

## 해외출장(대만) 요약

부서 : 공간교통연구실

자료제공 : 남원석

작성일 : 2023년 8월 26일

게시요망일 : 2023년 8월 31일

### 제목 : [해외출장노트] 대만 공공임대주택 사례조사 및 제12회 동아시아 포용도시 네트워크 워크숍 참석

#### 1) 출장배경 및 일정

- 정책과제 「통합공공임대주택 도입에 따른 서울형 소득연동 임대료체계 마련 연구」와 관련하여 대만에서 소득연동 임대료 체계로 운영되고 있는 공공임대주택 현장조사 및 정책담당자·연구자 인터뷰를 진행하고,
- 같은 기간 대만 타이베이에서 개최되는 제12회 동아시아포용도시네트워크(East Asia Inclusive City Network) 워크숍에 참여하여 각국 대도시의 도시문제와 정책을 공유하는 한편, 제1세션의 진행을 담당함

일자	활동지역	방문기관	업무수행내용
8.15(화)	인천/타이베이	(이동)	○ 출국(인천→타이베이)
	신베이 (新北市)	도시발전국	○ 정책담당자 인터뷰 - 황영성(黃永盛) 부총기술사(副總工程司)
	타이베이 (台北市)	도시발전국	○ 정책담당자 인터뷰 - 장가순(張家純) 과장
8.16(수)	타이베이	동아시아포용도시 네트워크 워크숍	○ 워크숍 참석 및 제1세션 진행 - 제1세션 : Social assistance - 제2세션 : Young care, homeless & migrant workers
8.17(목)	타이베이	동아시아포용도시 네트워크 워크숍	○ 워크숍 참석 - 제3세션 : Housing policies
		공공임대주택단지	○ 현장조사 - 廣慈博愛園區(Guangci Park)
8.18(금)	타이베이	동아시아포용도시 네트워크 워크숍	○ 워크숍 참석 - 제4세션 : Social communication
		OURS (주거NPO)	○ 대만 주거정책 과제 관련 발제 및 질의응답 - Peng,YangKae(彭揚凱)
8.19(토)	타이베이/인천	(이동)	○ 입국(타이베이 → 인천)

## 1) 정책담당자 인터뷰

### (1) 신베이지 황영성 부총기술사

- 대만의 공공임대주택은 지방정부가 재량적으로 입주대상과 임대료를 정하며, 중앙정부는 <주택법>을 통해 대강의 정책방향만 제시하고 있음
- 신베이지의 공공임대주택 정책은 2013년부터 시작
- 신베이지 공공임대주택은 사회적 약자를 대상으로 하는 우선입주가구와 일반가구로 구분
- 일반가구는 시장가격의 80%를 상한으로 임대료가 책정되며, 우선입주가구는 일반가구 임대료의 80%를 상한으로 설정
- 현재 공공임대주택 입주대상은 소득에 따라 4개 등급으로 구분되는데, 중앙정부의 위생 복지부가 정하는 최저생계비(16,000 대만달러)를 기준으로 분류함
- 제1계급은 최저생계비 이하, 제2계급은 1.5배 이하, 제3계급은 2.5배 이하, 제4계급은 3.5배 이하로 구분되며, 제1계급과 제2계급은 저소득가구의 성격
- 각 등급에 해당하는 가구들에게는 소득에 따라 부담가능한 임대료가 부과되는데, 소득구 간별로 상이한 보조금을 시세에서 제한 금액을 임대료로 계산
- 지방정부에 따라 보조금의 규모를 공개하는 곳도 있고, 보조금 규모 공개 없이 임대료만 공개하는 경우도 있음
- 주택규모는 가구원수에 따라 배정하는데, 8~10평은 방1개로서 1인가구에게 배정하며, 12~16평은 2인 이상 가구, 18~22평은 3인 이상 가구에게 배분
- 임대료는 연소득의 30% 수준에서 맞춰지도록 산정하는데, 1계급과 2계급은 시세의 약 50%, 3계급과 4계급은 시세의 95~100% 수준에서 결정
- 건설재원은 은행융자(금리 1.05%, 변동금리)를 통해 조달하는데, 중앙정부는 착공 전까지의 금리를 지원하며, 착공 이후에는 지자체가 금리 지출
- 중앙정부는 은행융자의 금리를 낮게 유도하고, 국유지를 지방정부에 매각
- 지방정부는 공공임대주택을 60년간 운영하며, 60년 동안 은행융자를 상환하는 스캐줄로 자금 운용
- 올해까지 공급되면 전체 주택재고는 1만~1.1만 호 예상
- 공공임대주택 건설은 민간업체가 담당
- 거주기간은 한 번의 재계약으로 최장 6년(3년+3년) 거주가 가능하며, 장애인 등 사회적 약자에 대해서는 12년(6년+6년)까지 보장함. 특히 노인의 경우, 민간임대주택에서 주택을 확보하기 어려운 상황임을 감안하여 연장기회를 추가적으로 부여
- 자녀가 2명 이상인 신혼부부에 대해서는 추천없이 바로 입주할 수 있게 함
- 주택재고가 많지 않기 때문에 사회적 약자 중심으로 공급하는 정책을 강화

### (2) 타이베이지 장가순 과장

- 대만 공공임대주택 임대료는 시장임대료를 할인하는 방식으로 산정되는데, 일본 공영주택의 계산방식을 참조하되, 투명하고 명확한 산정을 원칙으로 함
- 주변 민간임대주택 임대료보다 저렴해야 하며 입주자가 부담가능하면서도 재정적으로 지속가능해야 한다는 원칙을 설정
- 타이베이지는 PIR(Price to Income Ratio)이 15.77배로 전국에서 가장 높은 수준으로 기록하고 있으며, 지난 7년 동안 민간임대료는 지속적으로 상승함

- 타이베이시의 공공임대주택 임대료는 입주가구의 주거비부담을 감안하여 시세의 80~85% 수준으로 책정
- 일본 공영주택의 임대료 산정방식을 변용하여, 공급비용(건설비, 운영관리비, 계획수선비, 배관교체비 등)에 기초하여 설정한 금액에 연령계수와 위치계수를 곱하여 임대료를 산정
- 일본 사례를 참고했지만 자본비용 외에는 타이베이시의 고유성을 살리고자 함
- 공공임대주택 임대료 산정에 반영되는 연령계수는 공급 첫해부터 3년간은 100%이지만, 3년 단위로 시간이 경과할 때마다 1.5%p씩 감소하도록 설정함
- 따라서, 경과연수가 오래되지 않은 공공임대주택일수록 임대료가 상대적으로 높게 유지되며, 경과연수가 오래된 주택은 상대적으로 저렴한 임대료가 부과
- 위치계수의 경우, 타이베이시 내 4,738개 토지가격구역 중 보존지역, 농업지역 등을 제외한 건축가능 토지가격구역을 선별함
- 건축가능 토지가격구역으로 3,181개가 추출되며, 이를 15개로 세분화하여 각각에 대해 계수값을 부여함
- 위치계수값은 최저 1에서 시작하여 최대 1.4까지 부여됨
- 가구소득 10개 분위 중 5분위까지 공공임대주택에 입주할 수 있는데, 4분위 이하 가구만 보조금 대상이 됨
- 4분위 이하 가구 중, 최저생계비 이하 가구를 제1계급, 최저생계비의 1.5배 이하 가구를 제2계급, 최저생계비의 2.5배 이하 가구를 제3계급으로 설정하며, 소득이 낮은 계급일수록 더 많은 보조금이 정액으로 지원되도록 설계
- 예를 들어 방1개 주택의 경우, 제1계급에는 월 6천 대만달러, 제2계급에는 월 5천 대만달러, 제3계급에는 월 3천 대만달러가 지원됨
- 보조금을 제외한 자기부담분이 부담가능한 수준(소득의 30%)이 되도록 함
- 소득계급 간 임대료 보조금의 변화폭이 작아서 근로에 대한 디스인센티브 효과는 크지 않음
- 이와 같은 소득수준별 임대료 차등화 방식과 함께 가구원수별 주택규모 역시 차등적으로 배분됨
- 1~2인 가구는 방 1개의 18평 주택, 2~4인 가구는 방 2개의 24평 주택, 4인 이상 가구는 방 3개의 34평 주택이 공급됨
- 보조금을 받는 가구의 임대료는 신축주택의 경우 주변시세의 70% 수준, 중고주택의 경우 주변시세의 40% 수준에서 설정됨
- 공공임대주택은 공급물량의 40%를 사회경제적 약자에게 우선 배정하며 나머지 60%는 일반가구에 공급되는데, 사회경제적 약자에는 원주민, 저소득가구, 장애인가구, 한부모가구 등이 해당
- 2011년부터 공공임대주택 공급을 시작했으며, 중앙정부 공급량을 제외한 주택재고는 6,500호이고 건설 중인 물량을 포함하면 약 2.2만 호

## 2) 현장 및 기관방문

### (1) 廣慈博愛園區(Guangci Park) - 공공임대주택단지

- 2,000가구가 넘게 거주하고 있어 타이베이시에서 가장 큰 규모의 단지이며, 사회복지 개

#### 념과 접목

- 1~2구역은 완공되어 입주가 끝났고, 3구역은 현재 공사 중
- 서울의 강남이라 할 수 있는 신이구(信義區)에 위치
- 1969년 소아마비 장애인이 거주하는 보혜원이라는 사회복지시설이 현 위치에 있었고, 요양원이 추가 설치되는 등 다양한 복지시설이 인근에 들어섬
- 2011년 BOT 개발 논의가 있었으나 주민반대로 계획이 변경되어 전체 토지에 대해 공공 임대주택을 타이베이시가 직접 건설(2020년 완공, 용적률 299%)
- 지하 주차장, 1층 상가, 2층 이상은 공공임대주택과 사회복지시설로 구성
- 입주가구 중에는 다른 구역의 재개발사업에 따른 철거민도 포함
- 전체 6.5ha 중 3ha가 녹지로 조성되는 등 공지확보 노력
- 32개 사회복지시설이 별동(지상 8층, 지하 4층)으로 입지, ICT를 활용한 스마트시설 공급, 신이구 행정부서들도 별동으로 입주
- 시공품질을 높여 그린빌딩, 스마트시티 등의 분야에서 건축대상을 5회 수상
- 민간업체가 주택관리를 위탁
- 입주 시 주민의 의무사항과 단지안내가 포함된 주민수첩을 배부
- 입주 후 점수제 운영을 통해 반사회적 행동 등이 있는 경우 감점 처리, 마이너스 30점이 되면 퇴거해야 함
- 청년가구가 단지 내에서 주민대상 활동을 수행하는 조건으로 입주하는 제도 운영(현재 59가구 입주)
- 입주 청년 중 일부는 공공예술전문가들로 사진촬영, 영화만들기, 제빵, 요리 등의 프로그램 운영, 매년 7~9월에 활동성과 발표, SNS 등으로 활동 홍보
- 어플리케이션을 통해 단지관리 관련 정보를 공유하고, 주민들이 의견을 개진할 수 있도록 함. 주택수선도 어플리케이션으로 신청
- 거주기간이 종료되면 다른 공공임대주택 입주를 신청할 수 있으며, 노인들은 다시 이 곳에 입주신청하게 하는 방안을 검토 중
- 사회복지시설들은 공공임대주택 단지 내 주민뿐만 아니라 인근 지역주민들도 활발히 이용하고 있음

#### (2) OURs - 주거NPO

- 2011년 <주택법>이 제정되면서 공공임대주택 공급이 본격화됨
- 그러나 공공임대주택 재고는 전체 주택의 0.25%에 불과하며, 현재 공사중인 주택이 준공되더라도 1.33% 수준에 머물 것으로 예상
- 민간건설 시 공공임대주택 공급 유도, 부담가능한 임대료 산정, 대기자명부 제도 도입, 가구소득 연동 임대료제도의 법제화 등이 필요
- 청년을 위한 공유주택을 공공임대주택으로 공급하는 방안을 확산시킬 필요: 운영조직이 9년 간 임차하여 청년들에게 재임대하는 방식으로 운영
- 공유주택 입주는 공고→설명회→면접→워크숍→입주의 순서로 진행되며, 입주청년들의 정기적인 회의를 통한 자주관리(회비건기, 공용공간관리, SNS 및 홈페이지 관리, 기타 활동 등), 전체 공공임대주택 주민들이 참여하는 공동체 활동(염색, 연극, 요리 등) 등이 이루어짐

### 3) 동아시아 포용도시 네트워크 워크숍

#### (1) 워크숍 개요

- 최근 들어 빈곤이 도시 내에서 점차 확산되는, 이른바 빈곤의 도시화(urbanization of poverty)에 대한 학술적·실천적 관심이 확대되고 있음. 구체적으로는 사회적 배제에 직면하고 있는 취약집단들의 소요(needs)에 대한 대응, 사회경제적으로 불리한 상황에 처해 있는 지역의 재생 방안 등이 주요 관심 사항이라 할 수 있음
- 일본, 한국, 대만, 홍콩 등 동아시아 국가나 지역 역시 이로부터 예외일 수 없음. 경제 및 산업의 전지구적인 재편 하에서 고용, 보건, 교육, 주택, 시민권 등이 엄중한 현실에 처해 있으며, 각국의 연구자들과 활동가들은 나름대로 수년간에 걸쳐 대안을 찾기 위해 노력해왔음
- 그동안 개별적으로 활동해 온 한국, 일본, 대만, 홍콩 등 동아시아 국가의 연구자 및 현장활동가들이 각국의 경험을 공유하고 포용사회(inclusive society)에 대한 보다 혁신적인 대안을 마련하고자 '동아시아 통합도시 네트워크'를 구성하게 되었음
- 동아시아 포용도시 네트워크에서는 2011년부터 매년 개최 도시를 변경하면서 워크숍을 진행하고 있으며, 각 도시/국가에서 15~20명이 참가하고 있음

#### (2) 워크숍 참석

- 총 25편의 논문 및 활동사례 등이 발표되었으며, 이에 대한 질의응답 및 토론이 진행되면서 각국 대도시의 주거정책과 도시재생을 위한 현장 실천사례 등을 공유함
- 한국은 총 19명이 참석했으며, 6개 주제에 대한 발표를 통해 동아시아 국가의 참가자들과 한국사례를 공유함
- 출장자는 제1세션의 진행자로서 8월 16일 오전의 발표 및 토론을 진행함

자료제공 및 문의처 :

공간교통연구실 남원석 선임연구위원(02-2149-1177)