은 앞서 논의한 건축·공급 후 위탁관리방식과 달리 공공임대주택의 입주대상자가 결성한 사회적 경제주체가 지자체 및 지방공사 등에 주택을 건축하여 공급한 후 임대료 지불 보장 등을 내용으로 하는 자기관리형 주택임대관리계약을 맺는 것이다. 이에 따라 사회적 경제주체 책임 하에 주택을 임대하게 되므로 사회적 경제주체가 입주자인 사회적 경제주체 구성원과 임대차 계약을 맺게 된다.

2) 소비자가 결성한 공급주체의 이윤은 결국 소비자의 부담이 되기 때문에 이윤을 남길 이유가 없다.



그림 14. 사회적 경제주체형 공공임대(건축·공급 후 자기관리방식)



자료 : 강세진 외(2015), 『경기도형 공동체 주거 모델 발굴 연구』, 118쪽

건축·공급 후 자기관리방식의 특성을 살펴보면, 주택소유자는 지자체 및 지방공사 등이며, 주택관리주체는 공공임대주택 입주대상자들이 결성한 사회적 경제주체이고, 입주자는 사회적 경제주체의 구성원이다. 주택관리방식은 자기관리형 주택임대관리이다. 이에 따라 지자체 및 지방공사 등과 사회적 경제주체가 임대관리에 관한 계약을 맺고, 사회적 경제주체와 그 구성원 사이에 임대차계약을 맺는다. 사회적 경제주체는 주택을 건설한 후 지자체 및 지방공사 등에 공급한 후 임대관리와 공동체 활성화를 수행한다.

표 15. 사회적 경제주체형 공공임대 모델(건축·공급 후 자기관리방식) 특성

①주택소유	②주택관리주체	③입주자	주택관리방식
지자체, 지방공사 등	사회적 경제주체	사회적 경제주체 구성원	자기관리형 주택임대관리
주체간 관계		비고	
사회적 경제주체 결성 : ③↔② 주택건설 : ② 주택매입 : ①↔② 임대차 : ②↔③ 임대관리계약 : ①↔② 임대관리 및 공동체 활성화 : ②↔③		사회적 경제주체 구성원 : 조합원 및 사원 등	

자료 : 강세진 외(2015), 『경기도형 공동체 주거 모델 발굴 연구』, 119쪽

사회적 경제주체형 장기 민간임대 모델

이 모델은 거버넌스형 장기 민간임대와 달리 입주자들이 결성한 사회적 경제주체가 직접 주택임대관리를 수행하는 것이다. 거버넌스형 모델에서 사회적 경제주체는 주택임대관리를 담당하는 일종의 서비스제공자였던 것에 비해, 이 모델에서는 입주자들 스스로

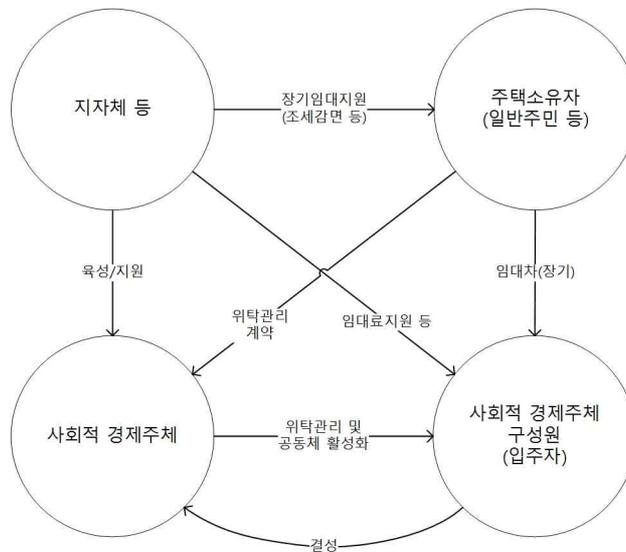


의 필요에 의해서 사회적 경제주체를 결성하기 때문에 좀 더 추진가능성이 높을 것으로 기대된다. 구체적인 주택의 관리방식에 따라 위탁관리방식과 자기관리방식으로 구분할 수 있다.

모델(15) : 사회적 경제주체형 장기 민간임대 - 위탁관리방식

거버넌스형 장기 민간임대의 위탁관리방식을 사회적 경제주체형으로 전환한 것으로써 위탁관리형 주택임대관리를 수행할 사회적 경제주체를 입주자들이 결성하는 것이다. 이 방식의 구조를 세세히 살펴보면, 지자체 등에 의한 장기임대지원(주택소유 지원), 임대료지원(입주자 지원) 등이 결국 사회적 경제주체의 사업 여건을 개선하게 되고 그에 따라 사회적 경제주체의 구성원인 입주자들에게 편익이 돌아가는 선순환이 발생한다. 공공의 입장에서는 재정투입의 효율성이 매우 높아지는 효과를 거둘 수 있다.

그림 15. 사회적 경제주체형 장기 민간임대(위탁관리방식)



자료 : 강세진 외(2015), 『경기도형 공동체 주거 모델 발굴 연구』, 120쪽

위탁관리방식의 특성을 살펴보면, 주택소유자는 일반주민 등이며, 주택관리주체는 입주자가 결성한 사회적 경제주체이고, 입주자는 사회적 경제주체의 구성원이다. 주택관리방식은 위탁관리형 주택임대관리이다. 이에 따라 주택소유자와 입주자인 사회적 경제주체 구성원이 임대차계약을 맺고, 주택소유자와 사회적 경제주체는 위탁관리계약을 맺는다. 사회적 경제주체는 위탁관리와 공동체 활성화를 수행한다.



표 16. 사회적 경제주체형 장기 민간임대 모델(위탁관리방식) 특성

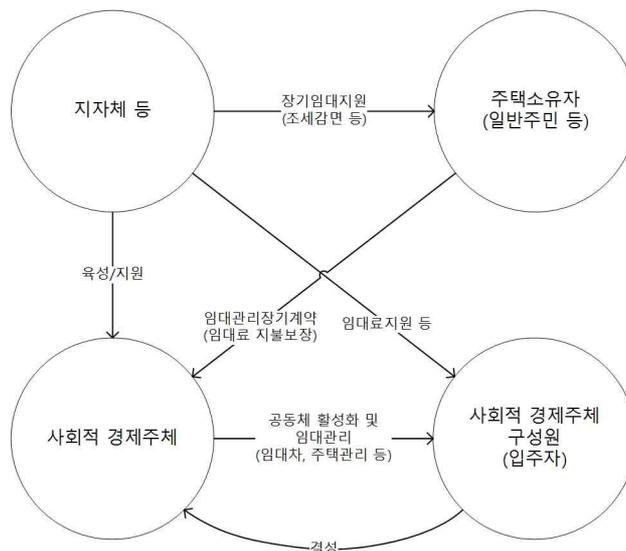
①주택소유	②주택관리주체	③입주자	주택관리방식
일반주민 등	사회적 경제주체	사회적 경제주체 구성원	위탁관리형 주택임대관리
주체간 관계		비고	
사회적 경제주체 결성 : ③↔② 임대차 : ①↔③ 위탁관리계약 : ①↔② 위탁관리 및 공동체 활성화 : ②↔③ 육성/지원 : 지지체↔② 임대료지원 등 : 지지체↔③ 장기임대지원(조세감면 등) : 지지체↔①		사회적 경제주체 구성원 : 조합원 및 사원 등	

자료 : 강세진 외(2015), 『경기도형 공동체 주거 모델 발굴 연구』, 120쪽

모델(16) : 사회적 경제주체형 장기 민간임대 - 자기관리방식

이 방식은 입주자들이 자기관리형 주택임대관리를 수행할 사회적 경제주체를 결성한 후 주택소유자와 임대료 지불 보장 등을 내용으로 하는 계약을 맺어 주택의 임대관리를 위탁받는 것이다. 이에 따라 사회적 경제주체는 입주자인 사회적 경제주체 구성원과 임대차계약을 맺는다. 자기관리방식의 특성은 위탁관리방식과 유사하지만 임대차계약의 당사자가 사회적 경제주체와 입주자인 사회적 경제주체의 구성원이라는 점 등의 차이점이 있다.

그림 16. 사회적 경제주체형 장기 민간임대(자기관리방식)



자료 : 강세진 외(2015), 『경기도형 공동체 주거 모델 발굴 연구』, 121쪽



표 17. 사회적 경제주체형 장기 민간임대 모델(자기관리방식) 특성

①주택소유	②주택관리주체	③입주자	주택관리방식
일반주민 등	사회적 경제주체	사회적 경제주체 구성원	자기관리형 주택임대관리
주체간 관계		비고	
사회적 경제주체 결성 : ③↔② 임대차 : ②↔③ 임대관리계약 : ①↔② 임대관리 및 공동체 활성화 : ②↔③ 육성/지원 : 지자체↔② 임대료지원 등 : 지자체↔③ 장기임대지원(조세감면 등) : 지자체↔①		사회적 경제주체 구성원 : 조합원 및 사원 등	

자료 : 강세진 외(2015), 『경기도형 공동체 주거 모델 발굴 연구』, 121쪽

사회적 경제주체형 리모델링

이 모델은 거버넌스형 리모델링을 사회적 경제주체형으로 전환한 것으로서 리모델링 및 임대 관리의 주체가 입주자들이 결성한 사회적 경제주체인 것이다. 거버넌스형의 경우 입주자와 관리주체인 사회적 경제주체 사이의 관계의 정도와 밀도가 높지 않지만 사회적 경제주체형의 경우 입주자가 사회적 경제주체를 결성하는 것이므로 예비 입주자 등의 자격으로 충분한 구성원을 이룰 경우 공가발생 등의 위험을 최소화할 수 있기 때문에 보다 추진가능성이 높아질 것으로 기대된다. 주택관리유형에 따라 위탁관리방식과 자기관리방식으로 구분한다.

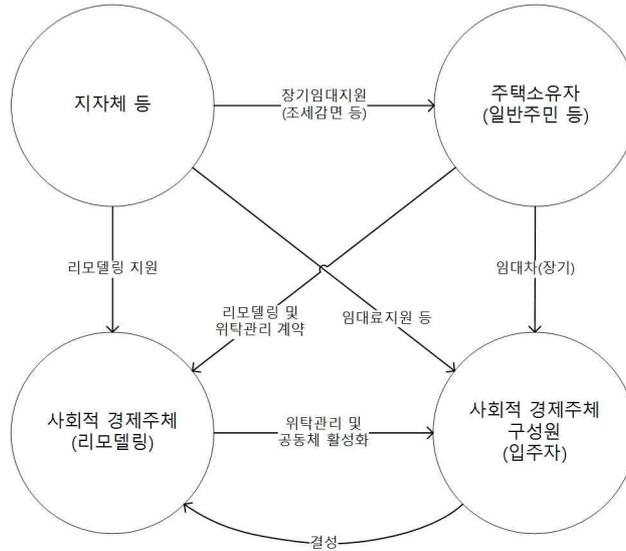
모델(17) : 사회적 경제주체형 리모델링 - 위탁관리방식

이 방식은 입주자들이 주택의 리모델링과 위탁관리를 수행할 사회적 경제주체를 결성하여 주택소유자와 리모델링 및 위탁관리에 관한 계약을 맺고 리모델링, 위탁관리형 주택 임대관리, 공동체 활성화 등을 수행하는 것이다. 거버넌스형 모델의 장점을 살리면서 입주자가 사회적 경제주체의 구성원이 됨에 따라 사업의 추진 및 공동체 활성화의 가능성이 높아질 것으로 기대된다.

위탁관리방식의 특성을 살펴보면, 주택소유자는 일반주민 등이며, 주택관리주체는 입주자가 결성한 사회적 경제주체이고, 입주자는 사회적 경제주체의 구성원이다. 주택관리방식은 위탁관리형 주택임대관리이다. 이에 따라 주택소유자와 입주자인 사회적 경제주체 구성원이 임대차계약을 맺고, 주택소유자와 사회적 경제주체는 리모델링 및 위탁관리에 관한 계약을 맺는다. 사회적 경제주체는 리모델링, 위탁관리, 공동체 활성화를 수행한다. 이 과정에서 지자체 등은 임대료지원, 리모델링지원, 장기임대지원 등을 통해 사회적 경제주체의 활동을 직·간접적으로 지원한다.



그림 17. 사회적 경제주체형 리모델링(위탁관리방식)



자료 : 강세진 외(2015), 『경기도형 공동체 주거 모델 발굴 연구』, 122쪽

표 18. 사회적 경제주체형 리모델링(위탁관리방식) 특성

①주택소유	②주택관리주체	③입주자	주택관리방식
일반주민 등	사회적 경제주체	사회적 경제주체 구성원	위탁관리형 주택임대관리
주체간 관계		비고	
사회적 경제주체 결성 : ③↔② 임대차 : ①↔③ 리모델링 및 위탁관리 계약 : ①↔② 위탁관리 및 공동체 활성화 : ②↔③ 임대료지원 등 : 지자체↔③ 리모델링지원 : 지자체↔② 장기임대지원(조세감면 등) : 지자체↔①		사회적 경제주체 구성원 : 조합원 및 사원 등	

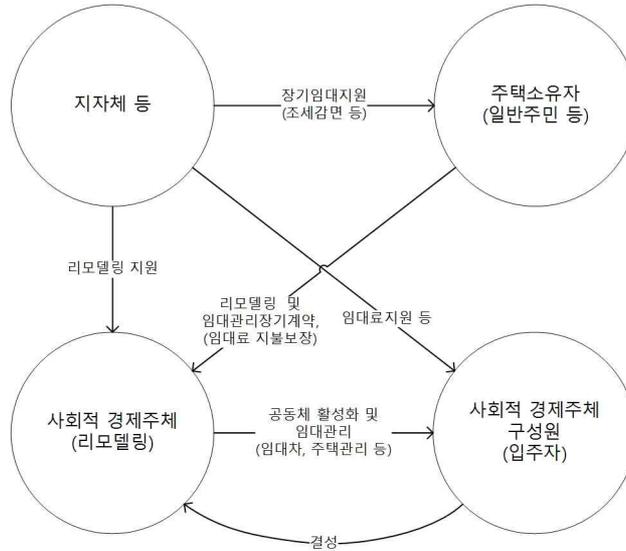
자료 : 강세진 외(2015), 『경기도형 공동체 주거 모델 발굴 연구』, 123쪽

모델(18) : 사회적 경제주체형 리모델링 - 자기관리방식

이 방식은 입주자들이 자기관리형 주택임대관리를 수행할 사회적 경제주체를 결성한 후 주택소유자와 리모델링 및 임대료 지불 보장 등을 내용으로 하는 임대관리계약을 맺어 리모델링 후 주택의 임대관리를 위탁받는 것이다. 이에 따라 사회적 경제주체는 입주자인 사회적 경제주체 구성원과 임대차계약을 맺는다. 자기관리방식의 특성은 위탁관리방식과 유사하지만 임대차계약의 당사자가 사회적 경제주체와 입주자인 사회적 경제주체의 구성원이라는 점 등의 차이점이 있다.



그림 18. 사회적 경제주체형 리모델링(자기관리방식)



자료 : 강세진 외(2015), 『경기도형 공동체 주거 모델 발굴 연구』, 124쪽

표 19. 사회적 경제주체형 리모델링(자기관리방식) 특성

①주택소유	②주택관리주체	③입주자	주택관리방식
일반주민 등	사회적 경제주체	사회적 경제주체 구성원	자기관리형 주택임대관리
주체간 관계		비고	
사회적 경제주체 결성 : ③↔② 임대차 : ①↔②↔③ 리모델링 및 임대관리계약 : ①↔② 임대관리 및 공동체 활성화 : ②↔③ 임대료지원 등 : 지자체↔③ 리모델링지원 : 지자체↔② 장기임대지원(조세감면 등) : 지자체↔①		사회적 경제주체 구성원 : 조합원 및 사원 등	

자료 : 강세진 외(2015), 『경기도형 공동체 주거 모델 발굴 연구』, 124쪽

사회적 경제주체형 주택소유 모델

앞서 논의한 모델들에서 사회적 경제주체는 주택관리 등을 수행하는 주체였던 것에 비해, 이 모델에서는 사회적 경제주체가 직접 주택을 소유하면서 구성원들에게 직접 임대하는 역할을 수행한다. 주택을 건설하거나 매입하는 과정에서 초기 재정부담이 적지 않지만, 장기간 가장 안정적으로 운용될 수 있는 모델이라고 할 수 있다. 건설·매입방식과 공공토지임대·출자방식으로 구분할 수 있다.



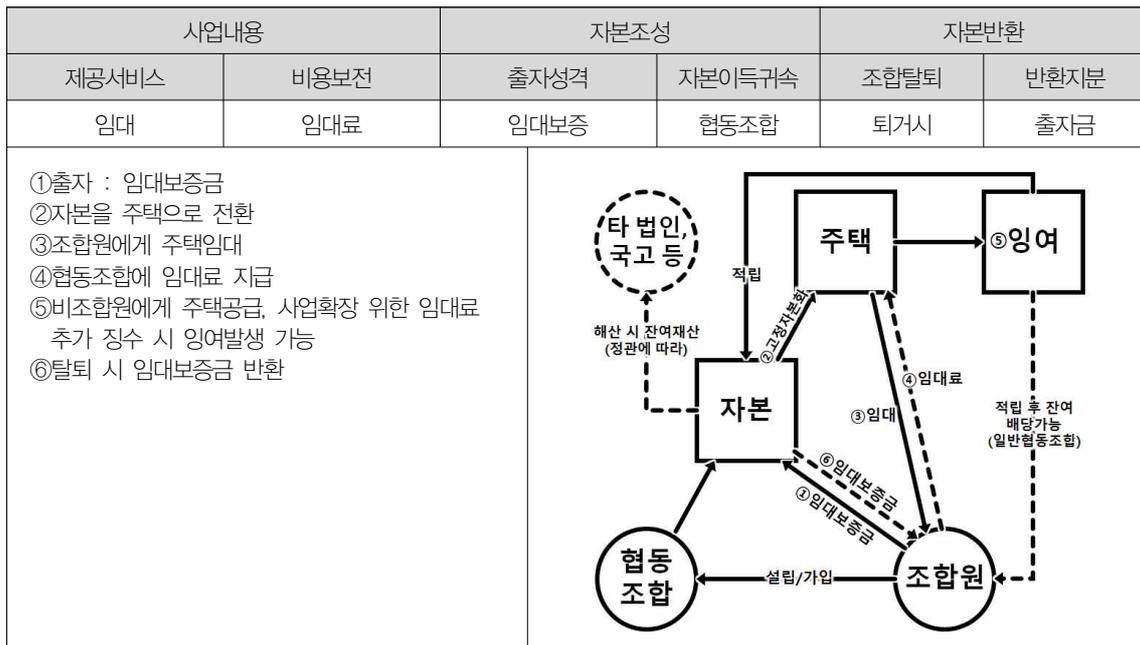
모델(19) : 사회적 경제주체형 주택소유 - 건설·매입방식

주택의 실수요자들이 결성한 사회적 경제주체가 직접 주택을 건설하거나 기존 주택을 매입한 후 구성원들에게 임대하는 방식이다. 구성원들이 사회적 경제주체를 공동으로 소유하거나 지분을 지니고 있기 때문에 결과적으로는 주택을 소유하는 것과 같은 장점을 누릴 수 있다. 서구에서 흔히 볼 수 있는 임대형 주택협동조합이 대표적인 사례이다 (강세진 외, 2014; 그림 19, 20 참조).

이 방식의 구조를 살펴보면 지자체 등의 지원에 따라 임대료 등의 규모(affordability)가 결정된다. 경제적 약자 등을 대상으로 하는 주택이라면 입주자에게 임대료 지원 등을 제공하는 것을 고려할 수 있다.

이 방식의 특성을 살펴보면, 사회적 경제주체가 주택의 소유자이면서 주택을 직접관리하고, 입주자는 사회적 경제주체의 구성원이 된다. 즉, 사회적 경제주체와 입주자인 구성원이 임대차계약을 맺으며, 사회적 경제주체는 주택을 건설하거나 매입한 후 지속적으로 관리하면서 공동체 활성화를 수행한다. 지자체 등은 사회적 경제주체의 활동을 행·재정적으로 지원하고 입주자에게 임대료 지원 등을 하여 주민의 주거비용 부담을 줄이고 사회적 경제주체를 육성 할 수 있다.

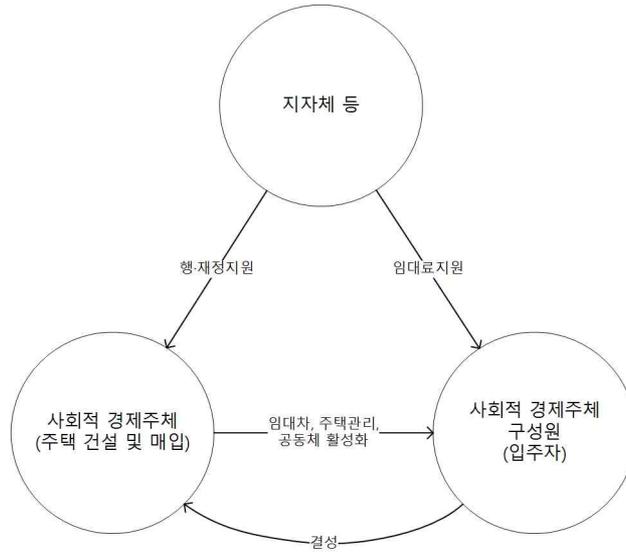
그림 19. 임대형 주택협동조합(기본형)



자료 : 강세진 외(2014), “국의 주택협동조합 운영구조의 유형화에 관한 연구”, 『국토계획』, 49(2) : 219쪽



그림 20. 사회적 경제주체형 주택소유(건설·매입방식)



자료 : 강세진 외(2015), 『경기도형 공동체 주거 모델 발굴 연구』, 125쪽

표 20. 사회적 경제주체형 주택소유 모델(건설·매입방식) 특성

①주택소유	②주택관리주체	③입주자	주택관리방식
사회적 경제주체	사회적 경제주체	사회적 경제주체 구성원	직접관리
주체간 관계		비고	
주택 건설 및 매입 : ① 사회적 경제주체 결성 : ③↔② 임대차 : ①↔③ 주택관리 및 공동체 활성화 : ①↔③ 임대료지원 등 : 지자체↔③ 행재정지원 : 지자체↔①		사회적 경제주체 구성원 : 조합원 및 사원 등	

자료 : 강세진 외(2015), 『경기도형 공동체 주거 모델 발굴 연구』, 126쪽

모델(20) : 사회적 경제주체형 주택소유 - 공공토지임대·출자방식

사회적 경제주체 직접소유 모델이 주거의 안정성, 주거환경의 질적 제고, 공동체 활성화 등에 있어서 가장 안정적이고 효율적일 수 있으나,³⁾ 정책화함에 있어서 가장 큰 난관은 사회적 경제주체의 구성원들이 초기에 부담해야 하는 비용이 적지 않다는 것이다.

이러한 문제를 해소하기 위해 고려할 수 있는 방안이 거버넌스형 토지임대주택에서와 같이 토지임대부 및 CLT를 공동체 주택의 공급에 활용하는 것이다. 즉, 공공이 소유한 토지를 사회적 경제주체에 저렴하게 임대하거나 출자를 함으로써 초기비용을 줄여주는

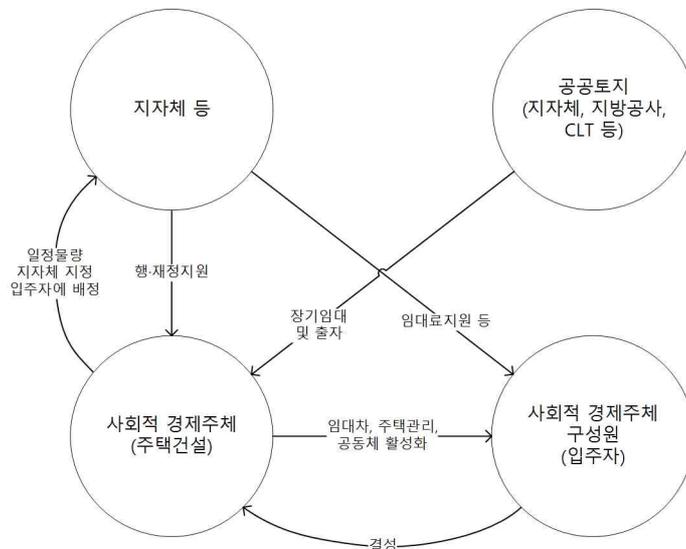
3) 공동체 주거의 구현 및 공동체 활성화 등을 수행할 때 사회적 경제주체의 구성원 사이의 협의만 있으면 되는 경우가 많기 때문에 관련 주체들과 많은 협의가 필요한 공공임대주택이나 제3자 소유의 주택을 활용하는 것에 비해 수월하게 추진할 수 있을 것으로 기대된다.



것이다. 이를 통해 적정가격의 주택을 공급할 수 있는 여지가 높아질 수 있으며, 사회적 경제주체가 건설한 주택재고의 일정량을 지자체에서 지정한 입주자용으로 이용하는 조건을 적용할 수도 있다.

공공토지임대·출자방식의 특성을 살펴보면, 토지소유자는 지자체, 지방공사, CLT 등이며 주택의 소유자는 사회적 경제주체이다. 주택의 관리주체는 입주자가 결성한 사회적 경제주체이며 입주자는 사회적 경제주체의 구성원이다. 사회적 경제주체는 지자체, 지방공사, CLT 등으로부터 토지를 장기임대하거나 출자 받은 후 주택을 건설하여 지속적으로 관리하면서 구성원에게 임대한다. 지자체 등은 사회적 경제주체를 행·재정적으로 지원하고 입주자에게 임대료 지원을 할 수 있으며, 공공토지의 제공 및 행·재정적 지원의 조건으로 건설된 주택의 일정량을 지자체에서 지정한 입주자에게 배정하도록 할 수 있다.

그림 22. 사회적 경제주체형 주택소유(공공토지임대·출자방식)



자료 : 강세진 외(2015), 『경기도형 공동체 주거 모델 발굴 연구』, 126쪽

표 21. 사회적 경제주체형 주택소유 모델(공공토지임대·출자방식) 특성

①주택소유	②주택관리주체	③입주자	주택관리방식
①토지 : 지자체, 지방공사, CLT 등 ②주택 : 사회적 경제주체	사회적 경제주체	사회적 경제주체 구성원	직접관리
주체간 관계		비고	
주택 건설 : ② 사회적 경제주체 결성 : ③↔② 토지임대·출자 : ①↔② 임대차 : ②↔③ 주택관리 및 공동체 활성화 : ②↔③ 임대료지원 등 : 지자체→③ 행재정지원 : 지자체→②		사회적 경제주체 구성원 : 조합원 및 사원 등 ※일정물량 지자체 지정 입주자에 배정하도록 공공기관의 조건 설정 가능	

자료 : 강세진 외(2015), 『경기도형 공동체 주거 모델 발굴 연구』, 126쪽

승자독식의 신자유주의에서 벗어나 신뢰와 협동으로 함께 살아가는 사회, 새사연이 그리는 미래입니다.
더 큰 걸음으로 움직이고 성장하는 새사연, 이제 여러분이 회원이 되어 함께 해주세요.



참고문헌

1. 강세진 외(2014), “국외 주택협동조합 운영구조의 유형화에 관한 연구”, 『국토계획』, 49(2) : 209-228.
2. 강세진 외(2015), 『경기도형 공동체 주거 모델 발굴 연구』, 수원: 경기연구원.
(<http://www.gri.re.kr/연구보고서/>)



2015년 새사연 발간 보고서

2015년 8월 21일 현재

아젠다	발간일	제목	작성자
한국경제	1/8	'가상의 적' 앞세운 구조개혁의 속살	정태인
세계경제	1/12	약 앤, 강 위안, '슈퍼 달러' 의 시대 도래?	박형준
고용,노동	1/15	노동시장 유연화, 만능 열쇠가 될 수 있을까?	김수현
주거	1/22	소수자가 된 무주택 서민의 미래는?	강세진
돌봄	1/26	'좋은 돌봄', 현 상황에서는 불가능	최정은
복지	2/3	복지 없는 노후는 '재앙' 이다	이은경
잇:북	2/11	2015년 전망보고서 종합 : 침체의 지속, 복지 축소 정책의 위기	미디어팀
고용,노동	2/16	허점투성이 월급으로 은폐되는 '장시간 노동'	이정아
고용,노동	2/24	월간 노동시장 모니터 : 2015년 1월 노동시장 분석	김수현
경제	2/27	복지국가로 가는 길, 한국은 지금 어디에?:①자본주의 다양성 모델들	박형준
경제	3/5	복지국가로 가는 길, 한국은 지금 어디에?:②한국사회경제모델의 나아갈 길	박형준
돌봄	3/9	아동학대와 CCTV 논란, 보육정책 방향	최정은
고용,노동	3/16	노인을 위한 나라가 아니다	이정아
고용,노동	3/19	월간 노동시장 모니터 : 2015년 2월 노동시장 분석	김수현
주거	3/23	주택시장동향분석(5) : 아파트 실거래가 동향	강세진
보건,의료	4/9	의료급여와 노인환자가 재정위기의 주범?	이은경
경제	4/13	'생활' 과 '생명' 사이	이정아
고용,노동	4/16	월간 노동시장 모니터 : 2015년 3월 노동시장 분석	김수현
고용,노동	4/21	끝없는 최저임금 논쟁, 출산·양육 가능한 최저임금은 "최소 7,466원"	새사연
경제	4/24	법인세의 모든 것 : ① 분배의 민주주의를 위하여	이상동
고용,노동	4/28	감춰진 제3의 지표, '체감 실업률'	송민정
경제	5/7	법인세의 모든 것 : ②대기업들의 합법적 탈세비법 세 가지	이상동
주거	5/14	기업형 임대주택(New Stay) 사업, 아직은 시기상조	진남영
고용,노동	5/18	2015년 4월 노동시장 분석 : 불안정 노동자의 개념 및 규모	김수현
고용,노동	5/21	노동자가 소비자다 : 떠오름과 빈곤의 역학	이정아
주거	6/5	동아시아 주거복지 컨퍼런스 후기① 더 많은 사람들의 주거권 보장을 위하여 : 새로운 주체의 발견과 청년의 사회혁신	민달팽이 유니온
주거	6/8	주거문제의 혁신, 해답은 '현장' 에 있다	민달팽이 유니온
지역,사회	6/12	센서스로 살펴보는 우리 사회 (1) : 인구기초통계 ①	강세진
경제	6/15	죽을 때까지 저축하는 이유	이정아
복지	6/19	국민연금 적정선 논의, '현실' 에서부터 시작되어야	최정은
고용,노동	6/23	열심히 일해도 가난한 '근로빈곤층'	송민정
고용,노동	6/25	2015년 5월 노동시장 분석 : 최저임금제, 도입 목적에 맞게 운영해야	김수현
복지	6/29	공무원 연금 개정안으로 열린 '기회의 창'	이은경
고용,노동	7/3	가구생계비로서의 최저임금	이정아
주거	7/6	주택가격, 미래세대의 희생으로 쌓는 사상누각	강세진
고용,노동	7/20	공유지식 혹은 상징폭력 : 최저임금의 고용효과	이정아
고용,노동	7/24	2015년 6월 노동시장 분석 : 계속되는 청년고용문제, 출구는 있을까	김수현
지역,사회	7/27	센서스로 살펴보는 우리 사회 (2) : 인구기초통계 ②	강세진
고용,노동	8/3	서비스·판매 종사자를 통해 본 감정노동	송민정
주거	8/10	공동체주거 : 공동체 기반의 사회주택 실현 방안①	강세진
주거	8/17	공동체주거 : 공동체 기반의 사회주택 실현 방안②	강세진
주거	8/21	공동체주거 : 공동체 기반의 사회주택 실현 방안③	강세진

승자독식의 신자유주의에서 벗어나 신뢰와 협동으로 함께 살아가는 사회, 새사연이 그리는 미래입니다.
더 큰 걸음으로 움직이고 성장하는 새사연, 이제 여러분이 회원이 되어 함께 해주세요.