**Working Paper** 

# 동아시아 주거복지 네트워크 활성화 국제 콘퍼런스

남원석



동아시아 주거복지 네트워크 활성화 국제 콘퍼런스

연구책임남원석도시공간연구실 연구위원연구진조혜진도시공간연구실 연구원

이 보고서의 내용은 연구진의 견해로서 서울특별시의 정책과는 다를 수도 있습니다.

# 차례

I	연구의 개요	5
1	연구의 배경 및 목적	6
2	과업 수행방법	6
II	콘퍼런스 개최 결과	7
1	콘퍼런스 개요	8
2	콘퍼런스 주요 내용	11
Ш	의의 및 발전방향	33
1	과업 평가 및 의의	34
2	향후 발전방향	
IV	부록	35
1	콘퍼런스 발표자료	36
2	콘퍼런스 개최사진	318
3	콘퍼런스 홍보자료	320

- l 연구의 개요
- 1 연구의 배경 및 목적
- 2 과업 수행방법

# l 연구의 개요

# 1 연구의 배경 및 목적

- 최근 들어 빈곤이 도시 내에서 점차 확산되는, 빈곤의 도시화(urbanization of povert y)에 대한 학술적·실천적 관심이 확대되고 있음. 이의 연장선상에서 취약집단의 주거소 요에 대한 대응, 사회경제적으로 불리한 상황에 처해 있는 주거지의 재생 등이 중요한 실천 영역으로 부각됨
- 한국, 일본, 대만, 홍콩 등 동아시아 국가 및 대도시 역시 예외일 수 없음. 전지구적인 경제 및 산업구조의 재편을 배경으로 심각해지고 있는 주거문제의 해결과 주거권 보장을 위해 각국의 연구자들과 활동가들은 수년간에 걸쳐 대안을 찾기 위해 노력해왔음
- 이에 그동안 활동해 온 한국, 일본, 대만, 홍콩 등 동아시아 국가 및 대도시의 연구자 및 현장 활동가들이 한 자리에 모여 각국의 경험을 공유하고 혁신적인 대안을 논의하는 등 네트워크를 활성화하는 장으로서 콘퍼런스를 기획하여 개최하고자 함
- 서울연구원은 콘퍼런스 개최를 통해 동아시아 주거복지 네트워크의 중추적 기관으로서의 위상을 확립하고, 서울시는 '를 통해 그간의 주택정책 성과를 소개하고 향후 발전방향에 대한 다양한 의견을 청취하는 것이 본 콘퍼런스의 목적임

# 2 **과업 수행방법**

- 최근 사회적 배제에 직면하고 있는 취약집단의 소요와 취약지역의 재생 등이 주요 관심 사항으로 대두되고 있어 이에 따른 동아시아 각국의 해결방안을 공유하고 창의적 대안 을 모색하고자 '가난한 사람들의 주거문제 해결을 위해'라는 주제로 콘퍼런스를 진행함
- 취약 집단 및 지역의 주거문제에 대한 각국의 사회적 배경부터 문제해결을 위한 각국의 현장사례까지 폭넓은 논의가 이루어 질 수 있도록 주제를 다양화하여 콘퍼런스를 운영함
- o 가난한 사람들의 주거문제 해결을 위한 동아시아 각국의 정책수단과 더불어 현장에서 시도한 혁신적인 실천 사례를 공유하기 위해 연구자뿐만 아니라 현장 활동가들도 참여 하여 함께 논의할 수 있도록 기획함
- 또한 각국의 연구자 및 활동가들과 함께 그간의 경험을 바탕으로 서울 저소득가구의 주 거안정을 위한 방향을 논의하고 실질적으로 정책반영에 기여할 수 있도록 서울시장과의 대담토론과 현장 견학을 마련함

- Ⅱ 콘퍼런스 개최 결과
- 1 콘퍼런스 개요
- 2 콘퍼런스 주요 내용

# Ⅱ 콘퍼런스 개최 결과

# **코퍼런스 개요**

o 주제: 함께 사는 사회 - 가난한 사람들의 주거문제 해결을 위해 -

일시: 2015년 5월14일(목) ~ 16일(토)

o 장소 : 서울특별시청 본관 및 서소문별관 회의실

o 주최 : 서울연구원, SH공사, (사)한국도시연구소, 세종대학교, 오사카시립대학교 도시연구플라자

o 주요 참석자

구분	이름	소속 및 직위
국제기구	로레나 자라떼	국제 해비타트연합(HIC) 의장
및	신현방	영국 런던정치경제대학교(LSE) 교수
해외연구자	호사카 미츠히코	일본복지대학교 교수
	아베 마사키	오사카시립대학교 교수, 도시연구플라자 소장
	미즈우치 토시오	오사카시립대학교 교수
일본	전홍규	오사카시립대학교 교수
일 <del>간</del>	사이토 히로나오	미야기코우데네이토 이사장
	후루키 다이스케	후루사토 노 카이 사무국장
	마츠모토 카즈후미	쇼난 라이프서포트 키즈나 실무자
	탕윙신	홍콩 침례(Baptist)대학교 교수
	<del>퐁콕</del> 킨	홍콩 침례(Baptist)대학교 교수
홍콩	뤼이산	지역사회조직협회(SoCO) 실무자
	라우슈메이	삼 슈이 포 지역커뮤니티 협회(SSPCA) 회원
	옹킹라이	도시 주거권 사회복지사 연합 회원
	평양카이	도시개혁조직(OURs) 사무총장
	잔쥔제	도시개혁조직(OURs) 사무국장
	장아이링	Tsuei Ma Ma Foundation 사회개발부장
	판징이	Tsuei Ma Ma Foundation 사무국장
	리잉쯔	대만 홈리스 자선협회 사 <del>무총</del> 장
대만	장시엔청	대만 홈리스 자선협회 자문위원
	쉬저웨이	대만 홈리스 자선협회 이사
	황리링	국립대만대학교 교수
	유은영	국립대만대학교 박사과정
	젠서팡	타이베이시 도시개발부 주택기획과 과장
	추완칭	타이베이시 주택복무과 담당
	권지웅	민달팽이 주택협동조합 이사장
÷1.7	김선갑	서울시의회 시의원
	김영욱	세종대학교 교수
한국	남기철	동덕여자대학교 교수
	박신영	한국도시연구소 소장
	변창흠	SH공사 사장

구분	이름	소속 및 직위
	서종균	SH공사 처장
	신행우	한국스페이스신택스 연구소 연구실장
한국	장영희	SH공사 도시연구소 소장
인독	천성희	SH공사 차장
	최은영	한국도시연구소 연구위원
	하성규	중앙대학교 명예교수

# 11 콘퍼런스 세부일정

# o 5월14일(1일차) 콘퍼런스 및 현장견학

일정	주제	발표자
09:00 ~12:00	○ 현장견학 (장수마을)	- 배정학 (장수마을 주민협의회 대표)
12:00 ~13:30	○ 점심식사	
13:30 ~14:00	○ 등록	
	○ 개회선언 및 참석자 소개	- 김인희 (서울연구원 연구조정실장)
	○ 개회사	- 김수현 (서울연구원 원장)
	○ 환영인사	- 변창흠 (SH공사 사장)
14:00 ~14:30		- 아베 마사키 (오사카시립대 도시연구플라자 소장)
	○ 축 사	- 이건기 (서울특별시 행정2부시장)
	○ 개막연설 - 한국의 경험을 통해 본 저렴주택 이슈	- 하성규 (조직위원장, 중앙대 명예교수)
	○ 기조강연 I - 주택정책과 도시에 대한 권리 새로운 도시 아젠다를 위한 핵심과제 및 제안	- 로레나 자라떼 (국제해비타트연합 의장)
14:30 ~15:40	○ 기조강연॥ - 서울시 주거복지정책의 성과와 발전방향	- 장영희(SH도시연구소 소장)
	○ 청중 질의응답 및 토론	
15:40 ~16:00	○ 휴식	
	○ 세션별 발표 및 토론	
16:00 ~17:40	세션ㅣ. 주거문제와 사회안전망	- 좌 장 : 황리링 - 발표자 : 탕윙신, 장아이링, 미즈우치 토시오, 평양카이
	세션॥. 부담 가능한 주택정책	- 좌 장 : 박신영 - 발표자 : 잔쥔제, 김선갑, 최은영, 퐁콕킨
17:40 ~	○ 환영만찬	

# o 5월15일(2일차) 콘퍼런스

일정	주제	발표자
09:00~10:20	○ 기조강연Ⅲ - 아시아의 주거권과 주거지 개발 : 새로운 맥락과 다양한 추세	- 호사카 미츠히코 (일본복지대학교 교수)
	○ 기조강연IV - 투기적 도시화와 이주의 정치	- 신현방 (영국 런던정치경제대학교 교수)
10:20~10:40	○ 휴식	
	○ 세션별 발표 및 토론	
10:40~12:00	세션Ⅲ. 비공식 주택과 지역공동체	- 좌 장 : 김영욱 - 발표자 : 신행우, 황리링, 라우슈메이
	세션IV. 주거지원(1) 노숙인	- 좌 장 : 전홍규 - 발표자 : 쉬저웨이, 뤼이산, 남기철
12:00~13:30	○ 휴식	
	○ 세션별 발표 및 토론	
13:30~15:10	세션 ∨ . 주거지원(2) 장애인, 청년, 저소득층	- 좌 장 : 미즈우치 토시오 - 발표자 : 사이토 히로나오, 마츠모토 카즈후미 권지웅, 천성희
	세션 VI. 주거지원(3) 지역사회에서의 실천	- 좌 장 : 서종균 - 발표자 : 후루키 다이스케, 전홍규, 옹킹라이
15:10~15:20	○ 휴식	
15:20~16:20	○ 전체토론 - 세션별 토론내용 공유 - 향후 교류 방향 등	- 사회: 탕윙신 - 토론: 황리링 교수, 박신영 소장, 김영욱 교수, 전홍규 교수, 미즈우치 토시오 교수, 서종균 처장
16:20~16:40		
16:40~18:00	○ 서울시장과 함께 하는 대담토론 (talk-show)	- 사회 : 김수현 - 토론 : 박원순 시장, 변창흠 사장, 퐁콕킨 교수, 아베 마사키 소장, 황리링 교수, 권지웅 이사장
18:00 ~	○ 환영만찬	

# o 5월16일(3일차) 현장견학

일정	주제	발표자
09:00~12:00	○ 현장견학 (이웃기웃 청년주거)	- 임경지 (민달팽이 유니온 실무자)
12:00~14:00	○ 점심	
14:00 ~	○ 자유시간 및 귀국	

# 2 **콘퍼런스 주요 내용**

# 21 개회선언 (김수현, 서울연구원 원장)

- o 경제적 성취에도 불구하고 주택문제는 지속적으로 확대되고 있음
- 노인 빈곤층의 주거 문제와 더불어 청년이나 이주노동자들의 주거문제가 새로이 부각되는
   는 등 새로운 주거 빈곤의 시대에 진입하고 있음
- 이번 콘퍼런스를 통해 동아시아의 가장 발전한 도시들이 여전히 겪고 있는 문제들을 이론과 실천 두 차원에서 짚어보고 대안을 탐색하는 기회가 되길 원하며, 각 도시가 활용할 수 있는 현실적인 대안을 찾아 낼 수 있기를 기원함

# 2 2 환영인사 (변창흠, SH공사 사장)

- 많은 국가들이 지속적인 경제침체 때문에 양극화 현상을 겪고 있으며, 특히 고도성장을 겪었던 동아시아 국가들은 고령화와 겹쳐 사회적 위기에 직면함
- o 저소득층 주거문제는 결과인 동시에 사회적 통합성을 훼손시키는 원인
- 한국에서는 주택의 절대적 부족현상과 집값의 안정화가 어느 정도 해소되었으나 전세가 격 상승, 월세화, 청년층 부담 증가 등 새로운 문제가 발생하고 있음. 따라서 기존의 정 책만으로는 현재의 문제를 해결할 수 없다고 사료됨
- 향후 공공임대주택뿐만 아니라 주택개량, 도시재생을 통합 관리하는 주거복지서비스 전 문기관이 되고자 SH공사는 지역맞춤형 복지, 공동체주택, 도시재생 정책 등을 추진할 예정
- 이번 콘퍼런스를 통해 각국의 경험을 공유하고, 이를 바탕으로 좋은 방안을 도출하는 큰 성과가 있기를 기워함

# 23 환영인사 (아베 마사키, 오카사 시립대학교 도시연구플라자 소장)

- 과거 일본의 주택 문제는 공급의 문제였으나 지금은 빈집을 어떻게 활용하느냐가 연구
   의 주요 관점이 되고 있음
- 주택문제는 누가 어떤 역할을 하고 어떻게 대응할 것인가에 따라 다양한 방법이 있다고 사료되므로 각국의 경험을 공유하는 이 콘퍼런스를 통해 새로운 점을 발견하여 실천에 활용할 수 있는 계기가 되길 기원함

# 24 축사 (이건기, 서울특별시 행정2부시장)

- o 저소득층 주거문제는 모든 도시의 주요 사회문제로 대두되어 그간 오랫동안 해결방안을 고민해왔으나 여전히 문제가 되고 있음
- 서울시에서는 임대주택 8만호 공급, 쪽방촌 리모델링, 주택바우처 시행 등 저소득층 주 거안정을 위해 지속적으로 노력하고 있으니 이런 자리를 통해 기탄없는 평가와 제안을 기대함
- 올해 콘퍼런스를 통해 각국의 해결방안 교류와 창의적인 대안 모색을 위한 논의의 장이 되길 기원함

# 25 **개막연설**

# 251 한국의 경험을 통해 본 저렴주택 이슈 (하성규, 조직위원장 및 중앙대학교 명예교수)

- EU의 주거권, 미국의 공동주택법, 한국의 주택법 등에서 볼 수 있듯이 주택정책의 목적
   은 결국 사회취약계층의 주거권 확보임
- o 사회취약계층의 주거권 확보를 위해 논의해야할 쟁점사항
- 학술적 차원에서 시장실패와 정부실패
- 주거빈곤층에 대한 보조 문제
- 민간, 공공 외에 제3섹터의 역할
- 인구구조의 변화와 이에 따른 다양한 주택 유형
- 재개발지 원주민의 재정착
- 정부의 올바른 역할

### 26 기조강연

# 261 주택정책과 도시에 대한 권리: 새로운 도시 아젠다를 위한 핵심과제 및 제안 (마리아 로레나 자라떼, 국제해비타트협회 의장)

- o 주거지원은 주택 공급 문제를 해결하는 것뿐만 아니라 질적 향상이 필요함
- 교육, 의료, 일자리 제공 등의 공공서비스
- 다양한 주거 형태에 대해 존중
- 강제 퇴거자에 대한 보호
- 인권에 대한 보장
- o 도시권에 대한 6대 원칙 (2016년 해비타트 회의 논의주제)
- 완전한 시민주의 필요 : 주거차원을 넘어서 국가적 차원에서 이해되는 인권의 실현
- 재산 및 사회권에 대한 완전한 보장 필요
- 도시 차원에서 주민의 의사결정과정 참여 필요
- 도시 생산에 대한 참여권리 확보 필요
- 도시를 생태적으로 인식할 필요
- 공적 공간 관리 및 유지에 대한 주민의 역할 필요

### 262 서울시 주거복지정책의 성과와 발전방향 (장영희, SH공사 도시연구소 소장)

- 주택문제의 시대적 변화
- 고도성장의 시대에서는 주택 부족이 가장 큰 정책과제였으므로 대량 공급을 통해 주택 부족문제를 해소하고자 하였음
- 저렴한 택지공급을 통한 주택대량건설을 위해 환지방식의 토지구획 정리 사업에서 수용
   방식의 택지개발사업으로 개발방식을 변경하는 등 정부는 강력한 개입수단을 활용함
- 이에 경제성과과 도시인구의 집중으로 주거비 부담이 증가하고 주택의 대량공급에도 불 구하고 자가율은 오히려 감소함
- 이후에도 신도시 형태의 대규모 개발이 지속됨
- o 주택시장의 구조변화
- 중대형 주택 중심 ▶ 소형주택 공급 증가
- 분양아파트 중심 ▶ 공공임대주택, 중산층용 임대주택 수요 증가
- 외곽의 신도시 개발 ▶ 도심회귀 현상 대비 역세권 개발 활성과 직주근접 중심의 도시재 생 수요 증가
- o 임대주택에 대한 사회적 인식 악화, 공급기관의 부채증가 등의 딜레마가 여전히 존재함

- o 현재 공급자 중심에서 수요자 중심의 정책으로 변화되고 있음
- 공동체주택 등장
- 토지확보방식의 다양화
- 다양한 형태의 주거지원서비스 제공 (전월세보증금 지원센터, 주택개량상담실 운영 등)
- 주거복지 전달체계 강화
- 주거취약계층을 위한 주거비 보조정책 시행 (주택바우처, 국가 차원의 주거급여 등)
- o 향후과제
- 지역중심의 다양한 주거가치 실현을 위한 지역차원의 주택정책 시행
- 민간임대시장에서 서민들의 주거안정
- 도시재생사업 활성화
- 민간 비영리조직의 사회주택사업 육성
- 주택 거버넌스 시스템 구축
- 공공부문 역할 변화

# 263 아시아의 주거권과 주거지 개발: 새로운 맥락과 다양한 추세 (호사카 미츠히코, 일본복지대학교 교수)

- o 경제위기 이후 경제 양극화로 인해 주거권을 위협받는 사람들이 증가함
- 공동체 신용조합 조직, 공동체 기반의 안전망 확보, 공공과의 연계를 통한 개선 프로그램
   마련 등 생존을 위한 다양한 전략이 생성되고 있음
- 그간의 다양한 활동사례를 통해 트렌트 발견하게 됨
- 개별 NGO프로그램의 시스템화
- 주민 자체의 공동체와 파트너십 형성

# 264 투기적 도시화와 이주의 정치 (신현방, 영국 런던정치경제대학교 교수)

- o 도시화 과정은 리스크를 증대시키고 결국 개별 가구가 그 리스크를 부담하게 됨
- 생산 증대, 과거 주거지역의 노후화, 재개발 대상으로 전환, 수익창출 기반의 주거지 개발 프로젝트 시행, 이주 등이 반복되면서 개별가구의 부담 증가
- 주택공급은 증가하지만 심리적으로 삶의 만족도는 높지 않는 현상과 같이 생산기반의 정책이 형평성을 증대하는 데 기여하지 못함
- 강제퇴거가 아니라 여러 형태의 이주민들에게 주택을 제공하고 사회 내에서의 특정 역할을 부여할 수 있는 정책방안 마련이 필요함

# 27 세션발표

구분	세션별 주제
세션1	주거문제와 사회안전망
세션2	부담 가능한 주택정책
세션3	비공식 주택과 지역공동체
세션4	주거지원(1) 노숙인
세션5	주거지원(2) 장애인, 청년, 저소득층
세션6	주거지원(3) 지역사횡에서의 실천

세션1	주거문제와 사회안전망
	좌장 : 황리링 발표 : 탕윙신, 장아이링, 미즈우치 토시오, 평양카이

# 271 홍콩 빈곤층의 주거문제: 새로운 해석 (탕윙신, 홍콩침례대학교 교수)

- ㅇ 홍콩 빈곤층, 동아시아 빈곤층의 주거문제에 대한 새로운 해석이 필요한 시점임
- 기존의 정책결정자들에 의한 주거복지대안은 서양의 사고방식을 기반으로 하였으나 동
   양의 주거문제 해결은 그에 맞는 역사, 사고방식 등을 기반으로 제시할 필요가 있음
- 홍콩 샴 슈이 포 구역의 경우, 빈곤층의 주거문제 해결방안으로 ① 수급의 균형을 이루기 위한 정책 마련, ② 민주주의적 체제 마련으로 주장하고 있으나, 이는 문제를 근본적으로 해결하는 방안이 될 수 없다고 판단됨
- 빈곤층의 주거문제 해결을 위해 도시의 발달 역사, 토지관계와 같은 사회적 문제를 조망하는 새로운 관점이 필요함

# 272 주택시장의 블랙마켓 : 임대주택정책의 모순과 약세자의 거주환경 (장아이링, Tsuei Ma Ma Foundation 사회개발부 부장)

- 과거 대만의 임대시장은 민간의 자체적 활동으로만 존재함으로써 정부의 개입이 부재하여 최근 세입자의 보호정책 및 정부의 임대사업 필요성이 대두됨
- 타이완에서 흔히 볼 수 있는 '빨간딱지 붙이기'는 민간의 자체적 임대활동을 보여주는 사례로 ① 개인 임대사업자의 투기, ② 상대적으로 낮은 임대 거래 비용 등의 이유로 제 도권 밖에서 주로 시행됨
- o 민간의 임대시장은 ① 불명확한 정보제공, ② 세입자에게 세금 전가 등 다양한 문제를 야기
- 최근 이러한 문제를 해결하기 위해 타이완 정부는 임대시장 관리를 시작하였으나 ① 지원 대상의 한계, ② 임대차 중개의 회피, ③ 관련 법규의 부재 등으로 더 많은 노력이 필요한 상황

# 273 새로운 안전망 관련법의 시행에 따른 생활곤궁층 거주지원의 실태와 과제 (미즈우치 토시오, 오사카시립대학교 교수)

- 공영주택만으로 생활궁핍자의 새로운 수요를 충당하는 것은 불가능하므로 생활궁핍자의 자립을 지원하여 그들이 지불하는 임대료로 간접적 사회주택을 운영하는 시스템이 바람직
- 일본은 노숙인 문제를 해결하기 위해 노숙인 자립 지원법, 생활궁핍자 자립지원법 등의 제도를 마련하여 기존의 법률(생활보호법)과 새로운 법률 두 개의 트랙으로 생활궁핍자 를 지원하는 사회 안전망을 구축하고 있음
- 그러나 정부의 제도아래 지원받고 있는 생활궁핍자보다 거주 자체가 불안정한 노숙인의 지원이 더 필요하다고 판단, 새로운 법률 안에 노숙자의 지원 대책을 포함시키기 위한 노력과 6개월 이상 장기지원이 필요한 대상자를 생활 보호법을 통해 지원하는 방안을 강구할 필요가 있음

# 274 대만주택정책의 재고: 부동산 신화와 거주권 문제 (평양카이, OURs 사무총장)

- o 대만 부동산시장의 특징은 ① 높은 주택가격, ② 높은 자가율, ③ 높은 공실률, ④ 낮은 세율, ⑤ 낮은 공공주택비율, ⑥ 낮은 품질
- 이는 대만 정부가 경제성장에만 집중하여 ① 토지정책과 주택정책의 장기간 방치, ② 공 공주택 서비스 획득을 위한 정치적 압력을 형성할 조직화의 여건 부족, ③ 비공식 방식을 통한 주택 수요 해결에 의한 것으로 결국 국민의 주거권 보장이 결여
- 최근 NGO단체 등의 주도로 주택문제 해결을 위한 노력을 지속적으로 시행하고 있으나 다음과 같은 노력이 절실함
- 주거권 헌법 보장 및 강제 철거 종식
- 부동산 세제개혁 및 부동산 투기 근절
- 공공택지 법령 개정 및 현행 공공주택 건설 중단
- 사회주택 5%건설 및 주택법인 설립
- 부동산 임대시장 확대 및 임대차 법령 제정

### 부담 가능한 주택정책 세션2

좌장: 박신영 발표: 잔쥔제, 김선갑, 최은영, 퐁콕킨

### 사회주택의 시초 : 주거약자를 위한 주택수요량 확보와 도전 (잔쥔제, OURs 사무국장) 275

- 최근 대만에서는 집값 상승에 대한 불만이 사회적 의제로 떠오르면서 사회주택에 대한 방안 마련이 선거 전략이 되고 있음
- 선거를 위한 전략보다는 올바른 사회주택 마련을 위해 문제인식과 가치의 설정이 중요함
- 따라서 정부 보조 등의 정부개입이 필요하며, 취약계층을 우선 고려한 사회주택을 공급 하고 이에 대한 제도를 마련할 필요가 있음
- 지방정부에게 부담을 과중하는 현 제도 수정필요, 민간을 장려하는 제도 필요
- 각국의 경험을 벤치마킹하는 것도 중요하나 대만의 정치·경제 맥락 이해를 통한 제도마련 필요

### 서울시 사회주택 현황과 활성화 : 서울시 사회주택 활성화 지원조례를 중심으로 276 (김선갑, 서울시의회 시의원)

- 2014년 10월, '서울특별시 사회적경제 기본조례'를 제정하여 사회적 가치 실현을 기본 이념 삼아 지속가능한 사회·경제적 생태계 조성에 필요한 각종 시행 및 근거를 마련함
- 2015년 1월, '서울특별시 사회주택 활성화 지원 등에 관한 조례'를 제정함
- 사회·경제적 약자의 주거개선을 위한 사회주택 활성화
- 서울시 사회주택 종합지원센터 설치 규정
- 주택의 질적 수준과 부담가능성 등에서 큰 도움이 될 것이라 예상
- 현 시점에서 서울시 사회주택 지원 사업 현황을 살펴보고 방향성을 모색하는 것이 중요 하다고 판단됨
- 서울시에서는 치솟는 전세가격과 함께 주거 빈곤(특히 아동, 노인, 청소년 등) 등의 현상 이 발생하여 이와 같은 제도를 통한 선도적 사업 추진이 필요함
- 거시적으로는 서울시 사회적경제의 외연을 넓히고 지속가능성에 도움을 주는 방안이 필 요하고 미시적으로는 현재 사회경제적 약자들이 겪고 있는 주거비 부담을 경감시키는 방안 제시가 필요함

# 277 저소득 가구를 위한 서울 매입임대주택의 실험과 과제 (최은영, 한국도시연구소 연구위원)

- 최저소득계층이 도심 내 현 생활권에서 현재의 수입으로 거주할 수 있도록 기존주택을 매입하여 공급하는 부담 가능한 공공임대주택 정책을 마련하고 있음
- 특히 전월세 가격 상승으로 임차가구의 주거비 부담이 증가하고 서울의 부담 가능한 공 공임대주택 재고가 부족한 상황임으로 매입임대주택 공급 확대가 필요함
- 현재 매입임대주택은 정부의 지원 부족으로 인한 사업시행기관의 부담 증가, 관리의 어려움 등의 문제가 지적되고 있어 새로운 실험이 필요함
- 따라서 지원 기준단가 현실화 및 중앙정부의 재정 지원이 강화될 필요가 있으며 수요에 기반한 공급방식의 도입이 필요함
- o 또한 차상위계층 및 청년 등 주거복지 소외 계층으로 공급대상 확대하는 것이 바람직함

# 278 도시빈곤층에 대한 자가소유 촉진 시스템의 구조적 지속가능성과 함의 (퐁콕킨, 홍콩침례대학교)

- o 제도적 관점에서 홍콩의 주택제도
- 대부분의 도시 토지는 정부 독점
- 신규 주택시장 내 개발자 집중
- 상업은행이 주택 구입을 위한 주택담보대출 제공
- 신규 주택시장 및 2차 시장으로 시장 세분화
- o 아시아 금융위기 이전
- 1998 장기주택 전략 ▶ 주택소유비율 상승에 기여
- 주택 임대에서 소유로 지속적 변화
- 주택구입을 지원하기 위한 다양한 보조금 제도
- 주택 구입에 대한 규제 조치
- 전체적으로 주택소유를 독려하는 경향
- o 아시아 금융위기 이후
- 1998년 장기주택 전략 공급목표 중단
- 주택소유 지원 제도 종료
- 주택가격 하락 예방을 위해 다양한 보조금 제도에 대한 할당량 증대
- 민간임대주택에 대한 임대 및 임차인 안전성 보장 통제 폐지
- 여전히 주택소유 독려 성향 존재
- o 글로벌 금융위기 이후
- 장기주택 전략 생성 ▶ 주택소유 독려 중심으로 재전환
- 주택 소유지워 제도 부활

- 주택소유 독려 성향 지속
- o 주택시장 현황
- 가구소득의 증가가 주택가격 증가를 따라잡지 못함
- 지난 수십 년 동안 금융 세계화와 함께 소득의 양극화 현상 발생
- 중산층, 저소득층의 주거 스트레스가 유발됨
- 주택소유 중심의 시스템은 정부의 주택 소유 독려정책을 지원하는 연합형성을 유발함
- 이론적으로 주택구입을 하려는 사람들에게 접근성을 제고하고 있으나 투자를 위한 주택 구매만 활발해짐
- 주택 소유자들에게 주택을 파는 것을 선호하는 경향은 민간임대주택의 공급을 제한시킴
- 따라서 정부의 주택소유 독려정책은 결국 임차인의 주거 스트레스를 유발하며, 특히 도시 반민층의 고통이 가장 심각한 문제가 됨

세션3	비공식 주택과 지역공동체
	좌장 : 김영욱 발표 : 신행우, 황리링, 라우슈메이

### 279 저소득층 주거지 공간적 특성을 고려한 공동체 회복 (신행우, 한국스페이스신택스연구소 연구실장)

- o 저소득층 주거지에서 일어나는 사회적 병리 현상들이 반복되면서 개선방안에 대한 사회 의 관심이 제고되고 있음
- 급격한 산업화를 거치면서 사라지고 있는 과거 선조들의 소통문화와 마을의 공간적 형태로 인해 형성된 공유망을 제대로 이해하여, 공간 네트워크 실현을 통해 공동체를 회복하기 위한 노력이 필요함. 이하에서는 여러 가지 사례를 통해 활발한 공동체의 형성과 공간적인 상관관계를 보여주고자 함
- o 사례1 : 난곡마을
- 난곡마을의 도로는 통행의 기능과 더불어 생활공간의 영역이 편입됨
- 밀집적 공간 활동이 필연적으로 사람들 간의 심리적 거리를 좁혀줌
- 사례2: 성북구 장수마을
- 공간의 활용에 의해 커뮤니티가 형성되고, 문화 공유, 자치적 역량 강화 등이 행해짐
- o 사례3: 희망촌
- 공동체 회복노력은 미약한 상태이나 주민들 간의 연대감, 공간의 형태 등이 앞으로의 공
   동체 활성화에 도움이 된다고 사료됨

# 2710 타이베이시의 불법 거주마을, 공공주택정책과 도시개발 (황리링, 국립대만대학교 교수)

- 대만은 현재 비공식 주택에 대한 합법과 불법의 경계가 모호한 상태
- o 사례1: 싸오씽(ShoaXing) 지역
- 싸오씽 지역은 타이완대학교의 공유지역에 위치
- 타이완의 경우 국유지역에서 불법으로 거주할 경우 사용대금을 지불해야 하며, 지불이 불가한 경우 강제로 퇴거시키는 법이 존재하여 마을주민에게 민사소송을 제기함
- 그러나 마을주민들은 국립대만대학교에게 도움을 요청하여 소송을 취하하고 주민들이 임대주택에 거주할 것을 합의하였으나 개발 과정 중에 주민의 거주가 문제화 됨
- 인권조사보고에 의해 강제이주, 대체주택 미제공 등이 문제가 됨
- 주택을 소유한 사람은 열심히 일한 사람, 비공식 주택에 거주하는 사람은 개인의 탓이라
   는 사회적 관념이 생겨 주민의 주거권이 무시되고 있는 상황임
- 대만 정부차원에서 공공주택정책은 향후 중요한 정책이 될 것이며, 새로운 정책마련을
   위해 한국과 일본의 성공경험 벤치마킹이 필요함

# 2711 수도관에서 사회정책으로 : 샴슈이포 커뮤니티협회와 같은 작은 조직이 주거 빈곤지역에서 무엇을 제공할 수 있나 (라우슈메이, 삼 슈이 포 지역커뮤니티협회 회원)

- 홍콩 구룡반도의 삼 슈이 포 지역은 빈곤층 밀집지역으로 홍콩 평균 비율 대비 2배의 노인이 거주하며, 주민들은 가구당 6,000홍콩달러 미만의 소득으로 생활하고 있음
- 1954년 화재발생으로 인해 지역 일부가 소실되고 위생, 안전 등의 이유로 1972년 지역
   공동체협회를 형성하여 주민정착을 위한 커뮤니티 활동을 시작하게 됨
- 아 삼 슈이 포 지역커뮤니티의 역할은 가정방문, 의료 컨설팅 등 ① 계층별 맞춤 서비스 제공, ② NGO와 연계하고 공무원, 부동산 관리 회사 등의 전문·공공기관과의 주기적 만남을 통한 네트워크 형성, ③ 정책옹호 활동, ④ 기초연금 제도 도입을 위해 여러 가지활동을 진행하고 있음
- 자금의 부족과 핵심 구성원의 고령화에 따른 협회의 존속 위기를 극복하고, 거시정책 차원에서 지역 커뮤니티 의식 제고 등의 해결 방안 마련 필요

세션4 주거지원(1) 노숙인

좌장: 전홍규 발표: 쉬저웨이, 뤼이산, 남기철

# 2 7 12 민간임대주택을 이용한 홈리스 정착 프로그램 (쉬저웨이, 대만 홈리스 자선협회 이사)

- o Silvergrass Charitable Association은 대만 노숙자를 위해 민간임대주택을 이용한 노숙인 정착 프로그램을 운영하고 있음
- 타이베이시 정부의 지원으로 3~6개월간 거주지를 제공하며 노숙인의 생활정착을 위한 서비스를 함께 제공함
- o 최대 6개월 거주지 제공이후, 노숙인의 새로운 거주환경, 근로상황 등을 6개월 간 추적 관리하며 그 밖에 사회참여 독려, 사회 각 조직 간의 협력을 통한 커뮤니티를 조성함
- 그러나 여전히 취약계층에 대한 대중의 관심제고가 필요한 상황이며 공공기관 지원의 어려움으로 늘어나는 노숙인의 수요 대응이 어려움

# 2713 쪽방 거주자 및 홈리스와 함께 하는 혁신적 접근 (뤼이산, 지역사회조직협회 실무자)

- 노숙인의 문제를 개인의 문제로 바라볼 것인지 전체의 문제로 바라볼 것인지에 대한 논 의가 우선 필요함
- o 홍콩에서 정의하는 빈곤계층은 소득이 2분위 이하의 사람으로 홍콩인구 5명중 1명에 해당함
- 따라서 빈곤층의 수가 많기 때문에 임대주택 공급이 절실하나 정확한 조사와 통계를 제공하지 않아 문제 해결에 차질이 있음
- 홍콩정부에서 노숙인 대상의 주거를 개선하는 사업을 시행하고 있으나 여전히 노숙인의
   문제를 개인의 문제로 정의하고 있으므로 문제를 해결하기 위한 열의가 부족한 상황임
- o NGO단체 등에서는 노숙인을 위한 다양한 프로그램을 진행하고 있음
- 2014년 8월부터 노숙인 지원사업 '와쳐스 프로젝트' 시행
- 보다 나은 환경에서 거주할 수 있도록 임대주택 제공
- 취업 훈련 지원
- 핵심 지원서비스 제공

### 2714 서울시의 노숙인 지원 : 주거와 서비스 지원 간 관계 (남기철, 동덕여자대학교 교수)

- 노숙인 복지를 위해 중앙정부와 서울시가 채택한 5가지 전략
- 거리에서 잠을 자는 사람이 없도록 한다
- 응급의 기간을 넘어 응급쉼터에 머무르지 않도록 한다
- 성공적으로 주거를 이전하기 위해 필요 이상으로 임시주거에 머무르지 않도록 한다
- 주거선택의 대안 없이 시설에서 퇴소하지 않도록 한다
- 젊은 층이 주거가 없는 상태에서 독립생활을 시작하지 않도록 한다.
- 서울의 노숙인 복지 전략의 쟁점은 노숙인에게 주거 제공과 복지 등 휴면서비스 의 결합을 강조하는 것이나 ① 주거제공과 복지서비스 제공 간의 협력체계 미흡, ② 민간의 복지서설 중심으로 노숙인 서비스가 편재되어 있어 효율적 운영이 어렵다는 문제점이 존재함

세션5	주거지원(2) 장애인, 청년, 저소득층
	좌장 : 미즈우치 토시오 발표 : 사이토 히로나오, 마츠모토 카즈후미, 권지웅, 천성희

# 2715 장애인 또는 생활곤궁자의 거주빈곤문제 해결에 나서는 거주지원형 사회적 기업 (사이토 히로나오, 미야기 코우데네이토 이사장)

- 일본의 주거임대는 부동산 중개업자를 통해서만 가능하므로 보증인 확보가 불가능한 사람의 경우 임대가 불가하며 거주지 확보자만 취직이 가능한 상황임
- o 미야기 코우데네이토는 '보증인을 확보할 수 없는 집단'을 대상으로 서비스를 제공함
- o 복지주택 〈세이프티 아파트〉 제공

종류	기숙사 건물을 활용한 '공동생활형 아파트', 아파트나 맨션을 활용한 '단독형 아파트'로 구분 ① 공동생활형 : 자취경험이 없거나 퇴원 직후 타인의 서비스가 필요한 사람 대상 ② 단독형 : 가사가 가능한 사람, 자신의 공간에서 생활을 원하는 사람 대상
입주대상	① 장애인, 고령자, 그 외 개인의 사정으로 임대계약기준에 미달자 ② 의료기관, 복지서비스 제공 사업소, 행정 등 관계기관 지원 수혜가능자 ③ 이용계약 규칙 준수 가능자
합구네정	※ 사회성 결여되어 지역생활에 부적합하다고 판단되는 경우 입주 불가 ※ 24시간 의료 개호가 필요한 경우 입주 불가 ※ 필요한 의료를 받지 못하는 경우 입주 불가
입주절차	① 문의·상담 시트 입주서포트센터에 제출 ② 이용 희망자의 상황에 따라 공동생활형과 단독형 아파트 소개 ③ 면담 및 주거 견학 ④ 계약 및 입주

- o 입주자 서포트 서비스 제공
- 세이프티 아파트 입주자는 기본적으로 스스로 생활하는 것이 원칙이나, 요청 시 별도의
   요금을 받아 서포트를 제공함
- 주 1회 세이프티 아파트 순찰, 방문, 생활용품 구매, 생활용품 수리, 은행업무 등을 대신함
- 아파트 이용자의 관리비(관찰비용, 보험료 포함)를 통해 사업비 확보가 가능하나 주택가격의 폭등으로 새로운 물량 확보에 난항을 겪고 있음

# 2 7 16 거주빈곤층에 대한 거주지원 실천 (마츠모토 카즈후미, 쇼난 라이프서포트 키즈나 실무자)

- o 일본 후지사와시 등에서 거주빈공층에 대해 거주지원을 실천하고 있음
- 주요 활동으로는 무료·저가 숙박시설 운영하며 그 밖에 전문기관 방문 동행, 학습 지원
   등 다양한 서비스를 제공하고 있음
- 기숙사, 요양원, 소규모 아파트 등을 임대하여 거주지가 필요한 계층에게 제공
- 고령의 남성, 노동이 가능한 남성, 여성, 집단생활 불가능자, 홀로서기 연습자 등 다양한 수요에 대해 맞춤 서비스로 대응

# 2717 사회주택 공급의 새로운 시도 : 청년주거문제 해결을 위한 사회주택 공급과 주거공동체 만들기 (권지웅, 민달팽이 주택협동조합 이사장)

- 사회경제적 불평등으로 새롭게 대두된 주거취약계층인 청년층을 위해 조합을 설립함
- 주로 높은 보증금으로 자산을 확보하지 못하는 청년을 위해, 주택협동조합을 통한 주거지 매입/임대 서비스를 제공하고 있음
- 조합원이 세입자이자 동시에 집주인이므로 자연스러운 집주인과의 관계 형성
- 거래비용을 낮추고 비영리로 운영되므로 임대료가 낮음
- 공유 공간, 공유 프로그램을 운영하여 커뮤니티가 형성됨
- o 조합원의 월세, 조합비 등을 활용하여 조합 기금을 마련하고 운영함
- o 주거 공동체를 조성하여 다양한 생활문제와 주택관리에 모두가 참여할 수 있도록 유도

# 2718 주거복지 관점에서 SH공사, 그간의 성과와 평가 그리고 새로운 역할 (천성희, SH공사 차장)

- o 주거복지 관점에서 그간의 SH공사 역할
- 임대주택을 확보하여 저소득 시민에게 저렴하게 제공하고 관리함
- 신규건립, 민간주택 매입형, 전세형을 통해 주택을 확보함
- 국비지원, 국민주택기금(주택도시기금), 지방자치단체 및 지방공기업 자체재원(분양수익), 임대료 등을 통해 재원을 확보함
- 임대주택은 저소득 시민에 우선하여 공급함
- 주택관리업무는 민간전문업체에 위탁하고 있으나 시설물관리는 SH공사가 전담함
- o SH공사 주요성과
- 단기간 공공주택을 다량 확보함 : 공사설립부터 약 25년간 연평균 1만호 건립
- 저렴한 택지공급 및 새로운 주거지를 조성함
- 저렴주택을 공급함
- o 평가 및 향후 방향
- 짧은 기간에 임대주택 물량을 확보하고 저소득시민에게 다양한 저렴주택 공급, 불량주 거지 및 인프라 정리 등 많은 성과가 있었지만 물량공급에 치중하고 임대주택단지 슬럼 화 대응에 미흡하였으며 입주민 서비스 인식 등이 여전히 부족함
- 공급자 주도에서 수혜자 중심으로 전환이 필요함
- 맞춤형 주거복지, 지속가능한 도시재생, 공공디벨로퍼 역할 선도 등이 필요함

세션6	주거지원(3) 지역사회에서의 실천
	좌장 : 서종균 발표 : 후루키 다이스케, 전홍규, 옹킹라이

# 2 7 19 거주빈곤문제의 해결을 위한 저주지원과 복지마을 만들기 실천 (후루키 다이스케, 후루사토노카이 사무국장)

- o 일본 도쿄도 다이토구, 스미다구 등의 주거지원을 위해 후루사토노카이를 설립함
- 후루사토노카이의 지역생활지원센터와 연계하여 생활지원이 필요한 사람이 거주할 수
   있도록 체납 임대료 및 원상복귀 비용 보증 등을 제공함
- 또한 거주지 제공, 케어형 보증인 사업, 독거생활 지원, 고용창출, 보건의료 복지 연계, 동네카페 운영 등 다양한 서비스를 제공하고 있음

# 2720 포섭형 지역재생: 동화지구와 재일교포 커뮤니티 활성화를 위한 실천 (전홍규, 오사카시립대학교 교수)

- 일본 동화지구는 독거노인, 한부모 가족 등의 빈곤층 집중, 청년층 전출, 커뮤니티 기반 붕괴 등의 이유로 사회적 혜택을 받지 못하는 지역
- o 동아시아권에 형성된 빈곤층은 공통적으로 거주 지역에 따라 새로운 삶과 연결되는 기회가 적음
- o 이것은 개인의 문제이기도 하지만 사회의 문제이므로 통합적 관점에서의 검토가 필요함
- o 사례1: 동화(洞和)지구
- 빈곤의 재생산과 연관된 사례로 지역적 차원에서의 고민 필요
- 최빈곤층이 많이 거주하는 지역
- 사회로부터의 차별로 인해 특별법이 제정되어 공영주택 제공, 그러나 특별법 폐지로 인 해 재슬럼화
- 주민의 라이프스타일에 맞춘 수요에 대한 주택공급 불가능
- o 사례2: 아카하 프로그램
- 커뮤니티 주도의 발전을 위한 마을만들기 합동회사 추진
- 대부분 지적장애 아동 지원을 위한 서비스

# 2721 신자유주의 주택정책에 대한 저항: 적절한 주택 확보를 위한 협력 (옹킹라이, 도시 주거권 사회복지사 연합 회원)

- o 홍콩은 1997년 금융위기 이후, 정부역할 축소와 함께 신자유주의 주거정책을 장려함
- 이에 따라 부동산 가격이 지속적으로 상승하고 상대적으로 소득이 적은 계층의 주거환
   경이 점차적으로 열악해짐
- 불량 주거지역의 연이은 화재로 NGO단체, 연구조직, 쪽방(SUD:Subdivided Units)
   문제 해결을 위한 조직이 자발적으로 구성되고 문제해결을 위한 방안마련을 위해 다음과 같은 정부의 역할을 주장해옴
- 공공임대주택 공급 확충, 임대료 규제 재정립, 주택 바우처 제도, 쪽방 아파트 거주자를
   위한 임시주택 마련, 신규 공공임대주택 제공을 통한 재개발 프로젝트 시행
- 쪽방 아파트에 대한 정부의 관심 제고, 거주민에게 권한 부여, 입주자 지원제도 기준 일부 수정 등 작은 변화가 생김
- 그러나 여전히 신자유주의 사회복지 서비스는 지역공동체 개발접근법을 채택하고 옹호하는 것을 장려하지 않으므로 쪽방 아파트 거주자를 위한 다양한 전략을 마련하기 위한 정부와 대중의 관심 제고가 필요하다고 사료됨

### 28 전체토론

 논의내용
 : 세션별 토론내용 공유

 : 향후 교류 방향

 · 사회 : 탕원신 (홍콩침례대학교 교수)

 : 패널 : 황리링 (국립대만대학교 교수)

 김영욱 (세종대학교 교수)

 전홍규 (오사카 시립대학교 교수)

 미즈우치 토시오 (오사카 시립대학교 교수)

 서종균 (SH공사 처장)

- 콘퍼런스와 같은 자리를 마련하여 정부관계자와 현지문제에 대해 함께 논의하는 것이 중요하며, 실천을 위해 NGO단체, 정부, 민간이 함께 지속적으로 협력하는 방안을 마련 하는 것이 필요함
- 현재 대만의 경우 SH공사와 MOU를 체결하면서 공공임대주택정책을 중요한 목표로 설정하였음. 이번 콘퍼런스를 지속적으로 개최하여 각 국의 성과와 한계를 꾸준히 공유하고 연구하는 것이 필요함
- o 콘퍼런스 이후에도 각 세션에서 공유된 각국의 연구결과, 현장사례, 참석자 정보 등을 지속적으로 볼 수 있도록 웹사이트 구축 등의 체계 마련이 필요함

### 29 서울시장과의 토크쇼

논의내용	· 서울시 주거복지에 대한 시장님의 철학과 정책방향 · 동아시아 차원에서 공동노력의 필요성과 과제 · 동아시아 네트워크 파트너로서 서울시의 역할
주요패널	· 사회 : 김수현 (서울연구원 원장) · 패널 : 아베 마사키 (오사카시립대학교 도시연구플라자 소장) 황리링 (국립대만대학교 교수) 퐁콕킨 (홍콩 뱁티스트 대학교 교수) 권지웅 (민달팽이 주택협동조합 이사장) 변창흠 (SH공사 사장)

모두발언

박원순 (서울특별시 시장)

오늘 주제가 아주 특별한 주제네요. 함께 사는 사회. 가난한 사람들의 주거문제 해결을 위해라고 하는 주제인데요. 어찌 보면 서울시가 가장 고민하고 가장 크게 당면한 도전 과제 중에 하나라고 말씀드릴 수 있을 것 같습니다. 이것은 아마 서울시만의 문제가 아니라 동아시아에 있는 많은 대도시들의 보편적 문제일 것이라고 생각합니다. 달팽이도 집이 있는데 사람이 집이 없다는 것이 참 말이 안 되죠. 아무리 가난하고 힘이 없더라도 적어도 자신이 살 주거는 있어야합니다. 말하자면 집은 인간의 생존에 필수적인 요소라고 생각합니다. 단순히 잠을 잔다는 의미를 넘어서 휴식하고 생활하고, 그야말로 몸과 영혼을 누일 수 있는 그런 곳이 바로 집이라고 생각합니다.

인간에게서는 가장 필수적이면서도 지속가능한 삶을 위해 필요한 것인데, 문제는 이러한 인 간으로서 누려야 할 가장 기본적인 권리이면서도 보장되지 않았던 것이 과거의 현실이었던 것 같습니다.

우리 헌법에도 인간의 존엄성을 유지할 권리를 선언하고 있지 않습니까? 주거라는 것은 인간의 당연한 권리임에도 불구하고 지금까지 가난한 사람들은 집을 누릴 수가 없었습니다. 그리고 있는 집마저 빼앗기는 대규모 철거사태 같은 상황이 지속되어 왔던 것 같습니다.

서울시는 물론 제가 시장이 되고 나서 다른 철학, 다른 원칙, 다른 접근을 갖고 집이라는 문제를 바라보기 시작했습니다. 물론 아직도 많이 부족하고 어려운 점들이 있지만 그럼에 도 불구하고 큰 전환을 해왔습니다. 그것이 우선 무엇보다도 단순히 집만이 아니라 도시를 바라보는 관점도 바뀌었다고 볼 수 있습니다.

서울은 한국전쟁 이후 완전히 파괴되어 잿더미에 이르렀다가, 이후에 눈부신 발전을 했습니다. 1000만 명이 사는 대도시가 되었는데, 오늘에 이르러서는 굉장히 주택이 노후화되기시작했습니다. 과거 이 도시를 새롭게 리뉴얼하는 방식으로써 뉴타운 재개발 정책이 채택되었습니다. 한 동네를 전면 철거하고 그 동네에 아파트단지를 짓는 무지막지한 일들이 지속되어 왔죠. 지금까지도 그것은 많은 어려움을 주고 있습니다. 저는 하루아침에 모든 것을 다해지하고 싶지만, 수많은 진전이 있고 갈등이 있는 상황에서 이를 점차적으로 해야 하는 아픔이 있었습니다. 이런 잔인한 철거방식은 더 이상 있어서는 안 되겠다는 생각과 함께 많은 공공임대주택이 필요하겠다고 생각했습니다. 그래서 지난 임기 때 8만호의 공공임대주택을 지었고 새로운 임기에도 새로운 8만호를 지을 계획을 했고 현재 추진 중입니다.

동시에 제가 고민하고 있는 것은 쉐어하우스, 모듈러 주택 등 다양한 시대에 부합하는 유형의 주택들을 공급해야겠다는 것입니다. 잘 아시겠지만 서울시의 경우 1인 주거가 거의 23~24%에 이릅니다. 그 이야기는 소형 주택이 많이 필요하다는 이야기죠. 그래서 아주 취약한 계층뿐만 아니라 신혼부부, 청년들이 외부로 밀려가는 현상에 대한 대응이 필요했습니다. 그래서 SH공사와 함께 특단의 대책을 만들어보고자 리츠 등 여러 가지 방식으로 돈을 모아 집중적으로 해결해보자는 고민들도 하고 있습니다.

또 중요한 것은 집을 짓는 것뿐만 아니라 관리하는 것도 중요합니다. 지금까지는 관료적 방식으로 하다 보니 공공임대주택의 자살률이 아주 높을 정도로 문제가 많이 생겼죠. 따라 서 관리의 방식에 있어서도 새로운 혁신이 필요하다는 생각을 하고 있습니다.

아무튼 서울시가 재정과 지혜의 한계는 있지만, 인간의 존엄성이 지켜질 수 있는 주거 정책의 방향으로 가겠다는 의지를 가지고 추진할 것이라는 말씀을 드리고 싶습니다. 콘퍼런스 기간 동안 논의하신 결과에 따라 서울시가 정책으로 반영하여 실현할 수 있도록 노력하겠습니다.

# **질 문1** 황리링 (국립대만대학교 교수)

대만의 제도는 아직 개선되지 않았기 때문에 도시개발로 인한 강제철거, 퇴거가 여전히 존재합니다. 강압적 철거이주에 대해 서울시와 중앙정부 간 분쟁조절 방안은 무엇인가요?

# 대 답1 박원순 (서울특별시 시장)

사실 서울의 경우도 비공식주거가 상당히 존재합니다. 그리고 한국의 법령도 대만과 마찬가지로 소유권 중심으로 되어 있습니다. 따라서 분쟁이 존재합니다. 그러나 서울시는 '강제철거는 없다.'는 원칙을 고수하고자 합니다. 대규모 개발과 강제철거는 서울시 미관과정체성을 해쳤다고도 생각합니다. 이러한 문제를 빠른 시간 내 근본적으로 변화시키기 어려우므로 중앙정부와의 지속적 혐의·협력을 통해 개선하려고 노력하고 있습니다.

# **질 문2** 아베 마사키 (오사카 시립대학교 교수)

저는 주거문제 해결을 위해 정부의 지나친 개입보다는 시장의 원리를 부정하지 않는 방안 (NGO단체 등 제3섹터에게 위임하는 등)도 필요하다고 사료됩니다. 정치학에는 지방정부의 두터운 복지정책은 고액 납세자들의 유출로 재분배가 성립되지 않는다는 Welfare magnet개념이 있습니다. 이 문제를 해결하기 위한 방안은 중앙정부의 더 큰 역할이라고 생각합니다. 서울시와 한국 중앙정부와의 적절한 관계를 어떻게 유지하는지가 중요한데이에 대한 견해를 듣고 싶습니다.

### 대 답2 박원순 (서울특별시 시장)

주택 공급·관리 측면에서 중앙정부, 민간, NGO단체와의 협업이 중요하다는 것에 동의합니다. 서울시도 이런 협업의 체계를 유지하고자 노력하고 있습니다.

### 

민간과 공공의 협조, 균형을 위해 서울시는 어떤 노력을 하는지요?

# 대 답3 박원순 (서울특별시 시장)

민간과 공공의 파트너십이 다양하게 실험되고 있습니다. 공공은 주로 취약계층을 위해 개입합니다. 서울시가 공공의 토지, 시유지를 공급하고, 민간이 주택을 짓는 토지임대부주택같은 정책도 그런 사례라고 볼 수 있습니다. 또한 사회적 기업, 협동조합이 주택을 지을 때 일정한허가권, 세금 등에 편의를 제공하기도 합니다.

# **질 문4** 권지웅 (민달팽이 주거협동조합 이사장)

소유권이 주거권을 침해할 수 있는 현 상황에서 서울시가 '주거권'에 대해 어떤 고민을 하는지 궁금합니다.

# 대 답4 박원순 (서울특별시 시장)

아직 임차인과 임대인 관계에 대한 법규가 충분치 않습니다. 최소임대기간 설정, 단기간 임대료 상승제한 등의 법규가 부재하기에 법안 개정에 대해 지속적으로 건의하고 있습니다. 현재 서울시에서는 임대료조정위원회를 구성하였습니다. 법적 강제성을 없지만 협의를 유도하고자 합니다. 이와 같은 노력으로 지속적으로 방안을 마련하겠습니다.

# **질 문5** 박철수 (반값고시원 운동본부 대표)

고시원 리노베이션 비용을 시정부가 지원하고 고시원 임대료를 낮추는 방안마련에 대해 좋은 정책적 아이디어가 있다면 설명 부탁드립니다.

# 대 답5 박원순 (서울특별시 시장)

이러한 정책적 아이디어는 있었으나 실현되지 않았던 것이 사실입니다. 좋은 정책적 제안이 있다면 역으로 부탁드립니다.

# **질 문6** 양기철 (큰바위얼굴 협동조합 이사장)

주거지원으로 인해 일부 가난한 소유자들의 수익이 줄어들기도 했습니다. 그런 임대인과 연대하여 쾌적한 주택을 공급하는 방법이 있을까요?

### 대 답6 박원순 (서울특별시 시장)

집수리 비용이 없거나 임대료가 턱없이 부족한 주택의 경우, 수리할 비용을 지원해주고 일정 기간 임대료를 유지해야 하는 정책과 관련한 문의인 것 같습니다. 그러나 이 정책은 아직 활성 화 되지는 않은 상황입니다. 대학 기숙사 건설로 주변의 하숙 등의 영업자들의 조직적 반대가 있는 것으로 알고 있습니다. 그러나 개인적으로 학생들에게 저렴한 임대료로 살게 하는 것이 더 옳지 않나 생각합니다.

# **질 문7** 젠서팡 (대만 타이베이시 도시개발부 주택기획과 과장)

주거공급이 어느정도 형성되었을 단계에 민간과의 협력을 통해 다른 정책을 펼쳐야한다고 하셨는데 한편으로는 8만호를 추가로 공급한다고도 하셨습니다. 앞으로 이 8만호 추가 공급을 위해 어떤 효과적인 방안을 갖고 계신지요?

# 대 답7 박원순 (서울특별시 시장)

공공이 공급하는 임대주택은 주로 스스로 주거를 확보하는 것이 어려운 대상을 위한 것입니다. 사실 8만호를 추가 공급하는 일은 쉽지 않습니다. 그러나 반드시 필요한 일이긴 합니다. 그 밖에 다양한 형태의 주거도 공급할 예정입니다.

# **질 문8** 미즈우치 토시오 (오사카 시립대학교 교수)

① 물리적인 주택공급 이후, 소프트웨어적 지원에 대해 어떤 방안을 고려하시는지요? 그리고 ② 정책적 지원 강화를 위해 서울시와 서울연구원, SH공사의 관계가 궁금합니다.

# 대 답8 박원순 (서울특별시 시장)

① 서울시는 단순히 주거를 제공하는 것을 넘어 일자리 창출 등 종합 관리 프로그램을 제안하고 운영하고 있습니다. 아직 미흡하지만 주거복지 개념 도입, 다양한 실험을 통한 방안을 마련하고 있습니다. ② 서울시 정책적 지원강화를 위해 서울연구원, 서울시립대학교, SH공사 그리고 그 밖의 많은 연구기관이 존재합니다. 시립대의 경우 비교적 자유로운 연구를 합니다. 서울연구원의 경우 시와 밀착하여 자문과 컨설팅을 주로 담당합니다. 추상적 연구보다는 구체적인 정책개발을 기대합니다.

# **의견제시** 변창흠 (SH 공사)

과거 주택 공급의 강박 때문에 지금의 주거권 문제가 지속적으로 대두되고 있습니다. 그러나 그 주거권을 지키기 위해 많은 분쟁도 있었습니다. 지금은 임대주택 세입자에게도 임대주택에 거주할 권리가 보장되어 있고, OECD평균보다는 적지만 임대주택을 많이 공급하고 있습니다. 그럼에도 불구하고 주택문제는 새로운 국면에 접어들었습니다. 청년주택, 신혼부부 주택문제, 일자리와 주택문제, 재개발지역의 문제 등이 발생하고 있습니다. 따라서지금은 지역별 맞춤형 주택공급에 대한 필요성을 많이 강조하고 있으며 서울시도 이에 부응하고 있습니다. 이런 사항에 대해서도 지속적으로 논의가 필요할 것 같습니다. 또한 공공이 전적으로 주택을 공급하는 것이 어렵기 때문에 민간, 사회적 기업 등의 새로운 주체의 역할이 강화되고 있습니다. 이런 시점에서 공공영역에서의 새로운 역할도 함께 논의가필요한 것 같습니다.

### 현장답사 2 10

### 마을 주거재생 및 마을 공동체 활성화 사례 〈장수마을〉 2 10 1

○일 시: 2015년 5월 14일(목) 09:00 ~ 12:00

○ 위 치: 서울시 성복구 삼선동 1가 308-12번지 일대 장수마을

○코 스:마을 공방 ▶마을 사랑방 및 박물관 ▶ 표족바위 ▶마을 카페 ▶도성 마당 ▶할머니 쉼터

○ 브리핑 : 배정학 (장수마을 주민협의회 대표)



### 청년주거를 위한 사회주택 사례 〈이웃기웃 청년주거협동조합 등〉 2 10 2

○일 시: 2015년 5월 16일(토) 09:00 ~ 12:00

○ 위 치: 서대문구 홍은동 345-3번지 ○ 코 스: 이웃기웃 청년 주거협동조합 ▶ 달팽이집 ○ 브리핑 : 임경지 (민달팽이 유니온 이사장)



# Ⅲ 의의 및 발전방향

- 1 과업 평가 및 의의
- 2 향후 발전방향

# III 의의 및 발전방향

# 과업 평가 및 의의

- 그간 주거문제 해결과 주거권 보장을 위해 활동해온 동아시아 대도시의 연구자 및 현장활동가들이 한자리에 모여 각국의 경험을 공유하고 논의함으로써 최근 대두되고 있는 주거문제에 기반한 올바른 문제의식과 발전방향을 모색하는데 효과적인 동기를 부여함
- 콘퍼런스를 개최함으로써 향후 동아시아 주거복지 네트워크의 공고화에 기여하였으며
   그 중 서울연구원이 선도적 입지를 다져 중추적 기관으로서의 위상을 확립하게 됨
- 또한 서울시는 그간의 주택정책의 성과를 홍보하고 향후 발전방향에 대해 다각적으로
   모색할 수 있는 자리가 됨

# 2 **향후 발전방향**

- 국제기구, 동아시아 차원에서 대두되는 현실적인 주거문제와 이슈를 선정하고 논의하기
   위해 콘퍼런스 주제선정과 운영방안에 따른 의견을 사전에 취합하여 반영할 필요가 있음
- 이번 콘퍼런스는 취약계층에 대한 주거복지라는 큰 주제를 세분화하여 논의하였다고 평가할 수 있으나 향후 콘퍼런스에서는 보다 집중적인 논의가 이루어지도록 1~2개 내외의 주제를 선정할 필요가 있다고 사료됨
- 또한 해당 주제에 대해 더 다양한 실천사례를 분석하고 논의하는 시간을 투여하여 밀도
   있는 논의를 유도할 필요가 있음
- 콘퍼런스에서 공유되는 실천사례와 연구결과, 대안 도출결과가 정책 등에 반영될 수 있는
   는 실천의 장으로 거듭나기 위해 각국 공무원 등의 참여를 유도할 필요가 있음
- 콘퍼런스에서 논의된 각국의 실천사례, 콘퍼런스 평가 및 발전방향 등이 주거복지를 위한 각국의 연구와 정책, 향후 개최되는 콘퍼런스에 즉각 반영될 수 있도록 각국/도시 간의 상시적인 네트워크 운영이 필요

# IV 부록

- 1 콘퍼런스 발표자료
- 2 콘퍼런스 개최사진
- 3 콘퍼런스 홍보자료

# 콘퍼런스 발표자료

# 개막연설 | 한국의 경험을 통해 본 저렴주택 이슈



# Outline I. Theme II. Housing problems III. Affordable Housing Issues IV. Policy Directions

# I. Theme:

"Solving the housing problems of the poor in East Asian Cities"

- -Awareness of housing problems and policy Issues
- -The similarities and differences
- -Korea: the success of the fastest growing economies Exemplary country?





# **UN Habitat**

### United Nations Housing Rights Programme

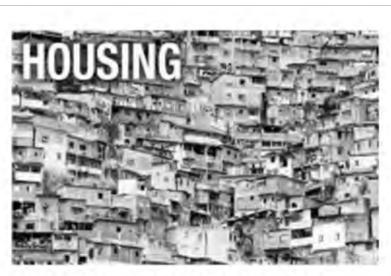
Objection: The desire general abortion of the Uthalish is no accept hates and other qualification with the area acceptable, and color qualification with the area acceptable, evaluation of the right to release the fact and progressure and lastice of the right to release the fact and progressure and lastice of the right to release the fact and progressure and lastice are given as the right to release the fact and progressive and the right to re-



4

#### European Parliament: Housing Policy?

- accessibility that is access to adequate housing, and management and maintenance services, for lower income households
- affordability, involving restricting the burden of housing payments for lower income households
- quality, including raising the standards of new construction or promoting maintenance and rehabilitation to ensure adequate homes for poorer households.



#### Fair Housing-It's Your Right

The Fair Housing Act (USA) protects people from discrimination when they are renting, buying, or securing financing for any housing.

#### Housing Act. (Article 3-4, Obligation of State, etc.)

To expure a preferential supply of the housing on the scale of national housing to the social strata, which are in need of supports on a level of residential welfare, such as the low-income persons or houseless persons, etc.

Housing policy objectives (Minimy of Land, Infrastructure and Transport)

Develop policies to increase public rental housing supply and support "house poor" - "rent poor". For ubiquitous residential welfare)



#### II. Housing problems

- A majority of countries agree they share most, if not all, of the following types of housing problems:
- Substandardness:
   physically substandard or located in substandard neighborhoods.
- Inequitable distribution of supply by income, family size, and by region
- Needs of special group:
   the elderly, the hadicapped



.



- Sensitive of from the first over event arrange beauty statistics of trees. A 5%
   Versionalist contral groups in frozensy. 112,000 households
- 4) The very poor: numerically small, inadequate public housing
- 5) Obsolescence, deterioration: older housing stock, inadequate investment in maintenance and repairs
- 6) Price escalation and Affordabilty housing price, cost of owning/mortgage, tam, PCR, RUR
- 7) Financing, subsidies and the distribution of benefits unequal distribution of benefits, voucher/rent subsidy)

8) Supply problems, instability wide fluctuations in rates of new construction, instability of financing, property speculation

- 9) Local market imperfection unfair practice, bribery, corruption
- 10) Segregation and discrimination spatial separation of social uroup by income, nated



#### III. Affordable Housing Issues

- (1) Sources of housing problems: Market or policy failure
  - -failure of housing market:
  - housing is produced for profit rather than to meet needs
  - failure of government intervention (policy failure)
  - -Market vs planning
  - ·Quasi market



#### (2) Public sector and social housing

- inability of the private market to produce housing for all (quantity, quality, and at reasonable prices)
- -directly subsidized by governments or institutions
- -the size and scope of the public sector
   (differences in ideology and in attitudes to the public ownership of housing).

Korea: 10% of housing stock? 5% of social housing? Seoul: SH corporation.



#### (3) Subsidy system:

- -Producer subsidy system vs Consumer subsidy system
- -Voucher



#### (4) Alternative type of housing systems

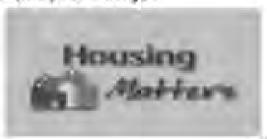
- -Private sector + Public sector + ? (3<sup>rd</sup> sector)
- -Non-profit housing organizations
- -Housing cooperative
- -Supportive housing



111

#### (5) Demographic changes:

- -After income growth, the most substantial variable affecting housing demand in the aggregate has been the recent demographic change.
  - \*1-2 person household and the elderly 'decline birth rates (higher rate of female participation in the labor forcel
- -How to meet the housing needs (the poor elderly) ?



#### (6) Housing and urban redevelopment

- -substandard residential areas and slums
- -maximization of land use / high density / high rise development (apartment house)
- -evictions, bocken low-income communities, rate of original residents' reoccupation less than 20%
- new method, new approaches required:
- (Mayor Park's approach: community and resident led residential

redevelopment in Seoul)



#### (7) The role of government

- -Landlords, financiers, regulators, builders, administrators, speculators, facilitator, destroyers?
- Why does the government intervene?
  \*allocation/stabilization/growth/ and redistribution
- -Current programs and priority?
- ·Who benefits from housing programs?
- The changing environment of housing (demographic structure/economy/politics/culture/preference/housing rights)

#### (8) Seoul: New challenge and New Paradigm

- Shift housing: UN Habitat award
- No forced eviction:
- · Community based approaches:
- · Housing welfare programmes

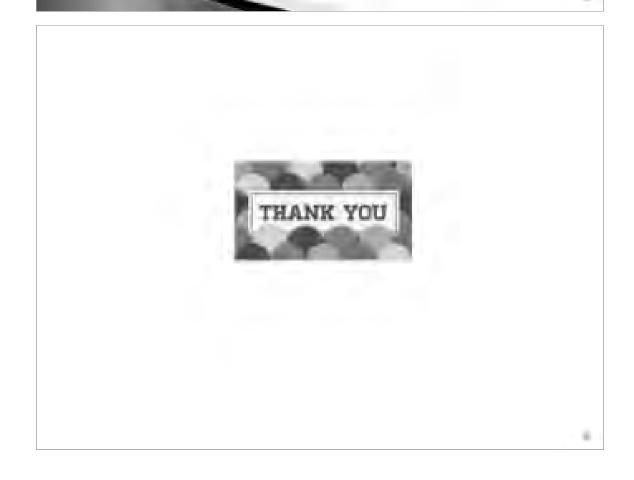




#### IV. Policy Directions

Table 1. Shift of housing policy paradigm in Korea F

	Play approaches	Mean carpe cardier
Policy goal	- Increased housing supply - Solution to bearing the Hages	Scaling heaving presents fluoring right
Policy bergel	All classes of sayinty -timesolity	Corner groups of propin country Secret solventile propin
Pedry Instruments	-Cornel grammer and	- Local gramment led, (New profit in sumporganitation
Levelolimenentias	-Strong market intervention	Fair market intervettion, Deseguirties
Mujor policy participants	The commit government of ficials Experts	Scorement officials, course MCOs, MCIs, ClOs, Residents
idensing supply and intensperant	drable bearing regular three learner contained into requested districting	obtrouse (appoint housing trapenties bouring)  Management of existing houses (formula), housing a most, recommo dans



#### 기조강연1 | 주택 정책과 도시에 대한 권리 : 새로운 도시 아젠다를 위한 핵심과제 및 제안



#### Presentation outline

- 1) Few words about HIC
- 2) Housing & urban problematique in few images & N°
- 3) Naming and framing
- 4) Proposals, policies, results and challenges

#### Habitat International Coalition



- International independent and non profit network, created in 1976 (Habitat I, Vancouver).
- 350+ NGO's, community based organizations, research and teaching institutes, professionals and activists in 120+ countries.
- Working on human habitat related issues (technical, social, economical & political fields).

#### General objective and strategies

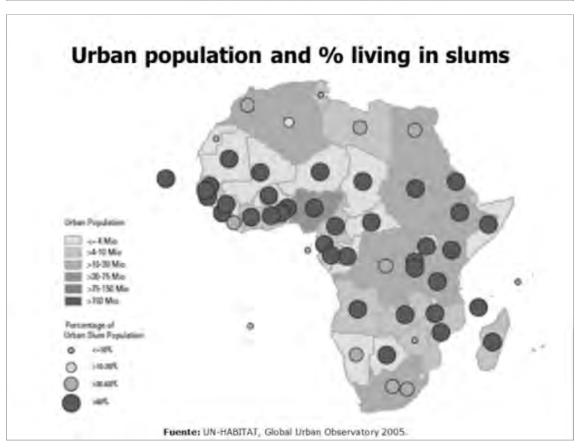


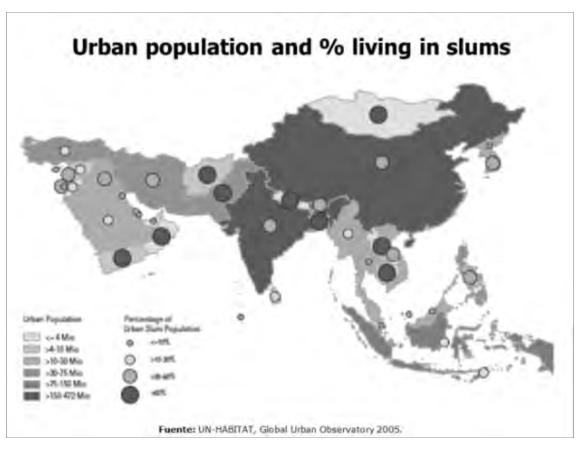
 Promotion, defense and fullfilment of the right of every person to a place to live in peace and dignity

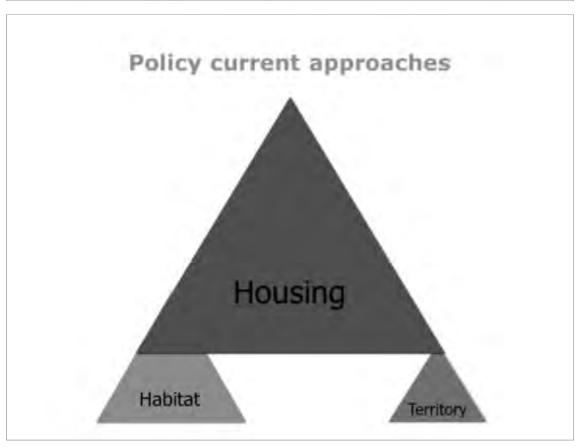
(land and housing rights, human rights related to habitat, right to the city)

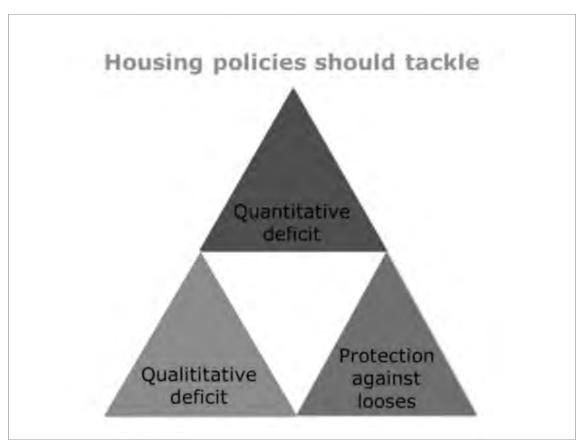
- Strenghthen social actors and processes (social production of habitat, human rights defense).
- Advocacy for housing and habitat public policies at local, national and international level.

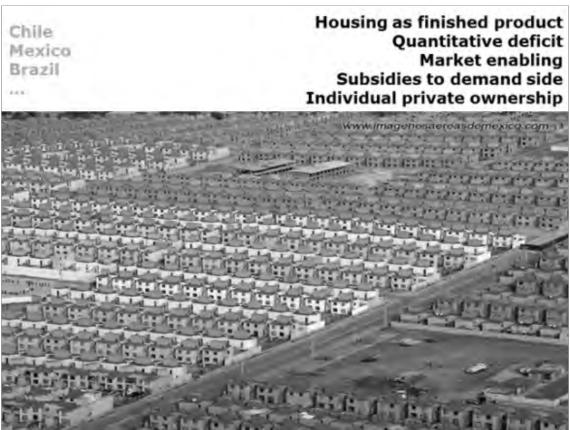






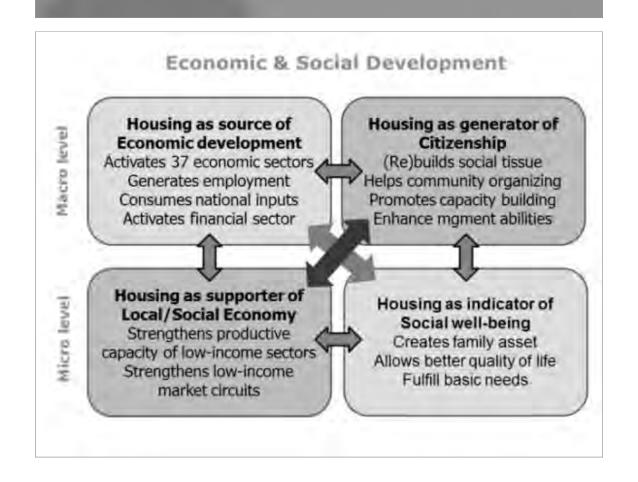






#### Current policy challenges

- Weak legal-normative framework
- Weak institutional framework
- · Lack of institutional coordination
- Short term programmes
- · Sectorial approach
- Weak/lack of community participation
- Weak/lack of support to social production of habitat

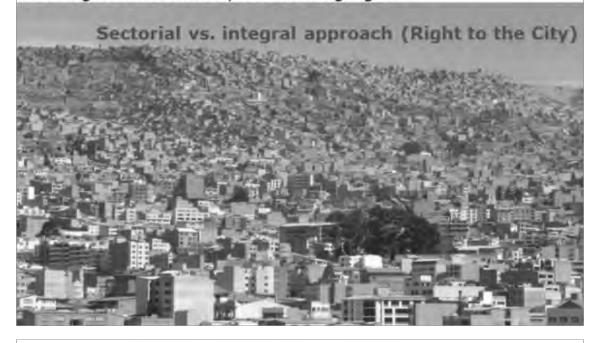


#### Names matters:

Informal settlements/Slums vs. Social Production of Habitat

#### **Visions matters:**

Housing as a commodity vs. Housing rights



#### Social Production of Housing

(1,111 case studies in Mexico City, State of Mexico and Veracruz)

• Plot: 122 m2

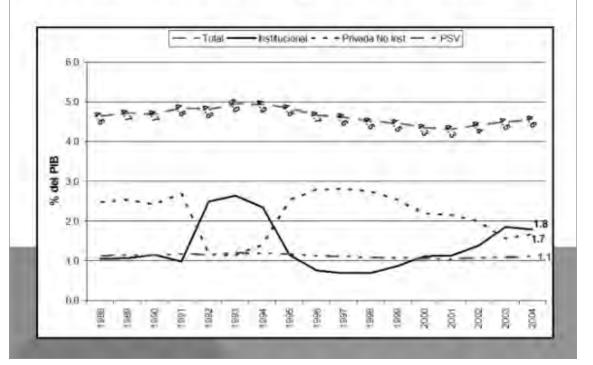
Build surface: 93 m2 (starting from 35/50 m2)

Time frame: 10 years

Total investment in 10 years: USD 10,000

Actual estimated value: USD 30,000





## MEXICO Advocacy for public policies and public funding

- 2006: New Federal Housing Law (including SPH & HR)
- 2007: SPH unit inside the National Housing Commission
- 2008: SPH Committee and few subsidies (700 projects)
- 2011: SPH subsidies = 35 mill USD
- 2012: SPH subsidies = 100 mill USD (for more than 30,000 projects nation-wide, incl. urban and rural areas)

#### Other actions between 2008 and 2012:

- · Acreditation system: democratic and transparent
- · Capacity building program
- · Partnership to broaden project's scope and quality

### Habitat Agenda (Istambul, 1996) Promises

- Adequate Shelter for All
- Sustainable Human Settlements
- · Enablement and Participation
- Gender Equality
- International Cooperation
- Assess Progress

#### Habitat Agenda (Istambul, 1996)

#### **Key contents**

- Right to Adequate housing (H2: 61.x)
- Protection from Forced Evictions (H2: 40n; 61.b; 98.b)
- Combat homelessness (ID: 4; H2: 8; 11; 38; 40.I; 61.c(iv), d; 115; 119.k; 204.y)
- Social Production of Habitat (H2: 47; 61c(ii); 72.b; 73; 74)
- Social Function of Land and Property (H2: 113-114)
- Diverse Land Tenure Forms (H2: 74.c; 75)
- Plusvalia/Land-value Capture (H2: 76.h)
- Right to the City (H2: 50.c; 113.1; 68.b)
- Public/Private/Popular Partnerships (ID: 8; 61.c(v))
- Urban-Rural Nexus (ID: 6; 10; H2: 46.d; 68; 68.c; 70.a; 70.c; 75; 79m; 104; 113.a-n; 114)

Right to Housing - Components (General Comment N°4, UN Committee on ESCR)		
Security of tenure	public or private rental housing, coperatives and other collective property forms, private property, use, emergency/temporary housing, etc.) = protection against evictions.	
Disponibility of services, materials, facilities and infraestructure	water and sanitation, energy (light, heat), waste and emergency services.	
Affordability	level of expenditure in housing in relation with income, not compromissing the realization of other rights.	
Habitability	adequate space, protection against cold, heat, humidity, rain, Wind and other health theats, structural risks, fisic security.	
Accesibility	prioritary attention of vulnerable groups: elderly, children, fisio disabled, mental problems, HIV-SIDA, disasters, etc.	
Place	access to employment options, health services, daycare, schools and other social servicies; not contamined places or near contamination sources.	
Cultural adequacy	materials and structure of the houses, cultural identity, diversity, access to technological services.	

#### State obligations on HH.RR.

- Respect: refrain from interfering with or curtailing the enjoyment of human rights.
- Protect: protect individuals and groups against human rights abuses (from other individuals, private or public institutions) and provide access to justice, remedies and compensation.
- Fullfil: take positive action to facilitate the enjoyment of human rights (including legal, administrative and financial messures, applying the maximum of available resources and non-regressive principle).



# production & productive productive habitat responsible management

of the commons

Democratic

#### Full citizenship / full exercise of human rights in the city

- ✓ Realization of political, economic, social, cultural and environmental human rights without discrimination.
- ✓ Ensure collective dignity and well-being in conditions
  of equality, equity, justice and solidarity.
- ✓ Generate conditions for the development of a dignified quality of life for all in the city, at both individual and collective levels.

#### Social function of the city, the land and the property

- ✓ Distribution and regulation of urban land, space and equitable use of common goods, services and opportunities offered by the city, prioritizing the collectively defined- public interest.
- ✓Guarantee the right of all persons to a secure place to live in peace and dignity through the creation of legal instruments and participatory mechanisms that oppose speculation, urban segregation, exclusion, forced evictions and displacements.

#### Democratic urban management

- ✓ Citizen participation at the highest levels of decisionmaking, including the design, implementation, monitoring and evaluation of public policies, urban planning, budgeting and control of urban processes.
- Strengthen democracy through the creation of decision-making spaces and mechanisms of direct democracy.

#### Democratic production of urban space and a productive habitat

- Facilitate the right to participate in the social production of habitat and to guarantee the productive insertion of all in the urban economy, including youth.
- Development of economic activities that contribute to a productive city of solidarity.

Sustainable and responsible management of environmental, cultural and energy resources as common goods

- ✓ Socially responsible use of resources and the enjoyment of a healthy environment that allows all people and communities to develop under equal conditions.
- ✓Guarantee improved environmental conditions and that urban development does not take place at the cost of rural communities, ecological reserves, other cities or future generations.

#### Democratic and equitable enjoyment of the city

- Strengthening of social solidarity and respect for diversity in the city.
- ✓ Rescue, expansion and improvement of public spaces.
- ✓ Strengthening of cultural and recreational enjoyment
  of the city.



#### Human Rights in the City and the Right to the City are recognized in...

#### •Civil society documents:

- Treaty for democratic, equitable and sustainable cities and towns (1992)
- European Charter of Women in Cities (1995)
- Latin American Charter for Women's Right to the City (2004)
- World Charter for the Right to the City (2005...)

#### Official documents:

- European Charter for Human Rights in the City (2000)
- The City Statute, Brazil (2001)
- Montreal Charter of Rights and Responsibilities (2006)
- Ecuador's National Constitution (2008)
- Mexico City Charter for the Right to the City (2010)
- Global Charter-Agenda for Rights in the City (2011)
- Gwangju Human Rights Charter (2012)

Tensions to work on...



Housing policy

Massive construction of houses

Housing policy

Urban/territorial planning

Right to housing

Right to the city

Immediate needs

Long-term transformations

Metropolitan areas

Small cities

Formality

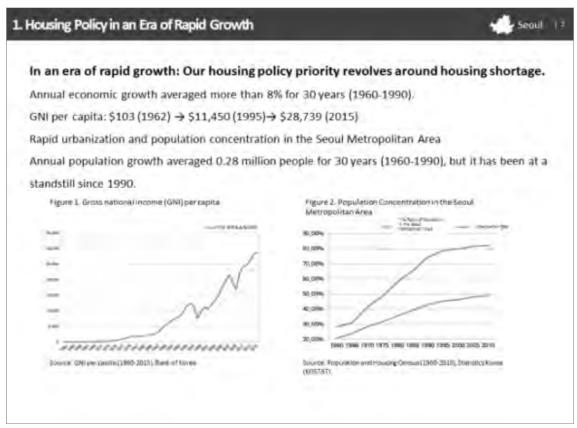
Informality

Urban agenda

Rural agenda

#### 기조강연2 | 서울시 주거복지정책의 성과와 발전방향





#### 1. Housing Policy in the Rapid Growth Period



#### Tackling housing supply through large-scale housing supply

Chronic housing shortage has been a policy task during a rapid growth period since 1960.

In the era of rapid growth, the government led the public to address housing issues on their own.

Instead, the government focused on economic development, income growth, and supply of affordable housing.



#### 2. Changes of Housing Issues

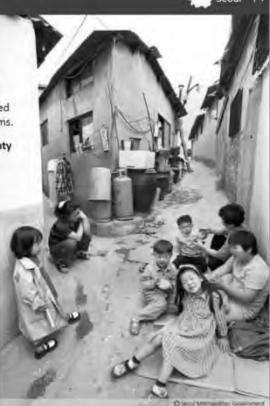
#### The Spread of Squatter Settlements

Shanty town was the most effective residential alternative for rural-to-urban migrants in the era of rapid growth.

The government tolerated squatting on government owned lands because it couldn't afford to resolve housing problems.

More than 10% of the population in Seoul inhabited shanty towns in the early 1980s.





# Co-operative Redevelopment Schemes Began Shanty towns (also called 'moon village') have almost disappeared since urban renewal projects began in the early 1980s through partnership between local residents and private enterprises. Overcrowded shantytowns were transformed to high rise apartments, and to the middle class residential areas. Demolishment of deteriorated houses caused a shortage of low-price housing.



#### 2. The Turns of Housing Issues



#### Rising housing costs coupled with the falling rate of home ownership

Rising housing costs became chronic due to economic growth and overpopulation in urban areas.

The home ownership rate was rather low despite massive housing supply.

The public bore the burden of housing costs: Domestic consumption was dampened by higher housing costs.

Figure 7: The price-to-income ratio (PIR)

Toward Technolog Survey on Fisher Demands for Housing Finance | 1977-2020], Assistant Sweet

#### 2. Changes of Housing Issues





#### Change in Housing Types: From Detached Houses to Apartments

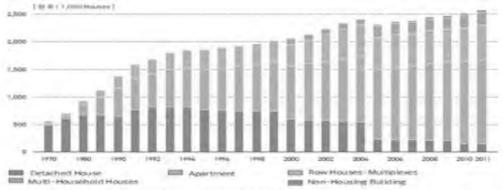
Apartments were preferred to detached houses.

70-80% of new housing is apartment type

0.8% of total housing in 1970 -> 53% in 2000

Large-scale development continued in the style of new town providing housing and infrastructure at once.

Figure 8: Housing Stock by Type (1970-2011)



Source : Korea National Statistical Office, Population and Housing Consus (1970-2011): Seoul Institute, Geographical Atlas of Seoul 2013

#### 3. Low Growth and Low Interest Rate Times: Change in the Housing Market



#### Socio-Economic Structural Change

#### Acceleration of population aging

The elderly aged 65 and over: 9.4% (2010), 11.9% (2015), 14.7% (2020), 22.9% (2030)

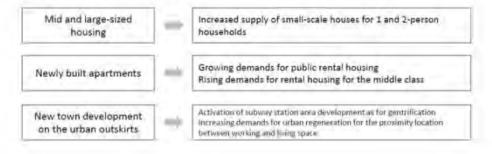
Growth of single-person households: 24.4% (2010), 27.0% (2015), 28.9% (2020), 30.1% (2030)

Job insecurity and high unemployment rate of the youth: Youth is called '5 giving-up Generation' that gives up courtship, marriage, childbirth, human relationship, and home ownership.

Young single-person households spending more than 30% of income on housing costs: 57%

Structural change in the housing rental market (lease on a deposit basis -> monthly rent) and heavy burden on housing.

#### Structural Change in the Housing Market



#### 4. Dilemma on Public Rental Housing



Customized

small-scale public

rental housing

2011

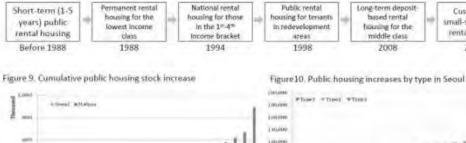
Seoul | 10

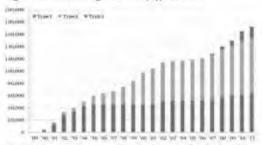
#### Increase of Public Rental Housing Demand

Supply of public rental housing began with demolition of squatter settlements (shanty towns) in the 1980s.

The government renewed public rental housing program according to government change.

The ratio of public rental housing to total housing stock is 6.8%.





Note: Type 1 permanent, purchase and leased public housing; Type 2 National, 59-year, fladevelopment public housing. Type 3 Shift housing. Source: Data from the Seoul Metropolitan Government, Housing Policy Bureau.

#### 4. Dilemma on Public Rental Housing



#### Negative social understanding on public rental housing for low-income people

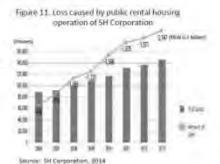
Securing building site is important due to negative stigmatization on low-income housing and resident opposition.

Strong preference on long-term deposit-based rental housing for the middle class.

#### Debt increase of rental housing providers

Heavy burden of building costs due to insufficient funding from the government and the National Housing Fund.

Government-owned housing corporations (like LH and SH) face an exponential growth of debts.



#### Social controversy over public rental housing

Should eligibility of public rental housing be limited to low-income people or expanded to the middle class?

Should the public sector continue the supply of public rental housing when the supply and management costs continuously increase?

#### 5. Shifting Policy Directions



#### The Emergence of Co-housing

Public demand and attention toward an eco-friendly co-housing community increase where the individual space decreases through utilization of shared space.

Key point is securing affordable lands.

#### Securing Lands for Co-Housing

- Use of public lands owned by municipalities (city and district) or SH
- Use of lands donated by universities, religious organizations, and businesses
- Securing small-size land through urban regeneration projects

#### Provision of diverse co-housing

- Public rental housing for single-person households
- Supportive housing for self-supporting
- Public housing using private houses leased (within the urban regeneration project area)
- Support for cooperative housing activism



leumchae (Childcare Cooperative)



Youth Cooperative Housing



Customized Studio Apartment for Seniors

#### 5. Shifting Policy Directions



#### Housing Support Service of the Seoul Metropolitan Government

#### Security Deposit Support Center

Opened for counseling and short-term loan support for the settlement of conflicts over a security deposit in August 2012.

Provides one-stop services for residential tenancy, including counseling and dispute mediation.

#### Consultation for Housing Improvement

Offers free, customized counseling for housing improvement, including scope diagnosis, project cost estimation, and various support systems for housing improvement.

#### Consultation for Co-housing

Co-housing-related counseling on residence and management.

Counseling service by experts like housing manager and tenant representatives is fee free.









#### 5. Shifting Policy Directions



#### Reinforcing the Housing Welfare Delivery System

#### Operation of housing welfare support centers

Integrated support for housing welfare services based on the Seoul Metropolitan Government Ordinance on Housing Welfare Support.

For now, 10 private entities act as a consignment operator.



Gwanak-gu: Consigned Management by People's Solidarity of Gwanak



10 centers

#### SH (Seoul Housing) Corporation: Operation of 11 Housing Welfare Centers

Service platform for housing welfare services, including management of public rental housing, housing counseling, housing improvement, and housing benefit.

#### 5. Shifting Policy Directions

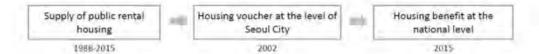


#### Beginning of Housing Subsidy Program for The Housing Poor

Housing subsidy policies, including housing voucher and housing benefit programs begin from the public rental housing policies.

0.97 million households with less than 43% of median income level are benefited.

Annual budget of KRW 1 trillion (average monthly payment per household: KRW 110,000)



#### In case other services (like low-interest loans for deposit-based lease and home ownership) are included herein,

By 2017 64% of 5.2 million households who do not own house in the 1<sup>st-5th</sup> income bracket can be beneficiaries.

By 2022 all households without home ownership in the  $1^{16}5^{66}$  income bracket can be beneficiaries.

#### 6. Residential Environment Improvement for Residents



Seoul | 16

#### Transformation of Redevelopment Policy in Seoul:

(Announcement of New Town Redevelopment Solution : Mayor Park Won Soon, 2012. 1. 30)

#### People First City

From Land Owners to Resident Centered

From Clearance Redevelopment to Community Preservation Development



#### 6. Residential Environment Improvement for Residents



Launch of residential environment management project for the improvement of existing urban areas in 2012: currently 23 projects are under way.

The public sector builds infrastructure like road, parking lot, and square.

It supports community facilities like community center, day care center, senior citizen center, and circulation-type rental housing.

Local residents engage in community creation, housing improvement, and community environment improvement.

The key point is changing the public understanding because they still prefer to construct new apartments after complete demolition of existing houses.





#### 6. Residential Environment Improvement for Residents



#### Urban regeneration for restoring employment and commercial alleys

Changshin-dong: Create a small-scale network, so called the 10-minute neighborhood unit (5-minute sewing village).

#### Secure space for local community activities

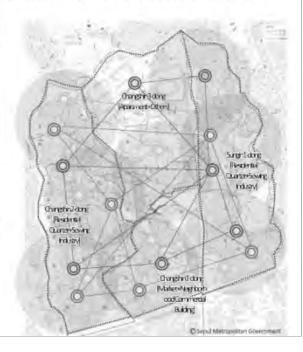
Provide communal space for education and local revitalization activities by local residents and village activists

#### Build a local platform for job creation

Create jobs in traditional industries and small-sized manufacturers at the local level via supply of comfortable workplace and technical training.

#### Provide affordable housing for the youth

Restore the alley-based commercial district by boosting the inflow of youth via local employment and supply of affordable housing.



#### 7. Future Directions



#### Implementation of local housing policies for the area-specific and diverse housing values

Need area-specific housing policies to meet growing demands for housing welfare and upgrade housing services.

Funding is important for local housing policies, so creation of local housing funds is necessary.

#### Housing stability for the public in the private rental market

Appropriate land has great significance for the proper supply of private rental housing.

Small-sized land owners and the public sector jointly supply semi-public rental housing at the local level.

#### Revitalize the urban regeneration project

Secure residential lands and promote local revitalization through urban regeneration

Expand regeneration funds through proceeds from municipal lands and new sources of tax revenue like urban regeneration tax.

Adjustment of planning and supply criteria according to local characteristics: supply of public rental housing, eligibility for public rental housing, supply procedure for newly built houses, etc.

#### Promote a private non-profit organization's social housing project

Build a support system for cooperative housing activism in the private sector

Ensure housing stability for low-income groups through public land lease and social investment fund

#### 7. Future Directions



#### **Build housing governance system**

Forge a public-private partnership based on the sharing of the private sector's resources and know-how. Active networking with private housing welfare experts

#### Change the role of the public sector

From massive supply of affordable housing to execution of area and resident based project

Whereas profit base is weakened by decrease of newly built houses, demands over housing welfare projects for low-income groups increase including public rental housing and housing welfare programs.

Thus, a new role model of 'sustainable public developer' is necessary.

Seoul, May 2015

# Housing rights and settlement development in Asia: Viable trends under new contexts

HOSAKA Mitsuhiko
Professor
Graduate School of International Social Development
Nihon Fukushi University
Nagoya, Japan

#### 1. Introduction: learning from Bogumjahri



We must note and innovate some community-based elements borne out of the experience, if not replicate, for the future. For example:

- cooperative housing (as a building system)
- collective housing (as a communal life style)
- credit union or community bank (as self-organized resource management)

- social enterprise (as community-based livelihood)



#### 2. Housing rights movement in Asia: a retrospect

The right to adequate housing, as defined in the international law, is "the right to live somewhere in security, peace and dignity" (CESCR General Comment 4, December 1991).

Those in such highly-institutionalized countries as in East Asia are now facing issues and problems arising in institutional gaps (homelessness, isolated remote settlements, disaster recovery, etc.) and can therefore learn from how community solutions came out under relatively weak administrative controls in less-institutionalized countries. Asian housing rights movement by the urban poor became active from the 1970s, coping with eviction threats which mounted under the government-initiated developmental modernization. National housing agencies were established in many countries, but their housing provisions hardly met the needs of the poor. Leading NGOs, such as Asian Committee for People's Organization, developed a well-defined approach of "conscientizing" and "organizing" people. Trained community organizers stayed in poor communities, led struggle with governments to acquire a range of critical requirements, made people aware of the structural causes of their disadvantaged situations, and assisted in forming organizations with wider scope. This "confrontational" approach contributed to improved access to land, housing, basic services and other entitlements.







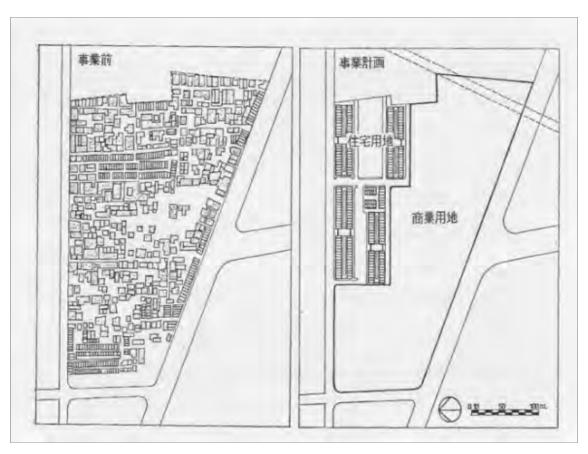






In the 1980s, a political change took place from developmental authoritarianism to decentralized administration in South-East Asia, and some social space was created for people to participate in government policy measures. Community Mortgage Program in the Philippines and the land sharing scheme in Thailand demonstrated this trend. In South Asia, on the other hand, populist stance of governments became strengthened, leading to new housing programmes to satisfy people's immediate needs as conceived by ruling parties. Million Houses Programme in Sri Lanka was internationally lauded as an enabling (support-based) housing policy.







In addition, several distinct NGO attempts in the 1980s made a considerable impact on housing movement in Asia. Notable examples are the **Grameen Bank** in Bangladesh, claiming that what the poor need is not conscientization but a credit as human right to establish their self-reliant economic life, thus changing anti-poor banking institutions, and the **Orangi Pilot Project** in Pakistan, advocating people "appropriating" government functions such as drainage installation, thus changing unequal relationship with the government.

With this background, Asian Coalition for Housing Rights (ACHR) was created in 1988 as an action-oriented network of slum-related NGOs and community-based organizations.

















During the 1990s, the insecurity of human settlements mounted. Firstly, the housing vulnerability was heightened by armed conflicts which increased after the termination of the cold war and by increasing natural disasters that destroyed settlements and displaced many residents. Secondly, the threat of eviction became ever more real as economic globalization proceeded and income disparity widened. A number of informal mechanisms and practices that had somehow provided the urban poor a place to live (squatting on public land, informal land subdivisions, complicated tenure arrangements, shift-sharing of the same space by multiple tenants, cheap and unstable rental arrangements, densification of occupants in a unit) were steadily replaced, formalized and commercialized, and the urban poor were pushed out from their slum settlements economically and institutionally.





ACHR has supported survival strategies of the urban poor through promoting mutual exchange and experience-sharing. Their actions include community mapping, group savings, credits for income-generation and housing, and community fund with which to negotiate better terms of housing finance from banks. Also rebirth of mutual help on safety-net and welfare based on pooled revolving fund, for their vulnerable members to cope with current trend of insecurity in housing and livelihood. ACHR's five year programme called Asian Coalition for Community Action (2009-13) supported a process of community-driven, city-wide slum-upgrading and housing activities in 215 cities in 19 Asian countries. Citylevel development funds which local poor groups negotiated with local authorities bringing in counterpart funds were established in 136 cities in Cambodia, Lao PDR, Thailand, Indonesia, the Philippines, Nepal, Bangladesh, Fiji and others.

















# 3. Identifying viable trends, issues and limitations

- ☐ from individual projects to systems
- ☐from confrontation to community-initiated partnership
- ☐from community mobilization in pre-determined projects to ensured access to community-managed funds
- integration with middle-income housing and community development
- housing as community action and community building
- ■housing as process (John Tuner), not as product nor commodity





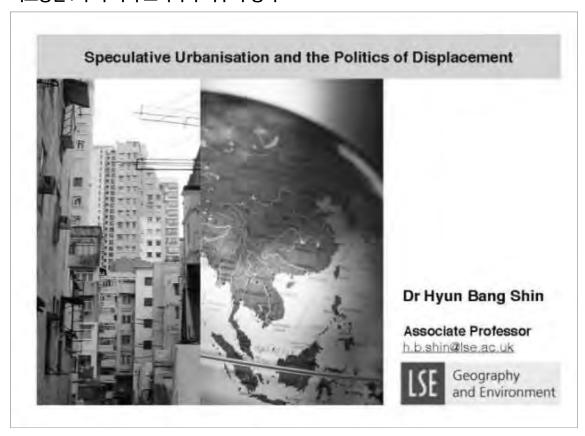


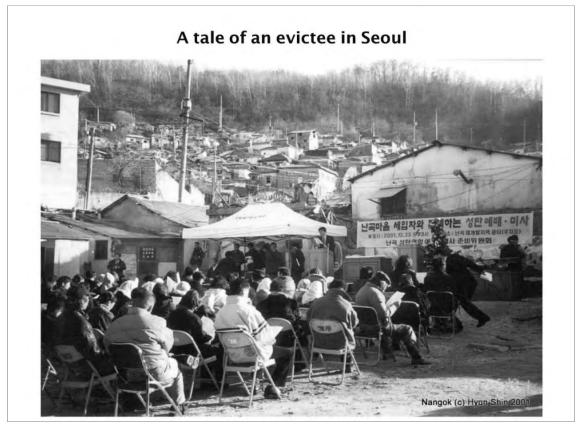
# 4. Policy implications

Grassroots survival strategies and community solutions on housing and livelihood are bound to be limited in scope, therefore need to be backstopped by a macro level policy framework that will remove institutional and social barriers in access to resources required for housing themselves, and will advocate macro level resource redistribution to address nation-wide income and asset inequalities.

It is essential to provide and protect space and opportunities for people to meet one another, exchange experiences, think together, learn about management at their initiatives, with delight and even conviviality. This may facilitate emergence of new community actions for housing.

### 기조강연4 | 투기적 도시화와 이주의 정치

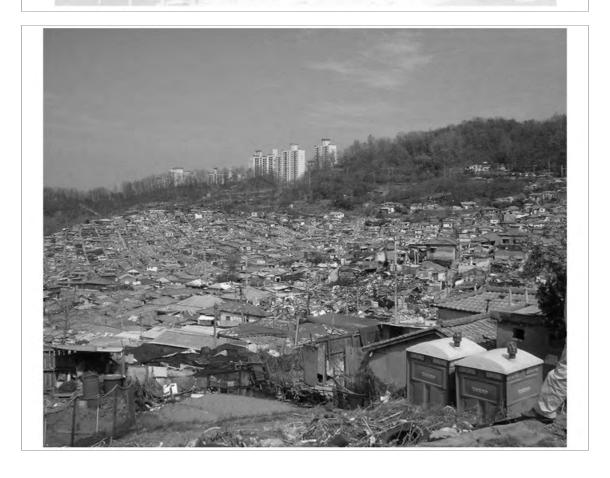




#### A tale of an evictee in Seoul

"I was in my second year of primary school when we were evicted and built a new house here. It's been more than 30 years since then, since 1968...I came home after school, and my house was gone. I looked for my mom, and on a main road, there were my mom and dad, on a vehicle that resembled one of those garbage trucks. That night, we came here, and the life in Nangok began"

(female in her 40s, interviewed in Nangok, Seoul in 2002)











#### Going extreme? New Town Construction and Empty Cities

Ordos in November 2009

2 years later...

In April 2013









Source: Aljajeera, 10 November 2009 | URL: http://youtu.be/0brcZTVde-I URL: http://www.youtube.com/v/ 0h7V3Twb-Qk

URL: http://youtu.be/tCUSTowpS\_c

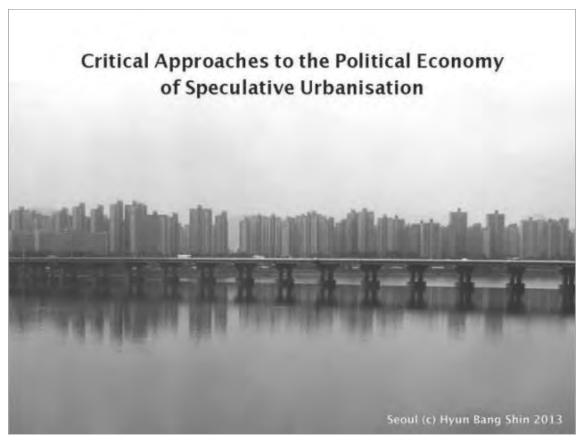
# Speculative Urbanisation

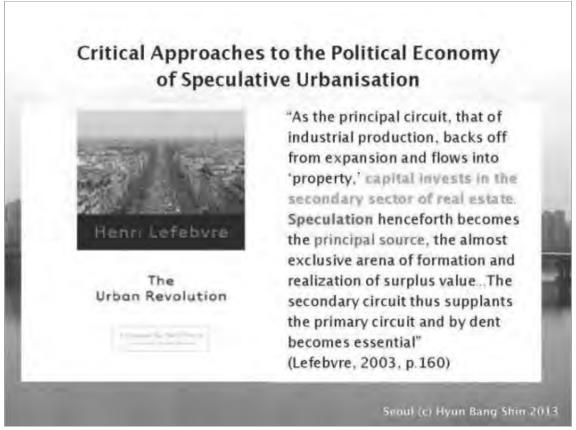
Increased attention to property development

- Extracting rents through commodification of space

Mega-projects and new-build residential projects, prevailing in the global South, built on the imaginaries of the powerful elites and the dreams of the emerging middle classes

Speculation embedded in the contemporary system of capital accumulation





### Spatial Fix and the Built Environment

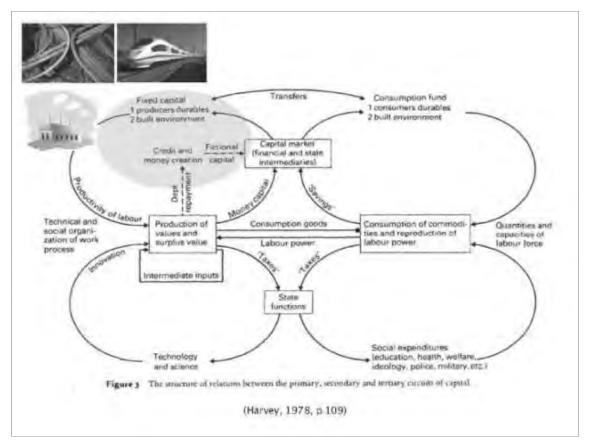
"We will call the capital flows into fixed asset and consumption fund. formation the **secondary circuit** of **capital**. Consider, now, the manner in which such flows can occur. There must obviously be a 'surplus' of both capital and labour in relation to current production and consumption needs in order to facilitate the movement of capital into the formation of long-term assets, particularly those comprising the built environment. The tendency towards overaccumulation produces such conditions within the primary circuit on a periodic basis. One feasible if **temporary solution to this overaccumulation** problem would therefore be **to switch capital flows** into the secondary circuit"

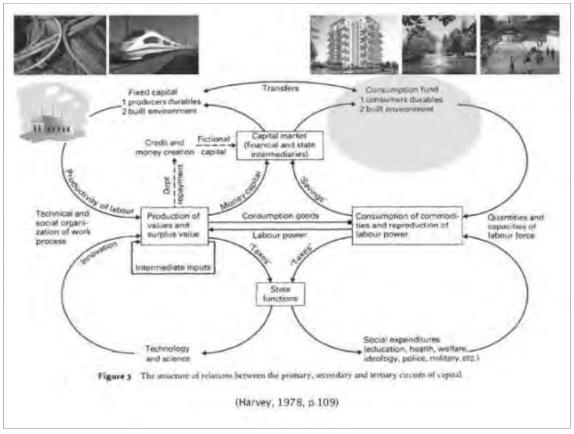
Harvey, D. (1978) The Urban Process under capitalism: A framework for analysis. International Journal of Urban and Regional Research 2(1-4): 101-131

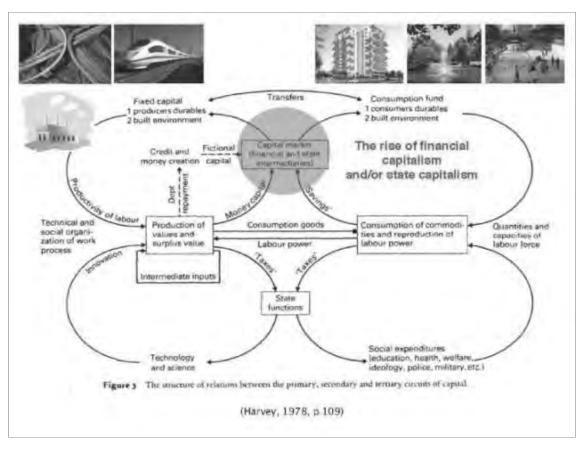
#### Circuits of Accumulation and the Built Environment Consumption fund Fixed capital producers durables 1 consumers durables 2 built environment illt anvennmeni Credit and Fictional (financial and state money creation Degli Technical and Production of Consumption goods Consumption of commodi-Quantities and social organi-zation of work surplus value Labour power labour power labour force process ntermediate input lunctions Social expenditures Technology (education, health, wolfare ideology, police, military, etc.) and science Figure 1 The structure of relations between the primary, accordary and terrory circum of capital.

Harvey, D. (1976) The Urban Process under capitalism: A framework for analysis. International Journal of Urban and

Regional Research 2(1-4): 101-131







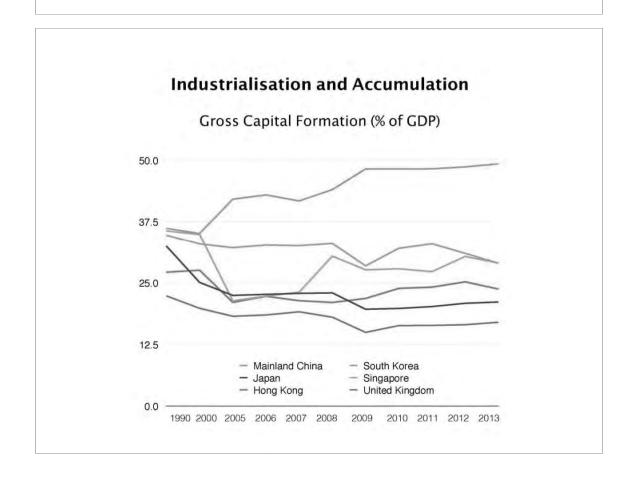


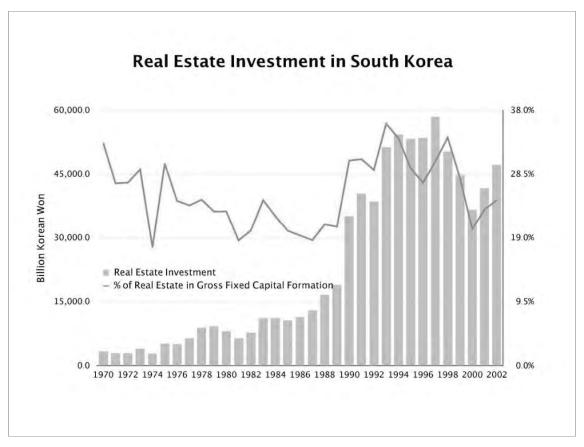
### In East Asia...

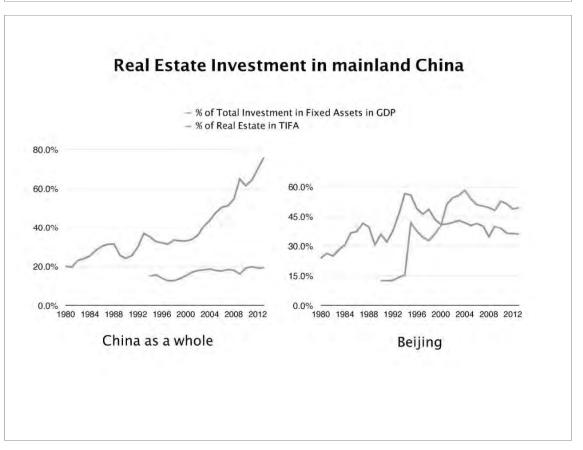
- Simultaneous thrust of both primary (industrialisation) and secondary (urbanisation) circuits of accumulation
- Selective resource allocation and investment in the built environment
- 'Tiger' economies (South Korea, Singapore, Taiwan and HK), Japan and mainland China, seeing a close statebusiness nexus facilitating urbanisation and especially real estate development.
   e.g. 'Property state' (Haila 2000) or

'Construction state' (McCormack 1995)

Reinforcement and Geographical Unevenness

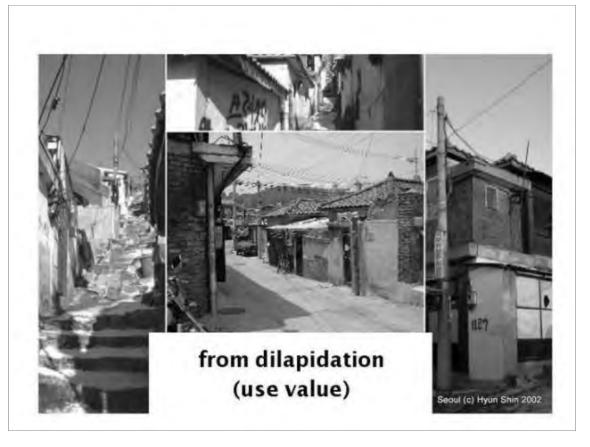


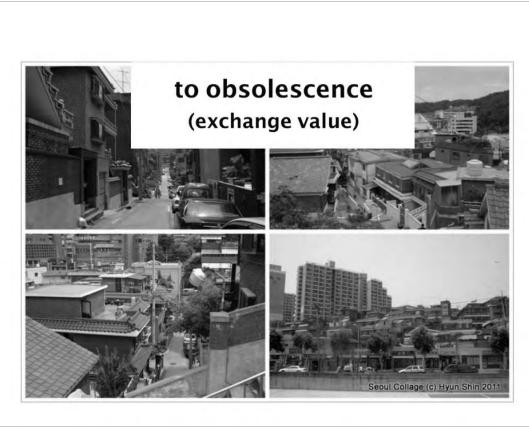


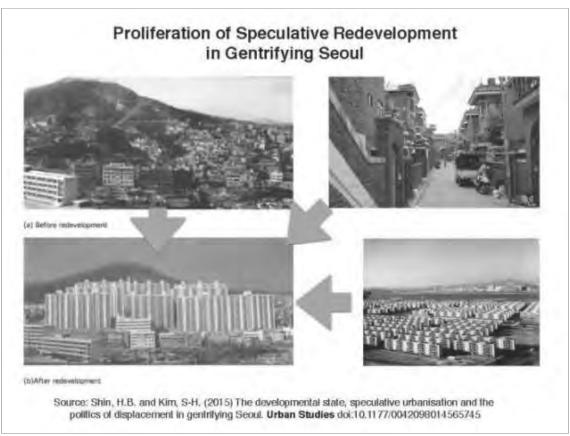


### **Asian Speculative Cities**

- Speculation embedded in the contemporary system of capital accumulation
- The Speculative City, a city of high risk incurred not only by the state and businesses but also individual families despite a high level of financial literacy
- The state having managerial functions to ensure minimum welfare for general population, but risking its legitimacy by protecting the 'propertied class'. Revelation of the state's class nature
- Middle class support predicating upon the state's protection of their asset basis

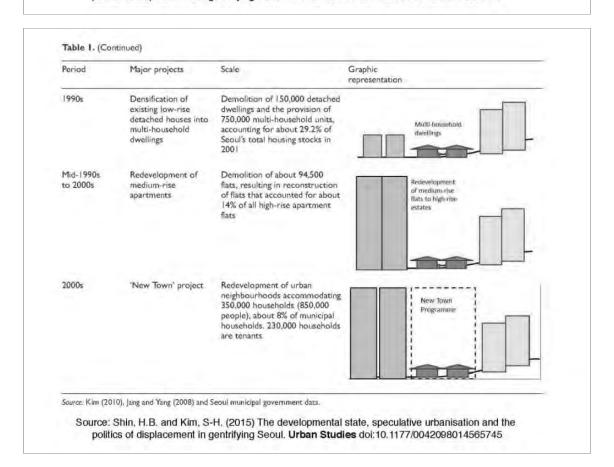


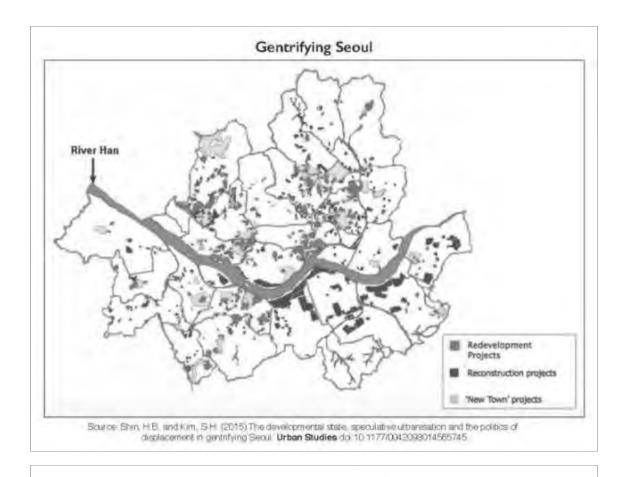




Period	Major projects	Scale	Graphic representation	
1960s and 1970s	Substandard settlements, their expansion and clearance	Official estimation of 136,650 illegal dwellings by 1966, more than one-third of the then total municipal housing stocks	Medium-fise flats	Squatters
1980s to 2000s	Joint redevelopment	Demolition of about 80,000 dwellings in substandard settlements and construction of about 206,000 flats by the end of 2010. Affected about 10% in the 1980s alone, affecting 10% of municipal population		JRP JRP

Source: Shin, H.B. and Kim, S-H. (2015) The developmental state, speculative urbanisation and the politics of displacement in gentrifying Seoul. Urban Studies doi:10.1177/0042098014565745





# **Housing Poverty of Affluence**

- Speculations on the real estate leading to:
  - (1) Emphasis on new-build and mass provision, but decreasing affordability with the decline in real disposable income. Fictitious capital also dominated by the rich.
  - (2) Rise of exclusionary spaces (e.g. luxury gated communities or gated high-rises)
  - (3) Dwellings conferring one's status and prestige. Architectural design, building brand names, exclusive amenities, etc.

Note: See André Gorz (1980) Ecology as Politics for discussions on 'poverty of affluence'



### East Asian Developmental Welfarism

- Inadequate and selective provision of safety nets (Holliday 2000).
   Emphasis on Individual (financial) responsibility. Role of family †
  - The state's managerial functions ensuring minimum but selective welfare for general population, but creating and protecting the 'propertied class'

All these under developmental statism, not neoliberalism or its hybridity. Greater risks in times of economic crisis (e.g. Asian financial crisis in late 1990s)

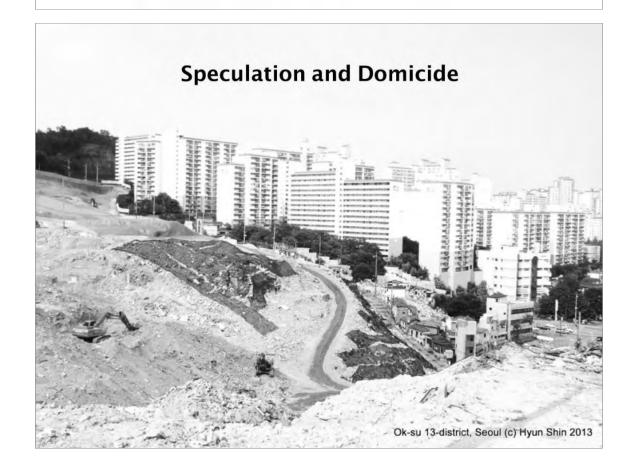
Service Complete Comp. (Microsoft)

### Property Investment by Individuals to Hedge against Future Risks

- Developmental urbanism having produced 'productivist welfare regime' that places heavy responsibilities on individuals and families
- A speculative real estate market and people's aspiration for a 'home' as an 'asset' to hedge against future risks
- Constant struggles between HAVEs and HAVE-NOTs



\* urce: http://invers.murawa.com/gen\_new/ \*ronos:rocanas-rotossarooh\_b.ley



### Speculation and Domicide

- Mega-displacement and domicide (Porteous and Smith 2001; Shao 2013; Shin 2014; Lees, Shin and López-Morales, forthcoming). For example:
  - **Beijing**: 1.5 million people between 2001 and 2008, about 13% of registered permanent population as of 2001
  - **Shanghai**: 1.5 million people between 2003 and 2010, about 11% of registered permanent population as of 2003
  - Seoul: 0.72 million people affected by demolition between 1983 and 1988, 8% of municipal population as of 1983. From the early 2000s, a series of mega-redevelopment plans affecting 350,000 households (850,000 people), about 8% of municipal households (230,000 households are tenants)

Ok-su 13-district, Seoul (c) Hyun Shin 2013

### **Forced Consumption**

"...all housing-related expenditure had increased for most residents. The residents were driven towards a higher level of **consumption forced by** the residential redevelopment and displacement from their neighbourhood, which used to offer affordable housing" (Shin 2008: 421)

#### Future impact on households and neighbouring areas?

Shin, H.B. (2008) Living on the edge: financing post-displacement housing in urban redevelopment projects in Seoul. Environment and Urbanization 20: 411-426

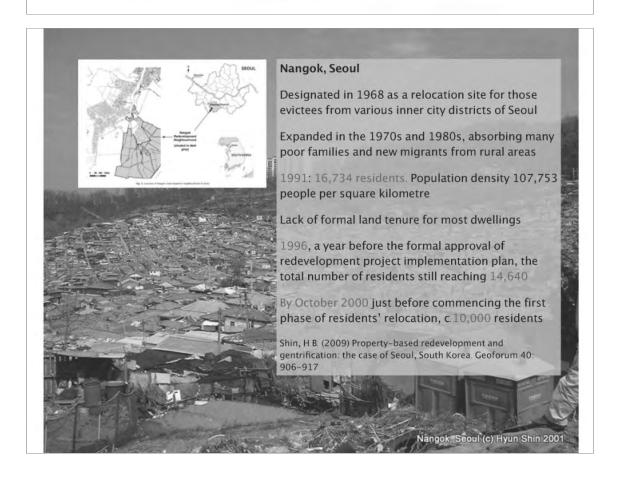
### Multiple Dimensions of Displacement

- · Last-resident displacement;
- Chain displacement;
- Exclusionary displacement
- Displacement pressure
- Phenomenological displacement



Davidson, M. and Lees, L. (2010) New-build gentrification: its histories, trajectories, and critical geographies. Population, Space and Place 16: 395–411.

Marcuse, P. (1985a) Centrification, abandonment and displacement. Connections, causes and policy responses in New York City, Journal of Urban and Contemporary Law 28: 195–240



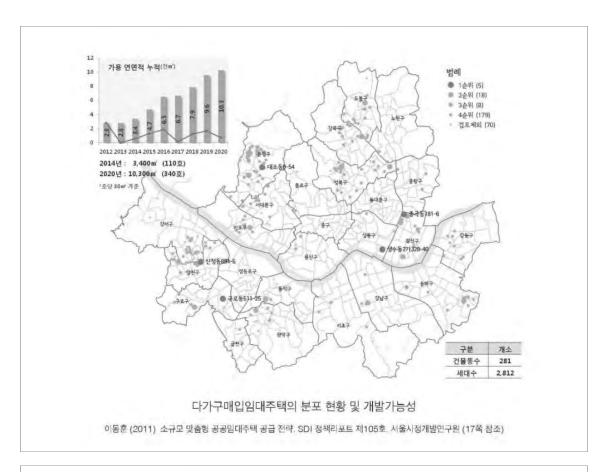
#### Speculating the Future of Speculative Cities?

- How persistent is the speculative desire among the general populations? Will it last any longer?
- To what extent is the state going to be willing to keep the system of speculation on the built environment despite its inherent contradictions?
- Can we change the paradigm of 'growth'? How can we achieve "Equality without growth" (Gorz 1980), building new 'commons' and wiser use of resources?

minimity (Inton Stream, Seoul (c) Hyun Shin 2011

#### Anti-gentrification Planning, Subsidies to Tenants, Rent controls and Decommodification





# Importance of Preventing Displacement (in a broader sense) and the Role of the Public Sector Seoul (c) Hyun Bang Shin 2011

# Thank you very much. 감사합니다.

For any queries, please contact: h.b.shin@lse.ac.uk

#### 세션발표1-1 | 홍콩 빈곤층의 주거문제 : 새로운 해석

홍콩 빈곤층의 주거문제: 새로운 해석

탕윙신 지리학과 홍콩 뱁티스트대학교

#### 목차

- 유로 편향 아이디어 및 정책 개선
- 홍콩의 문제
- 토지재개발체계 헤게모니
- 요약

#### 유로 편향 아이디어 및 정책 개선

- · 아이디어
- Δ 비공식성
- Δ 신자유주의 도시화
- △ 고급주택화
- Δ ...
- '핵심적' 사회 정책 정책
- △도시권
  - Δ ...
- 사회 역사적 조사 및 권고안 촉구

# 



• 주변지역 거주하는 저소득층…



This week's murder-suicide is the latest chapter in a community's tale of hardship, writes **Sherry Lee** 





• 다음의 **접근방식**으로는 빈곤층 주택문제를 해결하기 어렵다.

△ 수요공급균형

△ 주택상품화, 혹은 반대로 주택공급 민주화

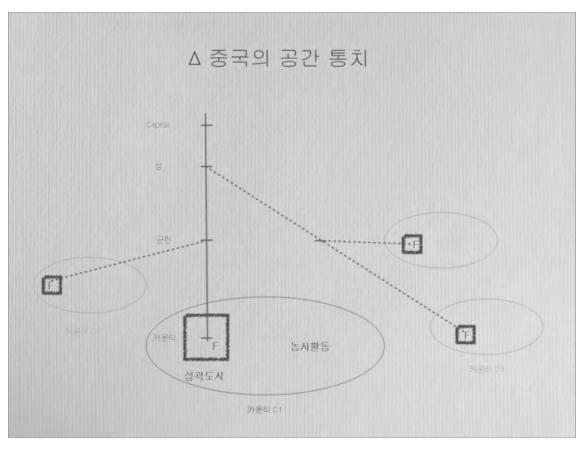
△ 근본적 사회관계에 대한 고찰 부재

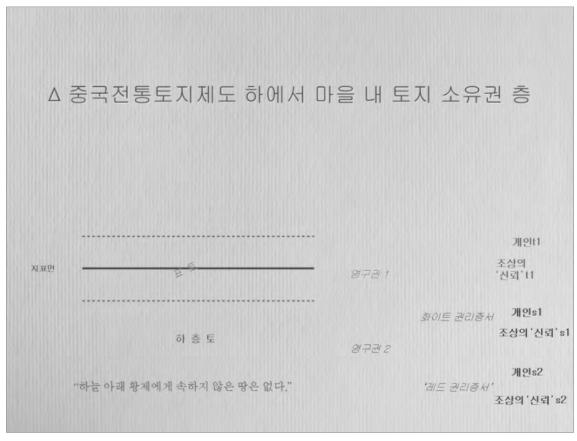
△특히, 고밀도 문제 - 사회적 과정 및 이에

수반되는 사회적 성과

# 토지재개발체계 헤게모니

• 사람 및 공간 개발 구성 세력







#### △ 영국 식민지

프레드릭 루가드 경, 영국식민통치와 통치자 설계, 1907-12

"*막중한 책임... 높은 수준* '*달성*'... *후퇴*" (무어, 2005: 13)

유럽의 영향을 받은 공간성에 원주민의 관리 필요

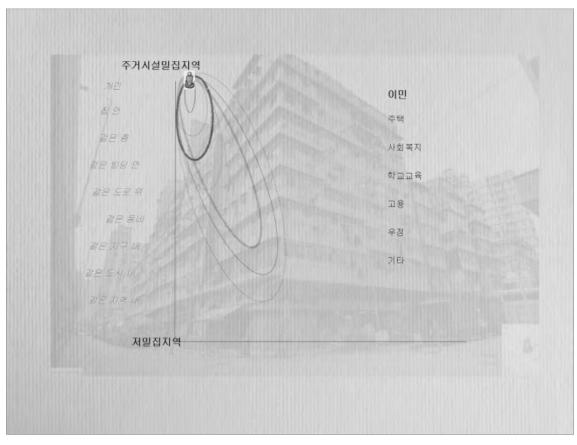
#### Δ 공간 단계 개발

- △ 재정자립 요건으로 인해 정부는 투지수익에 상당부분 의존
  - 홍콩섬 및 구룡반도의 정부소유지 임대(예: 75년)
  - 1997년까지 블록크라운리스 도입을 통해 신계지역 토지 협상
  - 비용을 최소화하면서 수익을 극대화 하기 위해 선택된 지역 집중 개발
  - 그 결과 고층, 고밀도 개발로 이어짐



- 지배억압구조 생산, 재생산 토지(재)개발체계
   △ 자본 집중 및 도시로의 인구 집중을 심화시키는 토지 및 부동산 개발
   △ 이런 규범, 합리성, 목적을 가지고 추진됨
- Δ '최고, 최대의 활용'
- 장소 특성에 따라 고밀도를 보인다는 것이 특징 Δ 다양성으로 설명하기에는 쉽지 않은 현상





- 저소득층의 고통
- Δ 도시 중심부의 고밀도 주거시설의 제공혜택:
  - (억압이 없는) 개인만의 안전한 장소
- 동네에서 일상생활을 영위하기 위한 통로로서의 공간
- 지역 내 노동력 공급 공간
- 일반적으로 종합 공간활동 네트워크는 느슨하지만, 활용 가능(비용, 생활비 측면에서)
- Δ 부당한 사회관계의 근간이 되는 사회적 관계에 대한 문제 발생 가능성 없음

#### 요약

- 홍콩 빈곤층 주택문제에 대한 새로운 해석
- 단순한 주택공급부족 문제가 아니라, 사회 역사적으로 생성된 토지재개발체계와 관련된 문제
- 높은 밀도는 사회적 불의를 생성 및 재생산하는 과정으로 볼 수 있음.
- 저소득층은 이런 공간체계에 의해 가장 큰 피해를 보게 됨.
- 이런 체계에 대한 조치 없이는 저소득층의 주택문제 해결하기 어려움.

#### 세션발표1-2 | 주택시장의 블랙마켓 : 임대주택정책의 모순과 약세자의 거주환경

International Conference at Secul Institute

주택시장의 블랙마켓 : 임대주택정책의 모순과 약세자의 거주환경 Dark side of the housing market : the neglected rental housing policy

- ■정상적인 주택발전 구도 (공공주택+주택임대시장+주택구매시장) 타이완 주택시장은 심각하게 기울어진 저울
- ■타이완 주택임대시장의 현황과 특성
- ■타이완 정부 법령과 제도 현황
- ■산업 경영 유인 부족



Tsuei Ma Ma Foundation for Housing and Community Service

주택시장 발전 주택임대는 추택소비의 중요한 하지만 타이완은 모든 주택관련 자원이 대안의 선택이어야 할 뿐 아니라, 주택구매 사장에 투입된, 심각하게 주택시강을 조정하는 중요한 기울어진 제울 안전밸브가 되어야 균형을 잃은 타이완 합리적 공공주택 5%-25% 공공주택 0.08% 임 주택임대시장 10.9% 대 주택임대시장 25% 매 먮 주택구매시장 주택구매시장 50%-65% 79.2%

#### 타이완 민간 주택임대시장 현황 및 특성

- ◆개인 임대사업자 대다수, 시장규모 미미(10.9%)
  - ·수익 면에서 주택매매 수익이 주택임대보다 훨씬 크므로, 주택임대를 통한 규모의 경제 형성이 불가능
  - -주택임대의 수익이 낮아, 임대인이 비용절감을 위해 서비스의 외부 위탁을 끼림
- ◆주택거래 음성화, 대부분 제도권 밖에서 이루어져
  - -세금 비용 회피를 위해 임대인이 관련 책임을 임차인에 전가
- ◆임대차 권익 및 주택 품질의 보장이 어려워
  - ·관련 법규 미비로, 권리·의무에 모호한 부분이 많다
  - -임대인이 임대차계약에 불합리한 조항 추가하는 경우가 일반적
  - -취약계층에 대한 임대 차별 및 제약
  - -주택 품질이 낮아 거주에 부적합, 안전도 문제
  - -시장에 허위정보 난무, 부족한 정보 공개 및 투명성



#### 타이완 정부의 임대차 관련 법령 및 제도 현황

- ◆장기간, 정부가 주택임대 정책 및 법 제정 방치
- ·타이완 정부는 방침 없이 주택임대시장이 자생자멸하도록 방임!
- -임대차 규범은 대부분 민법(일반법) 및 적용한 적 없는 토지법으로 회귀
- 권리·의무 법규는 대부분 계약자유원칙에 의거 처리하여 임대차 쌍방이 계약 내용을 자체적으로 정하도록 일임
- -정부가 입대차계약 기재 사항과 기재 불가 사항을 분명히 제정한 바 없어
- ◆정부가 임대차 거래로 인해 발생한 문제를 무시하고, 임대차로 인한 분쟁을 소극적으로 처리
- -분쟁처리를 일반 사법 구제절차에 맡겨 처리
- -소송기제: 시간을 끌고 비용이 소모되어, 일반 주택임대차의 경우 거의 선택하지 않는다.
- ·조정기체·명확한 구속력이 없고, 일방 당사자가 중석하지 않거나
  - 동의하지 않을 경우 성과 없이 끝난다.
- 차인은 대부분 어쩔 수 없이 권익 주장을 포기하는 선택을 한다.

#### 성장 중인 주택임대차정책

- ◆주택임대에 대한 등록제도 시행 경험이 없어, 정부가 주택임대시장을 파악할 만한 근거 부족 -대다수 임대인이 탈세(임대인 90%이상 자가거주로 신고)
- ◆최근 임대보조금, 공공임대주택 건설(극소량) 개시 및 개선된 주택임대서비스플랫폼 정책 시범실시 -법적 근거: 《주택법》제44조, 임대보조금, 사회주택 전문조항

#### 임대차산업 성장유인 부족

- ◆주택임대차 투자수익률이 고수익의 주택배배에 비해 크게 낮아 -타이완 집값의 장기 상승과 낮은 세부담에 따른 부담 없는 보유 비용으로 인해, 주택배배 투자 유인이 크다. 임대주택 경영 수익률은 1.57%에 불과
- →부동산중개업자는 주택매매에만 종사하고자 하며, 극소수만이 주택임대차 중개를 전문으로 함.

(주택임대 전문 서비스산업 경영자 극소수, 그마지 기속사가 부족한 대학생을 위한 입대, 소수 고급 비즈니소등, 노인용 임대)

⇒영세 임대인 위주의 주택임대시장

#### 결과

- ■주택시장의 악순환
- ■영세 임대인 위주, 주택품질 격차 극심, 권익·기래과정 보장 부족 -경영인의 전문능력 및 경험 부족
  - 영세임대인은 임대부대비용을 절감하고자 가족 자체 노동력 동원
  - -수익률이 낮아 임대인이 주택수리 투자를 꺼리면서, 주택품질 저하 초래
  - 대다수 엄대인의 노화 및 오래된 임대주택의 상태 악회
- ■일반 임차인의 주택임차는 과도적 거주형태에 불과
- ■임차인이 주택구매를 선택하도록 압박하여, 주택구입자금 대출로 인한 하우스푸어로 전략
- ■취약가장은 임대료가 저렴하지만 거주 여건이 열악한 불법 임대주택 임차

#### 미래 이니셔티브의 핵심

주택임대차 시장 발전, 제도 보완, 품질 제고, 시장규모 확대

1022

atti

崔娟媽 基金會

- ★주태임대차 정책 촉구
- ★임대차 전문법 제정 및 관련 법조항 수정 (임대인&임차인 임대차거래 권익 보장) (임대주택 품질 제고)

(효과적인 주택임대분쟁 처리기제 구축

★시장규모 확대

(성장 유인 부여, 제도화 및 육성·지원)

★취약계층 주거 보조금 및 사회보장 (공공입대주택 건설, 임대보조금 제도의 합리적 개선)



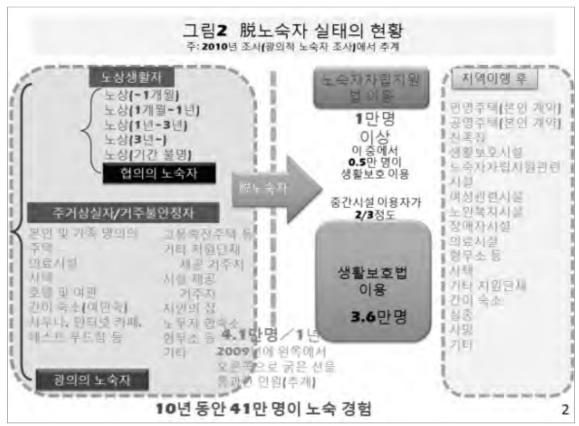
#### 최근, 주택임대차시장성장을위한우리의노력

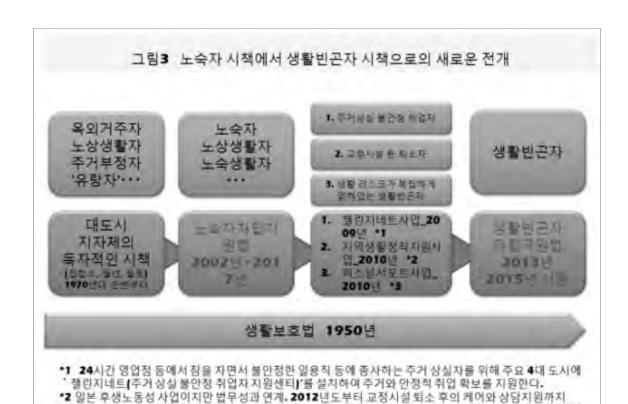
- , 이니셔티브를통한임대차 전문법 및 정책 마련 촉구
- 주택임대시장을주도하는 시범적 사회적 기업 설립
- · 영세 임대인 위주의 주택임대차 시장 구조의 운영 효율화에 협력 ...주택임대 전문 조직 역량을 활용해 영세 임대인의 주택자원 통합
  - ...임대가 번거로워 꺼리거나 외지 거주로 주택 관리가 어려운 임대인 대상
  - ..임대·관리 대리 및 위탁: 경제규모 확대, 경영관리 전문화
  - ..민간이 운영하는 공적 성격의 통합 주택임대서비스센터 설립 (통합 주택임대서비스: 임대차, 분쟁처리, 클리닝, 보수·감정평자·인증)
- · 주택/임대인 & 임차인 데이터 구축, 더욱 전문화된 인증 지향
- · TSUEI MA MA Foundation(崔媽媽基金會)의 실험방안:
  - . 사회적기업: 주택 안전 점점, 임대·관리 대리, 빈집활용
  - ...공식 주택임대서비스플랫폼, 빈집임대 관리 대리 계획



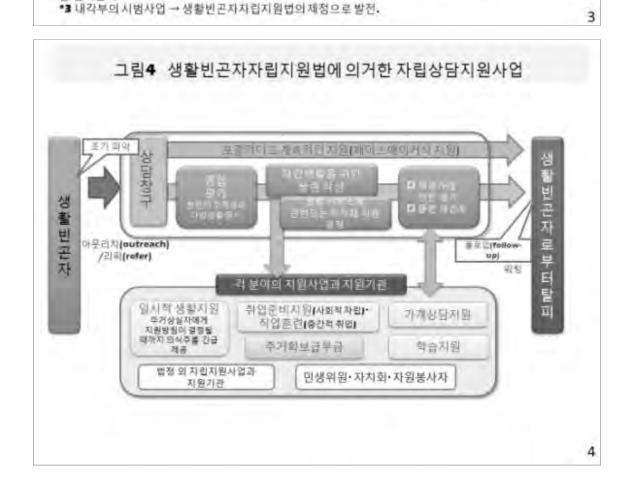
세션발표1-3 | 새로운 안전망 관련법을 통해 본 생활곤궁층에 대한 거주지원 실태와 과제



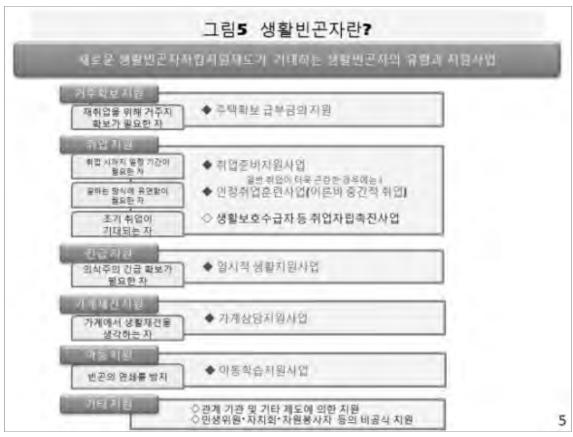


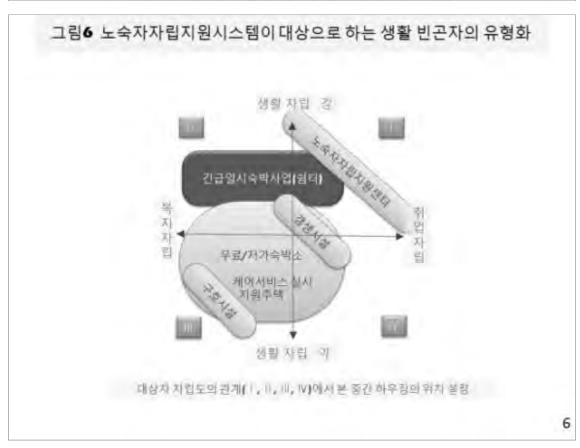


지원폭을 확대하고 확충하여 입소 시부터 퇴소 후까지 일관되게 상담을 지원하는 '지역생활정적촉진사업'



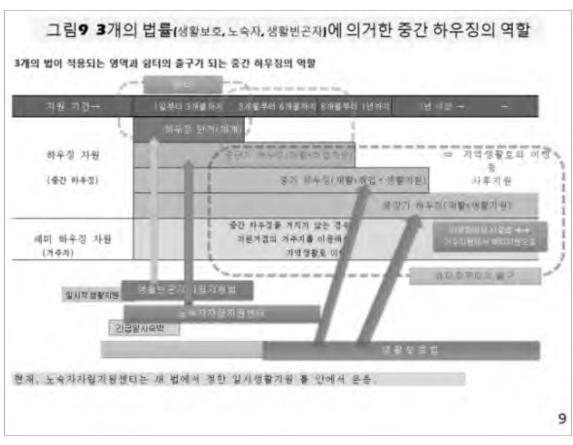
을 실시한다.

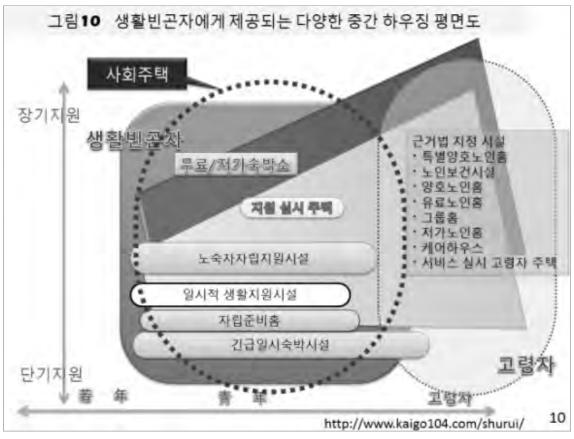














#### 세션발표1-4 | 대만주택정책의 재고 : 부동산 신화와 거주권 문제



#### 대만주택정책의 재고 : 부동산신화와 거주권 문제

#### 평양카이(彭揚凱)

The Organization of Urban Te-s(專業者都市改革組織) 사무종장 사회주택추동연맹(社會住宅推動課題) 소집인



#### 부동산 진풍경: 3고3저

#### 37

- 1) <u>높은 주택가격</u>: 소득 대비 주택가격비율 타이베이(台北) 15.01, 신베이(新北) 12.67(2014년 Q1)
- 높은 지가율: 80%(2012년, 싱가폴에 이어 2위)
- 최 높은 곱실률: 10.5%, 86만 호(2014년)

#### 374

- 보은 세율: 보유세 < 0.1%, 양도소득세 < 3% 등 세계 최저 수준
- 2) 낮은 공공주택 비율: 0.08%(7천여호)
- 3) 낮은 품질(Capability/Price)



#### 주택정책 형성과정

- 1) 전후 타이완의 도시화 과정과 주택문제의 형성은 타이완의 특수한 경제발전모델에 따른 결과물. 개도국으로서 가공수출무역에 정책적 관심이 집중되면서, 결과적으로 도시 토지정책과 주택정책을 장기간 방치.(插曲:1960s聯合國顧問團)
- 2) 냉전, 권위주의 통치 및 사회역사 관계로 인해 정상적인 임금으로는 시장을 통해 주택 서비스를 해결할 수 없었으나, 공공 주택 서비스 획득을 위한 정치적 입력을 형성할 만한 조작화 여건 부족
- 국가의 무관심 속에서, 관리가 결여된 서장(분양제도)
   및 비공식부문(무허가건축)을 통해 주택 수요 해결,



#### 주택정책의 신화 및 문제

- 기본 이데올로기: <u>주택=상품, 시장만능론, 정부의</u> <u>최무선 역할은 부동산 시장 부양</u> (시장개발, 주택구매 장려, 통화완화).
  - 2) 정책 특징
  - 정부 간섭 최소화, 유일한 역할은 '시장' 주택 구입 '장려'.
  - 타이완 주택정책 = '부동산 정책'
  - 3) 정책의 결과: 국가의 적극 개입 결여라는 역사적 맥락으로 인해, <u>주택문제 공공성 배제</u>, 열심히 일하고 부지런히 저축하여 주택을 구입하고 투자한다는 개인 의제로 변질.



#### 부동산 신화의 형성구조

장기간 정·경·부동산 권력집단의 주도 하에, 일종의 부동산신화/문화패권 형성, 자신의 부동산 이윤 수탈을 정당화할 뿐 아니라, 나아가 대중의 의식까지 장악.

- 1) 경제 측면에서 「부동산은 동력산업」「집값 상승은 경기가 좋다는 반증」등 강조.
- 2) 정치 측면에서 「개발이 곧 진보」「비싼 집값은 정책 성공을 반영」등 표방.
- 3) 개인가치 측면에서 「내집장만이 인생의 목표」 「부동산이 최고의 재테크 수단」등 맹신. 이에 따라 질값 지속 상승, 주택이 거주소비의 수요와 유리된 채, 최고의 치부수단이 됨. 이것이 심각한 타이완 주택문제의 심층적 원인!



#### 부동산 극우국가 출현

#### 문제

- 시장만능
- 국가의 최소한 개의
   예산,조직,법령약화
- · 거주권 무시
  - 약자 배려 실종
  - 낮은 재분배
  - 부동산 개발 설뱀
- 주택 공공성 배제

#### 현상

- 높은 주택보유율 = 진보
- 거주권 = 소유권
- 미비하고 부족한 주택보조금
- 왜곡되고 과도하게 낮은 부동산세제
- 고도의상품화(투기)
  - 가정과개인에의존



# 계기? 비싼 집값에 대한 원성

- 1) 무주택 저소득 가구(10%)
- 원성의 이유: ? , 내집장만 기대 없음(구매능력 부재)
- 완충기제: 비공식 추택시장
- 2) 무주택 일반/청년 가구(20%)
- 원성의 이유: 내집장만의 꿈이 깨짐
- 완충기제: 정부(주택구매보조금, 공공추택, 사지세 등), 가정(부모의 주택구매자금 지원), 상황(실업/임금 등이 너 쌀박)
- 3) 1주택 소유가구(60%)
- 원성의 이유: 다른 주택이나 2주택 구매가 더 어려워짐
  - 완충기제: 재산중식에 대한 첫된 기대, 부동산 게임 입장권 취득
- (4) 다주택소유가구(10%): 비싼 집값의 진정한 수혜자, 개혁 반대



#### 도전? 부동산권력집단

80년대부터 타이완에서 부동산 이익에 기반한 정경유착 네트워크 형성.

- 주도자(살코기 차지): 정치집단/지방파벌, 부동산관련그룹, 자본가
- 지지자(껍데기 차지): 투기꾼, 소지주/다주택자, 고소득자
  - 피도살자(그림의 떡/하면 된다):
     주택소유자(1주택자), 내집장만을 꿈꾸는 자

잔혹한 사실은 「부동산 권력집단」(Power Bloc)이 놀랍게도 피도살자의 일정 수준 등의를 기반으로 형설



#### 개혁 방향과 가능성

- 거주권 헌법 보장, 강제 철거 중식: 국가는 국민이 평화롭고 안전하며 준업하게 살 권리를 보장해야 하며, 이러한 원칙에 반하는 모든 감제 철거 이주 행위를 중 지해야 한다.
- 2. 부동산 세재 개혁, 부동산 투기 근철: 지가주택 권막 보장 원칙에 따라, '부동산 통일 시가 과세' 개혁을 통 해 단기에대 및 다주택 중과세
- 8. 공공택지 법령 수정, 공공주택 건설 중단: 경매, 지 상권 설정, 도시 재개발 공공택지 혈값 매각 등의 법령 을 천면 수정하고, 문제투성이 공공주택 건설 즉각 중 지하여 정경유착 역제
- 4. 사회주택 5% 건설, 주택법인 설립: 사회주택 5% 건설을 국가 목표로 삼아, '주택법'을 수정하고 주택법인을 설립하여 토지, 재원, 약자보장 등 기제 강화
- 5. 부동산 임대 시장 확대, 임대차 법령 제정: '주택임 대차법' 제정으로, 빈 집의 임대를 유도하고 임대인과 임차인의 권리를 보장하며 약자에 대한 지원을 강화하여, 주택임대를 합리적이고 준엄성 있는 거주 형태로 만든다.

5대 요구사항







# 사회주택의 시작: 취약계층 거주 수요량 보장과 도전

The Beginning of social housing: protecting housing needs of the disadvantaged groups and its challenges



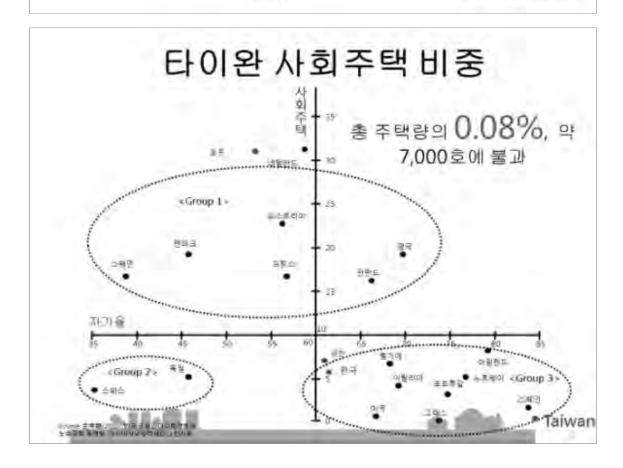






意瞭傑(CHAN, Chun-Chieh) 도시개혁조직(The Organization of Urban Re-s) 사무국장 사무국장, Urban Re-s 단체 2015.5





# 「사회주택」추진 배경

- 1. 비싼 집값에 대한 불만이 사회적 관심 의제로 떠올라(2009~)
- 2. 민간단체의 이니셔티브 압력 형성(2010~)
- 선거에 따른 정당의 경쟁(2011 대통령선거, 2010-2014지방선거)
- 4. 직접적인 집값 억제 정책에 비해 정치적 부담 적이







# 맹점: 인식과 가치의 설정

- 사회주택의 복지적 성격을 인식하지 못해, 정부 보조 등 (직간접) 개입이 있어야 운영 가능
- a. 재무 자체상환 신화
- b. 정부 예산·인력 투입 부족
- c. 민간에 대한 과도한 기대와 장려
- 사회주택을 거주권 보장 수단으로 삼지 못하고 있어, 취약계층을 우선해야
- a. 불과 10%의 취약계층 보장 약속
- b. 일률적인 평등주의에 압각한 임대료 설정
- c. 연령 제약(대상을 20-45세로 제한)

% NO-100 II

# 난제1: 재원

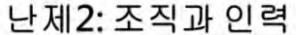
 사회주택투자 부족: 한국(약 94배), 미국(약65배) 등 방대한 예산 지출

	0.012	한국	川呂
예산	10년 67억 TWD	2009-2018, 패년 약 4.9조 KRW (약 1,372억TWD)	200억 USD(2013) (약 6,000억 TWD)
출인구	2,300만	5,000만	3.16억
배수비율 (연구비를 확의	1	94	65

2. 재정난:타이완의 전반적인 조세부담율(GDP 대비 조세부담액 비율) 매우 낮아(2013년 기준)

국가 개니다 미국 성가을 스위스 한국 스웨덴 프랑스 다이션 비율 25.7% 19.3% 13.5% 20.3% 17.9% 33% 28.3% 12%

% NI-III II



 대규모 사업을 위한 전문인력 필요 사회주택 사업 추진에 발상 수준의 행정 에너지 필요, 아시아 각국(한국, 발본, 등등, 성가품)은 대부분 정부 주도로 공공법인을 설립해 추진

전담기관	민원수
<b>文</b> 村 网络明明明4	695명
⑥ 大阪市任まい公社	300명
DIMME	8,367명
HOUSING A DEVELOPMENT BOARD	5,567명

- 2. 난제
- a. 인력부족

중앙(약 20명). 지방(타이베이시 규모가 가장 커, 약 150명), 단기간 내에 해결이 어려워

b. 주택법인

지방정부(타이베이시, 신베이시) 가설립 의사를 보이며, 의회 입법을 기다리는 중

c. 민간참여에대한과도한기대

주택시장이 매매 위추이고, 민간조작은 주택 암대차 명형이 없어



# 난제3: 제도와 법령 미비

- 제도부족: 《주택법》제3장뿐
  - 중앙-책임전가, 지방-부담과중: 중앙정부는 법령 해석과 정책 강독만을 담당, 지방청부의 실질적인 집행 부담 과중(토지, 인력, 재원)
- 3. 민간장러기제부족
- a. 세원 자체가 부족해, 장려 효과 제한적
- b. 경비 보조에 대한 재점 및 정치적 어려움
- c. 다른 방식으로: 제로출자BOT, 도시개발 지본보상 장리



## 난제4: 대상

#### 1. 현황

- a. 청년층 유선: 90%를 70 45세 청년 가구에 입대(20-45세)
  - b. 취약계층 보장 부족: 겨우 10 인 = (자소득층, 노인, 장애인)에게
  - c. 임대료 일률적 평등, 부담 과중: 매달 9,240~27,000 NTD(약 31.4만~91.8만 KRW)

#### 2. 배후의정치논리

- 비싼 집값으로 인한 청년층의 고통이 미디어를 통해 확대 보도된 반면, 취약계층의 발언권은 미약
- b. 선거 고려: 정치경향이 유동적인 현년층은 정책의 우선 목표가 된 반면, 취약계층은 상대적으로 정치 참여도가 낮아
- c. 청년에 대한 유주택자의 불안감이 적은 편



# 반성: 후발주자의 가능성



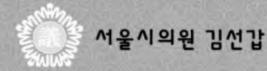
- 각국의 경험이 다양해 무조건적인 벤치마킹보다는 적극적인 비교검토가 필요하며, 타이완 정치·경제 맥락에 맞는 경로를 취해야
- 2. 점책과제: 사회주택 수요가 큰 빈면 양적으로 크게 부족한 상황
- a. 추진주체: 효과적인 물량 공급을 위해, 정부주도or민간주도잠려
- D. 대상가구: 불량이 제한적인 상황에서, 취약계층 거주보장과 Social
   Mix를 어떻게 동시에 보장할 것인가
- c. 채원: 부족한 재원을 어떻게 해결할 것인가?(부동산세법개혁or개발조합 등)
- d. 대인: 임대보조금V.S사회주택건설

Source http://www.faithingypurblumprint.com/lake regimes \$1000/



# 서울시 사회주택 현황과 활성화

서울시 사회주택 활성화 지원조례를 중심으로



# 들어가며 時然後言

- 세 가지 말실수(三愆)
  - 말할 차례가 되었는가?
  - 말할 차례인데 말하지 못하고 있는가?
  - 무턱대고 말하고 있는 건 아닌가?

# 첫째 말할 차례가 되었는가?

● 2014년 10월

「서울특별시 사회적경제 기본 조례」 제정

- 서울시 사회적경제의 이념이나 구성 주체, 공통의 기본원칙에 대해 명문화
  - 사회적 가치의 실현을 기본이념 삼아 지속가 능한 사회적경제 생태계 조성에 필요한 각종 시책과 지원 근거 마련

#### 첫째 말할 차례가 되었는가?

● 2015년 1월

「서울특별시 사회주택 활성화 지원 등에 관 한 조례」 제정

- 사회경제적 약자의 주거개선을 위해 사회주택을 활성화
  - ●주거관련 사회적 경제 주체 육성을 지원

# 첫째 말할 차례가 되었는가?

- 사회적경제 기본조례가 제정된지 6개월
- 사회주택 조례가 제정된지 불과 3개월
- 현재 시점에서 사회주택 현황을 이야기 하는 것이 과연 적절한 것인가?

# 첫째 말할 차례가 되었는가?

- 사회주택 활성화 조례는 대한민국에서 최 초로 제정된 조례
- 사회적경제 주체들을 육성하고, 사회주택활성화 사업을 서울시가 주도적으로 시행할 수 있도록 자치법적 근거를 마련

# 첫째 말할 차례가 되었는가?

- ●사회주택 활성화 조례의 주요 내용
  - 서울시가 사회주택 활성화지원 기본계획을5년 단위로 수립
  - 사회주택을 활성화하기 위한 사회주택 위원회 신설
  - ●서울시 사회주택 종합지원센터 설치를 규정

### 첫째 말할 차례가 되었는가?

- 사회주택 지원사업이 성과를 거둔다면?
  - ●사회주택 활성화는 사회경제적 약자들
  - ●특히 '주거비의 부담가능성(affordability)',
    - '주거의 **질적 수준**(살만한 집에서 살고 있는지)' 이중고를 겪고 있는 청년들에게 큰 도움이 될 것으로 예상

## 첫째 말할 차례가 되었는가?

# 서울시의

사회주택 지원사업의 **발자취**는 뒤 따라오는 사람들의

이정표가될것

# 첫째 말할 차례가 되었는가?

사업시행 초기지만
 서울시 사회주택 지원 사업 현황을
 살펴보고 방향성을 모색하는 것은
 현시점에서 중요한 의미를 가짐!

# 둘째 말할 차례인데 말하지 못하고 있는가?

- 서울시에서 치솟는 전세값과 함께주거빈곤, 특히 아동.청소년.노인 등과 청년들의 주거빈곤이 심각한 사회문제
- 사회주택은 주거문제를 해결할 수 있는 하나의 대안

# 둘째 말할 차례인데 말하지 못하고 있는가?

- ●더 간극이 벌어지고 있는 양극화에서 사회적 약자들은 지하와 옥탑, 고시원 등으로 내몰리고 주거빈곤은 점점 심화
- ●전국적으로 129만 명의 아동,청소년이 최저주거기준 이하에서 살고 있으며 지하에만 23만 명이 살고 있는 것으로 조사

# 둘째 말할 차례인데 말하지 못하고 있는가?

주택 점유형태별 전국·서울 정년가구의 구성비 변화(1990~2010년)

	160	1990년		1995	4	2000	但	2005	면	2010	년
1	12	빈도	비율	빈도	비용	반도	비용	빈도	川景	빈도	비율
	자가	140,365	15,2	111,880	13.3	107.464	14.2	121,372	16,6	86,360	12.6
	전세	497,583	54.0	530,136	62.9	457,570	60,4	336,317	46,0	277,490	40,5
Ale:	정세	257,649	28,0	164,302	23.9	176.966	23,4	257,298	35.2	312.785	45,5
	무상	25,499	2.0	16,787	2.0	14,924	2.0	15,770	22	11.179	1,6
-	전체	921.096	100,0	843,105	100,0	756,714	100,0	730,752	100,0	657,814	100,0
	자가	790,238	22.0	805,802	23,6	737.612	23,5	697,630	25.3	565,450	20,8
	전세	1,492,000	45.2	1.609.953	49.6	15562	48,5	1.092125	36.4	325,460	29
천국	월세	1/6A115	30.8	795,805	23,3	759,071	24.3	1,076,388	35,9	1,187,474	422
	무상	185,582	3.9	118,884	3,5	122,472	3,9	138.886	4,5	112960	4,0
	전체	3451.980	100,0	3,406,044	100,0	3144.977	100,0	3000064	1000	2511.355	700,0

자류 (星병성) 인구주택출조사 해당면도

# 둘째 말할 차례인데 말하지 못하고 있는가?

청년층의 평균 근무기간 변화(2000~2012년)

구분	2000년	2010년	2012년
20~24세	1.7	1.3	1.2
25~29세	2.9	2.4	2.3
30~34세	4.8	4.4	4.2
평균	3,1	2.7	2,6

자료: 고용노동부, 고용형태별 근로실태조사, 해당연도.

# 둘째 말할 차례인데 말하지 못하고 있는가?

●청년층의 주거불안과 함께 고용불안은 바로 결혼포기와 출산기피로 이어지고 전 세계에서 유래 없는 저출산 ' 초고령화 사회로 달려가고 있는

대한민국의 주요한 기저 문제

# 셋째 무턱대고 말하고 있는 건 아닌가?

빈집 살리기 프로젝트와 공가 임대주택 사업 비교

구분	빈집 살리기 프로젝트	공가 임대주택사업
사업시행 시기	2015년 2월	2015년 4월
서울시 지원	주택당 리모델링 비용의 50% (최대 2천만원까지)	부동산 중개수수료 건당 총 50만원
대상	저소득 기구	서울 시민
혜택	사세의 80%, 최소 6년 이상 거주 가능	시세의 90%
향후 계획	2015년 35개동, 2018년까지 185동(1인 가구기준 925세대) 연차적 확대	2015년 3000호, 2018년까지 총 1만 1천호 공급

자료: 서울시의회 김선갑의원실

# 셋째 무턱대고 말하고 있는 건 아닌가?

### 사회주택 시범 공급 계획

구분	공공 임대 주택	사회주택
공급주체	국가, 지자제, 공사	사회경제 주체(사회적기업, 협동조합, NPO 등)
재원조달	재정 및 기금	조합비, 사회투자기금
임대료	시세 30~ 80%	시세 80%
거주형태	1 세대	다수 세대(1인 가구)
거주기간	10년 ~ 20년	계속

자료: 서울시의회 김선갑의원실.

## 셋째 무턱대고 말하고 있는 건 아닌가?

- 사회주택과 관련해서는 서울시가 선도적 인 입장에서 사업을 추진
  - 서울시는 다양한 시범사업과 함께 사회적 배려계층, 아동, 청소년, 청년 등 기존의 주거복지 사각지대에 대해 새로운 해결책을 모색하는 것에 중심
  - ●국토부는 국내현실에 맞는 서민주거 안정이 라는 것에 초점을 맞추고 사업을 진행

### 셋째 무턱대고 말하고 있는 건 아닌가?

●서울시와 국토부 모두 사회주택 활성화로 성과를 내기 위해서는 임대주택법이나 주거복지기본법, 협동조합기본법이나 사회적기업 육성법 등

법'제도개선에 많은 노력이 필요

### 그래서 결론은?

- 서울시의 복잡한 주거문제는 사회주택 활성화 대책 하나로 풀리지는 않음
  - ●거시적으로는 서울시 사회적경제의 외연을 넓히고 지속가능성에 도움을 주며 주거문제 를 해결
  - ●미시적으로는 현재 사회경제적 약자들이 겪고 있는 주거빈곤의 고통에 진통제로 전'월 세 가격의 안정과 주거비용 절감에 기여

# ♣경청해 주셔서 감사합니다.

#### 세션발표2-3 | 저소득 가구를 위한 서울 매입임대주택의 실험과 과제

# 저소득 가구를 위한 서울 매입임대주택의 실험과 과제

### 한국도시연구소 최은영

### 목 차

- 1. 매입임대주택이란?
- 2. 공급 확대 필요성
- 3. 현황과 문제점
- 4. 새로운 실험
- 5. 남은 과제

#### 매입임대주택이란?

#### 정의

 최저소득계층이 도심내 현 생활권에서 현재의 수입으로 거주할 수 있도록 SH공사 등 사업시행기관이 기존 주택을 매입해서 공급하는 부담가능한 공공임대주택

### 도입 배경 및 경과

- 1993년 최저소득계층을 위한 영구임대주택 공급 중단(2009년 건설 재개)
- 2001년 노후 주택을 매입하여 임대주택으로 활용하는 방안 수립(고건 서울시장)
- · 2002년 SH공사 공급 시행
- 2004년 중앙정부 차원의 주거복지 프로그램으로 도입(노무현 대통령)
- 2012년 임대주택 8만호 공급 목표 달성의 일환으로 SH공사에 의한 공급 확대(박원순 서울시장)

# 공공임대주택 공급 방식의 전환 • 도심 외곽의 대규모 아파트 단지 건설 → 도심의 소규모 기존 주택 활용





#### 매입임대주택이란?

#### 임대초건

- 주변 시세의 약 30%
- 2014년 10월 기준으로 SH공사 매입임대주택의 평균 보증금은 약 1,326만
   원, 월 임대료는 약 11만원임
- · 임대기간은 제도 도입 초기 최장 6년에서 2014년 20년으로 연장됨

### 입주자 선정 기준

- 공급 대상 주택이 위치해 있는 자치구에 거주하고 있어야 함
- · 1순위자와 2순위자로 구분됨
  - 1순위 : 기초생활수급자와 한부모가족
  - 2순위: 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 50% 이하 가구와
    - 월평균소득의 100% 이하 장애인



#### 공급 확대 필요성

### 전웹세가 상승으로 인한 임차가구의 주거비 부담 증가

#### 임차가구의 소득분위별 주거비(2012년)

(단위:천원)

	소	<b>=</b>		지물		
구분	전체소득	가저분 소득	전체지율	소비지열	주거비	RIR
1분위	804	683	955	834	347	50,8
2분위	1,997	1,693	1,839	1,535	443	26,2
3분위	3,171	2,698	2,616	2,143	571	21 2
4분위	4,450	3,692	3,390	2,633	671	18.2
5분위	7,056	5,691	4,884	3,520	941	16.5
전체	3,103	2,579	2.496	1,972	557	21.6

주:주거비에는 보증금과 난방비 등 기본 주거유지비가 포함된 자료:통계정, 가계돔함조사, 2012

### 기존 입주민의 높은 만족도



#### 공급 확대 필요성

### 서울의 부담가능한 공공암대주택 재고 부족

 2013년 멀 기준으로 일반가구수 대비 장기공공임대추택 비율은 천국 5,3%(924,395호), 서울 6.0%(211,800호)로 천국과 서울이 유사함

#### 전국과 서울의 장기공공임대주택 재고의 변화(2007~2013년)

(단위 : 천회

74	200	2007년 2009		9년	2010년		2011년		2012년		201	3년
7분	전국	서울	전국	서울	전국	서울	전국	서울	전국	서울	전국	서울
영구임대	190	46	190	46	191	46	191	46	191	46	192	46
50년임대	100	74	96	70	101	72	101	74	102	76	103	77
국민임대	156	8	296	19	376	26	432	28	455	29	489	37
장기전세		-	8	8	16	15	18	17	20	20	26	26
전세임대	16	2	39	6	52	8	65	11	86	17	115	25
전제	462	130	629	149	736	167	807	178	854	188	924	212

주: 매입임대주세은 국민임대에 포함된 2008년은 서울 자료의 오류로 분석에서 제외함. 차료: 국토교통부, 임대주택통제 해당인도.

### 진보항 공공임대루택공급 되다의 어려워

### 현황과 문제점

### 1. 신규 공급 정체

#### SH공사와 LH공사서울 매입임대주택의 연도별 공급 추이

### 서울시(5H용사)의 공급 확대

- SH공사의 공급 물량은 6,429호임
- SH공사는 최근 3년 동안 공급을 확대해 전체
   재고의 절반 이상이 2011년 이후 공급됨

### 충망정부(UH공사)의 공급 감소

- 내공사의 공급 물량은 9,517호임
- 중앙정부는 매입 및 전세임대주택을 매년 4만 호씩, 2017년까지 총 20만호 공급을 추진 중임
- 하지만 LH공사가 보유한 매입임대주택의 전국
   대비 서울 비율은 지속적으로 감소하고 있음

구분	SH	공사	LH	공사
TE	童수	비율	<b>建</b> 个	비율
2002년	592	9.3	-	-
2003년	639	10.0	-	
2004년	- 8	1	503	5.3
2005년	140	-	1,420	14.9
2006년	150	-	1,558	16.4
2007년	15	0.2	1,250	13.1
2008년	215	3.4	1,276	13,4
2009년	636	10.0	1,430	15.0
2010년	715	11.2	878	9.2
2011년	750	11.7	350	3.7
2012년	1,500	23.5	306	3.2
2013년	1,219	19.1	546	5.7
2014년	107	1.7	- X	
건체	6,429	100.0	9,517	100.0

자료 (의공사 및 너공사 내부자료

### 현황과 문제점

#### 2. 지역 편중

### 거주 지역별 주거복지 형편성 문제를 야기함

#### 매입임대주택의 분포

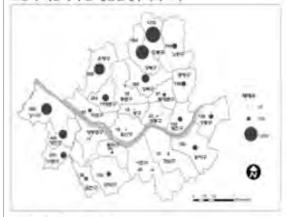


자료 : SH공사 및 LH공사 내부자료.

### 현황과 문제점

- \* 도심 및 인근의 중구, 종로구, 영등포구, 용산구, 성동구는 SH공사와 LH공사 모두 공급 물량 이 적음
- \* SH공사의 지역 편중이 LH공사에 비해 심함

#### SH공사 서울시 구별 메립임대주택의 호수



자료 : 5년공사 내부자료.

#### LH공사 서울시 구별 매입임대주택의 호수



지료 : 너공사 내부자료

### 현황과 문제점

#### 3. 낮은 정부의 지원 기준단가로 공급 목표 달성 곤란 및 사업시행기관의 부담 증가

### 내용 나가구 주내를 실거래 때마가는 한국 최고 수준이며, 다른 사도와의 국가가 거지고 있음

#### 실거래가 기준 전국 시도별 3.3m/당 다가구주택 매매가격의 변화(2006~2014년 9월)

								(6	위 : 안원)
구분	2006년	2007년	2008년	2009년	2010년	2011년	2012년	2013년	2014년
서울특별시	999	1,113	1,327	1,438	1,501	1,485	1,471	1,475	1,486
전국	828	838	961	964	880	786	770	822	888

#### 2012년에 지원 기준단가기 인상되었지만 의전해 설계 매입가에 옷 며침

- 정부의 호당 지원 단가는 2003년 이래 2008년까지 인상없이 7,000만원으로 유지되었고, 시 도별 가격편차를 고려하지 않는 지원 방식이었음
- 2009년 처음으로 정부지원 단가가 인상되었고, 2012년에는 시도별 차등 방식이 시행됨
   연도별 정부의 매입임대주택에 대한 호당 지원 기준단가(2005~2013년)

구분	2005	2006).1	2007(1	2009/1	2009년	2010년	2011\/	2012년	(단위 : 만원) 2013년
민국(나)	7,000	7,000	7,000	7.000	7,350	7,350	8,000	8,500	9,000
서울(SH)			7.000	7,000	7350	7,350	8/000	9,000-9,400	9,400-2,900

### 현황과 문제점

### 5H공사 때입가 대비 정부 지원 기준단가 비율은 며전히 낮음

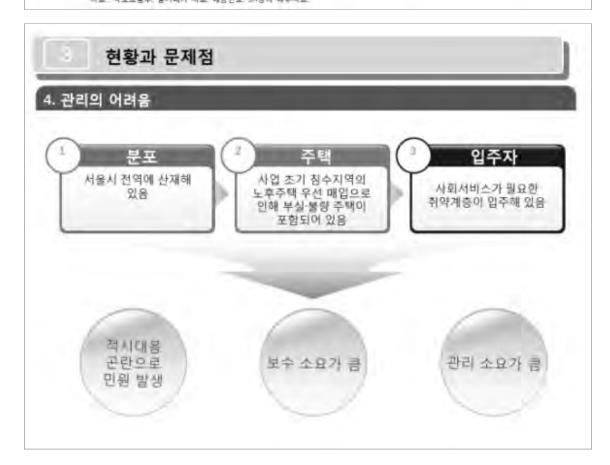
SH공사는 실거래가 이하의 주택을 매입하고 있음에도 불구하고 정부의 지원 비율은 90.9%
 였던 2007년을 제외하면 50%를 겨우 상회하는 수준임

#### m'당 실거래가·SH매입가·정부 기준단가 비교(2002~2014년)

(단위: 만원)

					[단위 : 만원]
구발	다기구주택의 전국	심거래가 서울	SH메입기	정부 기준단기	SH매업가 대비 정부 기준단기비율
2002년		-	138.0	-	
2003년	8	-	1523	19	-
2006년	228.8	305.8	-		
2007년	231.8	341.6	1619	147.2	90.9
2008년	258.5	402.1	328.6	168.3	51.2
2009년	259.2	450.6	205.5	159.1	55.7
2010년	237.8	469.0	295.5	160.0	54.1
2011년	220.3	464.2	291.7	138.1	473
2012년	212.7	465.0	3447	182.H	53.0
2013년	229.4	468.9	346.2	190.0	54.9
2014년	250.6	470.1	417.0	213.9	51.3

주 : 부대비용은 교환되지 않은 군수 주택 구입 가격임 자료 국도교통부 일거래가 자료 해당년도 5억공사 나부자료







### A

#### 새로운 실험

### SH공사: 건축 중(예정) 주택 매입 방식의 도입



- SH공사: 양질의 주택 매입. 수요자 맞춤형 주택 매입
- 매도자: 골조 공사 완료 후 선금지급과 매입 확약으로 사업의 불확실성 감소
- 사회적 측면: 자본이 부족한 사회적기업 등 비영리 민간 주체의 참여를 이끌어냄으로써 비영리 민간 주 체 육성에 기여



### 새로운 실험 : 민간 위탁관리 도입 한째의 자문 한리 명박 19 공용부분 정소 **●●**♥♥ 電車 20 경기를 수날 홍과급 오설 공가개방 및 점검 밀퇴거 시판 39 교용부분 정소 업회가 저원 공용부분 청수 공격을 수납 공가개병 및 점검 원준보기

#### 남은 과제들

#### 1. 지원 기준단가 현실화 및 중앙정부의 재정 지원 강화

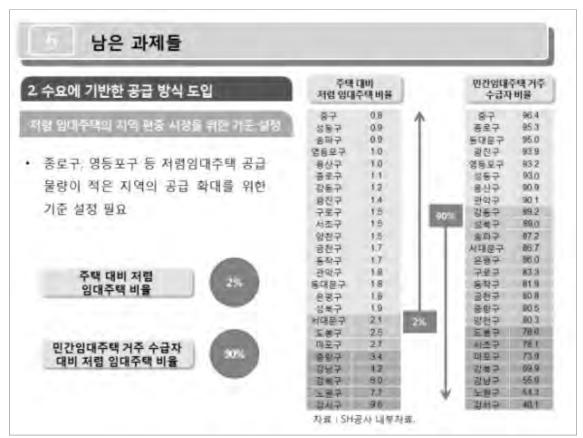
#### 지원 기문단가 변설함

- 정부의 낮은 지원 기준단가로 인해, 매입 목표 달성 곤란, 지역 편중, 사업시행자의 재정 부담 증가
- 시도별로 차이가 큰 주택가격을 강안해 서울 매입임대주택에 대해서는 정부의 기준단가가 상향되어야 함
- 이미 국토교통부의 실거래가 정보가 거의 실시간으로 공개되고 있기 때문에, 이름 기준으로 정부 지원 기준 단가의 현실화가 필요함

#### 상급, 관리 근한 동일성부의 재상 기쁜 시행.

• 일본, 미국, 영국 등에서는 공공임대주택 관리비에 대한 일정액을 중앙정부 또는 지자체에서 보조





### 남은 과제들

#### 3. 차상위계층 및 청년 등 주거록지 소외 계층으로 공급대상 확대

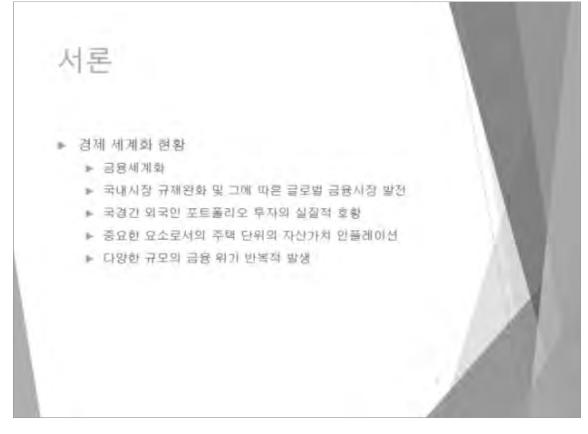
- · 차상위계층
  - 수급가구 못지않게 소득이 낮음에도 불구하고 정책 수혜 대상이 되지 못하는 자상위계층으로의 공급 확대 필요
- 저소득 청년가구
  - 도시형생활주택을 중심으로 주거문제가 심화되고 있는 저소득 청년가구로의 공급 화대 필요
  - 희망하우징, 행복주택에서도 배제되어 있는 취업준비생, 실업 정년 등에 대한 무선적인 배려 필요

#### 4. 사회적 관리의 강화

- 공공임대아파트와 달리 주택의 분산으로 복지시설 설치가 어려움, 이웃과의 갈등 조정 기구 미비
- 주거복지 프로그램인 매입임대주택은 입주자 대부분이 저소득 취약계층으로 각종 복지서비스가 제 공되어야 함
- 주거복지상담사 배치를 통한 상담 및 지원 강화 필요

#### 세션발표2-4 | 도시빈곤층에 대한 자가소유 촉진 시스템의 구조적 지속가능성과 함의





# 서론

- ▶ 홍콩의 반환 이후에 초점을 맞춤
- ▶ 두 차례의 금융위기 발생
  - ▶ 1997~1998 아시아 금융위기
  - ▶ 2008-2009 글로벌 금융위기

# 서론

- 홍콩의 주택제도의 구조적 지속물가능성을 해소하기 위한 홍콩 정부의 주택소유독려정책의 역할 검토
- ▶ 저소득층이나 도시 빈민의 주거 스트레스 분석



### 사회 지속가능성

- ▶ 다른 의미와 다른 해석이 공존하는 개념 (예: 모리스, 2009; 치우, 2002; 하울리, 2010)
- 예를 들면 개인 수준, 지역 수준, 혹은 국가 수준에서 살펴보게 되면 다른 해석이 가능하다. 이렇게 초점의 규모에 따라 해석이 달라진다. (갈렌트, 2003)

# 사회 지속가능성

- ▶ 지속 가능한 주택
  - ▶ 주택제도의 장기적 지속기능성에 초점
  - ▶ 주택소유에 중점을 둔 제도
- 구조적 지속 가능성
  - ▶ "... 주거 스트레스의 가중을 예방하기 위한 현 체도의 주택공급 역량" (예이츠 외., 2008, p.1)
  - 단기적 지속 가능성보다 장기적 지속 가능성에 초점
  - ▶ 주거 스트레스
    - ▶ "저소득 가구가 소득에서 너무 높은 비율을 주거비용으로 지물해야 할 때 발생하는 지불가능성 기반으로 측정" (예이츠, 2011, p.1061; 치우, 2002).



# 홍콩의 주택제도

- 제도적 관심에서
- » 대부분의 도시토지는 정부가 독점
- ▶ 신규 주택시장 내 개발자 집중됨(소비자위원회, 1996)
  - 7 대기업 및 상당기업
    - # 집집적 회지은행 점유
    - 실지여 대응을 공급하는 검윤기관 역할 수행
- ▶ 삼업은행이 주택 구입을 위한 주택단보대를 제공
  - ★ 주택답보대출비율(LTV) 규제
  - 신규 주택단위에 대한 대출 선호
  - 소수의 대형은행이 독점 (점, 2009; 로노 의 1997)
  - ▶ 주요 사업은 취태시장에 되는
- 신규 주택시장 및 이차 시청으로 시장 세분화
  - 신규 진입자는 브라지 대출로 신규 주택 단위 감당 가는
  - 이 제 시장은 현금 유동생 뛰어나거나 기준에 주택 보유한 고객을 대상으로 합

# 홍콩의 주택정책

- ▶ 이시아 금융위기 이전
  - ▶ 1998 장기 주택 전라
    - 식민지 시대의 주택 절책 교수했지만
    - ► 주택 소유비율을 60%에서 70%로 당당시키는데 기(#
  - ▶ 공급 축면
    - 주택 입대에서 소유로 지속적 이동
    - 식민지 시대에서 유래한: 다당한 보조주택소유계획
  - 수요 측면
    - 주택 구입을 지원하기 위한 다당한 보조금 제도
  - ⇒ 7/E}
    - ▶ 주택 소유자에 대한 세금 병택
  - 주택 구입에 대한 규제 조치
    - ▶ 거래 규제
  - ▶ 전체적으로 볼 때, 주택소유를 독려하는 경향



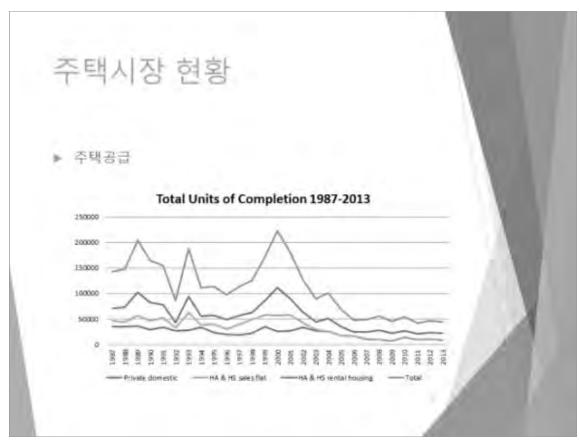
### 홍콩의 주택정책

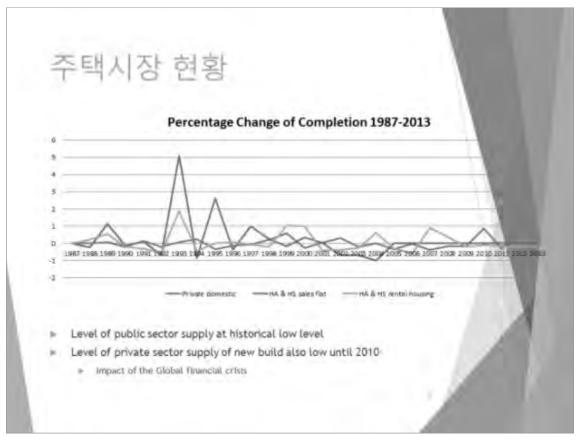
- ▶ 아시아 금융위기 이후
  - 1998년 장기 주택 전략
    - » 2000년 85,000호 공급 목표 중단
  - ▶ 공급 측면
    - » 2002년 주택소유 지원 제도 종료
    - ▶ 민간 임대 주택 공급의 하락세
  - ▶ 수요 측면
    - ▶ 주택가격 하락을 예방하기 위한 다양한 보조금 제도에 대한 합당량 중대
    - 2004년 모든 보조금 제도가 중국된 후
  - F TIEL
    - 주택 소유자에 대한 세금 혜택 지속
    - ▶ 2004년 민간임대주택에 대한 임대 및 임차인 안전성 보장 통제 폐지
  - ▶ 주택소유 독려 상향 남아있음

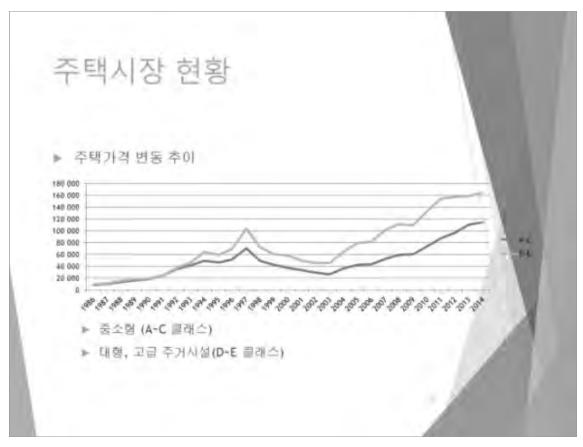
# 홍콩의 주택정책

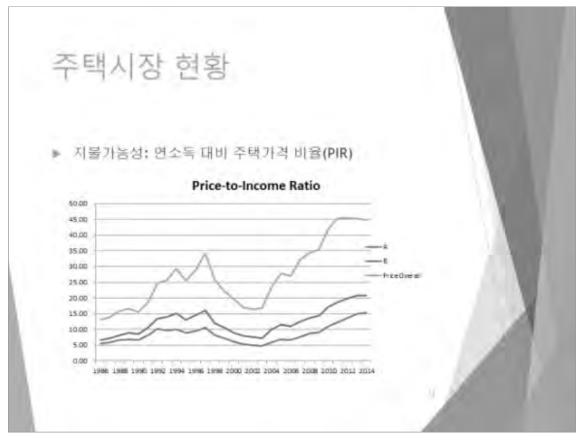
- 2008-2009년 글로벌 금융위기 이후
- ▶ 2014년 장기 주택 전략
  - ▶ 주택소유 독려 중심으로 다시 바뀜
- ▶ 공급 측면
  - ▶ 주택 소유 지원 제도 부활
  - ▶ 기타
    - 주택가격의 상승을 억제하기 위한 규제 조치가 취해졌지만 큰 성과 거두지 못함
  - ▶ 주택소유 독려 성향 지속됨











- ▶ 가구소득의 증가가 주택가격 증가를 따라잡지 못함
- 저소득층, 청년층은 물론 중산층도 주택구입이 이려운 실정
- ▶ 지난 수십 년 동안 금융 세계화와 관련된 소득 양극화
  - ▶ 중산층 및 저소득 가구에 더 물리
- ▶ 중산층, 저소득층의 주거 스트레스 유발

### 주택시장 현황 ▶ 주택을 소유한 가구 세대주의 나이 증가 Age of Household Head of Owner-occupiers 2001, 2006, 2011 25.00% 20.00% Under 25 15.00% 25-44 10.00% 45-64 5.00% 65 and over 0.00% 2001 2011 2006

- ▶ 기존 주택 소유자는 주택기격 상승으로 이익 발생
  - ▶ 주택소유를 독려하는 정책
  - ▶ 가격 인상을 규제하려는 노력
- 주택소유가 중심이 되는 시스템은 정부의 주택소유 독력정책을 지원하는 연합 형성

# 주택시장 현황

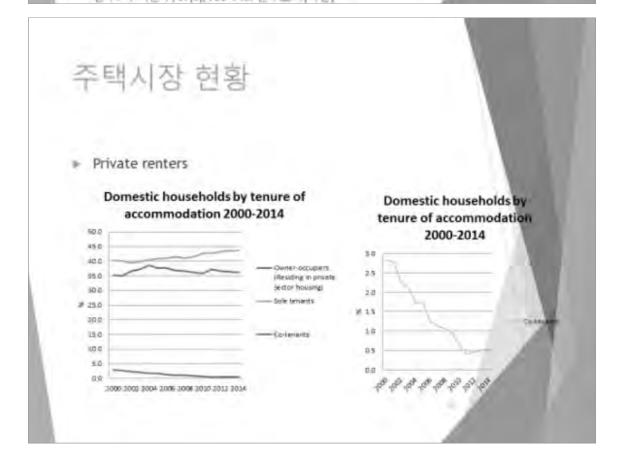
- ▶ 하지만, 금융 세계화는 끊임없는 위기를 동반
- ▶ 위기 및 역자산
  - ▶ 기존 주택소유자들에게 주거 스트레스 발생
- ▶ 이론적으로 주택 구입을 하려는 사람들에게 접근성 제고
  - ▶ 현실적으로는 실제 주택 구입으로 이어지는 경우 적음
    - ▶ 투자를 위한 주택 구매

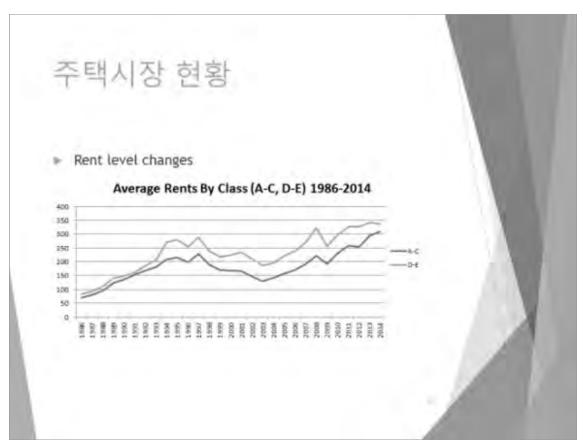


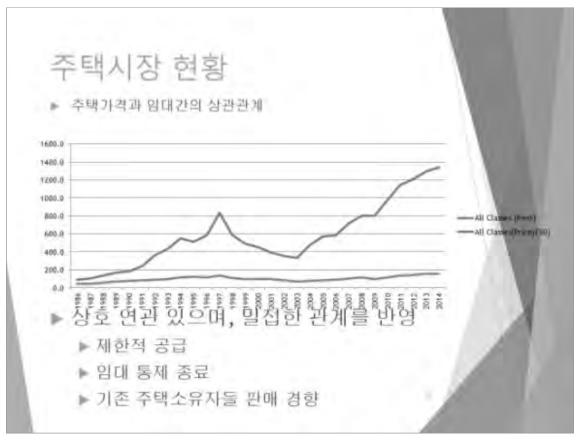
▶ 개인 임치인

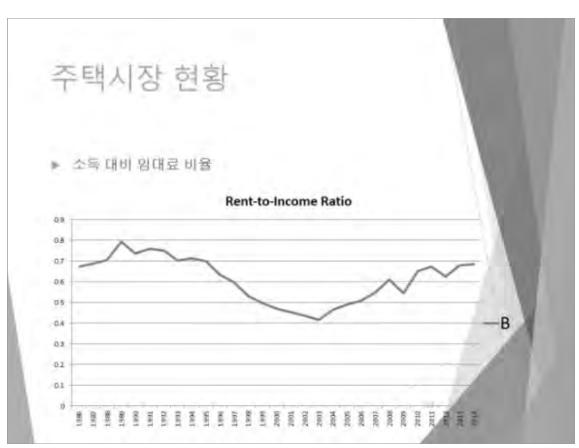
	공공(%)		민간(%)		(%)	소유주	6.9 80	
	원대	소유주- 컴퓨먼	임대	소유주- 점유턴	88	민간	호계	8
1983	95%	5%	43%	57%	2%	31%	34%	24%
1996	76%	24%	28%	72%	11%	39%	50%	15%
2000	66%	34%	28%	72%	16%	38%	54%	15%
2001								16%
2006								14%
2011								16.5%
2013								17.7%

 출처: 라그레인,A. & 프레토리어스, P. (2002) 홍콩의 민간 임대 주택 연구. 주택연구, 17(5), 721-740. 인구조사(각년)









254	- 문변민건	! 위시인	ศาล		소독수 비용	eyeku eyeku	in yos
	1986	1996	2001	2006		2001	2006
21	35	27	39	20	Q1	41.1%	56.5%
22	25	24	12	26	Q2	28.8%	25.5%
23	20	22	26	28	Q3	22.1%	20.5%
24	19	27	23	26	Q4	26.9%	25.5%
허: 백 S	라 그레인 변구, 주택	,A, & 프 백연구, 1	레토리0 7(5), 72	어스, P. (200 1-740, 인구	2) 홍콩의 민 조사(각년)		25.5%

- 주택 구매 희망자들의 지불가능성 문제는 암대 주택에 대한 높은 수요 창출
- 주택 소유자들에게 또 주택을 파는 것을 선호하는 결향은 민간임대주택의 공급을 제한시킵
- ▶ 임대 통제 금지
  - ▶ 집주인이 이런 상황을 약용
- 저소득층 임대주택에 대한 연구
  - ▶ 분혈공간 주거셔설, 소규모
  - ▶ 불안정 구조
  - ▶ 임대물안
  - 주거시설 내외에서의 열익힌 주거 환경
  - ▶ 주거공건 내 위생문제
  - ▶ 무책임한 집주민

# 논의점

- 정부의 주택소유독려정책이 주택소유가 중심인 제도를 강화
  - ▶ 기존 주택 소유자와 주택 구매 희망자간의 이해 충돌
  - ▶ 상황에 따라 두 그룹의 주거 스트레스 발생



# 논의점

- 정부의 주택소유독려정책이 주택소유가 중심인 제도를 강화
  - ▶ 주택 소유자와 임차인간의 이해 충돌
  - ▶ 임차인의 주거 스트레스, 도시 빈민증의 고통이 가장 큼
  - ▶ 홈콤의 주택소유제도는 구조적으로 지속 물가능함

# 논의점

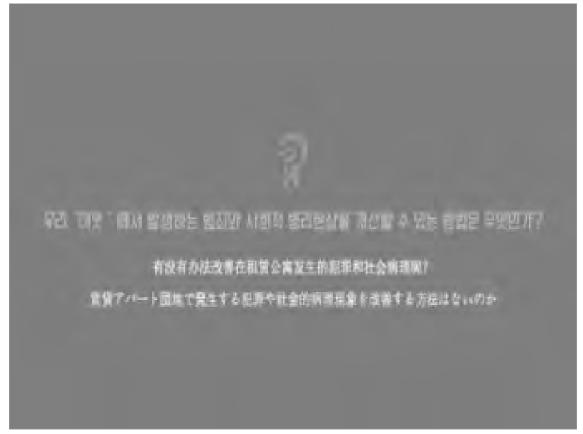
 홍콩의 주택제도의 특징이 2단계 연구의 결과에 영향을 미치게 될 지 여부

#### 세션발표3-1 | 저소득층 주거지 공간적 특성을 고려한 공동체 회복











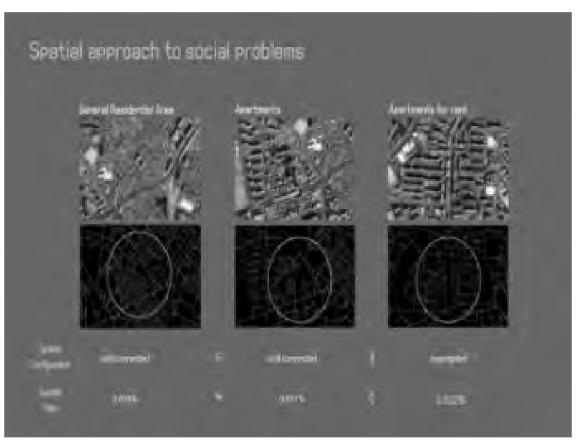














## 타이베이시의 불법 거주마을, 공공주택정책과 도시개발

以臺北市的違建社區、公共住宅政策與都市開發 Squatting communities, public housing policy, and urban redevelopment in Taipei

黃麗玲 (황리링 Huang, Liling)

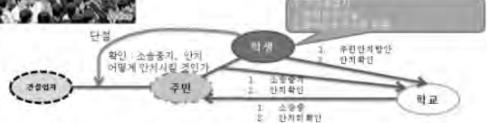
### Intro...

타이베이의 「국가」「자본」「시민」등 사회역량의 개념들은 여러 정권을 거치면서 재정의 되어왔다. 시정부 입장에서는 재원 의 부족, 공권력의 부족을 이유로 불량주거지 또는 불법 주거지 에 용적장려등을 이용한 민간자본을 이용한 도시재개발 계획을 세웠고, 다른 한쪽에서는 사회복지와 마음만들기 등 민간단체와 손을 잡고 지역관리에 노력해왔다. 도시 재개발 정책은 국가, 자 본, 시민들간의 합작과 충돌관계의 동태적인 발전이며, 유동공간 과 지역공간의 모순을 함께 보여준다.

- -타이베이시의 불법 거주지에 대한 시정부의 초기 대응은 먼저 1965년 -1975년의 대규모 수용방식으로 진행되었던 차이베이 서 부 만화구 일대의 공동주택 제공(후에 분양 전매)
- -1075-1990년 중산계층에 제공된 국민주택(군인, 공무원, 교원)
- : 도시정비시설 제공(중앙정부+지방정부 모두 국민당 정권)
- -1990-2000년 국민주택 제공 정지
- -2000년 이후 토지사유화(국유토지의 사유화)와 불법거주지 문제 Case1: 화광미을(중앙정부 법무부부지) case2:샤모싱 마을(대민대)



## CASE 1 ShaoXing



### 거주권보장 ;이전문제

대만대는 2010년 (각 기관의 국유토지 부봉산 처리방법) 을 근거로 분법정 유하던 마을주민에게 민사소송을 걸었고 주민과 대만대 학생들의 항의로 학생들이 마을과 함께 조사 및 마을공동체 형성을 진행중임.

2012년 말 학교측과 마을의 협상을 통하여 소송을 취하하고 부당이득 반환의 1%에 동의하고 주민들을 임대주택에 안치할 것을 합의하였으나 개발과정 중 주민의 거주문제가 문제화됨.

2013년 인권조사보고에 의한 informal settlement의 이주문제에서 강제이주, 대체주력 미제공이 문제됨.



## 거주권보장: 임대주택 제공



## CASE 2 HuaGuang

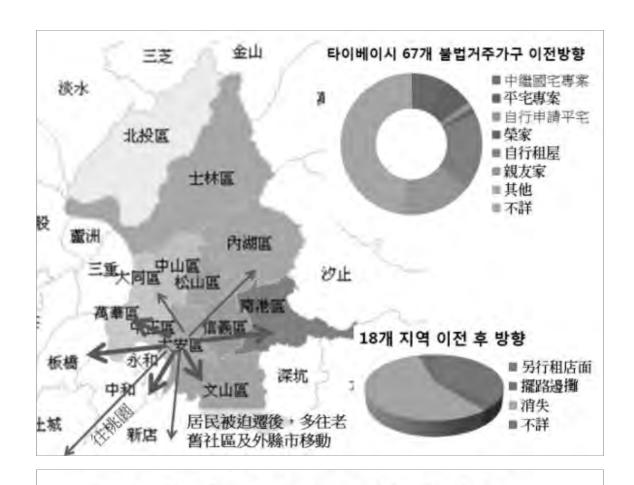
- 중앙정부 재정부(화광마을 토지소유자)는 2014년 6월 민간건설사 에 입찰공고하였다. 그러나 아직 도시계획 변경 과정에서 속히 통과시켜 신 시청부의 부담이 되었다 (2015.1.25中國時報)
- 타이베이시는 4월경 도시계획 위원회에서 화광마을의 세부계획 변경안을 심의하였다. (2015.3.17聯合新聞網)
- 2000이전 여러 번 도시재개발만이 제시됨 : 상업구역+공공주택
- 2010년 후 : 증앙 특정 전용구역 개발만, 도시계획 변경
  - 2014년 · 세부계획 변경안 중
  - 자금 : 주택기금과 고적보전기금 투입
    - 중망개발 토지 : 도시설계 원칙성 규정문제
    - 토지:
      - 201403공개안: 공공기관시설 · 공공시설 · 공영주택(분양)
      - 201412심의안: 사회주택 고려、공공시설、공무시설



#### 화광불법거주가구의 이전계획

정부의「안치」방안:

- 액세가구 안치 방인: 평가주택 (저소독가구·독거 노인)
  - 비용:매월 관리비 000원(한화 10000원~3000만 원정도)
- 비 약세계층 단기 만치방안: 중속국민주택(무소유자)
  - 거주기간 : 2년 제한
  - 비용:매월 임대료, 관리비 만원(30만원한화)
- 롱민(국민당 초기에 넘어온 사람들) 참기안치
   롱민의 집(榮民)
- 국유토지 이용문제: 공공주택에 약세계층의 안치.
   그러나 도시 불법 거주지문제 발생
- 전체적인 법령과 정책은 거주권에 불리함
- 국가의 자본으로 국유지개발은 사유화 위주가 주 요 목적임. 도시갱신 국유토지 점유관련 법령은 사회성 개념이 부족함.



### 「불법 건축마을」의 재사고

최근들어 도시제개발에서 「뿔법 거주마을」의 철거 과정 중 약세자의 거주권 문제가 사회적인 이슈가 되었다. 1960년대에서 1980년대의 공공주택정책은 군인, 공무원, 교원 등 특정계층 위주로 공급되었고 철거 시에 보상과 우선임대, 우선분양 등 권리가 주어졌다. 그러나 중앙정부가 1990년대 대규모 국민추택 공급을 충지하면서 불법 거주지의 주민들 안치문제가 어려워졌다.

경제발전으로 대만의 사회는 중산층이 견고해졌고 또한 중산층의 민주화 참여과정 중 공헌한 부분이 있었지만, 그들 대다수는 개인의노력이 성공이라는 사고로 사회복지와 보장 등이 부족하게 되었다. 따라서 실업지 혹은 사회 저층의 단신 동민, 노인, 원주민, 외국배우자, 등 사회의 차별을 받게 되었고 경제발전 과정 중 불법 거주민들은 빈곤층으로 희생되었다. 또한 원 불법거주지 거주민중 고령자의 약세 현상은 더욱 뚜렷하다.이러한 원인들은 현재 타이베이시의불법 거주민이 '국가'와 '사회'에서 이중으로 배척받는 배경이되었다.

#### 세션발표3-3 | 수도관에서 사회정책으로 : 샴슈이포 커뮤니티같은 작은 조직이 주거빈곤지역에 무엇을 제공할 수 있나



## 개요

- 해당 커뮤니티 지역
- \* SSPCA의 역사
- SSPCA의 역할
- 지역적 역학



		당산 타이 항 등, 타이 참 사이	삼슈이오	#₹
인구 가구수		20,062 7,488	380,855 134,795	7,070,388 2,368,362
연령	14< 15-24 25-64 65+ 중위연령	8.3% 9.6% 56.5% 25.7% 49.2	11.5% 11.7% 59.8% 17% 43.2	11.7% 12.4% 62.6% 13.4% 41.7
주택가구의 월간 중위소득 (HKS)		513,000	\$16,280	\$20,500
주택보유 형태에따른 가구소득 (기구%)	<ul> <li>공공임대</li> <li>정부보조를 통한 자택소유</li> <li>민간주택</li> <li>비주택</li> <li>임시</li> </ul>	N/A	\$11,000 [34%] \$19,640 [5%] \$21,000 [60%] \$9,230 [0.33%] \$8,000 [0.54%]	\$12,000 \$22,870 \$29,610 \$38,300 \$10,000
소독수준별 가구 수	• 6,000 印世 • 6,000-9,999 • 10,000-19,999 • 20,000-39,999 • 40,000 or above	23.7% 17.3% 26.8% 24.6% 7.5%	17.3% 14.3% 25.4% 24.6% 18.4%	13.1% 10.75 23.8% 29.0% 23.4%



# 지역 커뮤니티와 정책 변화에 대한 SSPAC의 대응

2차 세계대전 (1945) → 1970 년대

- 사회복지 없는 지역
- 식민정부의 내정불간섭
- · 중국인 거주자들을 위한 대부분의 복지 서비스는 방치되어 자발적 단체(이후 비정부기구(NGO)로 불림)에 맡겨짐
- 1946~49년 국공 내전으로 중국 본토에서 홍콩으로 많은 난민 유입

650,000 (2차 세계대전)→2,000,000 (1950년대 말 )

SSPAC → 안전, 위생, 거주환경 개선에 초점,
 예: 수도관 보수, 세탁시설 변경

# 지역커뮤니티와 정책 변화에 대한 SSPAC의 대응

#### 1970년대

- 정부와 자발적 단체 간의 파트너십
- 소득 양극화
- 지니계수: 0.44 (1971)→0.48 (1981)

SSPAC→ 발전을 위해 기타 NGO가 SSPAC를 도와줌 → 임대료, 정착지 퇴거 등에 대한 관련 이슈

#### 1980년대~1990년대

- 정치, 사회, 경제적 변화 겪음
- 경제 전환기
- 구조적 실업

SSPAC→ 공식 등록

→ 주요 관심사는 주거 정책

# 지역커뮤니티와 정책 변화에 대한 SSPAC의 대응

- 이유
  - 주거환경 개선
  - 비교적 더 나은 사회적 보호
  - SSPCA의 초점이 물리적 환경에서 정책 옹호에 대한 이슈로 확장되었음
  - 지역 커뮤니티 니즈에 기반



# 운영

- 유급 직원: 1.5
- ⁴ 자금원: 커뮤니티 체스트 (Community Chest) + 개인 기부
- ▼ 인력: 위원회 회원, 인턴 학생, 자원봉사자

# 역할: 직접적인 서비스 제공

- \* 노인 (가정방문, 무료 의료 컨설팅, 무료 이발, 정기적 만남)
- \* 청년(스포츠, 자원봉사자)
- 여성 (공동지원그룹)
- 지역 커뮤니티







# 역할: 네트워킹

- 다른 NGO와 연결
- ◀ 지역정부 공무원들과 미팅
- · 홍콩 주택청 (Housing Authority)
- \* 부동산 관리 회사





3. 人比本作中的第三人

延 報 大坑東物業管理居民大會



2017 在100年10月25日 中国共享企业 100年10日 日本公司 100年10日 日本公司 100年10日 日本日本 100年10日 日本日本

可到以下测矩下被对議型器 http://goo.gl/8tcSZ

但法: 2778-5175

O's



# 역할: 정책옹호

• 관심 대상 (예: 공유토지 미화원들의 복지, 노인 건강,환경보호,

버스노선 개편)

- \* 커뮤니티 교육
- \* 커뮤니티 조사
- 주민과의 만남





## 공공임대주택 임대료





- + 2002년
- \* 매우 높은 공공임대주택(PRH) 임대료
- \* 소득대비 임대료 부담률 > 10%
- \* 법과 규제 위반
- 공공임대주택거주자 주택청과 소송에 휘말려

# 공공임대주택 자산 매각

- 2004년
- 주택청이 공공임대주택의 자산(상업용 빌딩,주차장)을 링크부동산투자신탁(Link REIT)에 매각하기를 원함
- \* 공공임대주택 세입자들의 소송
- \* 링크부동산투자신탁 매각 1년 연기





# 핫이슈

- 토지 재개발
- 4 많은 의견
- 서로 다른 정당들이 지역적 논의에 영향력을 행사
- \* SSPCA는 주민들이 자신의 생각을 표현할 수 있도록 돕고자 함.





\*\*\*\*\*\*\*

- 008 '0000 (MG-8'9' 1)

## 과제

- 자금 부족
- ◆ 핵심 구성원들의 노령화
- \* 복잡한 지역적 정치 역학
- \* 지역 서비스 수요 변화







# SSPCA의 미래

- 협회 존속
- (종전과 같이) 지역 이슈에 초점
- ㆍ 거시 정책 차원에서 지역 커뮤니티의 의식 제고

#### 세션발표4-1 | 사유임대주택을 이용한 대만 홈리스 정착 프로그램

# 사유임대주택을 이용한 대만 흠리스 정착 프로그램

주택시장 만간 엄마 부문 가반 대만 노숙자 프로그램

[전략55 仄스[5 후 열 때

Homeless Taiwan

프로젝트실정

OLAF

10個民体

Hsu, Che Wei



## 대만 홈리스협회 발전연혁 Background

- 10여 년간 노숙민 대상 병사활동 전승
- 동아시아를 통한 국제교류로 프로젝트 방향 파악
- 동아시아 포괄적 도시 네트워크 (EAICN)
  - 2011.03 위크십. 대한 타이레이
  - · 2012.03 위조상, 대한민국 서울
  - 2013,03 위크십, 월본 오사기
  - · 2015.01 위크샵, 원국 홍종
  - 2015.10 위크샵, 대한 B이베이
- 2014.03 Now 홀리스템회 육소를 대한하여 직접 서비스를 제공하고 있음





### 대만홈리스협회 업무소개 Services

- 노숙인 서비스를 당당하는 사회복지기관
  - 1 숙박프로젝트
    - BOMB 8부지원으로 취임노숙인,구독 노숙인해가3~6개생간주기 최공
  - 로리스케팅 유소는 암호자 스스로 관심, 설무지는 형에 취직을 보냈음
  - 교주민은 대로를 통한 문학에급, 취합 (경제적 문항)과 주거든으로 위해 화경
  - 지원기간이 등립된 후에도 사례별로 장기간 추적권간





## 대만홈리스협회 업무소개 Services

- 핵신 프로젝트의 발상과 실행
  - 1. 길 X리 투어 Hidden Taipei 도시관점
  - 2. 노숙생활 제험캠프
  - 3. 트리스 기술훈련반, 소규모 창업 협조
  - 4. "식사하셨어요?, 함께하는 식탁





사회적 제안

거리병진 회의실







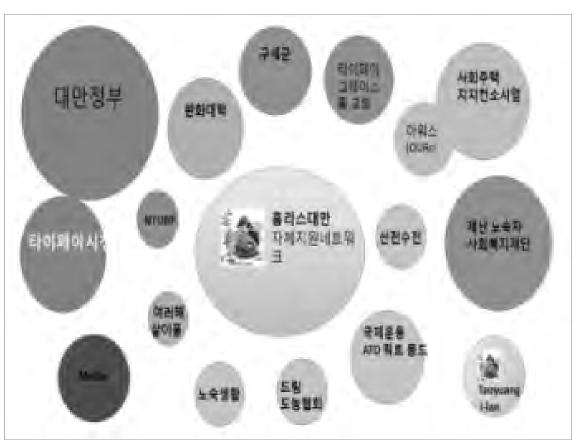


## 대만 홈리스협회 네트워크 Network by Practicing

- 사회 각 부문과 연계
- 각 조직간 협력
- 공동체, 커뮤니티 조성









## 완다486 윤日486-일대주택쉼터

2014년 11월 오픈. 6~10 개 무료 침대

인당 하루 NT\$250 지원 정부보조금









## 강당56 한병56 - 명대 주택설터 2014년 12월 오픈, 8 개 무료집대 제공

인당 하루 NT\$250 지원 정부보조금





- · 완타486 및 칸텀56 주민들은 열쇠를 가지고 있음.
- 그들 중 일부는 삼수 센터의 주민임.
  - 주민들은 자신의 일정을 결정하고 우리는 자문 제공하는 역함.

### 홈리스 탈출형 임대주택 Ex-homeless in Rental Housing

과거 흘리스협회 숙소 거주자 중 현재 개인소유 덤대주택에 살고 있는 15명의 집을 방문하여 거주환경 조사 비교

- 1. 근로상황/복지신분
- 2. 임대주택 위치
- 3. 주거형태와 건물총수 분포
- 4. 납입기능 임대료
- 5. 계약 공증여부
- 6. 기타지출
- 7. 시회지원 시스템



## 가인주목 임대의 암시장화 발시장화유사 주택시를 의료를 위한 무용Market • 대만 개인임대주택시장은 대표수가 호확이 없는 무석자 세대 • 무각자 가수 주택은 일다인의 동사무당이 얼고 큰 말지역의 관리도 받지 얼음. • 인간플랫폼의 자료만을 토대회 임대주역 위치, 가주환경, 계약 정보 전달 취약계층 임차인에게 유리한 점 1 전체기 변동되지 않는 라이를 부분하는 영민류-기저분들 두) 증기목에 건물 2 임대인의 인대로 설득한 남부부분이 없어 인대로가 지칭한 본. 방에 같은만 생대답을 처리하면 취약계층 임차인에게 불리한 점 1 전기 시에게 함께 지원된 수 없어 인대주에 연관시를 즐겁기록 이라도 2 임디인 시민 및 공급기 지도 가지지 않은 기다시는 법표에 의용된 소리가 말은 그는

## 대만 홈리스협회 프로젝트의 한계

공간전통에 있어서의 흘리스 대만의 탄계

- · 사람복지자원이 집중된 자역의 임대추택점차 감소
- 대만 용리스템회 숙소, 취약계층 임대증택모두 사회적 남대를 받고 있어 사회적 측면에서 해결책을 찾기 위한 대회 필요
- · 정부가 개인입다중력사장의 중장기관 지원은 여성용
- 도시재정비 후 임대료 상승
- 골골김경일청골하늘살황병지



#### 세션발표4-2 | 쪽방 거주자 및 홈리스와 함께 하는 혁신적 접근



#### 학회 소개



- 1971년 설립. 1972년 등록된 비명리, 비정부 인권기구
- ♥ 불공정한 사회정책 및 기관, 제도 개혁을 응호하는 역할
- ▼ 지역사회에서 소외계층에 지원을 제공하고 소외계층의 고통에 대한 대중의 인식 제고
- ♥ 특권계층과 권력기관 앞에서 강하고 확실한 입장 표명
  - ♥ 지역사회 거주민들의 자존감 및 자기의식 계몽
- ₡ 재원: 해외 교회, 사회 복지 공동 모금회, 개인 기부자

#### 발표개요

- 홍콩 배경 - 흥콩의 빈곤 및 주택 문제
- 노숙자 및 비공식적 주거
  - 노숙자: 개인의 문제인기? 아니면 다른 문제인기?
     노숙자 문제와 주택문제의 연관성
- 혁신적 개입

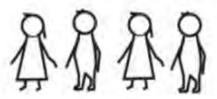
   두 개의 사업실행을 통해 지역사회조직협회(SoCO)는 분할주거시설 거주자들과 노숙자들 문제 해결하고자 함
- 장기 과제
- 대안 모색

### 홍콩배경



### 홍콩의 빈곤문제

홍콩 내 5명 중 1명은 빈곤충



7, 221, 800 홍콩인구(2013년 말 기준)



1, 336, 200 번곤증 인구(2013)

241, 700

빈곤충 이런이의 수(2013)

Prioritish to mining the same

### 홍콩의 주택문제

공공임대주택의활용

공공임대주택	적용 사례수	일반가구	비 고령층 일인 신청자수
2008년 6월 말	110,100	71,300	38.800
2009년 6월 말	120,700	75,300	45,400
2010년 6월 말	133,800	79,800	54,000
2011년 6월 말	155,600	89,000	66,600
2012년 6월 말	199,600	106.100	93,500
2013년 6월 말	234,300	118,700	115,600
2014년 6월 말	255,800	125,400	130,400
2014년 6월 말	271,000	133.700	137.300

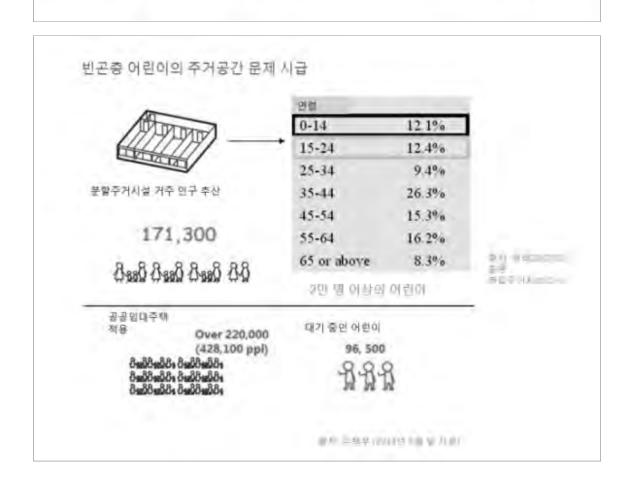
### 홍콩의 주택문제

향후 5년 공공임대주택 신규건설 현황

년도	공공임대주택단위	보조분양단위	총계
2014/15	9,900	0	9,900
2015/16	23.300	0	23,300
2016/17	12,100	2,200	14,300
2017/18	19.000	4.100	23,200
2018/19	12.800	4.300	17.100

#### 공공임대주택을 3년 이상 기다리고 있는 신청자 현황(2014년 6월 말까지)

3년 이상 대기중인 신청자	1	2	3	4	5 이상	충계
5년 이상	10	20	160	3,400	990	4,600
층계	60	4,200	10.300	10,800	2.900	28.300



## 포인트제도(비고형충일만신청자에게만착용가능)

	신규제도 공공임대주택 승인받은 신청자(2015년 2월): 464 포인트(도시)			기준 제도 공공임대주택 승인받은 신청자(2015년 1월): 도시(172 포인트) - 광역지역(186 포인트) - 신체(177 포인트) - 섬(156 포인트)		
최신 승인현황						
464 포인트 기준				172 포인트 기준		
신청자 연량	2015년 2월 1일 이후 계산	포인트	승인 대기 년도 추산	2015년 2월 1일 이전 계산	포인	승인 대기 년도 추산
45	(45-18)x9+	303	13.4 년	(45-18)x3	81	7.6
50	(50-18)x9+	348	9.7 년	(50-18)x3	96	6.3년
57	(57-18)x9+	411	4.4 년	(57-18)x3	117	4.6 년

신규 제도 하에서는 대기시간의 영향은 줄어들고 신정자 연령이 더 크게 작용함

### 노숙자 및 비공식적 주거



#### 홍콩의 노숙자 현황

◆ 노숙자등록부 2014년 6월 기준 자료에 따르면, 홍콩의 노숙자는 750명에 달하고 이중 388명은 삼슈이포지역에 있다.

# 노숙자 배경

성별 93.2% 남성 평균 연령 54.9 평균 노숙기간 3.9.년

고용상태 41.2%는 조사 6개월 전 고용되어 있었음

고용 형태 74.4% 의 경제활동 노동자들은 시간제

일자리나 단기계약적 형태로 일하고 있음

#### 심리상태 및 중독현황

정신질환 17.7% 도박 32.3% 완코운증독 30.13%

약통남용

#### 노숙이유

저렴한 임대로의 거주시설 찾기 25% 아래픽서

실업자가 되어 가존한 주거시설의 20.38% 임대료를 암당될 수 없어서

10.11%

(개인적 문제(가족문제. 공통주거시설에서 함께 거주하는 상대와의 불화/약물남용/일코율 중독/교도소 출소 후, 혹은 병원. 재활센터에서 나온 후 거주할 곳이 없어서)

감당하기 어려운 임대료, 주택정책의 부재가 노숙자 문제 유발

"용공 노숙자 한왕인구" - 용공시립대학, SoCO, 구세군, 세인트 제임스 정착(2014년 3월)

### 노숙자 문제와 주택문제의 연관성

27.1%

노숙자

분할주거시설 거주자

고사교는

다시 노숙자가 되는 비율

비율

35.81%

평균 비율

2.8 배

대부분은 중년이고, 비 고령층 일인 공공임대시설 신청을 해놓은 사람들.

→공공임대주거시설에 가기 원하는 거의 노숙자에 가까운 사람들

 인영주택시장에 의존하거나 노숙자가 될 수 밖에 있음

### 혁신적 개입



### 분할 주거시설 거주민

주거시설 개조 사업

#### 일차적 목적

이차적 목적

소외계층 어린이를 위한 더 나은 주거조건 형성. 학습친화적 환경 조성 주거환경 활용개선을 위한 지침 수립

소외계층 가정에 증분한 수납공간 제공

소외계층 어린이와 가정을 돕기 위해 전문집단 및 개인의 자발적 참여 독려를 통한 지역사회 자원활용







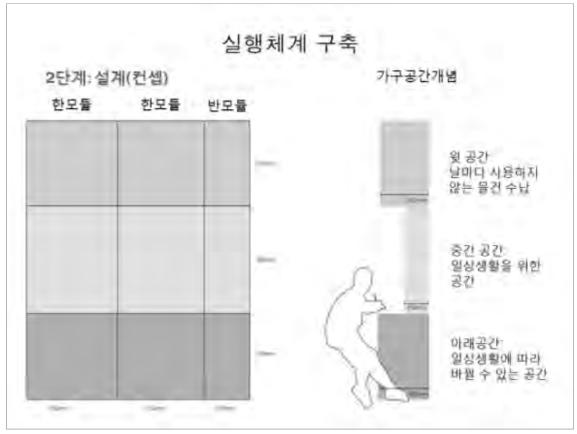


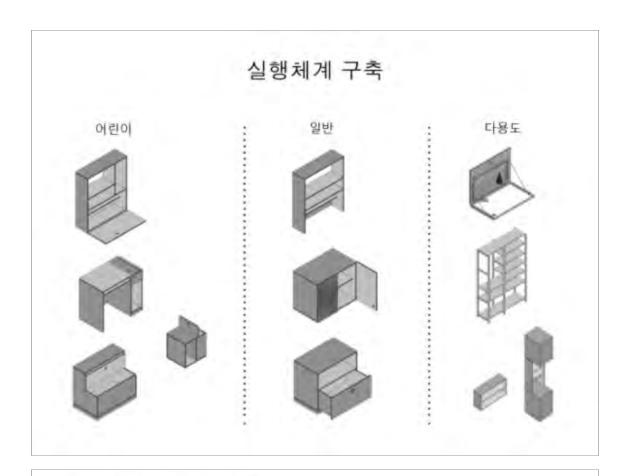
#### 협력 파트너

#### 도맷(DOMAT) 지역사회 건축

- 비영리활동
- 건축가들을 만나기 어려운 지역사회와 개인들에게 그런 기회를 제공하고 지원하는 것이 목표
- 사회적 책임 강조(존중 및 배려)
- 중국사업 시행(마을학교)







### 성공사례 1: 루의 가족

### 가족;

//아버지(PRC에서 한달에 한 번 들아옴)

// 어머니 (가장 역할)

// 첫째 딸(181F.5 학생)

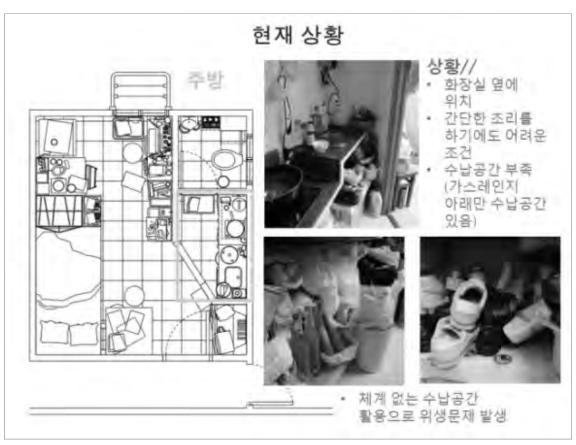
// 둘째 딸(121P.6학생)

// 셋째 아들(101P.5 학생)

### 거주시설 단위:

주택유형// 문할주거시설단위 면적// 120sq.ft 임대료// \$4500 거주기간// 3 년









다용도 옷 행거 선반

#### 개조전





#### 개조후



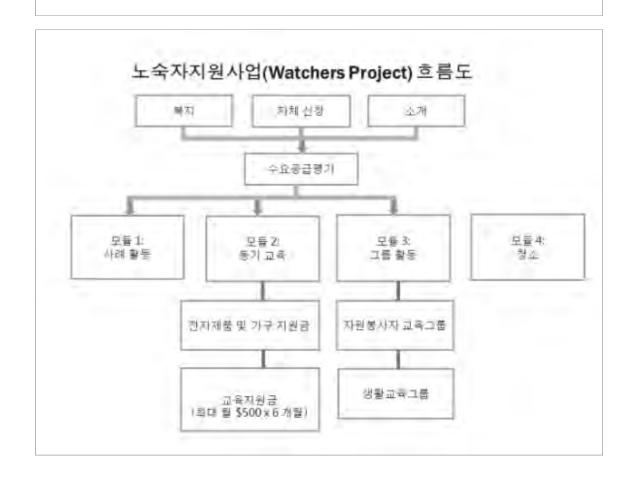
#### 노숙자들을 위한 조치

- ◆ 샴슈이포지역의 심각한 노숙자 문제를 해결하기 위해서. 내무부(HAD) 샴슈이포지구 자치정부는 1.4백만 달러를 할당하여 SoCO가 시범사업을 진행할 수 있도록 승인함. 이는. 지역 내 노숙자를 위한 서비스를 지원. 강화하기 위한 사업임.
- ◆ 시범사업은 노숙자들이 개인적 문제를 해결할 수 있도록 돕고 주거시설에 대한 지원을 제공함으로써. 그들을 배려하는 태도로 노숙자 문제를 해소하는 것을 목표로 함
- ▼ 지난13개월간진행된시범사업은2014년8월 본격적으로 노숙자지원사업, 와치스 프로젝트(Watersers Project)라는 이름으로시작됨

#### 노숙자 관련

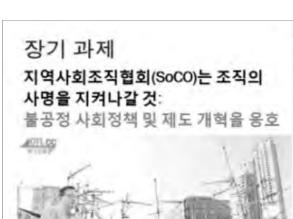
노숙자지원사업(Watchers Project): 샴슈이포 지역 노숙자 지원 서비스 강화

# 목표 주기적 복지서비스를 통해 샴슈이포지역 노숙자들에 대한 적극적 지원 제공 고객과의 신뢰관계 구축 핵심 지원서비스 제공 노숙자들의 개인적 문제 해결을 도움으로써 노숙을 그만들 수 있도록 도움 노숙자들이 실내에서 생활할 수 있도록 돕고, 노숙자들이 다시 도로에서 생활하지 않도록 예방조치를 취함 노숙자들이 주거공간을 정리하고 위생적 환경 조성할 수 있도록 함







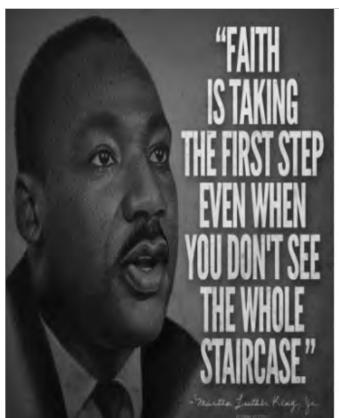




공공기관의 행정조치 혹은 법제 개선요구

집단의 힘: 거주민을 조직화하여 정부 정책 변화 유도





#### 질의응답

대안 모색

## 서울시의 노숙인 지원 : 주거와 서비스 지원 간 관계

Homeless Assistance in Seoul : Relation between Housing Support and Human Service

> 남기철 (동덕여대 사회복지학과)

#### 서울시의 노숙인

	Street homeless	Sheltered homeless	Total
May 2013	764	3,671	4,435
July, 2013	973	3,674	4,647
October, 2013	871	3,562	4,433
January, 2014	536	4,087	4,623
May, 2014	741	3,632	4,373
July, 2014	937	3,616	4,553
October, 2014	888	3,567	4,455

### 서울시의 노숙인



- 중구, 용산구, 영등포구의 전통적 노숙인 집중지역 과 최근 송파구, 서초구 등 일부 지역에서 신규 집 중지역이 나타나고 있음
- 연간 노숙인 시설 이용자 의 수는 서울지역 6,000명 미만으로 서울시 자료에 나타나고 있으나 자료의 과소집계 상황
- 2010년 전후한 전국 조사 결과는 연간 시설이용자 수가 자연인으로 20,000 명 수준

### 노숙인복지의 전략

① 거리에서 잠을 사는 사람이 없도록 한다.

(No one sleeping rough)

3 응급의 기간을 넣어 응급형태에 때무르쳐 깔도록 한다.

(No one living in emergency accommodation

for longer than is an 'emergency')

고 성공적으로 주기를 이전하는데 필요한 이상으로

합시주거에 머무르지 않도록 한다.

(No one living in transitional accommodation longer than is required for successful move-on)

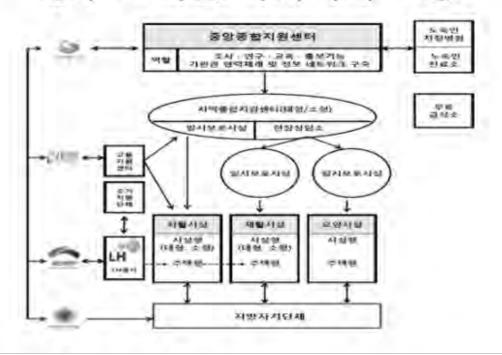
주거선택의 대안 없어 시설에서 퇴소하지 않도록 한다.

(No one leaving institution without housing options)

⑤ 절은 중이 주거가 없는 상태에서 독립상황을 시작하지 않도록 한다.

(No young people becoming homeless as a result of the transition to independent living)

# 정부 노숙인 복지체계 모형



#### 노숙인복지에서의 주거와 서비스



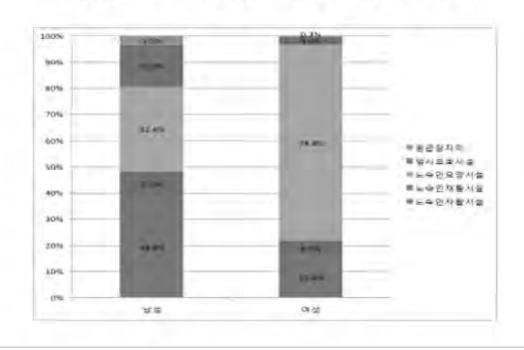
노숙의 대책에서 복지서비스 우선(케어와 치료중심의 접근)도 아니고, 주거우선 의 원칙만으로도 아닌, 주거와 복지서비스의 균형이라는 원칙이 설정되고 있다. 그러나 실제에서는 아직도 시설입소와 비가시화라는 현실적 행정목표가 작동하고 있는 상황

# 서울시 노숙인 시설

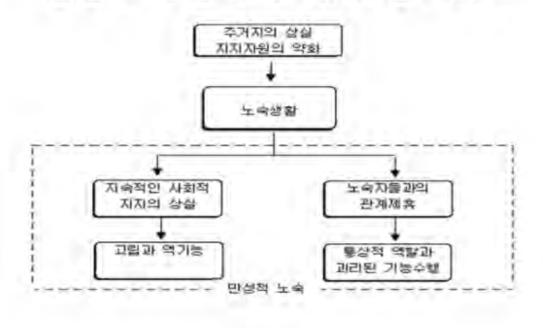
	구분	개소	정원	한 원
	일시보호시설	4	293(365)	188(474)
노숙인	자탈시설	31	1,479(1,646)	1,180(1,307)
복자시설	재활시설	8	329(337)	304(294)
	요양시설	4	1,171(1,181)	1,075(1,134)
노숙인	종합지원센터	2	254(265)	241(269)
	Э	49	3,526	2,988

사로 서울시, 2014, 나부자료, 박은털, 2015, 및 김선미 3015에서 재인용

# 성별 노숙인 시설이용 차이



# 만성노숙인과 주거, 휴먼서비스



# 만성노숙인 주거이력과 전환의사

7분	사용경험	7분	사용경험
거리	73 (59.3%)	다방	1 (0.87)
노숙인쉼터	39 (31.7%)	창고	1780
부랑인시설	9 (7.3%)	유민	1 (0.8%)
응급잠자리	21 (17.1%)	컨테이너	1 (0.8%)
쪽빙	39 (31.7%)	찬만척집	3 (2.4%)
비닐하우스	T->-	이동시설	
고시원	30 (24.4%)	청소년시설	-
여관	6 (4.9%)	장매인시설	~ .
여인숙	5 (4.1%)	여성시설	3 (2.4%)
PCH	4 (3.3%)	교정시설	3 (2.4%)
사무나	9 (7.3%)	국공립병원	12 (9.8%)
만화방	3 (2.4%)	기타	11 (8.9%)

구분	빈도
잠자리를 바꾼 박사기 있음	99 (33.8%)
참자리 바끈 마시가 없음	194 (66.2%)
78	293 (100.0%)

# 만성노숙인 의료이용

<b>子是</b>	원도
마픈 때, 의료시설을 이용하지 못한 강형 있다	96 (32.9%)
마을 때, 의료시설 이용하지못한 경험 없다	196 (67.1%)
24	292 (100.0%)

구분	和此
알코웉이나 정신문제로 진료받은 경험 있다	108 (36.9%)
알크올이나 정신문제로 진료받은 경험 없다	185 (63.1%)
21	293 (100.0%)

# 노숙인 요양병원 이용 증가

78	전체	병원	88	·병원
7분	인 원	진료비	인원	진료비
2012년	9.280	17,950,9	815	1,795.1
2013년	8,920	21,362.5	1,144	2,737.2
2014년 6월	6,339	8,794.6	762	1,388,3

자료 국민건강보험공단 2014, '최동학 의원 오구자로 "학은철 2015, 에서 재인용

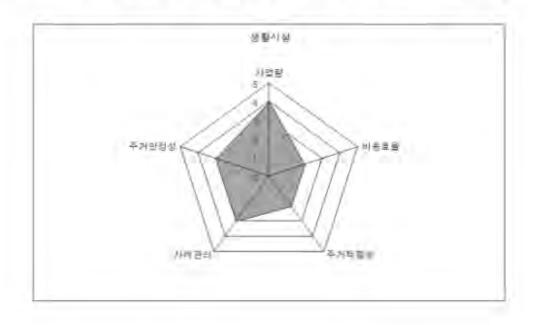
# 서울시 노숙인 주거지원 이용자 (매업, 전세입대주택 제외)

	7.11	남	널	013	id in	817	4
	7.是	인원	비중	민왕	明言	민왕	비중
	입사주거비처럼	208	84.2	30	15.9	247	100.
1019년 7월	典討役曹	55	100.0	σ	0.0	53	100.0
1013E TB	결학성터	26	0.001	σ.	0.0	26	100.
	합계	287	D/88	38	12.0	326	100/
	한시조거비기원	442	1,76	23	9,0	.485	(00)
nestia talki	主法总数	42	100,0	0	0.0	- 42	100.0
100 PENOT	걸탁음티	17	0,001	O.	0.0	37	100.
	包用	50(1	205.6	2.1	4.4	524	100/
	일서주거리지원	195	97.5	11.5	2.5	200	100.0
Section 18	최당등총	43	100.0	α	0.0	- 33	100.
2014년 (월	결핵합단	32	0.00	0	0.0	20	100.
	받게	260	1,69	5	1.9	255	100.0

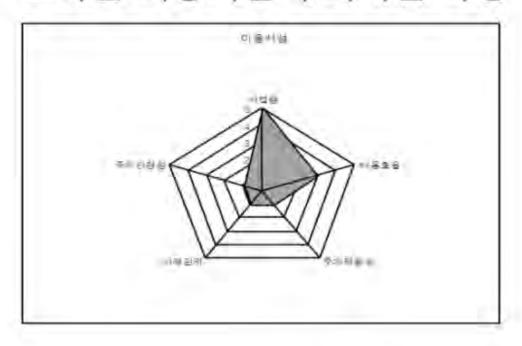
# 노숙인의 주거지원 후 주거유지

	Kaplan-Meier	생존분석에 따른	생존시간 방균	수상
<b>子供</b>	평균추정값	표준모처	95% 허현	95% 심원
임시주거시원 후속주거유시	674269	15,990	642 929	705.609
매입임대시인 후속주거유지	614.363	12.734	589.405	639.321
쉼터입소지 쉼터유지	245 809	11.803	224.096	267.532
쉼터퇴소자 후속주거유자	726,441	11.507	703.886	748.995

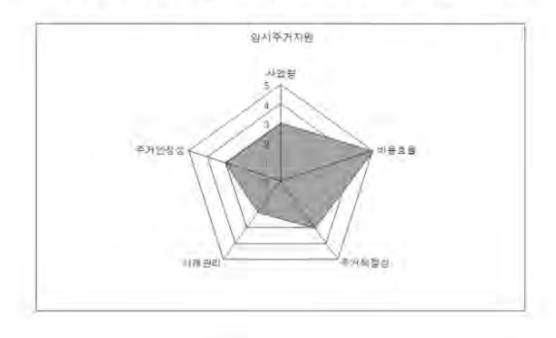
# 노숙인 복지시설 주거지원 특성



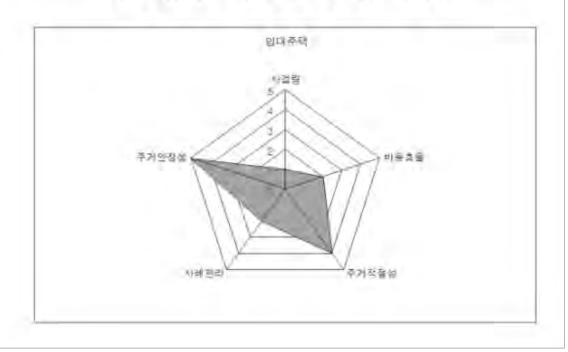
# 노숙인 이용시설 주거지원 특성



# 임시주거비 지원사업 주거지원특성



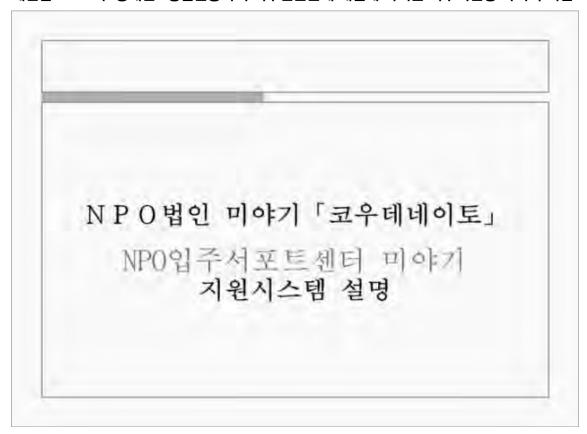
# 임대주택 지원의 특성



#### 주거와 서비스 간 쟁점

- 기존의 주거지원은 서비스의 필요성이 약한 대상 (자활대상)을 중점으로 지원
- 재활대상 지원주거(supportive housing)로서 행복 하우스 등 시험중
- 서비스는 거주시설 기반의 제공에 중심 : 주거의 유형으로서 시설 VS. 시설의 유형으로서 주거
- 서비스가 필요한 대상에게 시설입소 외의 주거선 택이 없는 상황에서 요양병원의 편법적 활용 등 부 작용 발생
- 노숙생활 자체로서 서비스 제공의 필요성은 발생
- 서비스의 집중성별로 수준이 다양화된 주거우선 (Housing First) 구현 활성화 필요

#### 세션발표5-1 | 장애인 생활곤궁자의 거주빈곤문제 해결에 나서는 거주지원형 사회적 기업









#### 센다이시 소개

동일본대지진 때는 각국에서 많은 지원을 받았습니다. 진심으로 감사 드립니다.

연안지역(이시마키시)의 사진입니다.





#### 센다이시 소개

쓰나미 피해는 많이 보도되었습니다만, 지진으로 인한 피해도 상당히 많았습니다.





#### 사업개설 배경과 경위

「왜 장애인을 위한 주택정보지는 없는 걸까」

당시의 시대배경은 \*\*\*

당시 지사가 개진한 '시설해체선언'이 화제가 되어

시설에서 지역으로 흐름이 바뀌게 됨

2003년

장애인대상 임대주택 정보지「밋케따」 발행

상담건수와 계약건수 매년 증가



**耐力を開発されている場合** 

#### 입주서포트센터 개설



입주서포트센터는 2008년도(독)복지의료기구 「장수·양육·장애인 기금」조성사업

#### 세이프티 아파트

지역에서의 생활을 원하고 자립을 바라는 사람들에게 제공하는 「NPO입주서포트센터 미야기」가 설치한 돌봄이 제공되는 「복지주택」입니다.

2월말 현재 입주자수 88명

#### <복지주택>

「NPO입주서포트센터 미야기」가 운영하는 생활지원 서비스 제공 아파트 및 식사제공 공동생활주거를 말하며 이용자의 생활능력에 따른 생활환경을 고려한 세이프티 아파트 이용계약 체결에 따라 제공되는 주거입니다.

보통의 부동산업자의 중개업무와 다르게 집주인과 미야기 코우테네이토 와의 입대자계약을 기반으로 이뤄진 주거입니다.

#### 세이프티 아파트 서포트 시스템

주1회 라이프서포터의 순찰, 돌봄과 같은 세이프티 아파트 독자적인 소프트면에서의 서포트기 있습니다.

보통의 아파트에서는 생활상의 다양한 일들을 기본적으로 전부 스스로 해야 합니다.

하지만 세이프티 아파트에서는 요청에 따라 별도의 요금으로 다음과 같은 서포트를 제공하고 있습니다.

- · 필요한 경우 방문 · 동행 등의 서포트
- 생활용품 구메
- · 생활용품 등의 고장 시 대응

#### 세이프티 아파트





원래 학생 기숙사로 사용되었던 건물을 활용한 시설 「공동생활형」

자취경험이 없는 분이나 퇴원 직후 등인 분을 대상으로 식사 제공 등의 서비스를 하고 있습니다.

#### 세이프티 아파트





일반 아파트나 맨션을 활용한 「단독형」

어느 정도 가사가 가능한 분, 자신의 공간에서 생활하고 싶은 분이 주로 이용하고 있습니다.

#### 세이프티 아파트 대상자

- < 이용대상자 >
- ① 장애인,고령자, 그 외 어쩔 수 없는 사정으로 일반 아파트 등의 중개업자의 임대계약기준에 맞지 않지만 생활상 자기관리가 가능 하고 자립생활을 원하는 분
- ② 의료기관, 복지서비스제공 사업소, 행정 등 관계기관에서 필요한 지원을 받을 수 있는 분
- ③ 이용계약 규칙을 지킬 수 있는 분
- < 이용이 불가능한 경우 >
- ① 사회성이 현저히 결여되어 지역생활에 부적합하다고 판단되는 경우
- ② 24시간 의료개호가 필요한 경우 ③ 필요한 의료를 받지 못하는 경우

#### 세이프티 아파트

< 관계기관과의 연계 >

각 공공기관(시외 포함) 의료기관 복지지원단체 보호시설 등에서 다수의 의뢰・상담이 있음

지금까지의 실적으로 주택확보가 곤란한 분을 대상으로 세이프티 아파트를 각 기관에서 소개해주는 경우도 많이 있음

#### 입주까지의 절차

문의·상담 시트를 입주서포트센터에 제출

이용자의 희망이나 상황을 확인, 상황 등에 따라 그룹홈이나 세이프티 아파트를 소개

면담 • 주거견학

1

계약 · 입주

#### 상담시트

14/194	-066	-	40
Hermita	APRILLES.	1440	
-	49.68.196	\$6,50 top 9	4
		4 1	
	84	1 4 1	
Total - 100 1111	HERMAN COLUMN		
1112 - 210	212		
ALDE 45 1014			
DOM: NO. 10154			
		-	
	B 3464   1004-0475	bend on	411-1
PERSONAL PROPERTY.	setumo mainor.		
	46		
	AAAAMA AAMII III		
	*****		
******			
E-8:			
** * * *			
estion, Act 6	Marie Tales		
*****	1 10		
ARRESTS OF S	1.5		
AND			
ABRUSA AN A ABRUSA AN A ABRUSA ANA ABRUSA ANA	property has		
ABOUT TO SERVICE THE SERVICE T	-		
AND	de de la companya de		
A STATE OF THE STA	T because its	-	
APRICATE OF A	T become by	-	
ABBOOM AND	T DECEMBER OF STREET	-	
**************************************	processor on the control of the cont		
**************************************	T DECEMBER OF STREET		
**************************************	processor on the control of the cont	**	
**************************************	To be consider the constant of	**	-
##1 ## ## ## ### ### ### ### ##########	To become the second of the se	** TT	-

홈페이지에서 다운로드 하거나 전화로 신청하여 센터에서 우편으로 발송

현재 생활상황 · 장애나 과거 · 수입 등을 파악하기 위해 사용

지금까지의 입주지원으로 얻은 노하우를 시스템화함으로써 보다 좋은 서포트 체제가 가능해졌습니다.

#### 세이프티 아파트의 과제

< 물건 확보가 곤란 >

센다이시는 지진의 영향으로 임대물건의 공실이 일본에서 가장 적다. 지진 전에는 건물주의 선의로 매우 좋은 조건으로 빌릴 수 있었지만 현재 집값 폭등 및 조건이 어려워지면서 현저히 힘들어짐

< 긴급 시 보증인 >

금전 면에서의 보증인은 어느 정도 커버할 수 있지만 갑자기 몸 상태가 악화되는 등 입원이 필요한 경우가 있다. 그 때 입원 동의서 기입자가 없을 경우 입원절차가 상당히 어려워지는 경우가 있다.

#### 최신 상황은 • •

최신정보는 홈페이지에서

미야기 코우데네이토 검색 🔨

#### 세션발표5-2 | 거주빈곤층에 대한 거주지원 실천



#### 사업및목표

DEEP DAS NAME AND CRUSC SECRETARIO DECEM-THE SAS BROTHS BORDSOLD METHOD SET SEAT THE SAS BROTHS SECRETARING AND ADDRESS AND THE SAS ACCUMENT AND ADDRESS AND ADDRESS AND THE SAS ACCUMENT AND ADDRESS AND ADDRESS

NO DENO DELINA DE DE MONTO DELLO SE PERMITO EN LA DESE ENCENHO DELLO SE DENO DELLO SE PERMITO EN LA DESE ENCENHO DELLO SE DENO DELLO SE ESTRES LO DE SER MEMBRO EN RES DEMOCRES DE ESTRES LO DE SER MEMBRO EN RESENTAMBILISTA EN PARA LA LO DESE SE DELLO DELLO SE PERMITO DE LO DELLO SE LO DESE SE DELLO SE PERMITO DELLO SE LO DELLO SE LO DESE SE DELLO SE PERMITO DELLO SE LO DELLO SE LO DELLO SE LO DELLO SE PERMITO DELLO SE LO DE

NOTES AND THE CONTRACTOR WAS AND THE REAL SET OF THE CONTRACTOR OF THE CONTRACTOR WAS AND THE WAS AND THE CONTRACTOR OF THE CONTRACTOR OF

'4일 본전을 단풍이 발산하고 경험하습이 합기되고 입신적 경기를 경보 (編集 E #05일 60 가는 반10 경제 변인과 있습니다)

SHIP SHE HAIT AN ART BRAISE BETH VAL HIER THE SAME THE THE ART OF SHAPE SHEET HAS BEEN AND SHEET AND SHEET SHEET AND SHEET SH

6.00 世界の のなかない アッパル からぶ 可なる かき エラ フィアスコ きなんな 不知 (1.45 年年) 1.50 日本の 万色の 万色の 1.50 日本の 万色の 1.50 日本の 万色の 万色の 1.50 日本の 1



#### 어쩌지, 혼자라서 갈 곳도 없는데.

도속생활이 길어받고 가방을 도둑 맞이 돈은 받습니다. 반복은의 오습니다. 강마일을 옷도 없습니다. 다 남편이 독액을 휘돌았습니다. 경국 에서를 대하고 도망했습니다. 그러나 규칙이 영국한 시설에서 살아갈 자신은 없습니다. 다 단기교육 제외에 울다서 기국시에서 나왔습니다. 다시 얼마라를 찾기한 엄지 않으고 결국한 돈에 떨어져 PC를 원활고 할 수 없게 되었습니다.

그 남자친구보보다 바람을 받았습니다. 방신을 했습니다. 문구 되을 경한궁금하고 의자인 더 제상은 합문니다 다 갑자기 느라자사 있는을 받고 서울가 같아지면서 참 개억기간이 불니바라 합문하고 나면 잘 곳이 없습니다 다 정부소를 나와서 집에 갑자만 가득은 더 아십 개기에 받았습니다.

다 가루를보다 말하로 경우 경에서 끊겨오었다다 (I) 오랫동안 노숙생활을 했는데 나에 있는지 말로 나빠졌고 이제는 점을지 않나 싶었다고



#### 오이면 화롭지 했다.

저희 법인은 무료 저가 숙박시설 2곳을 운영하고 있습니다.



사용적 다양한 운동을 받아 위해 사용 구작은 회소만으로 함께 집됩니다.

# 용선은 환경에서요. 셀러와 스템홍도 운영하고 있습니다. 기즈나스템홍 지기 가족 및 단생들이 되지 않는 문항 #합시가 한 화를 함지 어려면 # 1000 #











#### 기즈나 연혁

#### STORY A

WIND IN

DESCRIPTION TRIVES AND ADMINISTRA

PRINCES I

NE VALUE OF CALVINS MINUS

penalty of

\$60 13.24 EA

ONE SHARE BUILDINGS \$10000

**学者型を投資されりに対ける。** 

福岡 はつり 取り

DOM:

WATER STONORS THE VERY STONE OF THE PARTY OF

THE SHARE WAS CAUSED AND USE

\$100 to 24 th

Africano

WELL HERSTEIN HE AN IDADISH BEHIND PE EMPSE SALONORS (NOSE)

ON THE REAL BY CATALOGUE BUTCHED.

#### plent.

京のようか MIRON ( 1日かに ALF 15以上 9月 把以指於時候對印印經路周 使10.17年1月5日1日1日日日

THE WINDS AND LOSS WHICH

pletile

NO. 1 2025- MILE BY CALLINE SEAD THE TRACE OF PARTIES.

2012

(四) 超 (2007年 ) (2017年 ) THE TRACES SALDILLY OF HIS KID.

201153

NOU property with any Charlest Michigan

THE THIRD SHIP COURSE WHILE

THE REMARK HANDSLINESS WASHING.

Bould.

가는나 발생하셔요 사를 받게 다시되었다. 바둑이라고

AND VIEWS BALLY THE MAKES

19-0 93m5m9x28

DOM:

NOW AREA STATE OF THE STATE OF THE STATE OF

ディコマ 取り入2 単位 (Okcome のまんに)

THE BENEFIT WHOLDONE MAKES

MONTH BILLISHE



#### 세션발표5-3 | 사회주택 공급의 새로운 시도

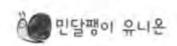
: 청년주거문제 해결을 위한 사회주택 공급과 주거공동체 만들기

#### 사회주택 공급의 새로운 시도

청년주거문제 해결을 위한 사회주택 공급과 주거공동체 만들기

민달뤵이주택협동조합 권지웅 이사장





단체 소개

달팽이집 주거공동체 달팽미섭 공급 만들기 사는모습

단체 소개

# 민달팽이 유니온

#### 미션 및 연혁

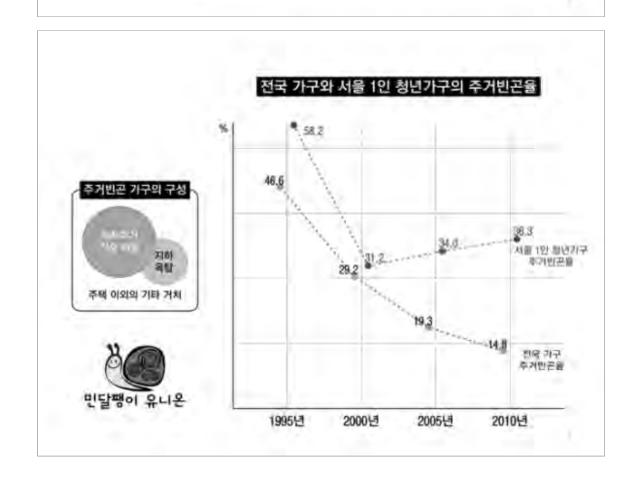
#### Social Mission

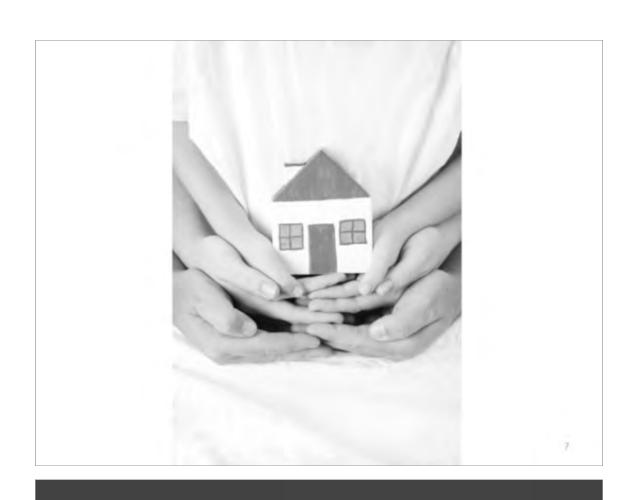


사회경제적 불평등으로 새롭게 주거취약계층으로 대두된 청년층의 당사자 연대로 비영리주거모델을 실험하고, 제도 개선을 실천해
 '청년주거권 보장', '주거불평등 완화'에 기여한다.

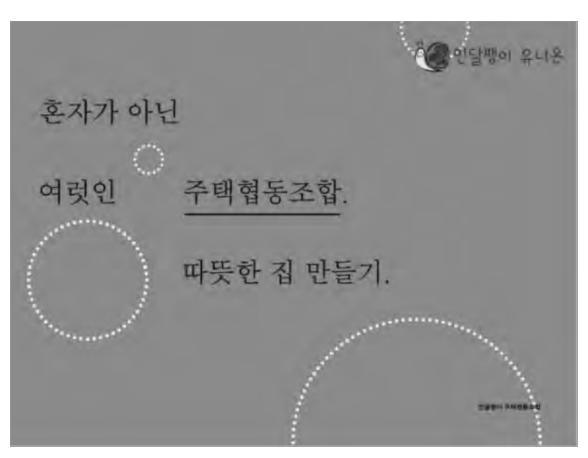
#### 주요 연혁 소개

- 2011년 민달팽이유니온 설립
- 2012년 대학생주거권네트워크 설립
- 2013년 청년주거협동조합 아이디어, 위키서울 선정 청년주거상담시 명성과정 운영(현재까지 40여명 수료) 청년주거빈곤보고서 발간
- 2014년 만달팽이주택협동조합 설립 국내최초 협동조합 임대주택 달팽이집 공급(5세대, 16명) 서울시 청년 협동조합형 공공주택 코디(서대문구 홍은동) 소설하우징 매니저 양성과정 운영(현재까지 11명 수료)

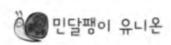




혼자가 아닌 함께의 힘으로 할 수 있는 것은 없는가

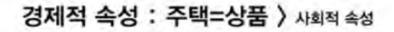


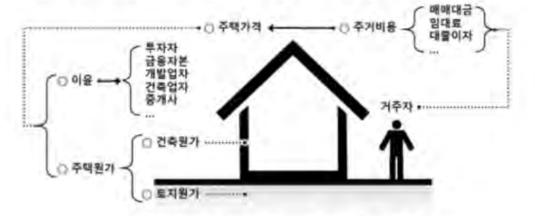






Ш





시장가격가설 : 이윤결정 → 공급자와 수요자의 교섭

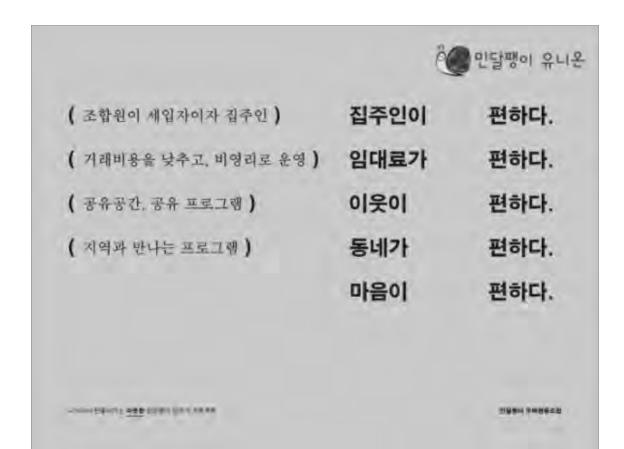
주택독점상황 : 수요자 가격교섭권 상실 → 과도한 <u>이윤</u>형성

Mai Amagaramana 연구원 ------- 경제적 약자의 주택문제 발생

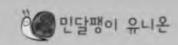
원선주가님의 진단과 임원한 주의 포함

世界線の町山島

nħ







# 민달팽이 주택협동조합 창립대회 (2014, 03, 28)



혼자가 아닌 여럿인 주택협동조합. 따뜻한 집 만들기.

민달맹이 주택협동조합

2 달팽이집 공급





# \*총 사업비

전세금: 6억 8천만원

사회투자기금: 5억

조합마련: 1억 8천만원(보증금 포함)

## \*임대 조건

1인가구: 19평형(4인 거주)

2인 1실 60 / 23만원(시세대비 63%)

2인가구: 17평형

6000/ 40만원(시세 대비 80%)

18:















2000 PH

Will broad by sile by it wise business

# 집 없는 청춘 색다른 동거



TRANSPORT OF JETT AND POSSESS WHEN WHEN THE OWNER.

공공입대주에 빌려 함에 생활 주기비 싸고 좋게남 걱정없어

밥솥 커피머신 등 같이 쓰고 세탁기 가스 사용규칙도 절해

O MO OUNGES SERVER OF THE SERVER OF T

NAME OF STREET, STREET

A시점이면 토존해당다 집으로 건 는 중단 비상별 격하면 1M인 급격 서다. 2명합부터 회에서 사용된 번 교리로 함당 그러시간을 통하해 된 다. 그는 모든 1M 수업이 없는 당 에는 사례 기차를 바바셨다. 번 당 20만원의 교통하기 부팅된 ETX의 사 무료하르요 바운 무료는 한 후 차비용 들고 다녀야 했다. 하리카 없이 기대 바타에 말다시 되는 당 이 많은다.

함께 가려 바닥에 받아서 모든 날 어 많았다. 두 시험이 주의 고연은 면제 및 관리 빠릴했다. 발싸-간에 안 5년 이 들어 지난한 다발에 다 밝혀낼 될 시간하면서다. 면탈웨이유니는 이 효과 무메인하나의 이탈테이라니 전발웨이 취나본는 2011년 경제대 종에(대) 원생부가 중심어 돼 된다. 용하여의 취임하다 중앙이 돼 됩니. 되던 주시민은 배경을 통고하는 하열단배다. 연단배다는 단위미참 이 있는 종대하는 말했는다. 이 년 제는 고형에 100에서이 된 호텔에 로 사항 남자라면서 남의 2배를 10

년간 함께 있다며 용리인과 동안된 유한 집합된 5월을 반았다. 회 를 집합된 5월을 이상을 받았다. 회 를 집합된 5월을 이성을 받았다. 무실학에 된다. 이름에 내려할 말에는 1일을 될 기준 보름을 50명 밖에 발해 20 반원이다. 함께 이대하는 다른 이름 등을 날襲기려 가능한 가족이다. 5 기업 하는 대학의 선수 등 다. 만당하여 되나는 취직된 해내는 "됐다" 가운하여 되어 경면하는 때 바이어한 보통임을 취색 통계보는 때 바이어한 본유임을 취내 통계하는 비 사이어한 본유임을 취실 통계하는 비 사이어한 본유임을 취실 기업이 된다는 보안하이다. 이 분단하는 개최당에 해 주지는 해서 사인이 된지"라고 말했다. 이 단체는 회원을 맞을 만든 때 된구에도 있다를 해보이다. 이 분단 된고 비하나 청구를 맞으므로 기원을 된고 기원을 취세 보이다. 의 된 그만을 취세 나는 수 일이어 들 고 사건 되었다서 같이 할 사용함에 된 그만을 취예 나는 수 일이어 들 고 사건 되었다면서 같이 할 사용함에 vict tion strain except a systi-

of first in stood stelling specific 22-1000000

하면 없는 교수의 단점에 되었다. 당시된 강해난당인 구시간에도 해결 되었다. 해난한다 수기간에도 해결 기 위해는 

11

# "서울에 보증금 싸고 깨끗한… 달팽이집 예쁘죠"

EN OR SHELL AND HAVE A COMMUNICATION OF THE PROPERTY OF THE PR CO KREIT STORES RESIDE MISS-DR THE RESERVE THE PROPERTY OF THE PARTY OF THE CHOCKES, MICHIGAN THE BASK ACC. professional visual rates that and with their Colored April 100 of the Principle of th BALTICK SHEET STATE STA

선생님이 무너는 구매함들로를 받다 TO AN WHAT PRODUCED SHAPE SIGS WY WAR WHOSE HIS MEQ 750-100504-940-4

"One values by hims 의 서울한 수 의료 단명서를 받던 것"

AND DESCRIPTION OF STATE OF THE BRUG HILL

N 27 CHE MADE HE PROPERTY STON white a media root you come in COMMENT OF THE PROPERTY OF T STREET WORLDAN

THE SOURCE SHE STATE OF SHIPE  SPECIAL SERVICE CHEST CONTRACT OF SERVICE CONT 

THE PERSON NAMED IN COLUMN TWO IS NOT THE PERSON NAMED IN COLUMN TRANSPORT NAMED IN COLUMN TWO IS NAMED I Account of the Power Count of the County of



-

사용시-국가 책임 없다"

श्रीरा, जानजन नाम सन्तरात राष्ट्र

Mark Street Walter Ball (Street Street

BYEM THE SET AND MINES OF

A23

# 집이란, 소유하는 것이 아닌 더불어 사는 곳

#### 서울 남가라봇 임대주택 '가와 330'

**はそら数とエリコをおりませたかまりません** SAME SHOPS, WHERE WILL · 1日 中国人 日本 日本に、日川 安と 14404 903 44 40 30 21-1 24 10 2 110 1 101 16 16 16 16 0 40 494 W4 683 466 K 4 SH WHICE2 MIN. 2014 WHITE 16/14/20 40/4 80/4/4/6 ARA DE E P GO, INCHO. NO 49 140 454 854 STES OVER OVER FOR HIT HAS WELVE. THE REST OF SEA SOURCES. BYTE BY BY CAR AREA NA SERORE SECURE SECUR 相似 祖位 伊拉斯·叶 在 4 聚5·4. E e mand



S (NOSCI, IND & SINS NO O YOU TO'
BE THE STREET, WAS MICH SON ONE
BE THE STREET, WAS STREET, STREET,
BE THE STREET, WAS STREET,
BE THE STREET,
B

CONTRACTOR STATEMENT THE PLANTED STATES OF STAT BE CHRESTED 20 등 600 HER PET 대한주거 등한 다세대수에 전함 WILLSON,

THE SUPPLET OF BUILDING ST.

CALL VIOLENCE AND THE TIME ET AL. AND THE TIME TO SEE AND THE TIME



YOUR SHOE SHARE SO SHOOK VE A SIGNATURE DISCOVER WHEN

장면주의 문제 고민하는 때만생과 '세동네' 프로젝트' 건축가 합십

46 (90/00/90, 969-2060) 95 95 IN ACCOUNT NAME OF STREET OF STREET OF STREET STREET, STREET,

1, ASS ASSESSED THE BIRLING WHITE 1000 citità della contra desperi 1 con Au Dorf della pittita e con mi mi son si cui sonzi d'esseri 1 con citità con si con con l'ini della si con si con si con si con della della con la sei con l'ini si con della con citità con della si con della con citità della si con della con citità con della si con della con citità della con della con citità con della con



MARKET STREET, STREET,



#### 1. 정기 회의 (반상회)

: <u>매월 첫 번째 일요일 저녁</u>, 각 가구별 이야기를 나누고 주택에서 발생/진행 되는 전반의 내용을 공유, 논의 (ex 분리수거, 주차장, 블라인드, 신발장, 하수구, 마을사업 등)

#### 2. 가구별 약속

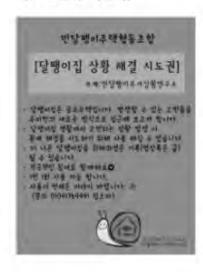
: 각 가구별로 공동주거에서 공동으로 사용하는 공간, 물건들에 대한 일정수준의 합의 필요한 물품, 비용 협의, 청소반징(일주일씩, 상태를 확인하는 역할)





#### 3. 민달팽이 주거상황 연구소

- 공동주거에서 발생 할 수 있는 다양한 생활 문제에 입주자들이 함께 해결하고자 하는 시도
- -"사소한 문제와 감정이 모여 커지지 않도록 가볍게 수면으로 떠올리자"라는 취지로 시작
- 1인 당 1장, 고민되는 부분이 생겼을 때 주거상황연구소 소장을 통해 사용 가능.
   (ex 코골이, 복숭아)





#### 4. 1인 1역할

- 주택관리가 공동체를 통해 이루어지면 물리적, 관계적으로 더 오래 지속 가능할 수 있음
- 달팽이집은 모두가 역할을 나누어 주택관리에 참여하기에 과정을 통한 긍정의 관계 형성 경험이 이루어지고 주택 관리비 절감 효과가 있음.

向台向	각 역할들의 진행, 고림 등을 파억 종필하는 역할
공동자금(켓은)관리자	주택운명에 필요한 공동의 경비 관리(달팽이 집 매 달 5천원)
건물외부 경품증간 관리자	공간을 물리적으로 활용하여 주택 내/외 공동제를 활성화 할 수 있는 프로그램 기립
건물내부 공용공간 관리자	주택 내부에서 발생하는 물리적/관계력인 일들을 관리(ex 정소순서, 만전 등 )
오지랑 부팅	의무적으로 달팽이집 식구들의 연부 물어주기
공유색장&테이블 관리자	공동 책장 대출 관리, 공유하고 싶은 음식, 물건 등을 두는 공동 태이블 관리
기획부정	아벤트, 생일, 며행, 엠티등 본인이 하고 싶은 얼들을 도모, 실행
공과급관리자	공과금을 각 가구에서 걷어 주택협동조합 축으로 전달
주거상확연구소 소칭	고민 실람이 생긴 누군가 생활해결시도관을 제시하면 문제 해결을 위해 함께 등적임
게시판하짓말	기획, 관리
블로그&사진	기록
34(2)	기부
주자장	원리



조선하우성에 나이는 문항주업에서 입주자들의 함께 집면서 우리 및 이후 1년 중 경기되는 전문 구여 되는다. 않는다. 온 양성과장은 공연과 관계를 사라면으로 해석 공업에인 이유니다를 조선하는 대통을 요합합니다.

# 제1기 소셜하우징매니저 양성 학교

수강대상

 여럿이 함께 사는 주택에서 발생할 수 있는 문제들을 물리적/커뮤니티적 관점에서 해결능력을 키우려는 자.
 주택관리 + 커뮤니티 형성 방안을 교육받고자 하는자.

교육일정

9월 27일 -11월 1일, 매주 토요일, 오후 2시에서 6시 주1회, 총 5강 / 양성 학교 종료 후 주택관리사 학습모임 개설

33

1강	(24) (24) (安宁城北川) (安宁城北川) (安宁城北川) (安宁城北川)	장소 : 민주인은시민인당 교육관 당사 : 민당에이주백당동교합 이사당 센의
2강	(교육) (생리배보기) '전체받기배 소문하기' 전체와 감독에 생근하는 다양한 시각' '전체와 감독에 생근하는 다양한 시각'	장소 : 연주선은시인연합 교육관 당사 : 한국주인운동정보교육위 보겠어서 정시영
3강	[교육] [상황 연구소 [주차에 연구소 구성] "소설하우집에너지의 "권봉주기시 방생하는 문제 상황에 주제관리" 대한(시설, 위상, 청소) 연구 알프用"	장소 : 변수인은시병안함 교육원 장사 : 우리관리 선수임연구원
42)	↑ [교육/함방] ↑ "우리나라 "소향임대주예관리 ↑ 소형임대주예관리의 행정" 거이드라인 구상제보기"	장소 : 미정 장사 : 미정
5강	(형명/전함회) (주요식) 소문주 완명 '학교장 수요축사' 건당회 '수요시'	장소 : 소행주(실어산마음) 한정운행장님
कर्ण वरण	্ষ্টে করও বার কর্মনার সভাগ কর ;	

문의 임소라 민달랭이 유니온/주택협동조합 경영지원팀장 phone, 010-9176-9991

e-mail, minsnallunion@gmail.com 만달병이



34

4 달팽이집 사는모습



: 매 달 첫 번째 일요일 저녁, 정례 회의 후 함께 식사를 : 한 집 거실에 모여 스타디 진행, 난방비를 아끼고 서로

하는 자리, 열린 식탁으로 협동조합의 조합 누구나 에게 동기부여가 되자는 취지에서 시작 함 께 할 수 있음. 사람이 많고 적음에 관계없이 열림. (목학, 음악, 낭송, 달리기 모임 등 진행증)



#### 3. 달팽이집 생일파티

달팽이 집 식구들 혹은 준 입주자의 생일 마다 파티 친행





#### 4. 마을 사업

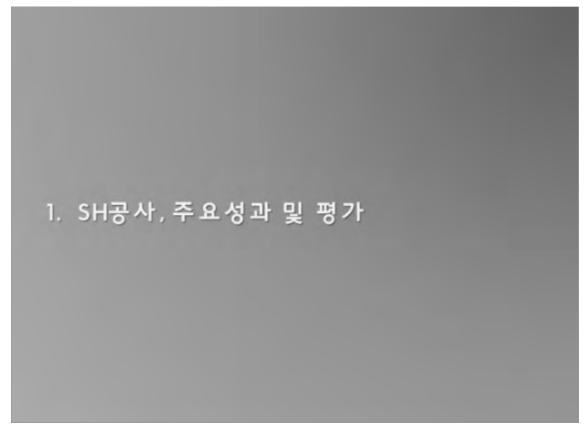
-달팽이 집이 마을에 사는 청년, 사람 들을 만나기 위해 계획 중. -1층 외부 공용 공간 활용 (마을 음악회, 돗자리 영화제 등 예정)





#### 세션발표5-4 | 주거복지 관점에서 SH공사, 그간의 성과와 평가 그리고 새로운 역할





# SH공사 개요 및 기능

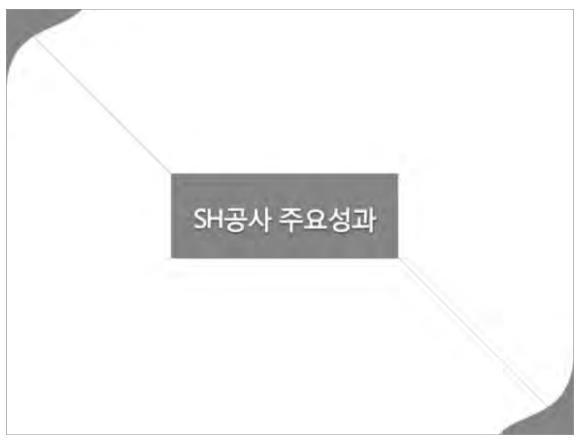
# SH공사? (Introduction)

# 개 념

- ❖ SH(Seoul Housing)공사는 주택건설. 매입 후 임대.관리 등을 수행하는 지방공기업으로 지방공기업법(제49조)에 의해 1989년 설립
- ❖ 일본의 UR 주택공급공사(공단), 홍콩의 HA, 미국의 NYCHA 등과 비교될 수 있음

# 기 능

- 임대주택을 확보하여 저소득 시민에게 저렴하게 제공하고 관리함
- ◆ 주택확보는 신규건립, 민간주택 매입형, 전세형을 통해 이루어짐.
- ❖ 재원확보는 국비지원, 국민주택기금(주택도시기금), 지방자치단체 및 지방공기업
  자체재원(분양수익), 임대료 등임
- 임대주택은 저소득 시민에 우선하여 공급함(소득기준 적용)
- ◆ 주택관리업무는 민간전문업체에 위탁하고 있으나 시설물관리는 공사가 전담함







# 1. 단기간 공공주택 다량 확보

1989년(공사설립) ~ 2014년까지 연평균 1만호 건립

# 공공주택 26만호 건립

임대16만호,분양10만호

#### 동기간 신규공급물량의 약20% 담당

(동기간 서울시 연평균 5만호 건립)

공공주택 물량 6.9% 도달 (서울354.7만기구, '14년일)

4.5%

5

SH임대주택물량

(임대16만호/서울시총기구)

10%

서울시 임대주택 목표비율 6.2%

서울시 임대주택 비율

[22만호: SH16만 + LH6만)/서울시



8%

서울권 임대주택비율 (2018년)

(28만호: SH20만 + LH8만)

# 2. 저렴한 택지공급 및 새로운 주거지 조성

#### > 저렴한 택지공급

- 학교 등 공공시설 무상공급, 임대주택용지 조성원가 60%로 저렴공급

#### > 새로운 주거지 조성

- 주택부지, 상업시설부지, 공공시설부지 등 조성
- 택지조성면적: 17.8km [서울 주거지 면적(313km)의 5.7%]



# Res.

# 3. 저렴주택 공급





#### 서울시민 공공임대주택 거주율

기초생활수급권자(소득1분위): 약27% 거주
 보육만

저소득증(소득1~4분위): 약11.3% 거주

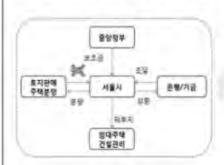
1419) 169

• 중산증(소득5~7분위): 약9.4% 거주

1091



# 4. 지자체 재정 기여

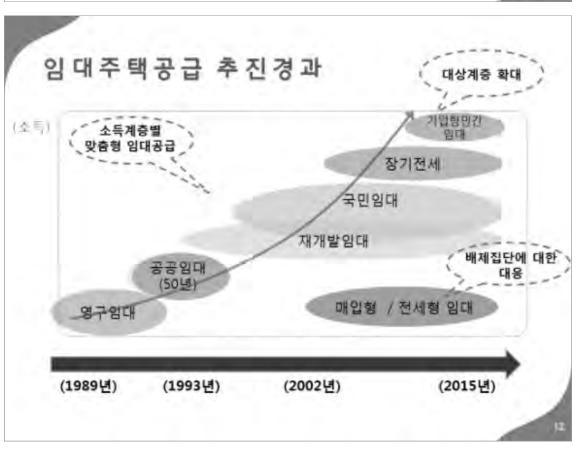


- 서울시 직영사업시 문제점
- 관공서(공무원조직)에서 수익사업 불가
- 칙명사업시 시영주택 원가수준 공급
- 반면 공기업은 수익사업 가능 (공익성 기업성 조화)
- 서울시 재원투자 거의 없이 임대주택 건설
- 임대주택 16만호 보유(약 20조원)
   → 재 평가시 30조원

중앙정부
보조금
서울시
출자 배당
토지판매 수익
문행/기금
문향 당H공사 운행/기금
상환
재투자

10





# 임대주택 유형 및 정책 변화

(2014년말 기준)

사업 초기

임대유행(시업기간)	임대추택 불량확보 방법					
	2)	SH공사 건립령	민건추택 매입형	민간주택 임차형		
74	165,270(100%)	93,119(56.3%)	63,097(38.2%)	9.054(5,5%)		
영구임대('89-'92)('14-)	22,672(13,7%)	22,672				
공공임대('89-'05)	17,432(10.5%)	17,432				
재개발임대('93- )	55,770(33,7%)		55,770			
국민임대('06~)	20,823(12,4%)	임대정책변화(건설~ 매입~ 주거비지원				
장기천세('07~)	26,494(12.6%)	26.494	-			
다가구매입임대(102~)	7,327(4.4%)		7,327	4		
기존주택전세임대(*08~)	5.049(3.0%)			5,049		
장기안심전세임대('12~)	4,005(14.2%)			4,005		
공공원룸,외국인임대, 대학생임대등	5,698(2.4%)	5,698				

☞향후 매입형, 전세금지원형 임대주택이 확대될 예정으로 건설형은 상대적으로 축소예정
(평가)건설형의 집단형 임대주택의 문제점, 공급자 중심에서 수요자중심의 정책변화

O

# 임대주택 유형별 규모 현황

(2년) (2년)		유형별 명재주의 면석규모 변형							
		(17)	23m 0(8)	336/0161	39m0(5)	age of the	50='0(8)	dEm <sup>(7)(a)</sup>	25423
	я	165,270 (100%)	18.741 (100%)	88,271 (100%)	28.605	23.373 (100%)	21,962 (100%)	11.5067 (100%)	2.813 (100%)
Oate	장기전세	26,494 (100%)			(0.1%)	256 (1.0%)	15.264 (57.6%)	(31.1%)	2,718 (10.3%
	국민양대	20,823 (100%)			(31.7%)	12,832~ (52.6%)	1,363 (6.5%)	17 (0.1%)	
	재개별 임대	66,562 (100%)		46,861	6.996	2,296	403	17	- 41
	공공임대	17,432 (100%)	728 (4.2%)	(27.3%)	사다리(1	(16.2%)	(1.5%)	(0.3%)	+ 21
	명구임대	22,672 (100%)	15.721 (69.3%)	(15.0%)	3,401 (15.0%)	156 (0.7%)			
메입 전세함	메일 다가구	7,327 (100%)	146 (2.0%)	741 (10.1%)	780 (10.6%)	2,117 (28.9%)	2,364 (32,3%)	1,109 (15.1%)	70 (1.0%)
	진석임대	5,049 (100%)	127 (2.5%)	551 (10.9%)	935 (18.5%)	1,741 (34.5%)	974 (19,3%)	721 (14.3%)	
	참기안심	4,005 (100%)	43 (1.07%)	230 (5.74%)	(9.41%)	1,106 (27.62%)	1,130 (28.21%)	1,119 (27,94%)	
- 1	(fid	4.906 (100%)	1.076 (40.3%)	1,662 (33.9%)	853 (17.4%)	(1.0%)	(4.3%)	128	(0.5%)

12

# 임대주택 유형별 상세현황

2.3	영구입대	공공일대	재개발임대	국민입대	상기전세	
항급현지	전용 25~49㎡이하	천용 84m(이하	전 <del>용</del> 59㎡이하	전문 59miol 하	천용 129mi이하	
근처법행	구백공급에 관한 규칙 세 31.5 서울시 영구양대주택 운영 및 관리규칙	주택공급에 관한규칙 제11호 제19조	서울시도서 및 주거환 경점비조례	조택공급에 관한 규칙 제32조	- 쿠텍공급에 찬한 규칙 제32초의 3 - 서울시 장기한체 주택 공급 및 관리규칙	
항대의무 기 간	50VI	임대의무기간:50년 오년 갱신:20년)	50 H	Not	2018	
보충금 (평균/탄원)	25~49㎡ 2,056천원	24~84㎡ 10.935천원	24~59ml 19,394천원	39~84m 43.935번원	59~129㎡ 200,000천원 5,475~412800천원	
임대호 명관(전원)	25~49㎡ 47천원	24+84㎡ 149천원	54~59mi 39~54mi 17기법원 289천원		In regulation	
천리비 (평균(헌원)			80천원 (72~165천원)	39-49㎡ 85변원 (항월 마장)	59㎡ (110~140천원) 84㎡(220천원)	

그간의 성과 평가

# 그간의 성과에 대한 평가

# 공(功)

- ❖ 짧은 기간에 많은 임대주택 물량 확보
- 저소득시민에게 다양한 저렴주택 공급
- ❖ 양호한 주택지 개발 및 인프라 정비
- 주택건설산업 선도 및 경제발전에 기여



# 과(過)

- ❖ 물량공급 치중, 임대주택단지 슬럼화 대응미흡
- ❖ 시설위주 주택관리, 입주민 서비스 인식 부족
- ❖ 열악한 민간임대주택에 대한 관심 소홀
- ❖ 시민 주거복지 욕구 파악 부족
- ❖ 지속가능한 임대공급 구조 미구축
- ❖ 임대주택 수요변화 등 환경변화에 대응 미흡



п

2. 경영환경 변화와 SH의 새로운 역할

# 국가 주택정책 방향 선회

주거복지정책 패러다임을 공급자 주도에서 ▷▷▷ 수혜자 중심으로 전환

■ 공공임대 11만, 공공분양 2만, 저리 전세 - 구입자금융자 28만 가구, 주거급여 개편 등 '17년까지 5분위 이하 무주택가구(520만 가구)의 64%에게 주거서비스 지원

#### <원 행>

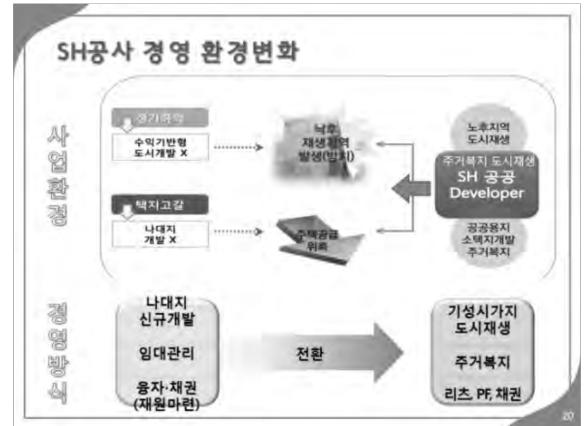
- · 신도시·GB 등 도시 외곽
- 임대주택 건설위주
- 임대주택 공급위주
- 물량 확보 위주



#### (A 4)

- 도심 내 국공유지 등 활용
- · 매입·전세방식 확대
- 주거급여 등 수요자중심 지원 확대
- · 복지연계·관리 등 전달세계 강화

(2015.03 국토부 자료)

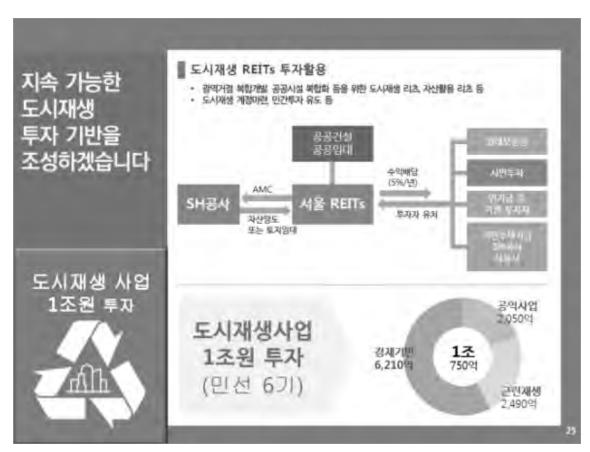


# SH공사의 새로운 역할 맞춤형 주거복지 공공디벨로퍼 역할 선도











# Thank you!



#### 세션발표6-1 | 거주빈곤문제의 해결을 위한 거주지원과 복지마을 만들기 실천

동아시아 국제 회의 : 동아시아 도시의 빈곤층 주택 문제 해결

# 거주빈곤문제의 해결을 위한 거주지원과 복지마을 만들기 실천

2015.5.15 NIID法人自立支援センターふるさとの会 占木 大介



# 법인 개요

활동 지역 도쿄도 다이토구, 스미다구 아라카와구, 도시마구, 신주쿠구

사업소: 33곳

종업원: 297명

(상근 67명, 비상근 230명)

연간 사업규모

2014년도 10억 2천만 엔

[사업목적] 치매에 걸려도 암에 걸려도 장애가 있어도 가족과 돈이 없어도 지역에서 고립되지 끊고 마지막까지 살 수 있도록



#### 우두시도회 관련만인

NPO법인 자립지원센터 후루사토회

(1999년 인증)

자원봉사 서클 후루사토회

(1990년 설립 여름 축제, 연말면서 시업 등)

유한희사 히마와리

(2002년 설립 개호사업)

주식회사 후루사토

(2007년 설립 부동산사업, 임대차 보증, 건물 청소)

유한책임사업조합 신주쿠•산야 네트워크

(2008년 설립 취업지원, 상담사업)

NPO법인 주거·도시 조성 지원기구

(2009년 인증 기회창업 지원사업)

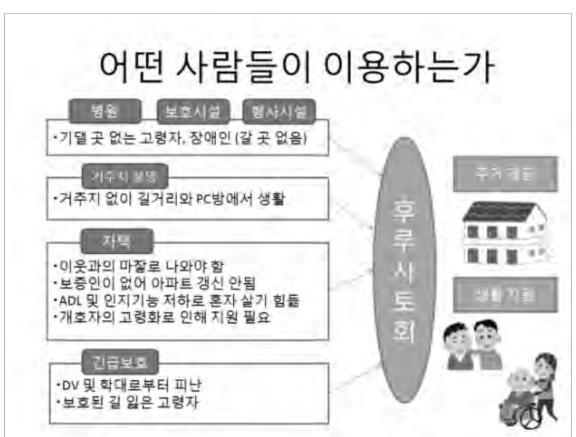
갱생보호법인 도호회

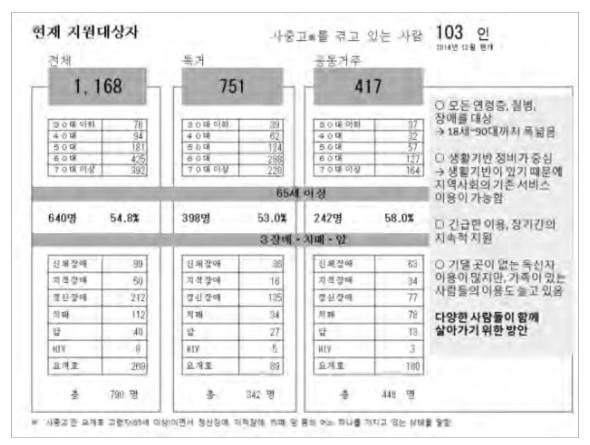
(2009년 인가 갱생보호 상담사업)

합동회사 후루사토

(2010년 설립 자금조달, 경영지원 사업)









# 지원 구조와 고용창출

이용자 수 1,168명(2014.12 188)



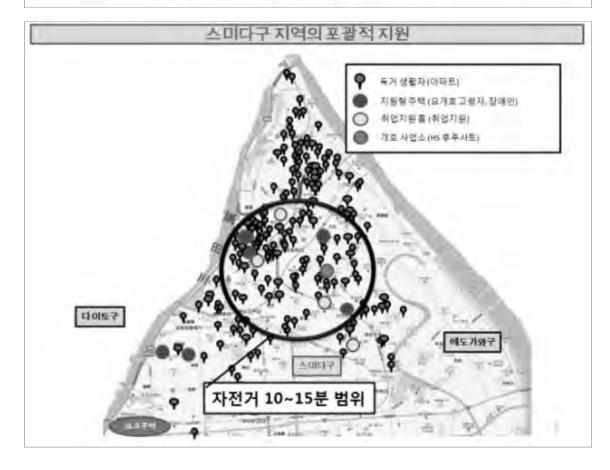
# 297명고용창출

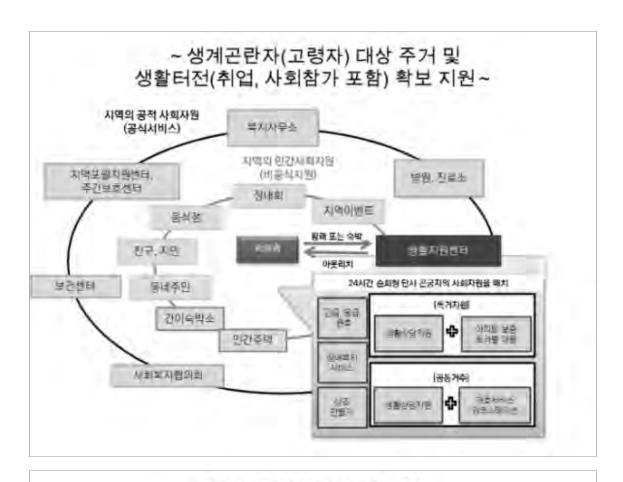
카운데 120명 (피보호자 등)

국심한 취업저해 요면을 만고 있는 피보호차 등에게 '케어현 취업프로그램' 실사

최저임급 890엔/1h 이상을 지급 일반취업으로써의 고용체계 (상근 87명 비상근 230명)

평균 월급 7만 4,700엔 (2011년도 케이턴 취압조사)





# 독거 생활 지원

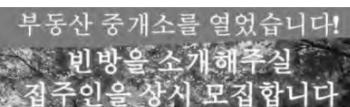




#### 【지역 상담, 방문 거점】

- 생활터전 구축 (공동 거실)
- 친구 형성 (모임, 취미활동, 공제회)
- 방문을 통한 안부확인, 상담지원(주택상담, 건강상담, 취업상담 등), 생활지원(개호•의료 대상 이외)
- 개호 및 의료 등 복지서비스 코디네이트

140



🜞 영업 안내

1 중개

2 관리

3 활용상담

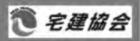




<sup>주식회사</sup>후루사토

23 03-5808-5205 FAX 03-5808-0446

교도 시사(1) 제97521호(공사) 도교도 백자건을 거래압 협회회원



# 케어형 보증인 사업

# 주식회사 후루사토 임대차 보증사업

◇사업내용 임대료 제납과 원상복귀 비용 보증을 담당

#### 컨셉트

NPO법인 후루사토회의 지역 생활지원센터와 연계. 생활지원이 필요한 분이 아파트 생활을 지속할 수 있도록 문제를 조기에 발견하고 대응함.

#### 부동산 거래 실적

도쿄도 16구, 기타 현 1도시 총 115 점포

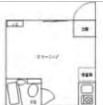
# 보증계약 실적

총 538명 (2014.5월 말 현재) ※동종타사와 비교해도 부동산은 좋은 평가

아파트 공급, 관리

총 11호 (2014.5 전세)

아라카와우디코포는 후루사토회가 주거지원의 일환으로 관리•운영하는 연대보증인이 필요 없는 아파트입니다



목조 2층 1층 방 2개, 2층 방 2개 13.3㎡~15.8㎡ 가설 3평, 베 대전 인터폰 목숙 바 다루바탁 세탁설 가스레인지 판비 디지혈방송 가능









# 지역사회의 집주인, 부동산과 협력해서 사업용 물건 확보



NPO법인 주택 업체

부동산업자



#### 집주인, 지역사회 불안

- 1. 임대료 수입 하락
- 2. 고령 입주자의 독신생활
- 3. 담보가치 하락
- 4. 지진, 화재 대책 불안 5. 지역의료, 구매 공동화

# 재건축 수요 진작

땅주인, 집주민

#### 집주인, 지역사회 안정

- 1. 임대료 수입 안정
- 2. 고령자 생활지원
- 3. 담보가치 상승
- 4. 방재, 방범 대책
- 5. 지역의료, 구매 활성화











# 보건의료 복지와의 연계체제

지역내 기존 전문기관 (천문학)에 의한 서비스

- \* 재택의료(병원, 의원, 약국)·재택개호·통원서비스·법률상담동의 전문기과
- \* 지역포괄 지원센터 · 복지사무소 · 보건소 · 사회복지 협의회 · 소방서 · 경찰서 등인 공적기관

#### \_

안심생활의 토대 마련 (비전도속에의학교 모든 찌함)

#### 생활지원

- ·안심할 수 있는 인간관계
- •생계유지
- •문제 해결

#### 독거 공동거주

방문상담 24시간 일상생활 지원 이웃마찰 대응 식사 제공, 투약 지도

건강악화시 대응, 연락망

공동 이벤트 및 실생활 문제 대응를 통해 친구 형성, 역할관계 구축

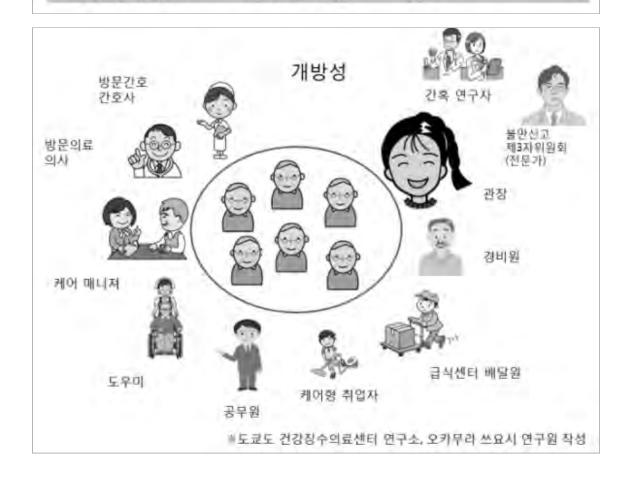
#### 주거지원

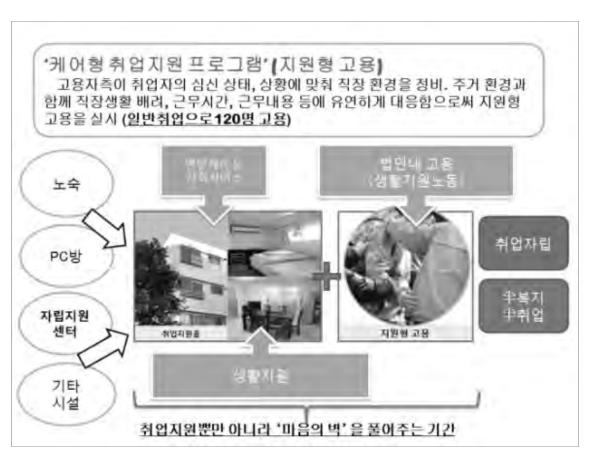
•안정된 주거 확보

월세 보증

아파트 확보 지원

자립지원홈 숙박소







#### 케어연수 감수:마토바유키, 보건사

#### 목적:

- ① 일상생활지원에 필요한 폭넓은 '기초지식' 습득
- ② 긴급시 필요한 영향평가와 '초기 대응'이 가능하도록

누구	나
생활지	원을
할수	있다

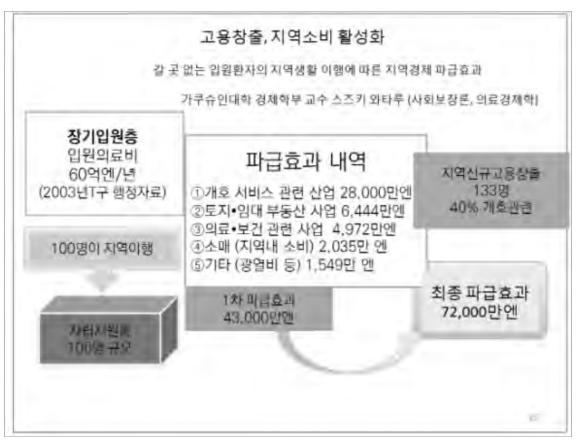
I 제도이해	Ⅱ 대상자이해	■ 코디네이트	₩ 생활지원
생활보호	고령자에 많은 질환	컨퍼런스	개호기초자하(①외술이용
노숙자자립지원법	당뇨병/고혈압	영향평가 방법	개호기초지식 (0식시
丹克是哲	뇌혈관질환/고차기등장애	케어와아트	개호기조지식 @화장실
창애인자렇지뵘	지척장애/발달장애	사회서비스 기관과 연계	개호기초지식 환경경 옷감이면?
취업지원	치미		찬염병 대학
갱생부호	중독		급전관리
신용불량	정신분열중		출연 대응, 방재
원리용호	기분장매/불안장애/PISD		등급차차, 건강수송
개인정보보호 비밀의무	발육 지원/인격장애		건강막회사 대문과 측정
	십시장애/하리성장애		의료제케어의 법위
	자살위험과대용		부약관리
	상(性)이제	37.700 U	-
	미완케이		
	HIV/간염 TANADA	CONTRACTOR OF STREET	
	걸텍	1.000000	A 199
	한대/목적	CONTRACTOR OF THE PERSON OF TH	- 4 42
	노숙생합		A COLUMN TWO IS NOT THE OWNER.
	형사시설 출소되	Division in	- 100 M/ 10 Police

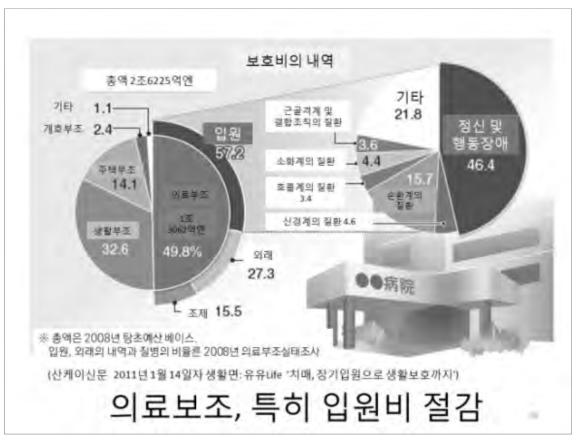
# 오랜 경험이 '대인원조의 실천적 지침'



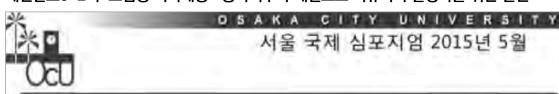
저자인 마토바 유키 보건사가 후생노동성 '생활보호 담당 복지사 전국연수회'의 강사 역임







#### 세션발표6-2 | 포섭형 지역재생 : 동화지구와 재일교포 커뮤니티 활성화를 위한 실천



포섭형 지역재생 : 동화(同和)지구와 재일교포 커뮤니티 활성화를 위한 실천 Inclusive Regeneration for Disadvantaged Areas: Practices for the Revitalization of Dowa and Zainichi Korean Communities

> 오사카 시립대학 도시연구 플라자 Osaka City University Professor of Urban Research Plaza 교수 전흥규 JEON, Hong-Gyu

#### 도시·지역에 사회적 배제 접근을 투명한다



OSAKA CITY UNIVERSITY

사회적 혜택을 받지 못하는 지역(Socially Disadvantaged Areas) 특정 지역에서 생활함으로 인해 어떤 개인이나 집단이 접근할 수 있는 사회적 경제적 기회에 부정적인 영향을 미치게 되는 지역



#### 배제의 다차원성

불이익을 입는 「세대」가 지역적으로 클러(박탈의 집중), 여러 어려움 (배제의 「한 요소」)과 박탈이 집중되는 「지역」에 거주함으로 인해 발생하는 다양한 불이익(고용-건강·교육 등에 대한 기회의 제약) 문제(배제의 「결과」)가 혼합

#### 동아시아 지역에서 사회적 혜택을 받지 못하는 지역

#### UCU OSAKA

OSAKA CITY UNIVERSITY

대성지역 시	전 대상 지역	지역 특성	사회 가원
86	한미 숙소 명합 되면, 통회周報: 최구, 인목 처유 나타	등회(폐40)를 위한 공연주역 목가노한 판부모자를 등 반군 등의 집중, 정선증 유물, 위우 나타 기반의 봉과, 출간진	해방 등명, 인원협회, 인단 중인 미울 활성 화 포함 자립지원센터 "고향의 모임 Ji미글 리법건) Personal Support Center/단간비 명리단체 등
E9.	비생하우스 타역, 목함표 용영주의 용	마인숙, 당윤직 비원규칙, 독신 남당, 당기 성업, 가족 통고, 강 매 회의	UNP 서울 사보전히, 한국 도시연구소 AICH IL 한국노학자연구회 전국노학자연합회
89	Sham Shui Po, Keun Tong, Tei Kok Tsui	작당, 유답함, 한국이 대파트 세당집 일본의 고렵자 세르운 미단자	(IRP 통용 서보선대, 9000)
대민	Warnhos, 난지왕(南陽橋) 국 민주학, 평가주학 등	대단숙, 얼듭의 목산 남성	URP타이베이 서브센터, 사회주택주진연명, 국립대단대학, DURS 타이베이시 사화국

# 동화(同和)지구 마을 조성 현황

지역 실태 조사 결과

OSAKA CITY UNIVERSITY

#### 동화(同和)지구의 주요 특징

동화(同和)지구는 고령자와 장애인 비율이 높다.

ŒŪ

동화(同和)지구에는 외국인등록자가 많으며, 기초자치단체(市, 町) 전체 평균의 2.5배.

동화(同和)지구의 생활보호인구는 9.3%로, 기초자치단체(市, 町) 전체 평균의 6배(수급 기간의 장기화도 보이며, 10년 이상이 40%). 주민세 비과세 인구도 많고, 국민연금 가입률은 저조함.

중학교 졸업 후 국공립(전일제) 진학율이 높고, 사립(전일제) 진학율이 낮다(교육비 부담이 진로 희망에 영향을 미침).

공영주택·개량주택이 많다(다른 기초자치단체(市, 町) 평균 7배). 건설 후 30년이 넘은 공영·개량주택이 45%, 욕실이 있다가 33.6%, 욕실이 없다가 66.4%, 최저거주수준 미만이 19.6%, 최저거주수준 이상 유도거주수준 미만이 52.5%.

2000년 부락문제 실태조사 보고서(오사카부 연합회) 참조

#### 동화(同和)지구 마을 조성 과제: 특별조치법 효력 상실 후

OSAKA CITY UNIVERSITY

■인구감소와 지역 경제 쇠퇴문제: 청년층·중산증의 지역 외 전출로 인구의 고령화

■라이프스타일에 맞춘 주민 수요에 대한 대응이 어려움: 공영주택 중심주의에서 단독주택이나 집합주택, 컬렉티브하우스 등 가족 세대를 위한 다양한 주거 수요에 맞는 주택 공급이 불가능 ■3관 통합(2010)과 시유지·공관의 민간 매각으로 통합적인 마을조성 추진이 어렵고 지역 분단의 우려

## 4개 지구 마을 조성 연구회 조사 개요

#### CCU

OSAKA CITY UNIVERSITY

- 조사주체: 오사카시내 4개 지구(4개 지부)
- 조사 사무국: 오사카시립대학 도시연구 플라자 전홍규 연구실
- 조사방법:
- ①설문지 조사(2011년 9월) ②생활·역사 조사(2011년 11~12월) ③지구 마을조성 활동 청취조사(동일)

#### 회수율

아사카 지구 327세대(87.2%) 가시마 지구 240세대(80%)

생활·역사 조사(4개 지구 주거자 12명, 정년층·고령층·외국 국적) 조사 결과 개요 I (일부 발췌)

고령자 비율

아사카(평균연령: 64.24세)-가시마(평균연령: 60.67세): (52.3%)-야다:38.0%

# 4개 지구 마을 조성 연구회 조사 개요

CCU

OSAKA CITY UNIVERSITY

#### 단독세대 비율

지역명	세대수	유효%	2000년 조사
아사카	147	45.4	27.3
가시마	113	47.1	
OFEF	157	47.7	28.0
오사카시		42.7	24.1

#### 최종학력

지역명	중출이하	유효%	20000년 조사	대학·대학원졸 이상	유효%	2000년 조사
이사카	182	58.8	58.9	12	3.9	3.3
가시마	114	50.6		2	0.9	
야다	310	58.4	47.5	17	3.2	6.8

외국 국적: 아사카 6.4%, 가시마 3.8%, 야다 1.9%

## 4개 지구 마을 조성 연구회 조사 개요

#### CCU

OSAKA CITY UNIVERSITY

조사 결과 개요표(일부 발췌) 욕조의 유무

지구명	な名	异盘%	간이 사위 설치	安徽%	있음	<b>采車</b> %
25.4495	90	24.5	124	37.9	.127	37.6
TEAR	37	19.6	33	22.1	116	58.7

#### 수입의 종류

지구면	글에(%)	연금 공부원 연금(%)	생활보호(%)
마사카	27.1	44.9	164
かが回	82.4	45.k	9,1
가시미 ptti	43.8	124	29.2
모사카시*	56.9	29.4	

연봉 400만엔 미만이 85.6%(아사키), 86.5%(가시마), 84.1%(야다) ※2009년 한 세대 당 평균 소득 549만 6천엔(2010년 국민생활기초조사) 공적 연금 미가입: 13.0%(아사카), 9.7%(가시마), 22.8%(야다)

이 지구에 계속 살고 싶다: 90.4%(아사카), 88.8%(가시마), 83.1%(아다)





# 사람 마을의 마을 조성

#### UCU

#### OSAKA CITY UNIVERSITY

- 마을 조성 초창기: 해방운동을 통한 마을 조성(「잠자는 사자의 코털을 건들지 말라」는 벽을 뛰어 넘어서)
- ①생활 묘청에서 출발: 주택묘청기성동맹결성(야다 1985.5, 가시마 1962.5, 아사카 1965.7), 지부결성(야다 1958.9, 가시마 1965.5, 아사카 1965.9), 자동차 면허취득운동(1955, 차우회)
- ②대중 조직 주진: 1970년까지 부인회, 정년회, 어린이회, 보육을 수호하는 모임, 교육을 수호하는 모임을 결성, 지역 거점으로서의 복지관 개설, 아사카 해방회관 개설 1972.10, 가시마 시민관(이후에 해방회관으로 명칭 변경1970) 1963, 이다 시민관 1963, 야다 해방회관 1980
- ③지구 실태조사 실시: 가시마지구 실태조사 1954.2, 이사카저구 실태조사 1974.12, 주택조사(취업·학력·질병·주택 등) 1975.6~7⇒피차별 실태가 명확해짐
- 종합계획 추진: 야디부릭해방 종합계획위원회 1968.12, 아시카지구 종합계획실행위원회 1976.3
- 마을조성 추진기: 실태조사 자료를 토대로 기본계획을 작성
- 지역 전체 문제를 우선 과제로: 개별 요구가 아닌 「마을 전체 문제」로 채택하여, 주민이 공부해서(마을조성 연구집회) 작성한 기본계획을 기초로 동일하게 요구
- 3대 요구(아사카): i)지하철 차고의 전면 철거와 차고지를 동화(同和)대책용지로 이용,
- (I)아마토강 호완 보수와 하천 부지 주민의 주택 확보, III)제방 위쪽 옛 부탁에 주택개량법을 적용하며 전면 정비

# 새로운 마을조성 추진

#### CU

#### OSAKA CITY UNIVERSITY

- 치하철 차고 철거와 병행하여 기본계획을 토대로 마을조성이 시작된다(아사카): 진료소, 공동목욕탕, 공동 작업장, 체육관·아동관, 청년관, 장애인회관
- 새로운 과제: 타 지역 사람들과 연계가 가능한지, 함께 지역 문제를 생각해볼 식견과 도랑을 갖추고 있는지
- ⇒운동과 사업의 분리(공생과 자립의 마을조성) 추진: 전체 합계에서 NPO·마을조성 합의회·커뮤니티 엔터프라이즈로: 아사카 퍼스널 릴레이션 설립(1989년) 종업원수: 170명, 연긴 매출: 6억 정도, 건물 유지보수: 5억 5천만, 약국: 5천 만, 계약장소: 90% 행정, 시청, 지하철, 허가시오사키, 도요나카, 오사카시, ㈜휴먼 커뮤니티 야다(1998.11), 재단법인 유아이 네트워크 야다(2006.4)
- AOTS간사이 연수센터 개설(1994), 아비코미나미 중학교 개교(1995), 특별양호노인시설 개설(1996), 중앙공원 개설·제2회 차고지터 축제(1998.4.29, 5만 명이 참가)
- 지구 내 공영주택단지의 빈집을 활용한 커뮤니티 비즈니스 시작(오사카사 커뮤니티 비즈니스 활용거점 사업): 지구 내 2곳에서 운영 중(장애아동 테이 서비스, 커뮤니티 레스토랑 코스모스)⇒디용
- · 3개 지구 마을조성 연구회가 공동으로 마을조성 합등회사 발족을 추진 중(2015년 중에 발족 예정): 지역 활성화를 위한 커뮤니티 베스트 마을조성 회사 모델로 구상

활성화 거점 형성사업 전개

①아동 발달 지원・방과후 교실 등 데이서비스「쓰쿠시 아사카」

사회복지법인 아사카 모임 (아사카미나미 주택 6동 107호)

②커뮤니티 비즈니스(후레아이 카페 「코스모스」)

오사카시 스미요시구 요사미 연합 아사카 진흥마을회 (아사카미나미 주택 1동 103호)







#### 재일교포 커뮤니티의 지역 활성화를 위한 실천

#### CCU

OSAKA CITY UNIVERSITY

2010년 니시나리 재일교포 커뮤니티 조사

(조사 사무국: 천홍규 연구실)에 따른 거추자 속성

- 성별: 남성53명(41.4%), 여성76명(58.6%)
- 평균연령: 74.97세
- 세대 구성

부부세대 43명(33.4%)

단독세대 41명(31.8%), 자녀나 손주와 동거 41명(31.8%)

부부세대이면서 65세를 넘는 사람은 34명(26.4%)

#### ※약 65%가 고령세대

- 출신지: 70%가 일본 출생 재일교포 2세 -일본 출생 90명(69.8%), 한국, 북한 출신 39명(30.2%) 일본출생(오사카 출신이 많음)
- ·도항 시기: 전쟁 후 일본으로 건너왔다는 사람도 35명 중 7명
- · 학력: 취학 10% 정도, 고졸 이상 21%

#### 재일교포 커뮤니티의 지역 활성화를 위한 실천

WU

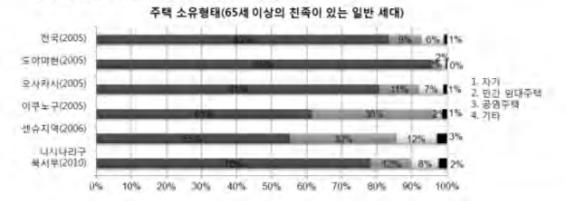
OSAKA CITY UNIVERSITY

- 세대 수입과 살림살이
- ·세대수입: 한 달 수입이 10만 엔 미만인 세대가 41명(36.6%)으로. 상당한 비율을 차지하고 있다.
- 수입 내역: 자신의 공적 연금 24.2%
- <u>·배우자의 공적연금 1.3%</u>, 근로 수입 29.0%(65세 이상), 연금이 없는 사람에 대한 시 보조금은 2명뿐.
- •자녀와의 관계: 연락하고 있다가 약 80%, 자녀가 없다는 6명뿐. 자녀의 거주지는 오사카가 많다.
- 빈도는 자녀가 방문하는 경우가 많다.
- ※「사회적 고립」과의 관계···가족을 포함하여 사회적 관계의 빈도가 적은 고령자 세대의 존재

#### 재일교포 커뮤니티의 지역 활성화를 위한 실천

#### 모사키시 니시나라고 북서부 한국인 고령자의 주거 특성

1) 주택 소유 형태(전국·주묘 지자체와 비교)



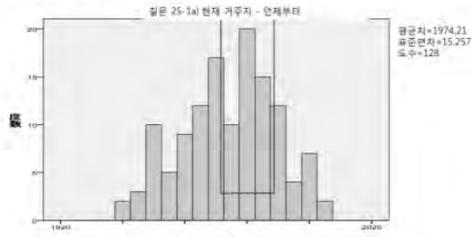
\*2005년 자료는 2006년 10월 81일에 공표한 연구주력중도사 자료 「고향자 천국이 있는 세대,를 르대로 하고 있다. 의원유지에(이즈미아·이즈마오쓰시·다카머시사·다라오차점의 3개 서. 1개 정)의 조사 자료는 1006년에 일시한 샌유지역 재밀교로 고렵자 복지실태조사 보고서를 토대로 하고 있다.

65세 이상 고령자 진족이 있는 세대에서는 전국적으로 자가 비율이 높으며, 오사카시에서도 80%를 넘는다.
 재일교로 고령자가 모여 사는 이루노구 센슈 지역은 50~60%가 넘는 반면, 나시나리구 북서부는 자가비율이 거의 80%에 달해, 재일교로 집주지역이라 보여지며, 자가 비율이 압도적으로 높다.

#### 재일교포 커뮤니티의 지역 활성화를 위한 실천

오사카시 나시나리구 복서부 한국인 고령자의 주거 특성

#### 5) 현재 주거지의 거주 연수



필문 25-1a) 현재 거주지 - 언제부터

1960~85년 사이에 현재 주거지로 이사하여 살고 있는 세대가 60%를 차지한다. ~80년 이전에 이주한 세대(전체 66%)는 건축연수 30년을 넘어 주택의 노후회가 우려된다. #일본 가목(주로 목조)의 내용연수 30년

#### 재일교포 커뮤니티의 지역 활성화를 위한 실천

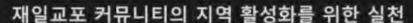
보사가서 나시나라고 복서부 한국인 고령지의 주거 특성.

- 6) 니시나리구 북서부 재일교포 고령자의 주거 특성
- ① 높은 자가 비율(전 세대의 78%): 다른 재일교포 집주 지역과 비교해도 압도적으로 높다(센슈지역: 55%, 이쿠노구: 61%).
- ② 많은 거실수(방 3개 이상이 전체의 86%), 특히 독거노인세대에서는 80%이상.
- →여유 거실의 발생·주택 유지(청소 등)로 인한 신체적 부담.
- ③ 오래된 주택 건축연수(전체 60%가 건축된지 30년 이상)→주택의 노후회, 주택 유지의 어려움

#### 7) 주거 민족도·과제

- · 「주거지에 대한 익숙도」 · 「입지·편리성」 · 「지인·친족의 근처 거주」에 따라 정주 지향
- · 주택의 격차·불편한 물 사용 등이 과제: 거주하는 곳이 2층 이상이라는 점도 과제.
- · 보수비용 각출의 어려움.
- 개호가 필요하다고 인정받은 세대·개호가 필요하나 신청하지 않은 세대의 주택 내 사고 발생.
   →자립도가 높은 세대에서도 사고로 쓰러지거나 해서 개호가 필요한 상태가 될 가능성도 높다.
- · 재택 생활을 지원하기 위한 주거 환경 개선(장애물 해소·물 사용을 편하게 하는 등).

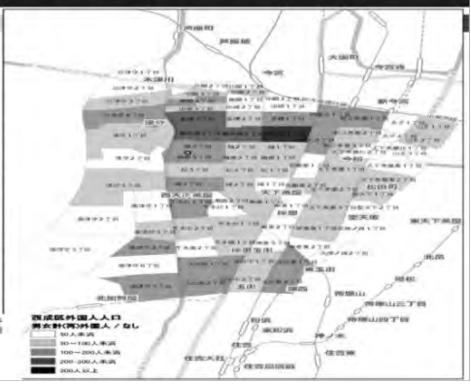
东西市 识别的 苯甲磺醇 英州人烈城群





니시나리 북서부이 외국인인구

니시나타구 외국인인구 남대 총(개)외국인/공품 50명 미만 50~100명 미만 100~200명 미만 200~300명 미만 300명 아상



# 재일교포 커뮤니티의 지역 활성화를 위한 실천

#### 

#### OSAKA CITY UNIVERSITY

I. 취지: 니시나리지역의 민족 문화를 알리고 이문화간 교류를 통한 실천적 마을 조성으로 지역 활성화 비전을 모색

#### Ⅱ. 행동 계획

- ●니시나리 민족 박물관 문화 강좌 실시: 유니버스 재단·일본 도시계획학회 사회연계조직·맹아연구: 매월 정례 개최
- · 오후반은 디시나리 사랑방과 합동개최(공작교실)
- · 저녁반은 연속강좌(민족문화강좌): 오사카에서의 이문화 커뮤니티: 대만, 오키나와(현인회), 새로 온 중국인 커뮤니티 외
- 다문화 커뮤니티 연구와 지역 복지, 지역 활성회에 관한 조직 등의 소개
- ●니시나리 산업 전승 시도: 산업학원...피혁(벨트 제작·신발 제작·가방 제작), 금속 가공(볼트·너트) 제작 도구의 수집 및 전시회 개최를 추진
- ●니시나리 민족 자원에 관한 지속적인 조사(연구 및 사업 조성 신청)
- 만단 디시나리 역사 기록 작성
- · 오키나와 나시나리 정주 기록 작성
- ●니시나리 지역 내 인트 레노 작성(민족 자원 분포도 및 자원 개론, 연계 모색)
- 민족 시장의 정례 개최를 추진(연 1회·여름 축제와 병행해서 개최)
- ●네트워크 조성: 오키나와 현인회, 상점가 진흥회, 시대도시 연구 플라자, 기타 민족 지원 민단오사카 본부, 한국총영사관, 오사카 한국문화원

# 

#### 재일교포 커뮤니티의 지역 활성화를 위한 실천 : 에코뮤지엄이라는 접근

#### OSAKA CITY UNIVERSITY

건물 안에 고정되어 있는 박물관 및 전시 공간이 아닌, 지역 역사와 산업을 생생하게 감상할 수 있는 시설을 통해 지역 활성화를 꾀하려는 접근 방식.

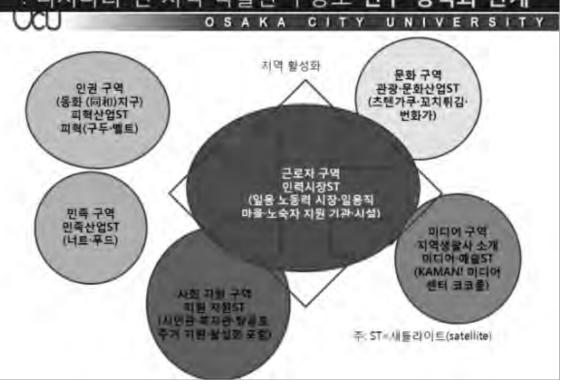
① 야외 박물관(Open-air museum, 영국)

② 「에코뮤지엄(Ecomuseum)」(프랑스·스웨덴, 프랑스에서는 에코뮈제) 특히, 에코뮤지엄은 1960년대 이후 농촌지역에서 시작되어, 1980년대에는 도시 지역으로 확산.

단순한 전시공간이 아닌, 쇠퇴한 지역 경제 부흥을 위한 새로운 지역 활성화 프로그램으로 각광받고 있다.

지역 커뮤니티와 주민들이 지도원되어, 지역 내에 흩어져 있는 다양한 역사와 산업 유산을 연결하여, 그것들을 네트워크화 하는 전 지역 박물관 구상은 새로운 지역관광산업 창출을 통한 지역 활성화와 신산업 창조로도 이어지는 아이디어다.

#### 재일교포 커뮤니티의 지역 활성화를 위한 실천 : 니시나리 전 지역 박물관 구상도 연구 영역과 관계



#### 취약 도시에서 포괄적인 마을조성을 위한 과제

- 빈곤한 주민 요구와 사회적 수요에 대응할 수 있는 마을 조성:
   외부 수탁과 커뮤니티 비즈니스 추진
- 시유지와 공관 매각 등에 대응하는 커뮤니티 베스트 개발을 모색⇒3개 지구 공동 마을조성 합동회사설립 추진
- 주택 보수와 지역사회 자원 발굴에 의한 사회 박물관 접근 방식으로 이루어지는 지역 신산업 창조형 커뮤니티 비즈니스 추진
- 지속적인 주민 참여 및 차세대 인재육성 추진
- 실천된 실례를 공유하고 지역 외 활동과 교류의 장을 지속시킴: 3개 지구 공동 마을조성 연구회



거주, 의료·복지, 고용, 다문화 공생형 포괄적인 마을 조성 모델 창조로

#### 도시의 취약성을 뛰어넘어 포괄형 지역 활성화로

OSAKA CITY UNIVERSITY



바뀌는 것은 당사자가 아닌, 우리 사회. 실행자 위주의 접근 방식으로 도시를 재구성한다: 결과를 정정하는 것 뿐만 아니라 기회 접근이 보장될 수 있는 도시 시스템 구축으로.

UCU

#### 세션발표6-3 | 신자유주의 주택정책에 대한 저항: 적절한 주택확보를 위한 협력

### 신자유주의 주택정책에 대한 저항

# : 적절한 주택 확보를 위한 협력

PLATFORM CONCERNING SUBDIVIDED FLATS
AND ISSUES IN HONG KONG

# 목차

- 1. 홍콩 주거 정책 및 쪽방 아파트문제
- 2. 홍콩 쪽방 아파트 문제 관련 플랫폼(The platform) 수립
- 3. 결론

신자유주의 주거정책과 정부역할 축소

- ●내집마련 장려
- ●1997년 8만 5천 세대와 70% 내집마련을 목표
- ●주택시장 안정화 정책
- ●2002년 내집마련정책(HOS) 종료
- ●토지 경매 종료
- ■공공임대주택(PRH) 공급 감소
- 92004년 임대료 규제 무효화
- 법적 보상 및 민관 파트너십 무효화로 민간 재개발 장려
- ●2010년 미분할 90%에서 80%로 강제매수 한계치 낮춤

# 홍콩 주거 정책 및 쪽방 아파트문제

공공 및 민간 주택 공급 감소 (Lau, 2011)

- ●1991-2000년 58만2천 세대 건설됨.연평균 신규 건축 주택 수 5만 8천 세대로,
- ●22000(PRH) +12000(HOS)+24000 (민간주택)
- ●2001-2010년 39만 9천 세대 건설됨.연평균 신규 건축 주택 수 약 4만세대로,
  - ●19000 (PRH) + 3000 (HOS) + 18000 (민간주택)

쪽방 아파트(SUD: subdivided units)로 인한 심각한 문제들

●SUD에 거주하는 것으로 추산되는 인구

●2013: 66900 세대, 171300 명 ■2014: 86400 세대 (29%증가)

25세 이상 인구 중 민간 아파트의 SDU에 거주하는 축택가구 비율

	Estimated number of domestic households <sup>22</sup> living in SDU <sup>25</sup>	Number of domestic households (C&SD 2012) 31	Percentage of domestic households living in SDU
Hong Kong Island	16-000	425 700	7.5%
Kewloon	33-300	739 000	4.5%
New Tenninses East	# 500x	540 600	0.0%
New Territories West	14 100	683 700	2.1%
Total	56 900	1389 000	28%

(Policy 21 Dimited, 2013)

# 홍콩 주거 정책 및 쪽방 아파트문제

#### 높은 임대료

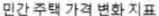
가구 크기 별 SDU 임대료 및 계층별 평균 임대료 (2013년 4월)

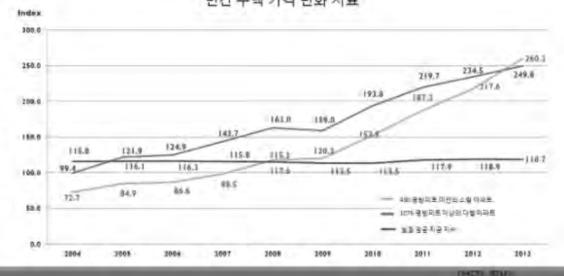
Household size	Average remail per month(HKS)	Average rental per square foot(HK\$)	Average rent by class in Apr 2013 (Not included 50U)	A. (Less than 40 m2)	3 140 m2 to 59.9 m2
I.	HI(\$3,070	HKS28	HIL	HK\$334	HK\$230
2	HI(\$3,480	HILS31	KLN	HK5252	HK5221
3	HI(\$4,020	HK\$30	NT	HK\$209	HK\$191
4	HK\$4,330	HK\$29			
5 or above	HK\$5,080	HIS29			
anipheadal III	HK\$3,790	HES29			

#### 월가구소득

(Policy Z1 Limited, 2015; & Rating and Valuation Department, rud)

Monthly Lamed with continues and	To oil benness of a trong with
h-store-	100
Bulani Badani	f_dec
Marris From	610
acres areas	1.00
CONTRACTOR OF THE PERSON NAMED IN COLUMN 1	310
\$45 mm where	-919
Nation to server	600
No capita format tild sing format.	Atlant





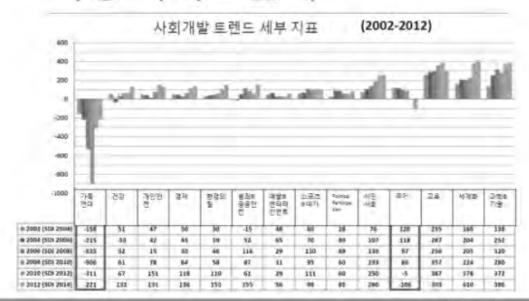
# 홍콩 주거 정책 및 쪽방 아파트문제

쪽방 아파트의 열악한 주거환경

●방 한 개 또는 10 평방미터 보다 작은 공간에 화장실, 부엌, 거실, 침실







THERES HOM?

# 플랫폼과 플랫폼의 전략 수립

2011년 6월 15일 마타우와이 (Ma Tau Wai) 거리 화재

- ●8층, 14세대 건물
- ■44세대로 불법 개조
- ●4명 사망, 19명 부상



- ●14세대 건물
- ●7세대가 20세대로 불법 개조됨
- ●9명 사망, 34명 부상





- ●2012년 3월 17일 설립됨
  - ●쪽방 아파트 문제만을 위한 최초의 연합체
  - ●구성원은 사회복지사, 연구원, 주민, NGO, 학자 등
  - 입장
    - 적절한 주거는 홍콩 국민들의 권리
      - ●공공임대주택(PRH) 공급 확충
    - 의대료 규제 재정립
    - 이 임대료 보조금
    - ●쪽방 아파트 거주자를 위한 임시 주택
    - ■도시재개발국(Urban Renewal Authority)의 재개발 프로젝트로 신규 공공임대주택 제공되어야

# 플랫폼과 플랫폼의 전략 수립

- ●쪽방 아파트 거주자 연합 결성
- ●조사
- ●포럼
- ●로비









쪽방 아파트 거주자 연합 결성

- ●구성원들은 주로 구도심 지역에 대한 지역사회 개발 접근법을 받아들이는 사회복지 서비스 단체 출신
- 플랫폼 설립 이전에는 한 동안 다양한 구역에서 정책 중심 단체들이 많이 조직되었음
- ■2012년 "홍콩 쪽방 아파트 거주자 연합" 결성
- ■지역사회개발접근법을 채택하는 단체가 없는 구도심 지역에 대한 신규 연합 결성 지원



# 플랫폼과 플랫폼의 전략 수립





2014년 12월 장기주택계획(LTHS)에 대한 대응

2015년 3월 입법회에서 공청회가 열리기 전





2015년 4월 도시재개발국 (URA)에 사회적책임 수행 촉구

#### 조사

- ●2012년 쪽방 아파트에 대한 최초의 대규모 조사:
- "홍콩쪽방 아파트 거주자 조사"
- ●통계국과 홍콩 정부는 2013년 이전까지 쪽밤 아파트에 대한 정보 갖고 있지 않았음
- ■조사 목적: 1) 쪽방 아파트 거주민 상황 파악 2) 쪽방 아파트 거주민들이 문제에 어떻게 대응하고 있는지 파악 3) 쪽방 아파트 거주자 요구 파악





# 플랫폼과 플랫폼의 전략 수립

#### 조사

- ●6개 구도심 지역 선정
- ■건축된 지 30년 이상의 건물에 초점
- ●465가구 방문(7개교 사회복지 전공 대학생 300명 이상)





#### 포럼

- ●6차례 포럼 개최
- ■조청 연사: 입주자 대표, 교통주택부 장관, 입법회 후보, 입법회 의원, 학자,장기주택계획(LTHS) 운영위원회 대표, 사회운동 단체 대표
- ■토론 분야: 임대시장에 대한 규제, 임시주택, 쪽방 아파트 문제의 심각성 및 해결방법, 정부에 의한 장기주택 전략, 소수민족이 직면하는 주택 수요 및 문제







# 플랫폼과 플랫폼의 전략 수립

#### 로비

- ●교통주택부 장관
- ■입법회 의원 및 정당
- ●장기주택계획(LTHS) 운영위원회
- ●지역사회보호기금(CCF) 의장



#### 플랫폼의 업무 관련 성과

- ●쪽방 아파트 문제에 대한 대중 및 정부의 관심 제고
- ●거주민에게 힘과 권한 부여
- ■정부와 운영위원회가 플랫폼이 제안한 정책을 고려하게 함.예:장기주택계획(LTHS)이 플랫폼의 일부 아이디어에 반응, CCF의 입주자 지원 제도 기준 수정 등....
- ●지역사회 개발 접근법의 중요성에 대한 사회복지사와 학생들의 인식 제고



# 플랫폼과 플랫폼의 전략 수립

#### 플랫폼 강화

- ■쪽방 아파트 거주민 연합 결성을 위해 보다 많은 기회와 자원을 지닐 수 있는 사회복지사들이 플랫폼의 주요 구성원
- 다양한 배경의 구성원들이 더 많은 시너지 효과를 가져올 수 있음

#### 플랫폼이 작면하는 문제

- 신자유주의 사회복지 서비스는 사회복지사들의 지역공동체 개발 접근법 채택 및 응호를 장려하지 않음
- ■사회복지사들이 쪽방 아파트 거주민들에게 다가가 조합을 결성하기 쉽지 않음
- 홍콩 정치 시스템에서는 정치 옹호를 위한 확실한 방법이 없음

# 결론

- ●2002년 신자유주의 주거 정책과 정부 축소
- ●서민들의 열막한 주거 환경
- ●플랫폼 설립으로 더 나은 주거정책 옹호를 위한 자원을 더 많이 모을 수 있음
- ●정택 옹호의 제도적 한계
- ●플랫폼이 채택한 다양한 전략이 대중과 정부의 관심을 높일 수 있음

# Thank you!

#### 2 콘퍼런스 개최사진

#### l 콘퍼런스 1일차 (5월14일)



#### l 콘퍼런스 2일차 (5월15일)



#### l 현장견학 (장수마을)



#### l 현장견학 (이웃기웃 청년주거 협동조합)



#### l 홍보 포스터



#### l 홍보 초대장



서울시앙 서고모	) '청사 1등 13층 대회의	실, 소리의실	14th May (THI Secul City Hall Se		d 13 Main Conference Half, Meeting Room
LINE		也附金利	lmo.		Pegos
10:30:-11:00		54	19:3014:00		Registration
14:00~14:30	개최 및 게라면설	- 개 회 사 : 인수에 Jaggs-(프라토토 - 현 의 사 : 영화를 'Gad J ME - 해 의 - 하는 이	14 0014 30	Opening & Opening Speechs	- Operary Address: EMS-Sodyage (Producer Seat ontice) - Vollecting (Seat : SEXON Chapter) Provides of Seat Armey Comprehen - AMS-Man   Find releases Plant (Vollec') University - Osignations   Seat : LEE Keek's Vollec' Horse   Seat   Vollec') University - Osignations   Seat : LEE Keek's Vollec' Horse   Seat   - Operary Seat : LEE Keek's Vollec' Horse   Seat   - Operary Seat : LEE Keek's Vollec' Horse   Seat   - Operary Seat   Seat   Seat   Seat   Seat   Seat   - Operary Seat   Seat   Seat   Seat   Seat   - Operary Seat   Seat   Seat   Seat   Seat   Seat   Seat   - Operary Seat   Seat   Seat   Seat   Seat   Seat   Seat   - Operary Seat   Seat   Seat   Seat   Seat   Seat   Seat   Seat   - Operary Seat   Seat   Seat   Seat   Seat   Seat   Seat   Seat   - Operary Seat   Seat
	月重要50	• 파리아 로래나 기속해 ( 구석대 # 대한민 전원 가지하다 그녀가 하나 하는 기교는 다니어를 받는 것이 되었다.	14:3015:40	Koyum Spenik I	Maria Loresa ZARATE   Pranate of Ratest International Options     Maria 1 (1986) - 11   1 (1986)   1 (198
14:30:-15:40	74/7/20	· 장영화 (그도시민구소 소장	42.55	Kuyana Speech II	ANG Yearship (1993) of Ohios Passards (Hear Tayl) (Instagg) (Appendix     And Color (Color (Col
15:40:-16:00		<b>商</b> 41	15:40 - 16:00		Break Time
	WITH ME IS	세월   - 本方面 相談 시비안에요 (Fanca) 나라는 참석형제의 · 발표: 정확성대의 중에이렇다면, 네츠우리 보석호에면, 생일하여보다	16:00~17:40	Personal &	Section   Heaving Perlamon, and Carry-rate common and the United Proceedings of the Proceedings TaxNo Wing standard process, (CAANG Acting Invent, MEZUICHI Trobicchion), PENG Yang Kan Invent.
16:00-17:40	ES	세선대: 변설 가능한 주사성대 : 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10	18.00	by Davison	Segment H. Selverhale Hausery Palay Internations  - Out transact: FARK Shirmoung Loved  - Finantia: C. HAN Chartchiell Internation (IM Stoughth etc.)  CHOI Engroung Loved, FUNG Stoukken beginning
	71&275H	·포시카 에스웨프 ( SENEROU AC		Events Speech II	* HOSAKA Mineriako i Protegori di Nitro Foliado Unamago
09-00-10-20	71±3950	· 發展者 (200 2000年120年22年20年20年20年20年20年20年20年20年20年20年20年2	09:00-10:20	Esparte Sporel; N	SEEN Expending (Princeton of the Landy: Schmidt Grantens and Fake of Sciences
10:20 - 10:40	i ma cin	E TO COMM ME TON		adate disease.	galaded to energy of the Cappage of the
10:20 - 10:40		報告報: 以名句 寿明山 大門芸長河 (110円5)	10:20:-10:40		Break Time
10:40-12:00	神世帝 献王 定	* 보면 : 선생후(학원) 환리병자(), 리루순예((海和)	10:40:-12:00	Promotion &	Steam #: Informal Harany and Community - Charpetinn / KIM Toungsold Time - Proceeds / SHIN Harage and mean HUANG Liting Towns, LAU Steam-Hernitani
10.00	EN	세선장: 주고(지역)) 등으면 (제명) - 최당: 만족 (기생 ) - 발표 : 성계백이다면, 취이상(하지, 당기생(문의	10.40-12.00	by Screams	Suman (f) Haming Super(s)) Phinalogy  • Our grands: JBON Hanggradium  • Prosetter: HSU Chewei Insure, LUIX (dauthinguing, NAM Kachedh and
		SIGNAL.	12:00-13:30		Larchiny
17:00-13:30	AUW WE W	M선V: 목가지에의: 설명이 집단 지스노름 ### ## - 과학: 이스무실 모르오르바 - 발표: 사이트 워크나소크바, 마스모토 파스루파크바 설립설립하고, 설립체하고	19:30~15:10	Pressure &	Septem V. Halamy Report D. The Diskled, Del Stroy and The Weeds 1  - Charge rate. SMCUSCH Technologies.  - Proceeds: SMITO Hannachees, MATSUNOTO Kareda Josep.  KWON Bewagneted, CHEON Sougheshout.
17:00~13:36 17:30~11:10	2.8	세선(V. 조구지 역의) 지역시(마비)(지역 실천 (+ 마이미) · 최당 : 취용권(연원 · 발표 : 후문에 다이스케(대원, 전용권(원원, 중입자에)통의		by Sensor	Seman W. Manag. apportal Proton a langually floring limit.  - The parton: SEO programs and - Property: FURUKI Deschafters, JEON Hoogquisters, WONG Kinglas bridges.
			15:10~15:20		Break Time
		취실		While Group Disconnection	Filture Plans of East Asian Federal
13:30-15:10 15:10-15:20 15:20-16:20	<b>टामा</b> ड्ड	등이시아 네트뤼크의 함축 계획	15:20~16:20		Break Time
17.30-15.10 15:10~15:20	समब्द		16:2016:20		

서울연 2015-OR-08

동아시아 주거복지 네트워크 활성화 국제 콘퍼런스

발행인 김수현

발행일 2015년 6월 22일

발행처 서울연구원

137-071

서울특별시 서초구 남부순환로 340길 57

전화 (02)2149-1234 팩스 (02)2149-1319

비매품

본 출판물의 판권은 서울연구원에 속합니다.