

IV 부록

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

개막연설 | 한국의 경험을 통해 본 저렴주택 이슈

Opening Address

**Affordable Housing Issues through the
Experience of Korea**
한국의 경험을 통해 본 저렴주택 이슈

Ha, Seong-Kyu (하성규)
Department of Urban Planning and Real Estate,
Chung-Ang University, Korea



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?



1



UN Habitat

United Nations Housing Rights Programme

Objective: The development objective of the UN-HSP is to assist States and other stakeholders with the implementation of their commitments in the Habitat Agenda to ensure the full and progressive realization of the right to adequate housing as provided for in international instruments.



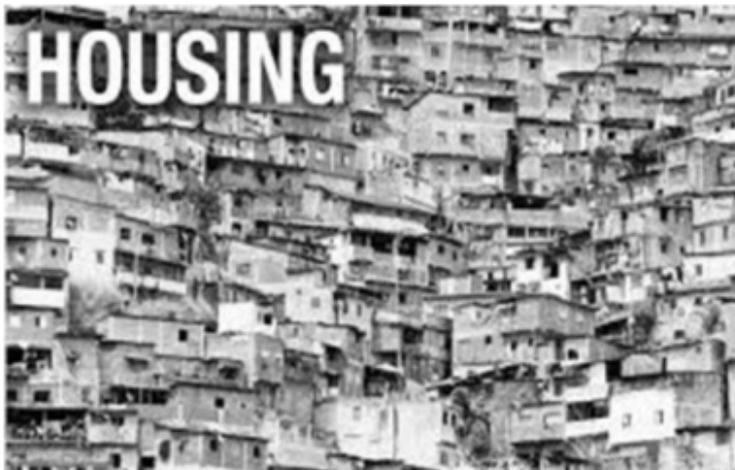
4

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.



5



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.

6

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

To ensure 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 (Ministry 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:**

- 1) **Substandardness:**
physically substandard or located in substandard neighborhoods
- 2) **Inequitable distribution of supply**
by income, family size, and by region
- 3) **Needs of special group:**
the elderly, the hadicapped





- * Number of households do not meet minimum housing standard in Seoul : 8.6%
- * Vulnerable social group on housing : 113,000 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 Affordability**
housing price, cost of owning(mortgage, tax), PIR, RIR
- 7) **Financing, subsidies and the distribution of benefits**
unequal distribution of benefits, voucher(rent subsidy)

9

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 group by income, gated



**EQUAL HOUSING
OPPORTUNITY**

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



11

(4) Alternative type of housing systems

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



14

(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 force)

-How to meet the housing needs (the poor elderly) ?



15

(6) Housing and urban redevelopment

-substandard residential areas and slums

-maximization of land use / high density / high rise development (apartment house)

-evictions, broken low-income communities,
rate of original residents' reoccupation: less than 20%

-new method, new approaches required:

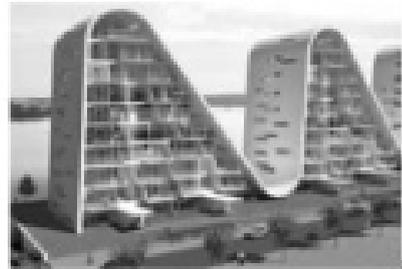
(Mayor Park's approach: community and resident led residential redevelopment in Seoul)



16

(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 ?

	Past approaches	New approaches
Policy goal	- Increased housing supply - Solution to housing shortages	- Solving housing poverty - Housing right
Policy target	- All classes of society - Neutrality	- Certain groups of people oriented - Social vulnerable people
Policy framework	- Central government led	- Local government led, - Non profit housing organization
Level of intervention	- Strong market intervention	- Fair market intervention, - Deregulation
Major policy participants	- The central government officials - Experts	- Government officials, -experts - NGOs, NPOs, CBCs, - Residents
Housing supply and management	- Public housing supply - New home construction expanded - Filtering	- Alternative (supportive housing, cooperative housing) - Management of existing homes (Remodel, housing renewal, reconstruction)

19



20

East Asian International Conference on Housing for the Urban Poor
The Seoul Institute



Housing Policies and Right to the City:
Key Challenges and Proposals for a new Urban Agenda



Lorena Zárate
HIC ■ Habitat International Coalition
Seoul, May 14th, 2015



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).

www.hic-net.org

General objective and strategies

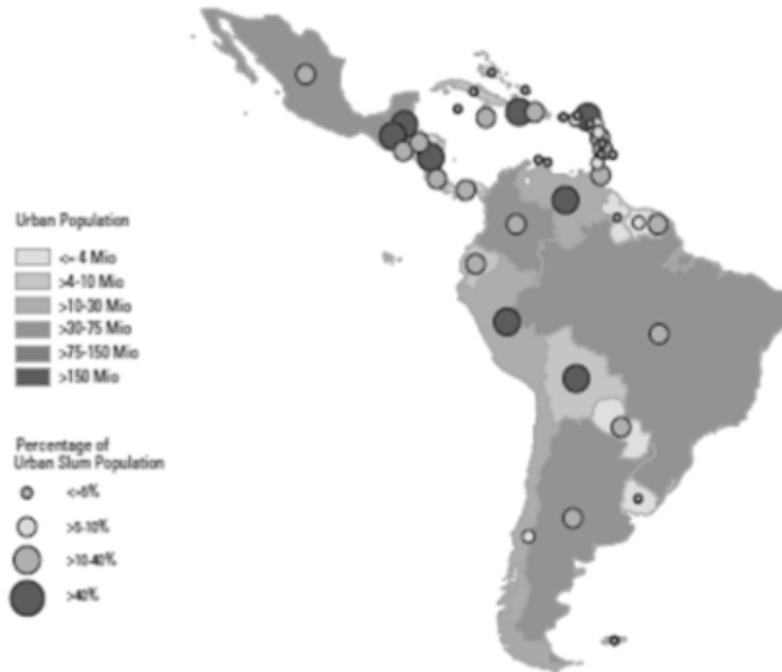


❖ **Promotion, defense and fulfilment of the right of every person to a place to live in peace and dignity**

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

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

Urban population and % living in slums



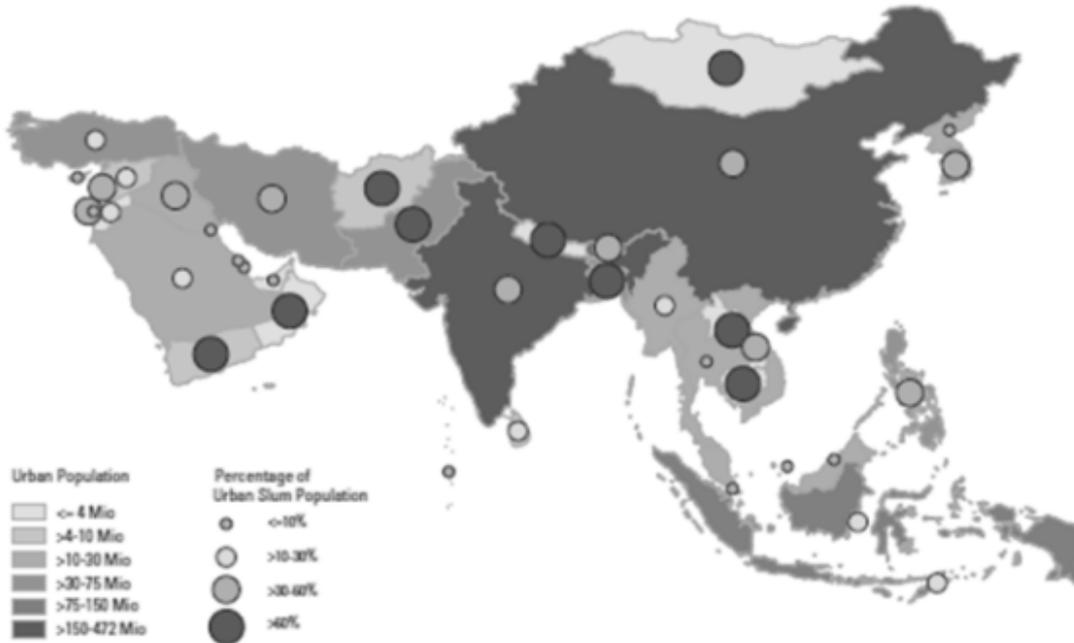
Fuente: UN-HABITAT, Global Urban Observatory 2005.

Urban population and % living in slums



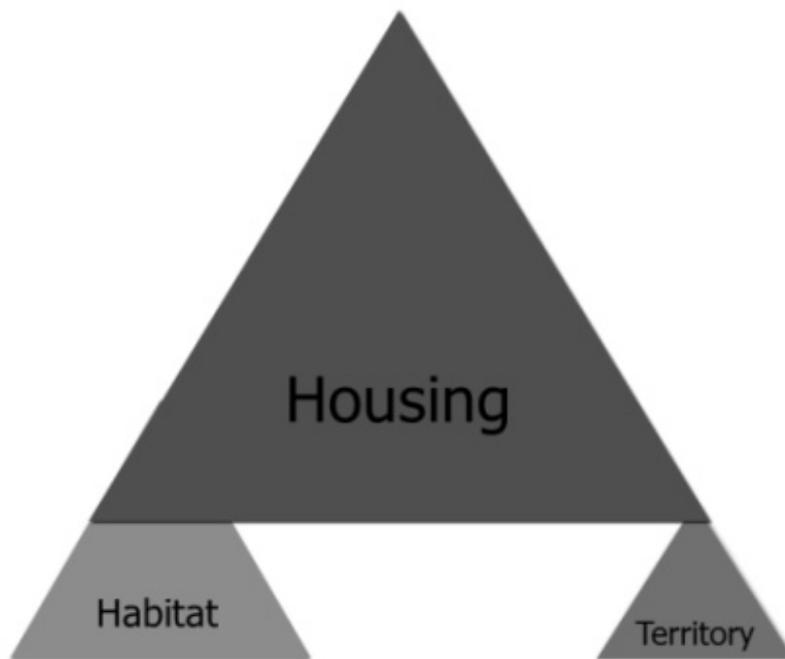
Fuente: UN-HABITAT, Global Urban Observatory 2005.

Urban population and % living in slums



Fuente: UN-HABITAT, Global Urban Observatory 2005.

Policy current approaches



Housing policies should tackle



Chile
Mexico
Brazil

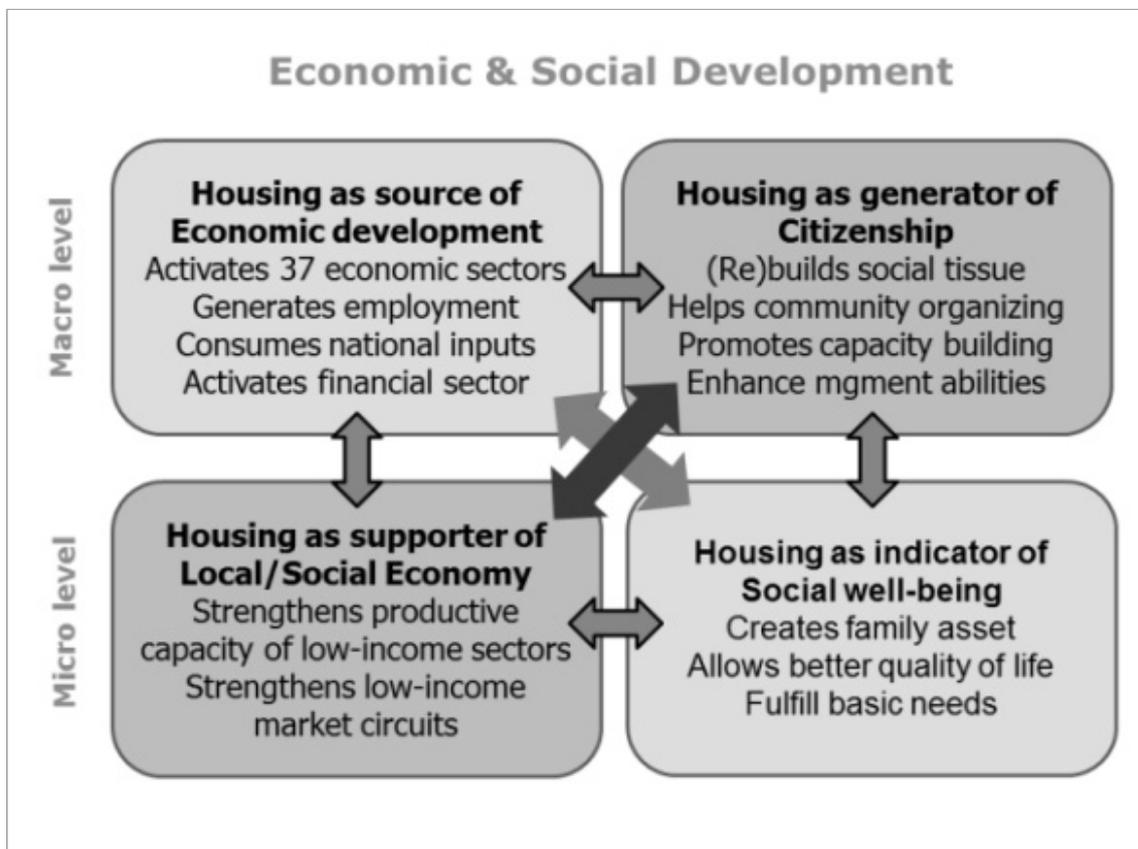
...

Housing as finished product
Quantitative deficit
Market enabling
Subsidies to demand side
Individual private ownership



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

Sectorial vs. integral approach (Right to the City)

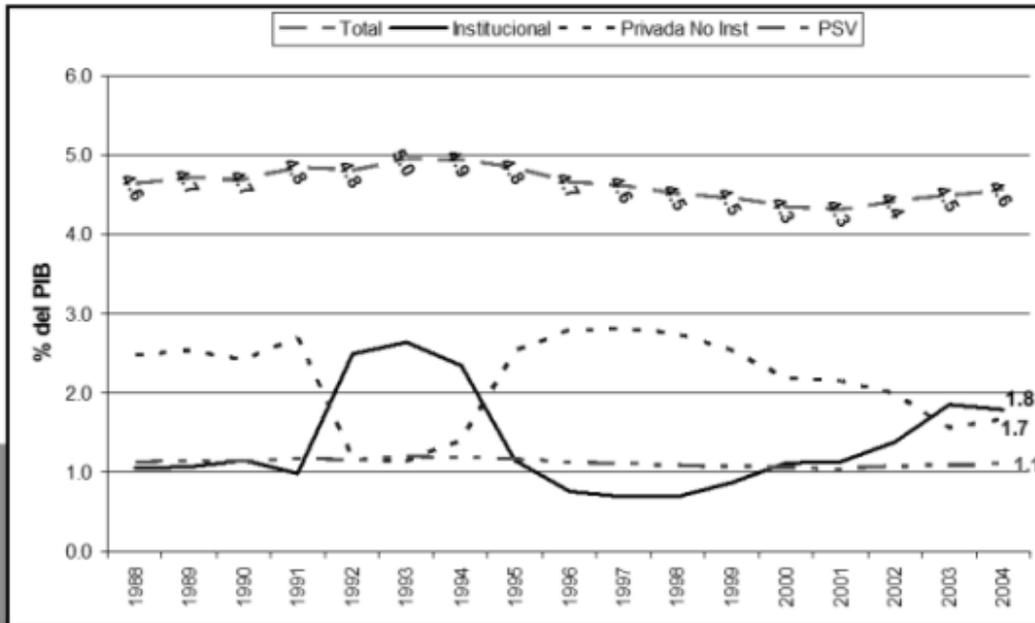


Social Production of Housing

(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

Investment in Housing as GDP % (1988-2004)



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:

- Accreditation 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)
- *Plusvalía*/Land-value Capture (H2: 76.h)
- Right to the City (H2: 50.c; 113.I; 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)

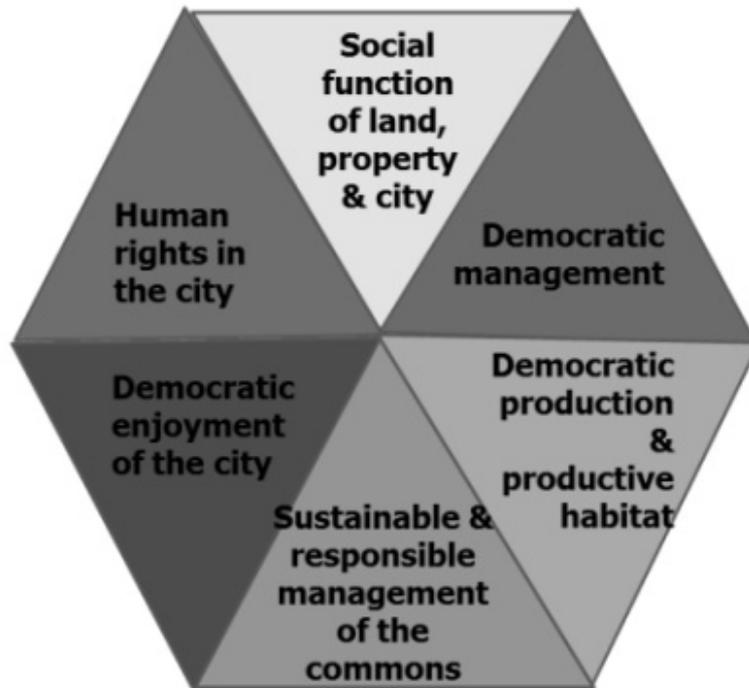
Right to Housing - Components (General Comment N°4, UN Committee on ESCR)

Security of tenure	public or private rental housing, cooperatives and other collective property forms, private property, use, emergency/temporary housing, etc.) = protection against evictions.
Disponibility of services, materials, facilities and infrastructure	water and sanitation, energy (light, heat), waste and emergency services.
Affordability	level of expenditure in housing in relation with income, not compromising the realization of other rights.
Habitability	adequate space, protection against cold, heat, humidity, rain, wind and other health threats, structural risks, fisis security.
Accesibility	prioritary attention of vulnerable groups: elderly, children, fisis disabled, mental problems, HIV-SIDA, disasters, etc.
Place	access to employment options, health services, daycare, schools and other social services; not contaminated 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).

Right to the City strategic principles



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 decision-making, 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.

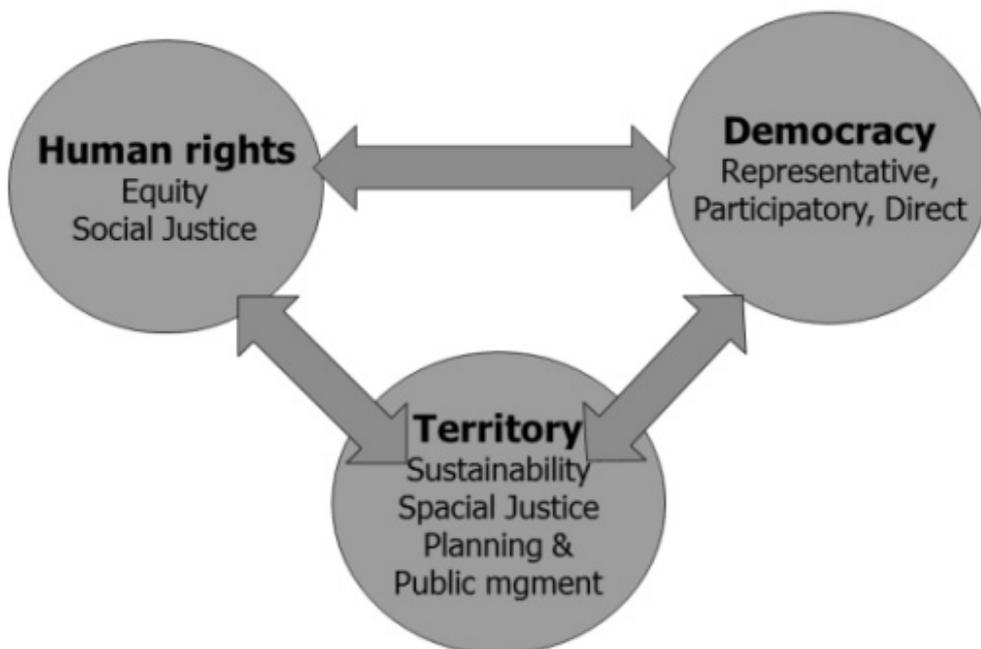
Sustainable and responsible management of environmental, cultural and energy resources as **common goods**

- ✓ 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.

The Right to 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

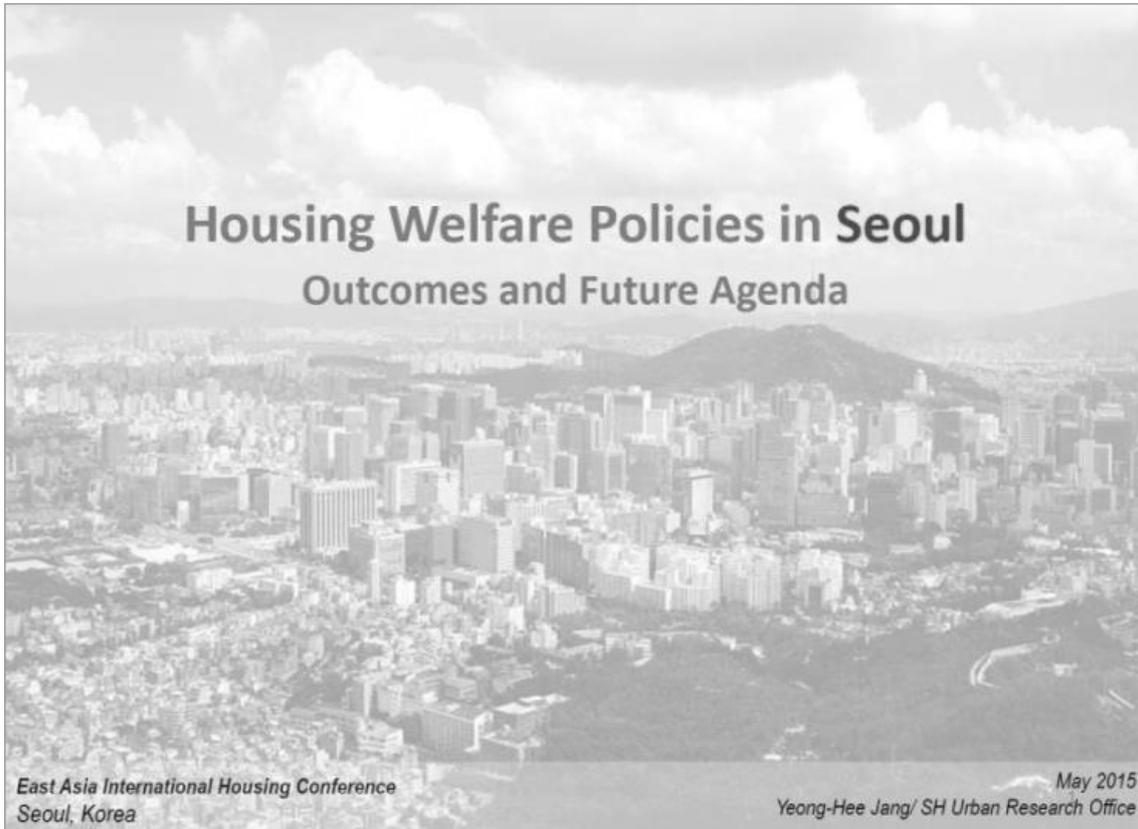
Small cities

Formality

Informality

Urban agenda

Rural agenda



1. Housing Policy in an Era of Rapid Growth Seoul | 2

In an era of rapid growth: Our housing policy priority revolves around housing shortage.

Annual economic growth averaged more than 8% for 30 years (1960-1990).
 GNI per capita: \$103 (1962) → \$11,450 (1995) → \$28,739 (2015)

Rapid urbanization and population concentration in the Seoul Metropolitan Area
 Annual population growth averaged 0.28 million people for 30 years (1960-1990), but it has been at a standstill since 1990.

Figure 1. Gross national income (GNI) per capita

Source: GNI per capita (1960-2015), Bank of Korea

Figure 2. Population Concentration in the Seoul Metropolitan Area

Source: Population and Housing Census (1960-2010), Statistics Korea (KOSTAT).

Tackling housing supply through large-scale housing supply

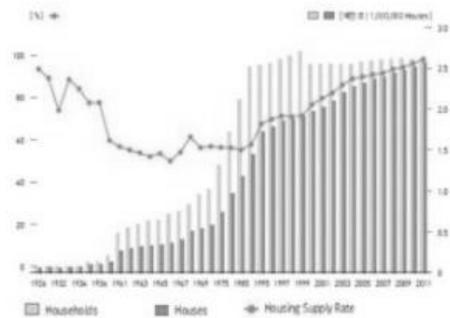
Chronic housing shortage has been a policy task during a rapid growth period since 1960.

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.



Figure 3. The number of households and houses in Seoul (1926-2011)



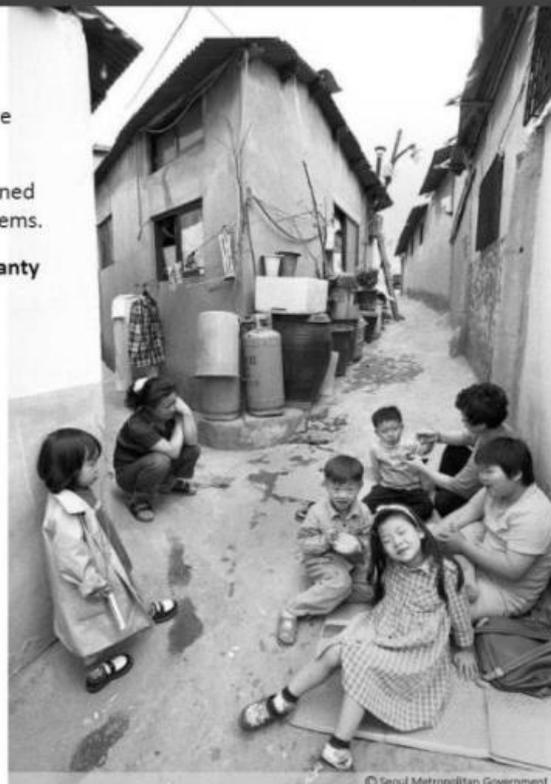
Source : Korea National Statistical Office, Population and Housing Census (1926-2011); Seoul Institute, *Geographical Atlas of Seoul 2013*

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.

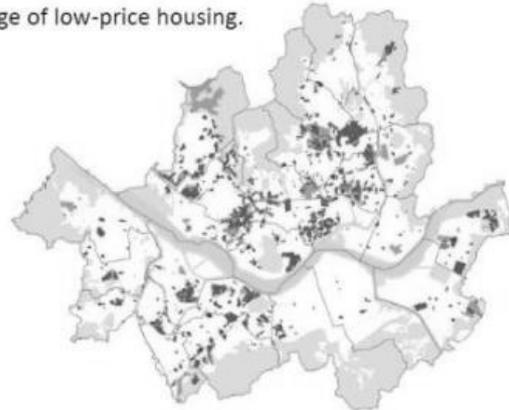


Figure 4. 1,300 Redevelopment Projects in Seoul, 61.6 km²



Large-scale housing construction through low cost land supply

The strongest government intervention in affordable housing supply lies in provision of public lands.

Change of development methods from land return-base land readjustment to expropriation-based land development

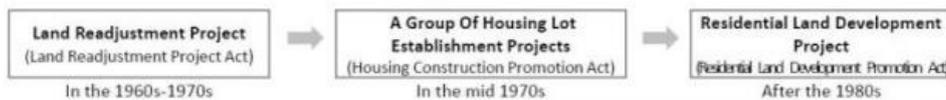
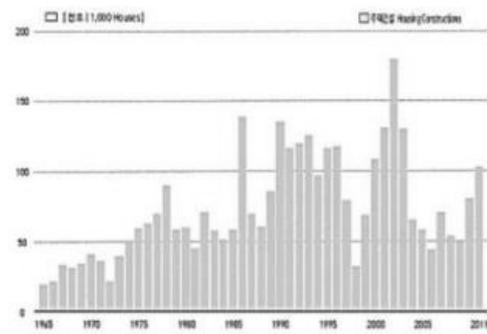


Figure 5. Number of Housing Construction in Seoul (1965-2011)



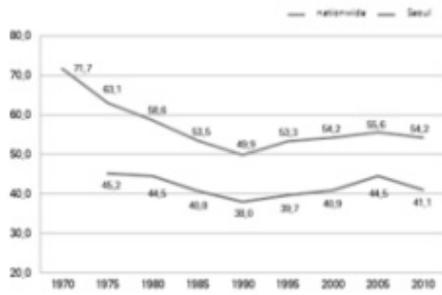
Source: Seoul Metropolitan Government, Seoul Statistics; Seoul Institute, Geographical Atlas of Seoul 2013



Rising housing costs coupled with the falling rate of home ownership

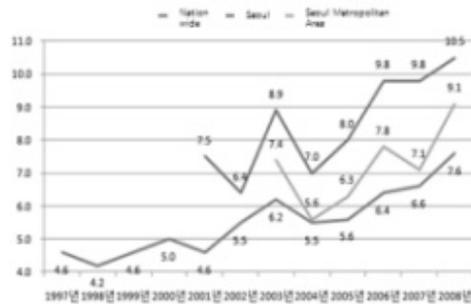
Rising housing costs became chronic due to economic growth and overpopulation in urban areas. The home ownership rate was rather low despite massive housing supply. The public bore the burden of housing costs: Domestic consumption was dampened by higher housing costs.

Figure 6. Housing Tenure



Source: Population and Housing Census (1970-2010), Statistics Korea

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

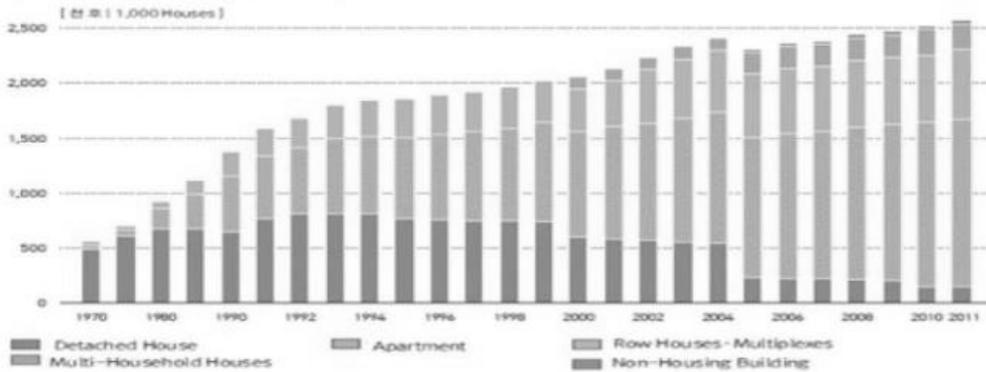


Source: Fact-finding Survey on Public Demands for Housing Finance (1997-2010), Kookmin Bank

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 Census (1970-2011); Seoul Institute, Geographical Atlas of Seoul 2013

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



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%.

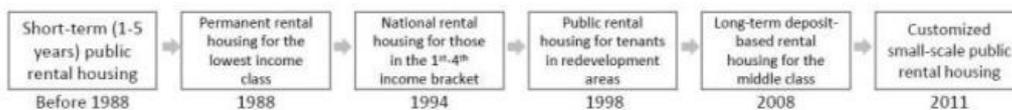
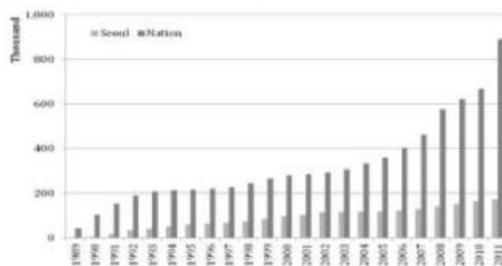
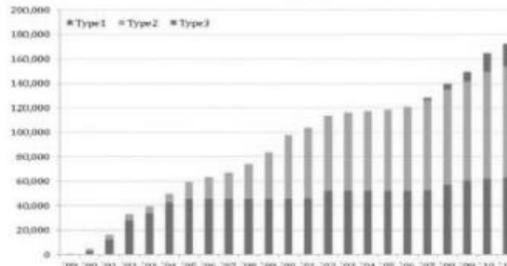


Figure 9. Cumulative public housing stock increase



Source: Data from the Land & Housing Corporation (LH), Ministry of Land, Transportation and Maritime Affairs (MLTM), and Seoul Housing Corporation (SH); modified by the author.

Figure 10. Public housing increases by type in Seoul



Note: Type 1 permanent, purchase and leased public housing; Type 2 National, 50-year, Redevelopment public housing; Type 3 Shift housing.
Source: Data from the Seoul Metropolitan Government, Housing Policy Bureau.

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.

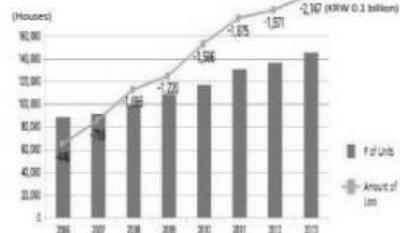
Strong preference on long-term deposit-based rental housing for the middle class.

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.

Figure 11. Loss caused by public rental housing operation of SH Corporation



Source: SH Corporation, 2014

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?

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

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.



© Seoul Metropolitan Government

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

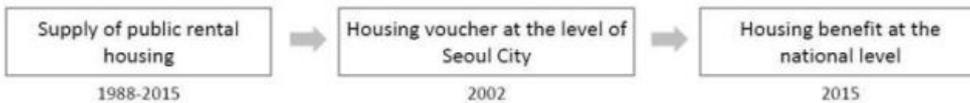
Service platform for housing welfare services, including management of public rental housing, housing counseling, housing improvement, and housing benefit.

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 1st-5th income bracket can be beneficiaries.

By 2022 all households without home ownership in the 1st-5th income bracket can be beneficiaries.

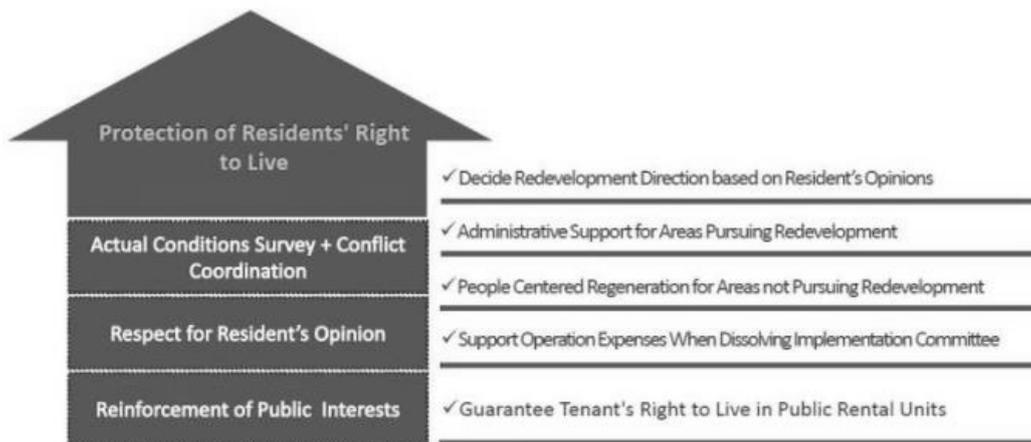
Transformation of Redevelopment Policy in Seoul:

(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



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.



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**

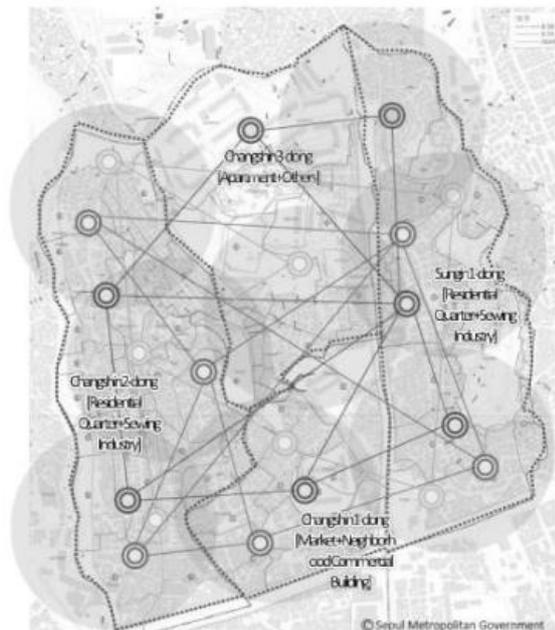
Provide communal space for education and local revitalization activities by local residents and village activists

◎ **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.



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

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 Mitsuhiro

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

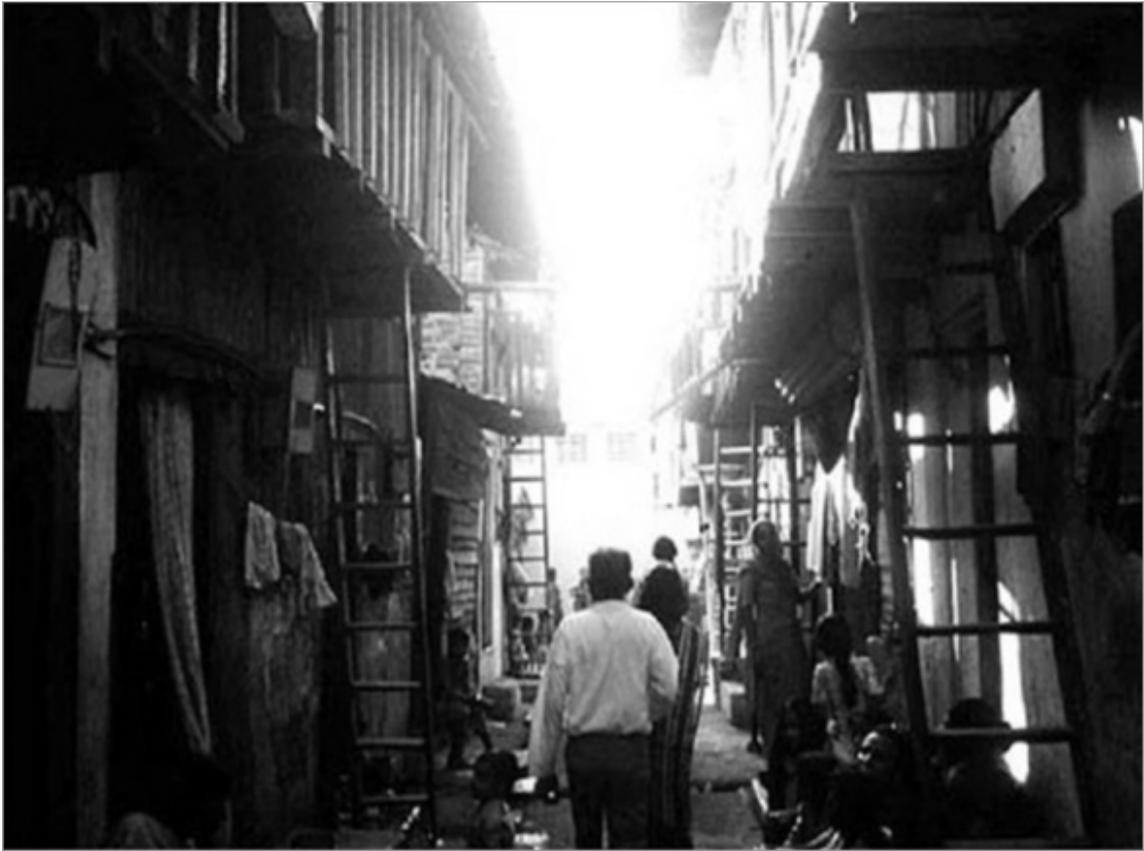
The right to adequate housing, as defined in the international law, is "the right to live somewhere in security, peace and dignity" (CESCR General Comment 4, December 1991).

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.

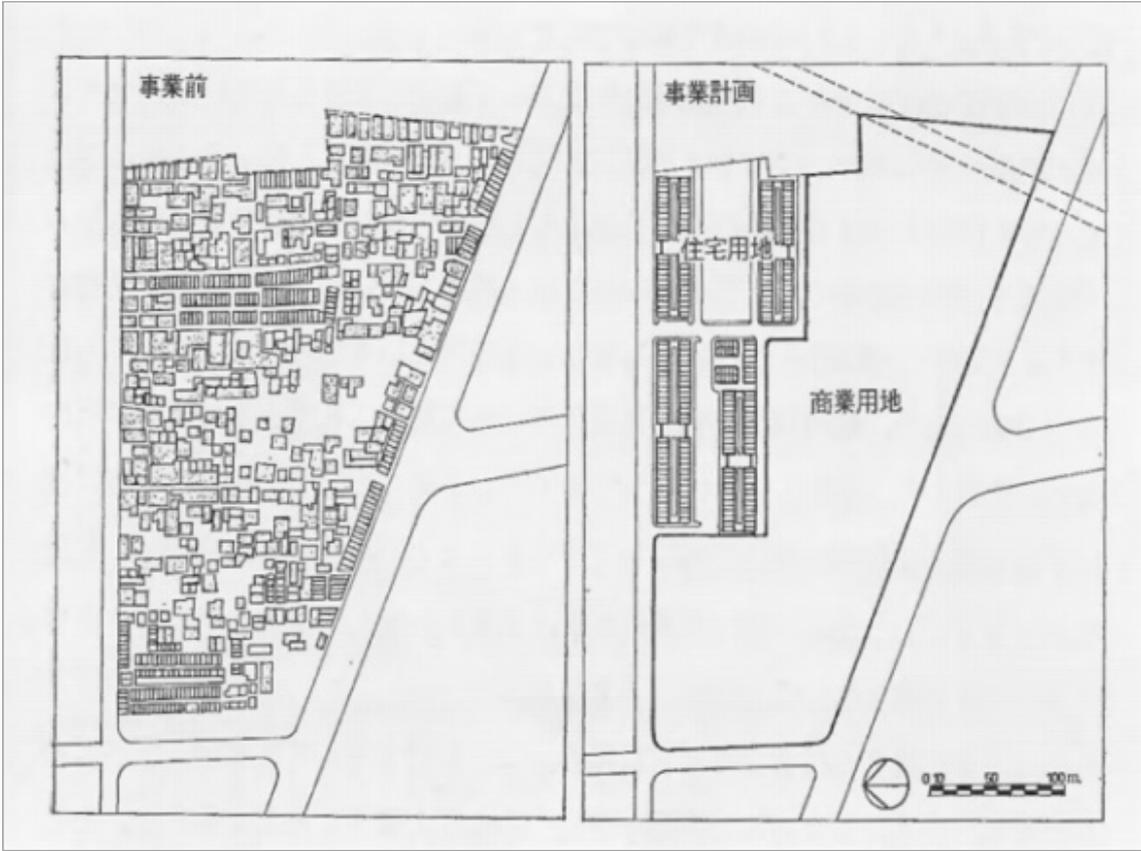






In the 1980s, a political change took place from developmental authoritarianism to decentralized administration in South-East Asia, and some social space was created for people to participate in government policy measures. **Community Mortgage Program** in the Philippines and the **land sharing scheme** 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.

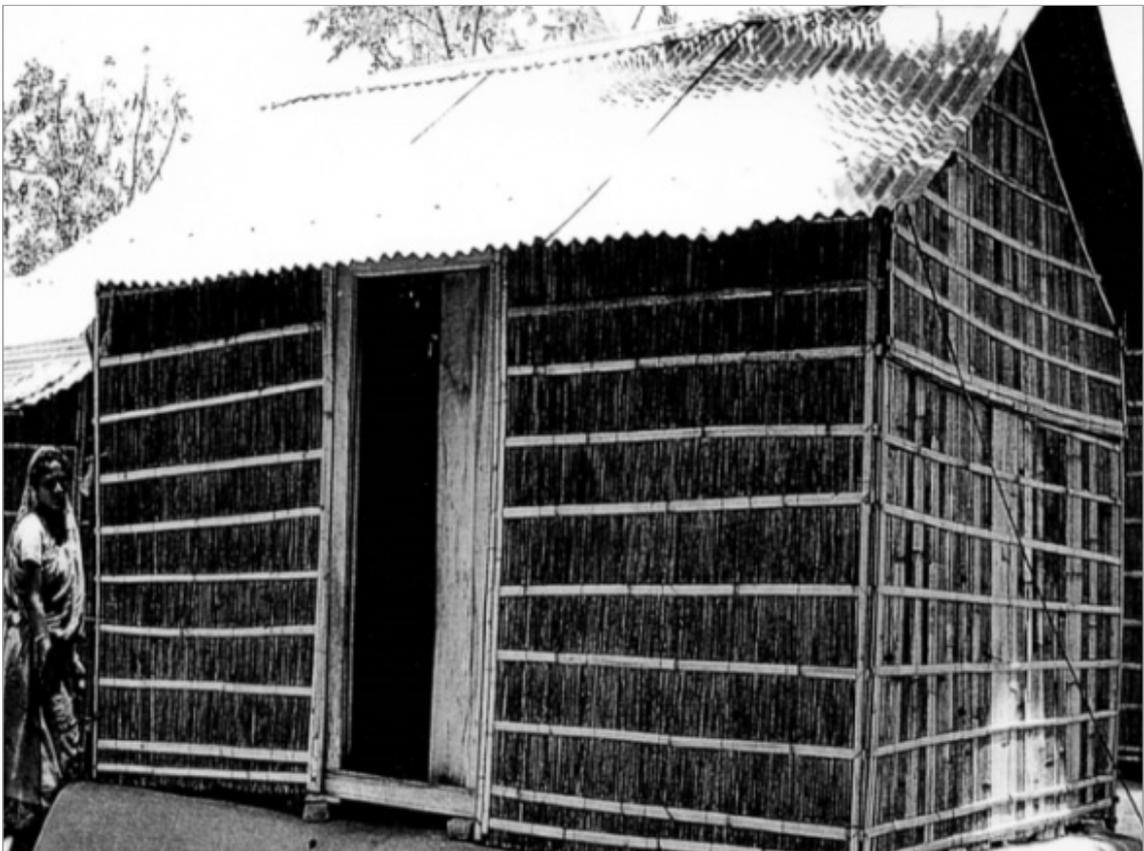




In addition, several distinct NGO attempts **in the 1980s** made a considerable impact on housing movement in Asia. Notable examples are the **Grameen Bank** in Bangladesh, claiming that what the poor need is not conscientization but a credit as human right to establish their self-reliant economic life, 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.

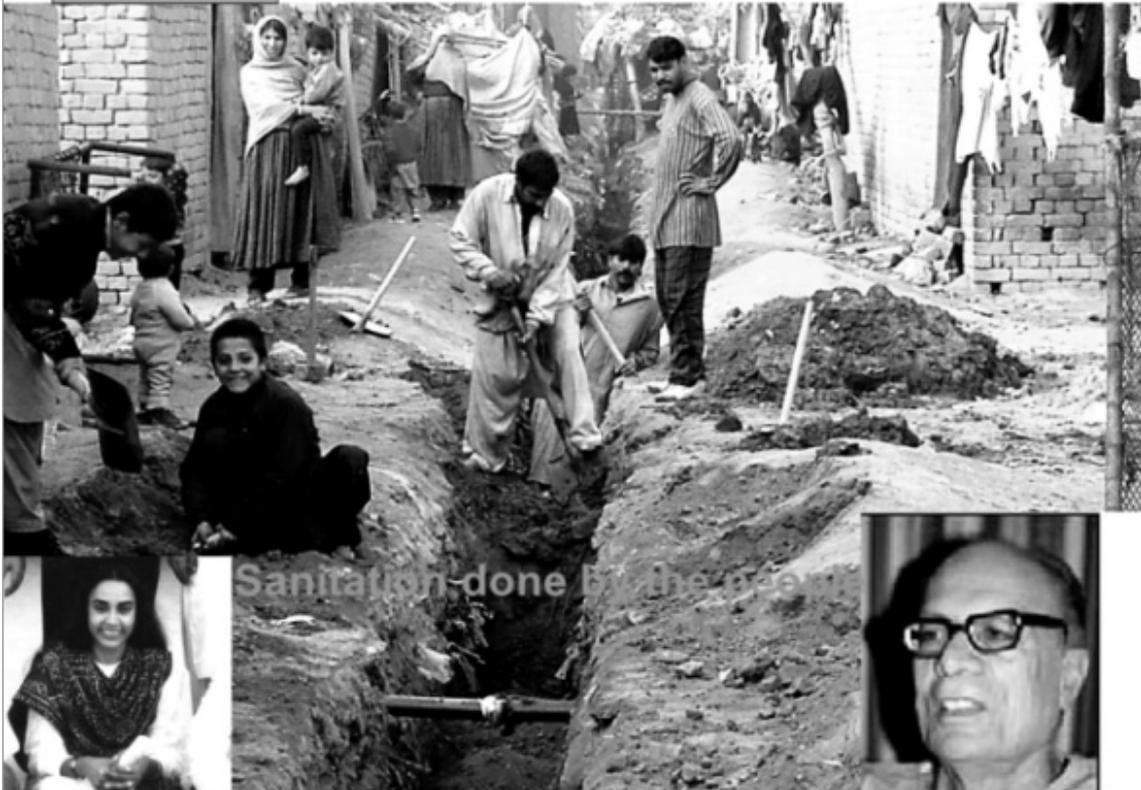






OPP- 1980

Orangi Pilot Project







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. City-level 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

Speculative Urbanisation and the Politics of Displacement



Dr Hyun Bang Shin
Associate Professor
h.b.shin@lse.ac.uk

LSE Geography and Environment

A tale of an evictee in Seoul



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)

Nangok (c) Hyun Shin 2004







Going extreme? New Town Construction and Empty Cities

Ordos in November 2009

2 years later...

In April 2013



Source: Aljazeera, 10 November 2009 |
URL: <http://www.youtube.com/v/0h7V3Twb-Qk>

URL: <http://youtu.be/0brcZTVde-l>

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

Seoul (c) Hyun Bang Shin 2013

Critical Approaches to the Political Economy of Speculative Urbanisation



Seoul (c) Hyun Bang Shin 2013

Critical Approaches to the Political Economy of Speculative Urbanisation



Henri Lefebvre

The
Urban Revolution

Foreword by Neil Smith

Translated by Robert Bonner

“As the principal circuit, that of industrial production, backs off from expansion and flows into ‘property,’ capital invests in the secondary sector of real estate. Speculation henceforth becomes the principal source, the almost exclusive arena of formation and realization of surplus value...The secondary circuit thus supplants the primary circuit and by dent becomes essential”
(Lefebvre, 2003, p.160)

Seoul (c) Hyun Bang Shin 2013

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

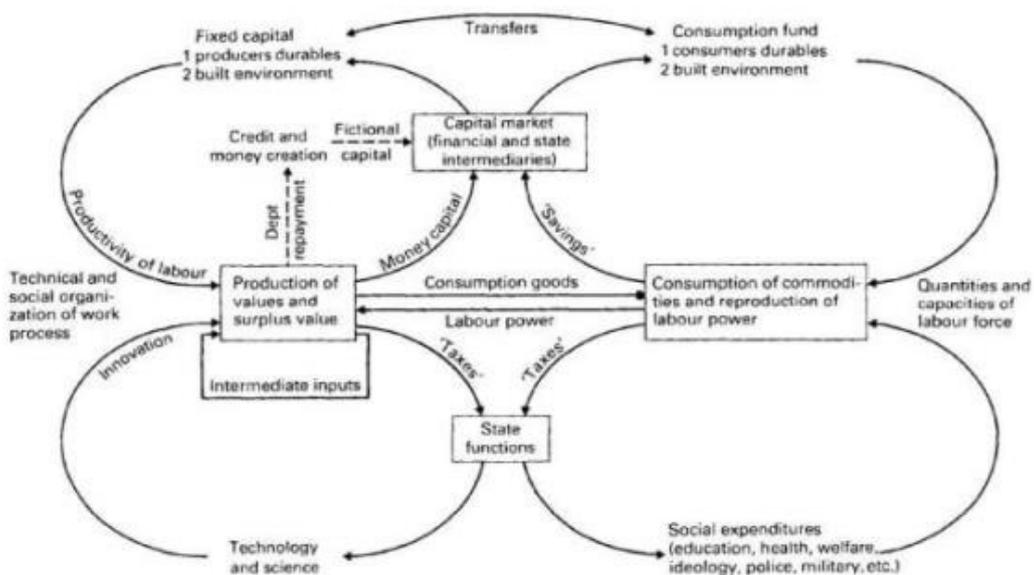
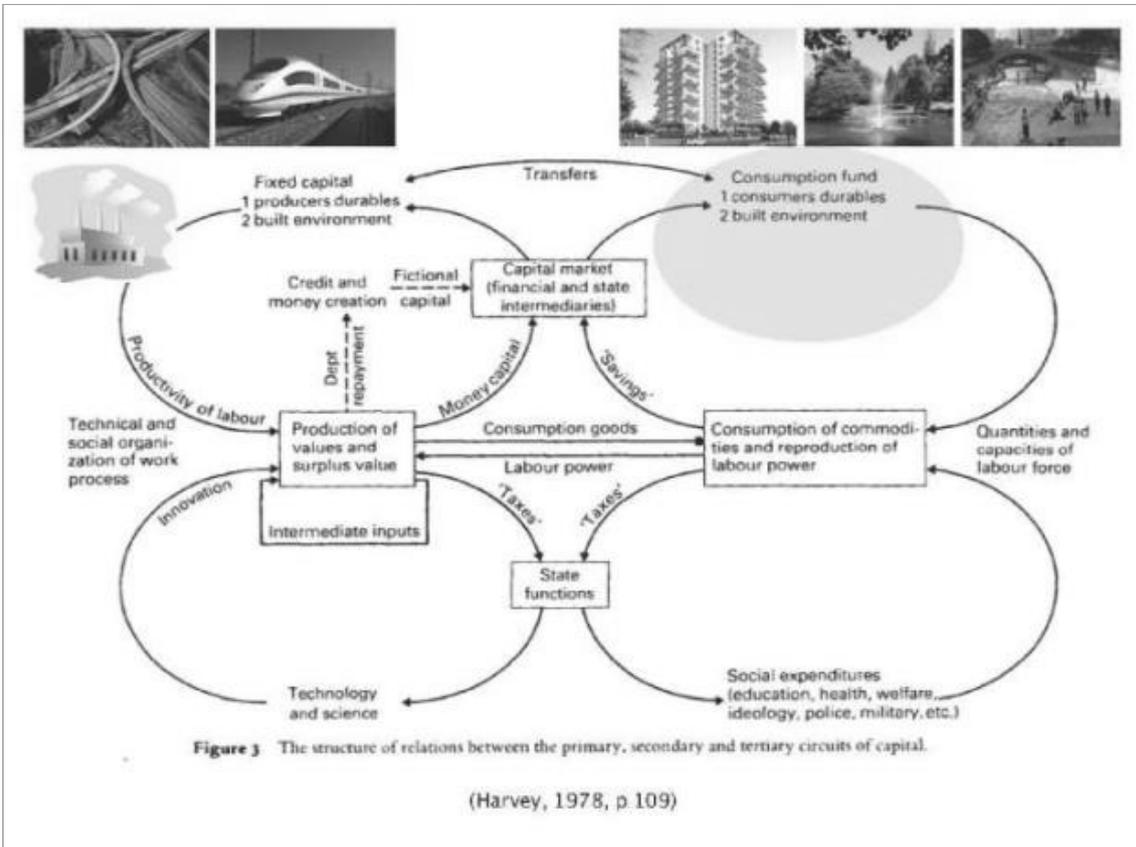
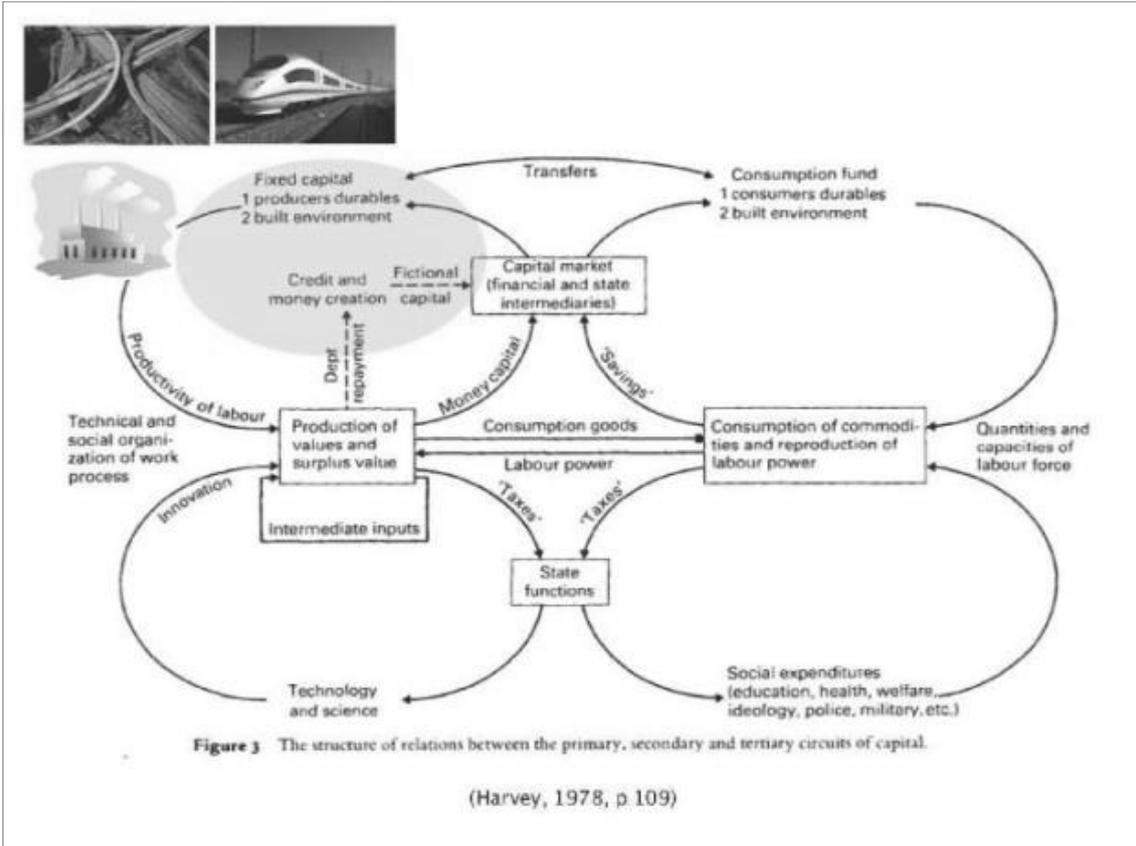
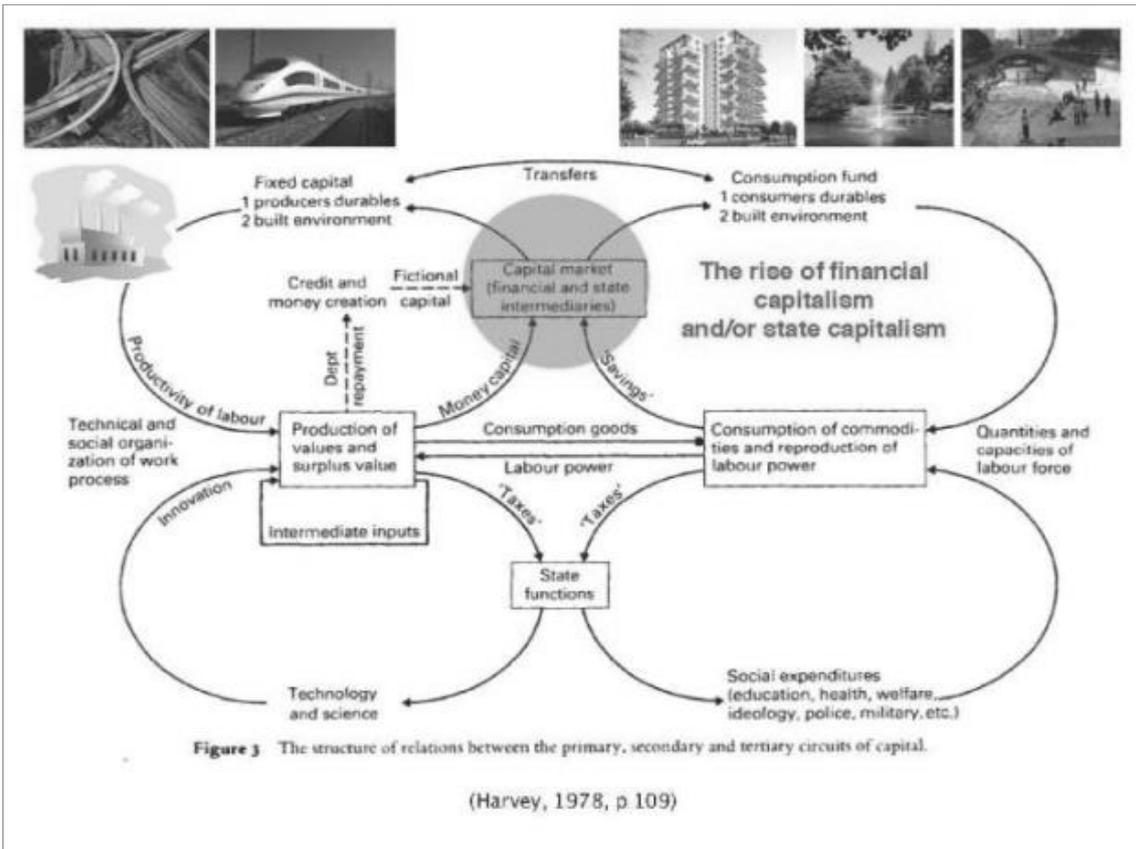


Figure 3 The structure of relations between the primary, secondary and tertiary circuits of capital.

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





Intense commodification under speculative urbanisation

Real estate as a seductive force, attracting idle capital and debt-financed investment by the state, capital and individuals

Bloated financial capitalism helping the process replicate at a global scale

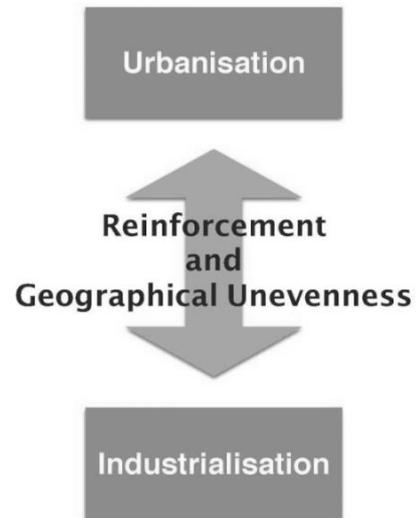
Urban policy increasingly relying on property development to drive economic development



Seoul (c) Hyun Bang Shin 2013

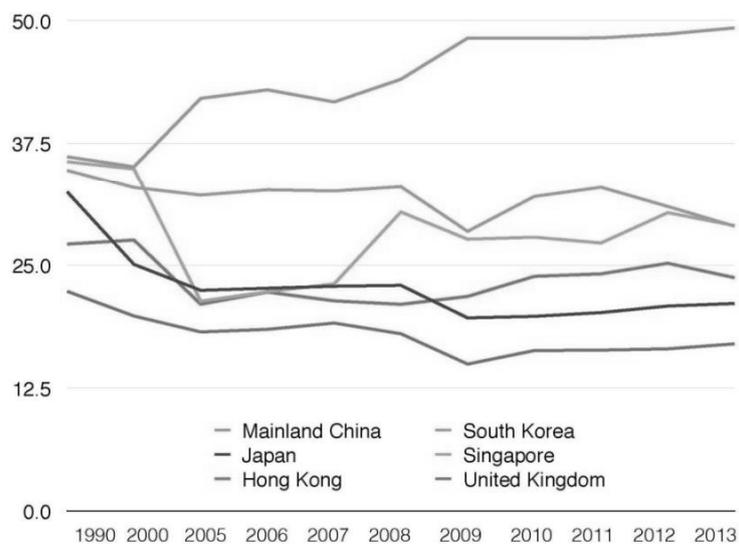
In East Asia...

- **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 state-business nexus** facilitating urbanisation and especially real estate development.
e.g. 'Property state' (Haila 2000) or 'Construction state' (McCormack 1995)

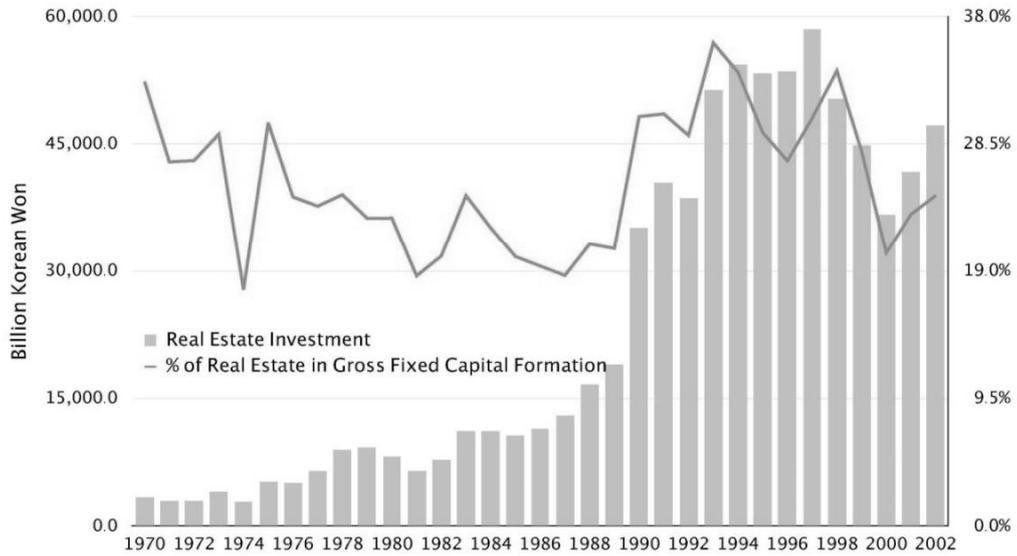


Industrialisation and Accumulation

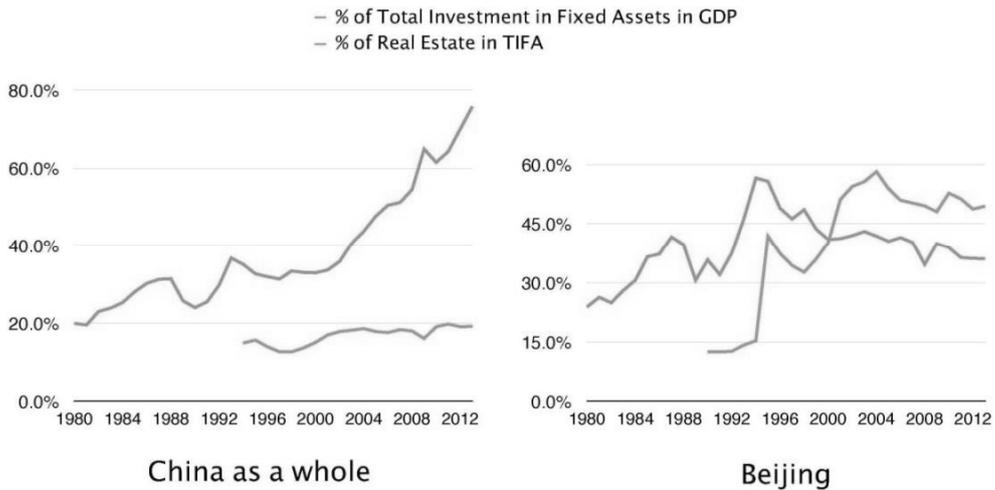
Gross Capital Formation (% of GDP)



Real Estate Investment in South Korea

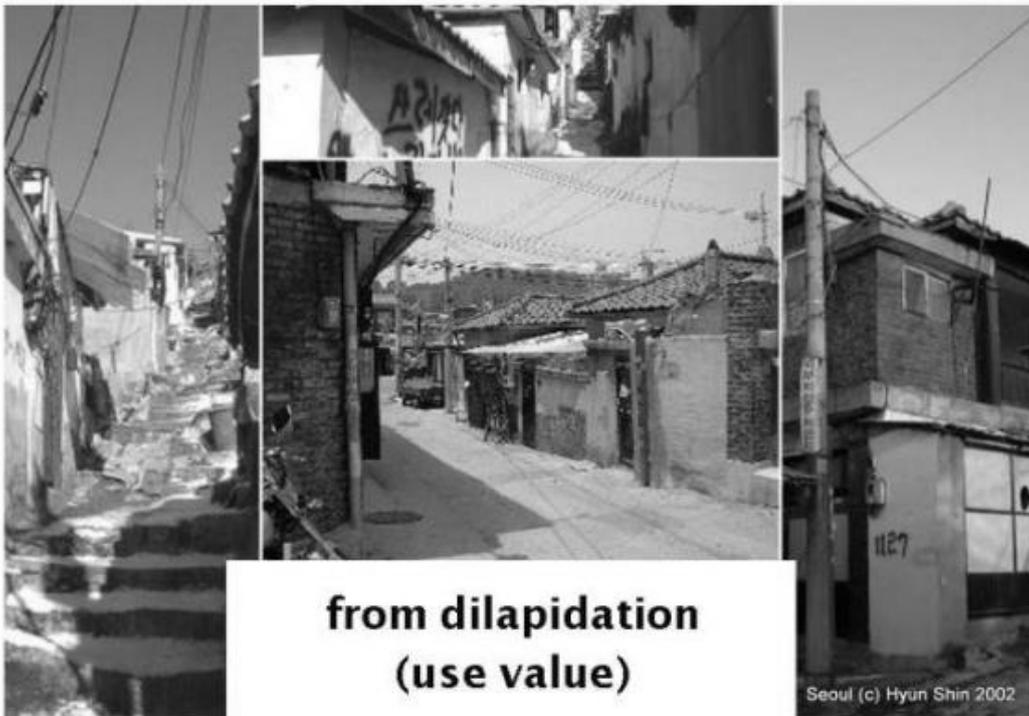


Real Estate Investment in mainland China

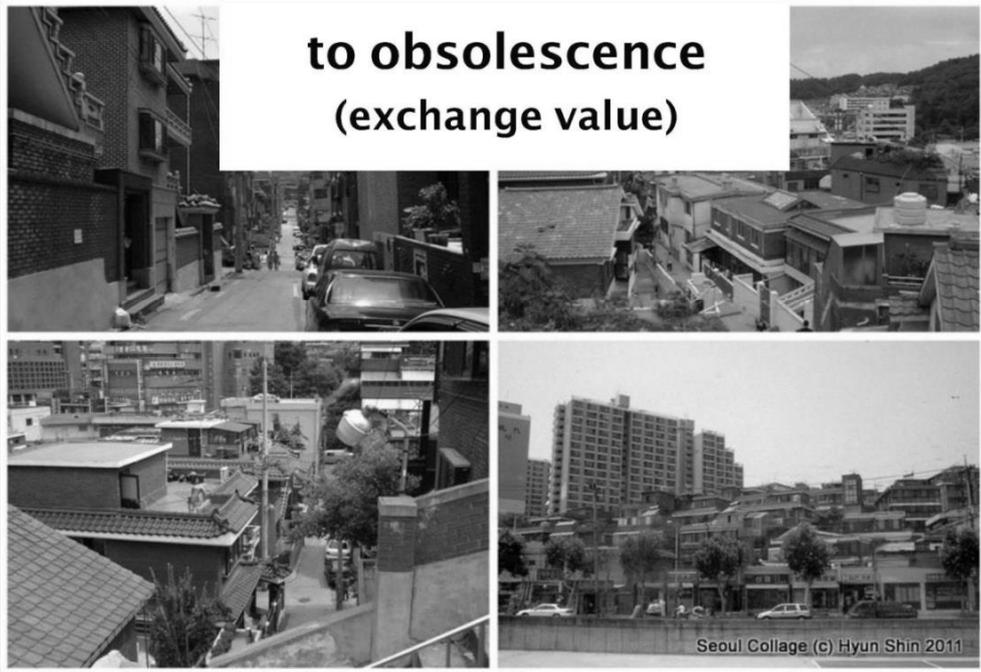


Asian Speculative Cities

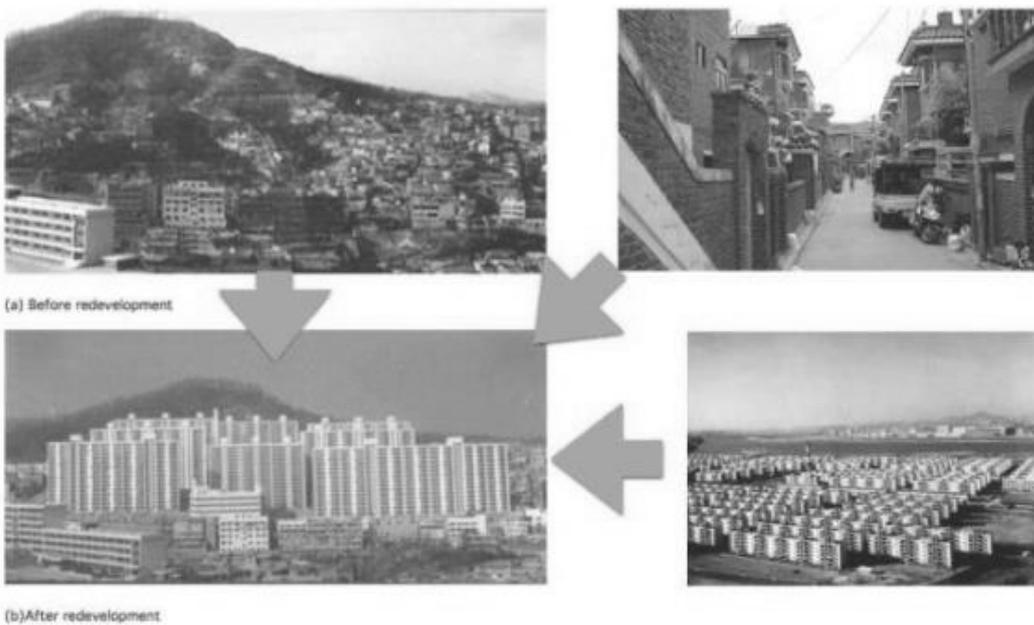
- Speculation embedded in the contemporary system of capital accumulation
- The Speculative City, a city of high risk incurred not only by the state and businesses but also individual families despite a high level of financial literacy
- The state having managerial functions to ensure minimum welfare 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



**to obsolescence
(exchange value)**



Proliferation of Speculative Redevelopment in Gentrifying Seoul



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

Table I. The scale of major redevelopment programmes in Seoul and the summary of key events.

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	
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	

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

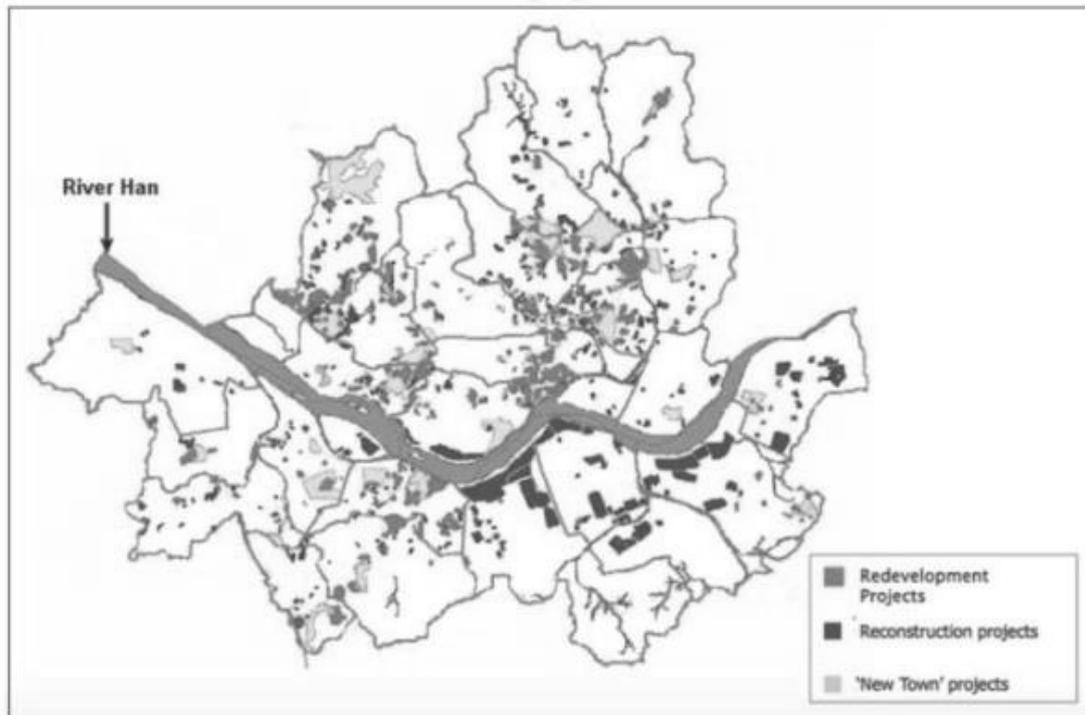
Table I. (Continued)

Period	Major projects	Scale	Graphic representation
1990s	Densification of existing low-rise detached houses into multi-household dwellings	Demolition of 150,000 detached dwellings and the provision of 750,000 multi-household units, accounting for about 29.2% of Seoul's total housing stocks in 2001	
Mid-1990s to 2000s	Redevelopment of medium-rise apartments	Demolition of about 94,500 flats, resulting in reconstruction of flats that accounted for about 14% of all high-rise apartment flats	
2000s	'New Town' project	Redevelopment of urban neighbourhoods accommodating 350,000 households (850,000 people), about 8% of municipal households. 230,000 households are tenants	

Source: Kim (2010), Jang and Yang (2008) and Seoul municipal government data.

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

Gentrifying Seoul



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'



Property Investment by Individuals to Hedge against Future Risks



Hong Kong (c) Hyun Shin 2010

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)

Seoul (c) Hyun Bang Shin 2013

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



Source: http://image.munhwa.com/gen_news/200808/20080814010322300080020_b.jpg

Speculation and Domicide



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

Speculation and Domicide

- **Mega-displacement and domicile** (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) Gentrification, abandonment and displacement: Connections, causes and policy responses in New York City. *Journal of Urban and Contemporary Law* 28: 195-240



Nangok, Seoul

Designated in 1968 as a relocation site for those evictees from various inner city districts of Seoul

Expanded in the 1970s and 1980s, absorbing many poor families and new migrants from rural areas

1991: 16,734 residents. Population density 107,753 people per square kilometre

Lack of formal land tenure for most dwellings

1996, a year before the formal approval of redevelopment project implementation plan, the total number of residents still reaching 14,640

By October 2000 just before commencing the first phase of residents' relocation, c.10,000 residents

Shin, H.B. (2009) Property-based redevelopment and gentrification: the case of Seoul, South Korea. *Geoforum* 40: 906-917



Nangok, Seoul (c) Hyun Shin 2001

Speculating the Future of Speculative Cities?

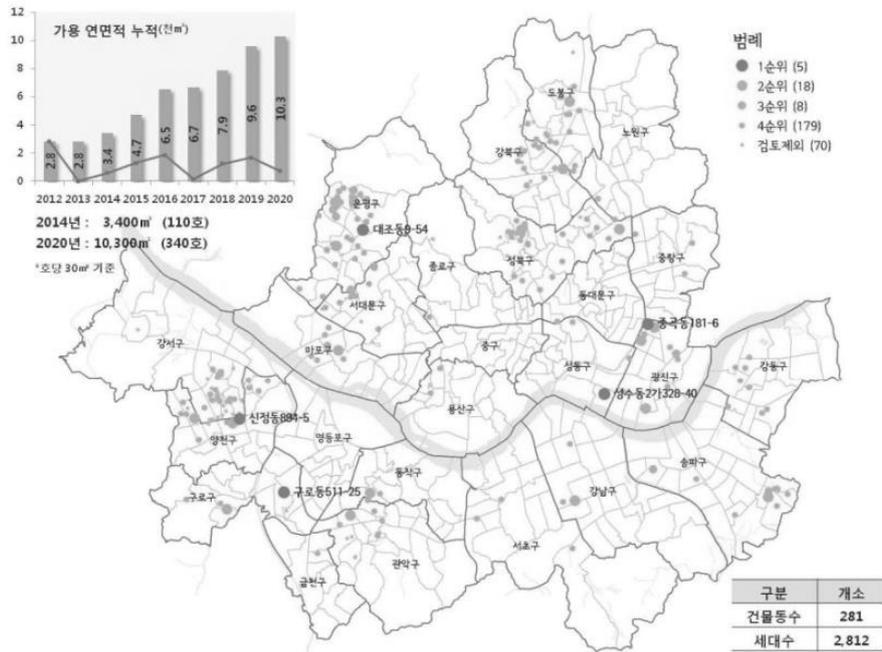
- How persistent is the speculative desire among the general populations? Will it last any longer?
- To what extent is the state going to be willing to keep the system of speculation on the built environment despite its inherent contradictions?
- Can we change the paradigm of 'growth'? How can we achieve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

Cheonggyecheon Stream, Seoul (c) Hyun Shin 2011

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



Shaun Preston/Indyreader



다가구매입임대주택의 분포 현황 및 개발가능성

이동훈 (2011) 소규모 맞춤형 공공임대주택 공급 전략, SDI 정책리포트 제105호, 서울시정개발연구원 (17쪽 참조)

Importance of Preventing *Displacement* (in a broader sense) and the Role of the Public Sector



**Thank you very
much. 감사합니다.**

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

홍콩 빈곤층의 주거문제 : 새로운 해석

탕윙신
지리학과
홍콩 배티스트대학교

목차

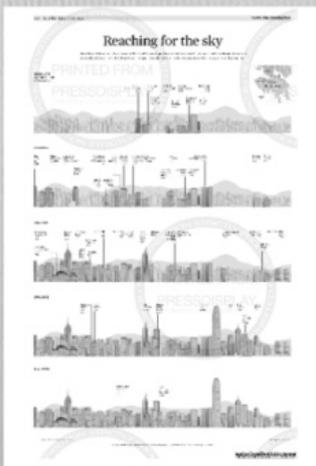
- 유로 편향 아이디어 및 정책 개선
- 홍콩의 문제
- 토지재개발체계 헤게모니
- 요약

유로 편향 아이디어 및 정책 개선

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

홍콩의 문제

- 고밀도 주거시설





- 주변지역
거주하는
저소득층...



... 그리고 센터

삼 슈이포 지구



(1) 지붕



(2) 주거시설 세분화



(3) 노숙



- 다음의 접근방식으로는 빈곤층 주택문제를 해결하기 어렵다.

△ 수요공급균형

△ 주택상품화, 혹은 반대로 주택공급 민주화

△ 근본적 사회관계에 대한 고찰 부재

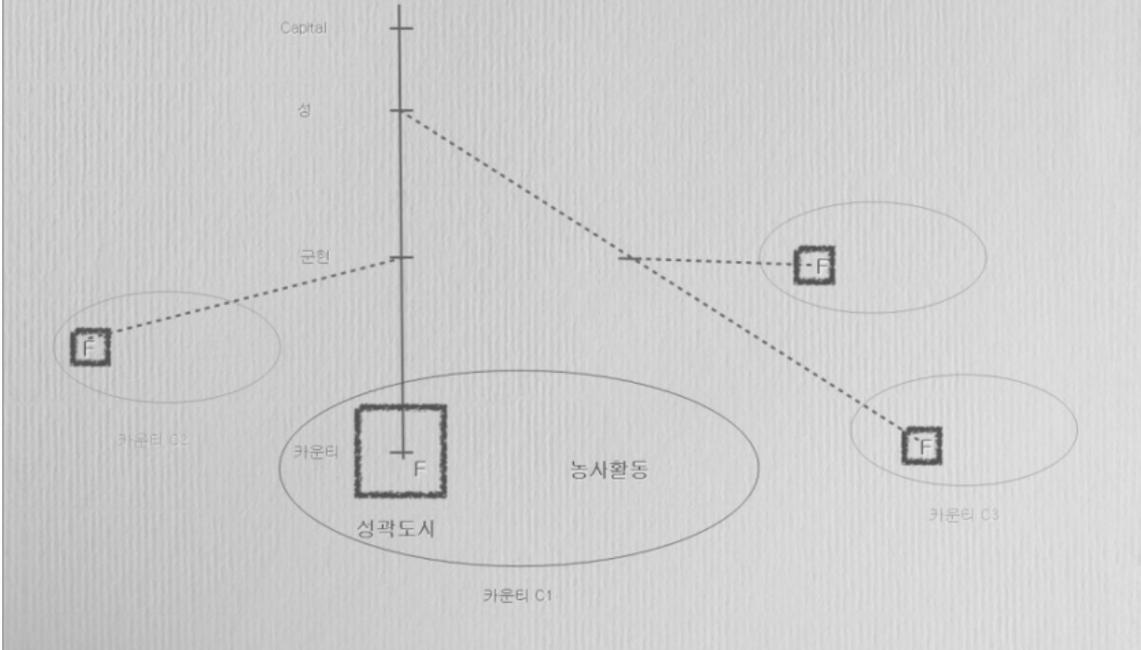
△ 특히, 고밀도 문제 - 사회적 과정 및 이에

수반되는 사회적 성과

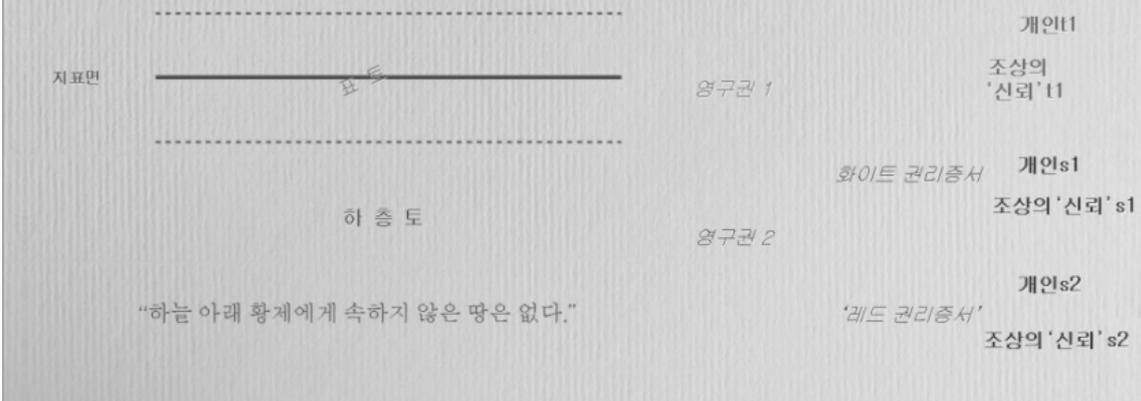
토지재개발체계 헤게모니

- 사람 및 공간 개발 구성 세력

△ 중국의 공간 통치



△ 중국전통토지제도 하에서 마을 내 토지 소유권 층

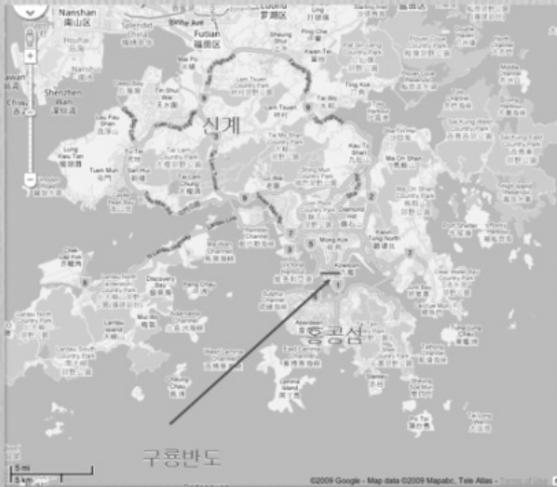


△ 영국 식민지

프레드릭 루가드 경,
영국식민통치와 통치자 설계,
1907-12

“막중한 책임... 높은 수준
'달성'... 후퇴” (무어, 2005: 13)

유럽의 영향을 받은
공간성에 원주민의 관리 필요



△ 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

복잡한 토지관계



- 지배억압구조 생산, 재생산 - 토지(재)개발체계

△ 자본 집중 및 도시로의 인구 집중을 심화시키는 토지 및
부동산 개발

△ 이런 규범, 합리성, 목적을 가지고 추진됨

△ '최고, 최대의 활용'

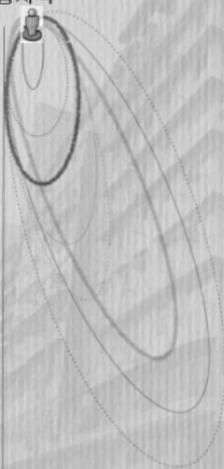
- 장소 특성에 따라 고밀도를 보인다는 것이 특징

△ 다양성으로 설명하기에는 쉽지 않은 현상



주거시설밀집지역

- 개인
- 집안
- 같은 층
- 같은 빌딩 안
- 같은 도로 위
- 같은 동네
- 같은 지구 내
- 같은 도시 내
- 같은 지역 내



- 이민
- 주택
- 사회복지
- 학교교육
- 고용
- 우정
- 기타

저밀집지역

- 저소득층의 고통

△ 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)

△ 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 Seoul 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



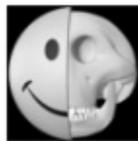
Tsuei Ma Ma Foundation
for Housing and Community Service

1

주택시장 발전

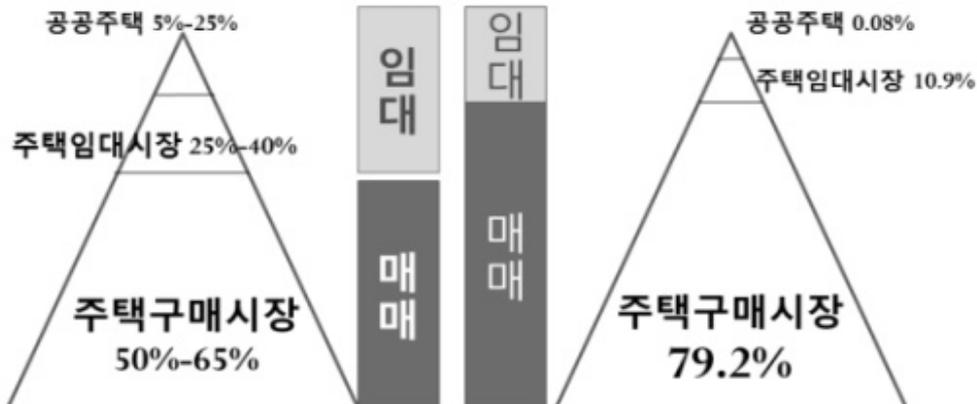
주택임대는 주택소비의 중요한
대안적 선택이어야 할 뿐 아니라,
주택시장을 조정하는 중요한
안전밸브가 되어야

합리적



하지만 타이완은 모든 주택관련 자원이
주택구매 시장에 투입된, 심각하게
기울어진 저울

균형을 잃은 타이완



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 꺼림

◆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

3

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 임대차계약 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.
- 조정기제: 명확한 구속력이 없고, 일방 당사자가 출석하지 않거나 동의하지 않을 경우 성과 없이 끝난다.

4 임차인은 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 임대보증금, 공공임대주택 건설(극소량) 개시 및
개선된 주택임대서비스플랫폼 정책 시범실시
- 법적 근거: 《주택법》 제44조, 임대보증금, 사회주택 전문조항

임대차산업 성장유인 부족

- ◆ 주택임대차 투자수익률이 고수익의 주택매매에 비해 크게 낮아
- 타이완 집값의 장기 상승과 낮은 세부담에 따른 부담 없는 보유 비용으로 인해,
주택매매 투자 유인이 크다. 임대주택 경영 수익률은 1.57%에 불과
→ 부동산중개업자는 주택매매에만 종사하고자 하며, 극소수만이
주택임대차 중개를 전문으로 함.
(주택임대 전문 서비스산업 경영자 극소수. 그마저 기숙사가 부족한 대학생을 위한 임대,
소수 고급 비즈니스용, 노인용 임대)
→ 영세 임대인 위주의 주택임대시장

5

결과

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

6

미래 이니셔티브의 핵심

주택임대차 시장 발전, 제도 보완, 품질 제고, 시장규모 확대

★주태임대차 정책 촉구

★임대차 전문법 제정 및 관련 법조항 수정

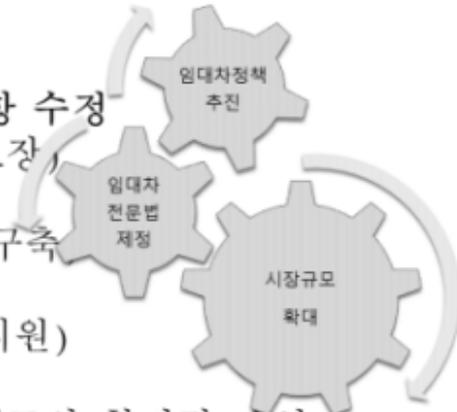
- (임대인&임차인 임대차거래 권익 보장)
- (임대주택 품질 제고)
- (효과적인 주택임대분쟁 처리기제 구축)

★시장규모 확대

- (성장 유인 부여, 제도화 및 육성·지원)

★취약계층 주거 보조금 및 사회보장

- (공공임대주택 건설, 임대보조금 제도의 합리적 개선)



7

최근, 주택임대차시장 성장을 위한 우리의 노력

- 이니셔티브를 통한 임대차 전문법 및 정책 마련 촉구
- 주택임대시장을 주도하는 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·감정평가인증)
- 주택/임대인 & 임차인 데이터 구축, 더욱 전문화된 인증 지향
- TSUEI MA MA Foundation(崔媽媽基金會)의 실험방안:
 - ..사회적 기업: 주택안전 점검, 임대·관리 대리, 빈집활용
 - ..공식 주택임대서비스플랫폼, 빈집 임대·관리 대리 계획

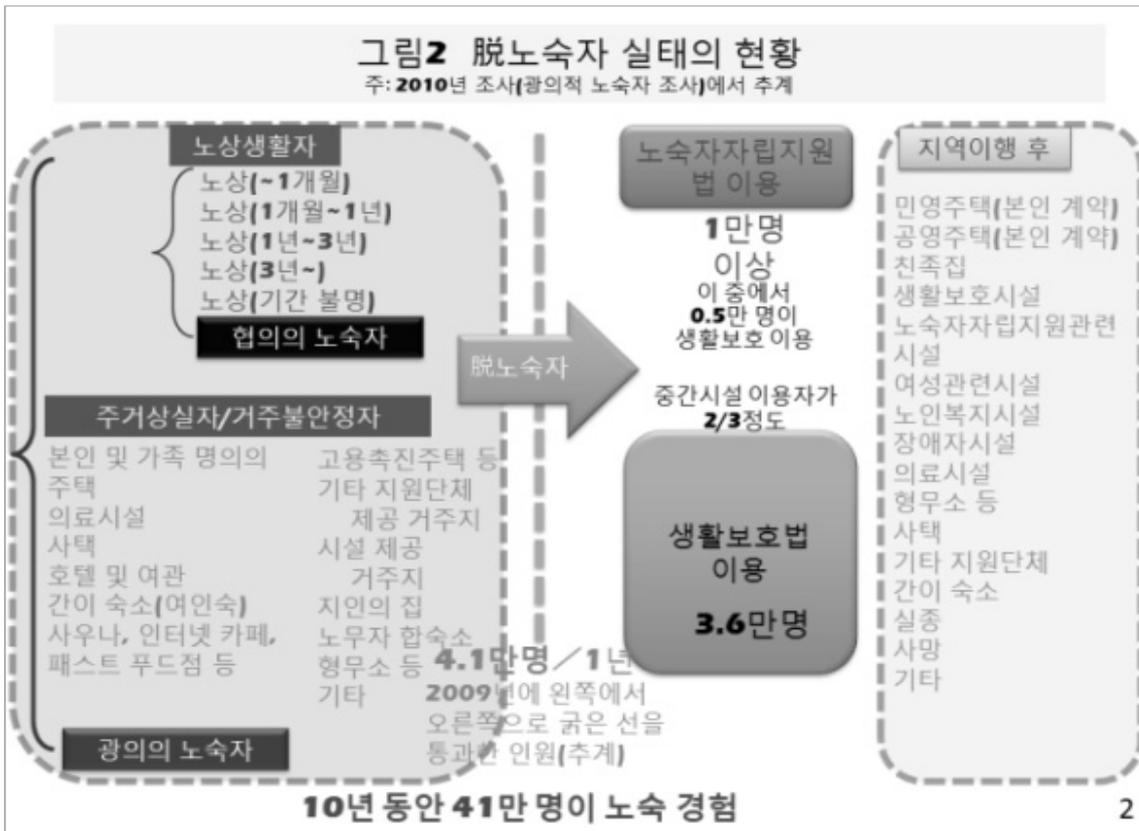


8

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



1



2

그림3 노숙자 시책에서 생활빈곤자 시책으로의 새로운 전개



*1 24시간 영업점 등에서 잠을 자면서 불안정한 일용직 등에 종사하는 주거 상실자를 위해 주요 4대 도시에 '챌린지네트(주거 상실 불안정 취업자 지원센터)'를 설치하여 주거와 안정적 취업 확보를 지원한다.
*2 일본 후생노동성 사업이지만 법무성과 연계. 2012년도부터 교정시설 퇴소 후의 케어와 상담지원까지 지원폭을 확대하고 확충하여 입소 시부터 퇴소 후까지 일관되게 상담을 지원하는 '지역생활정착촉진사업'을 실시한다.
*3 내각부의 시범사업 → 생활빈곤자자립지원법의 제정으로 발전.

그림4 생활빈곤자자립지원법에 의거한 자립상담지원사업

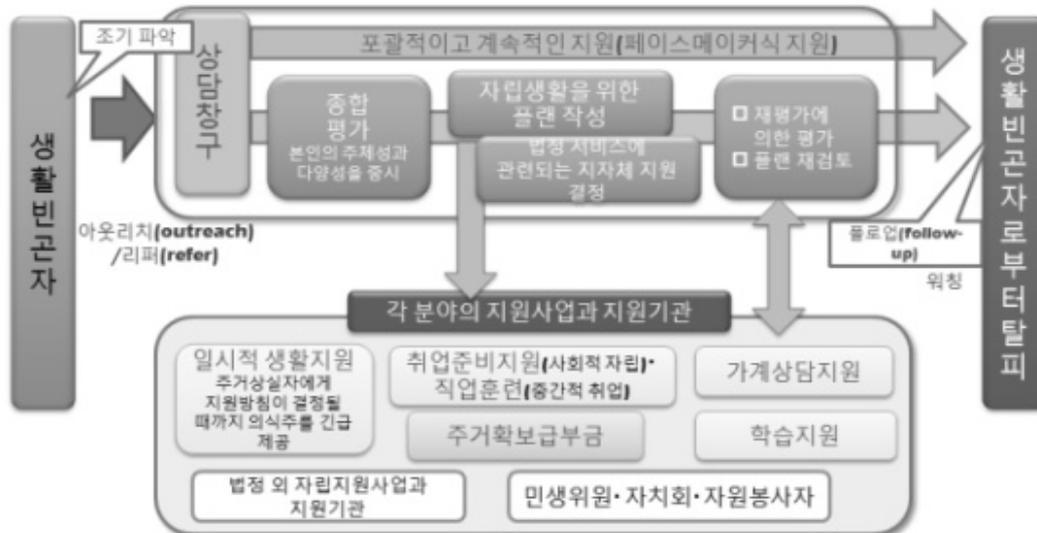
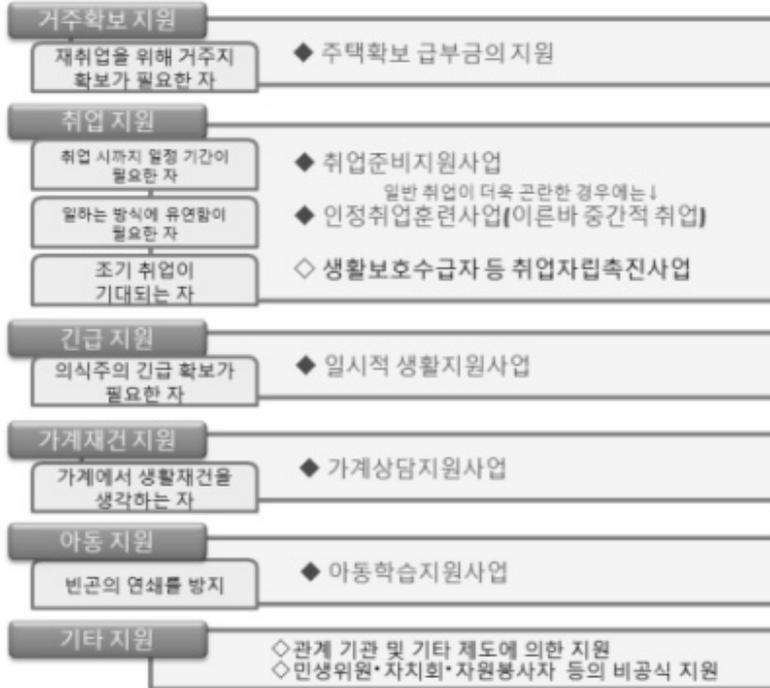


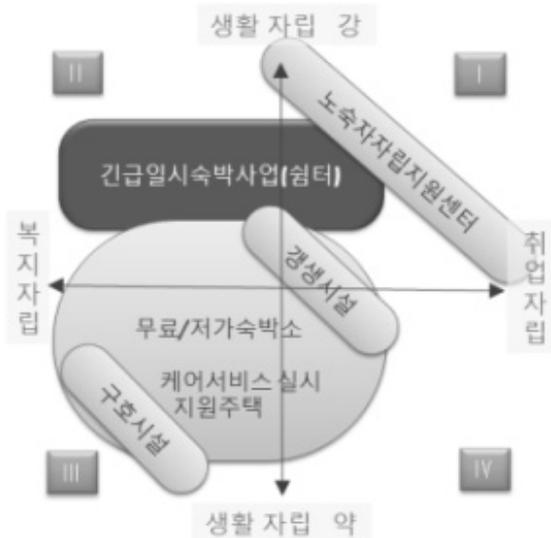
그림5 생활빈곤자란?

새로운 생활빈곤자자립지원제도가 기대하는 생활빈곤자의 유형과 지원사업



5

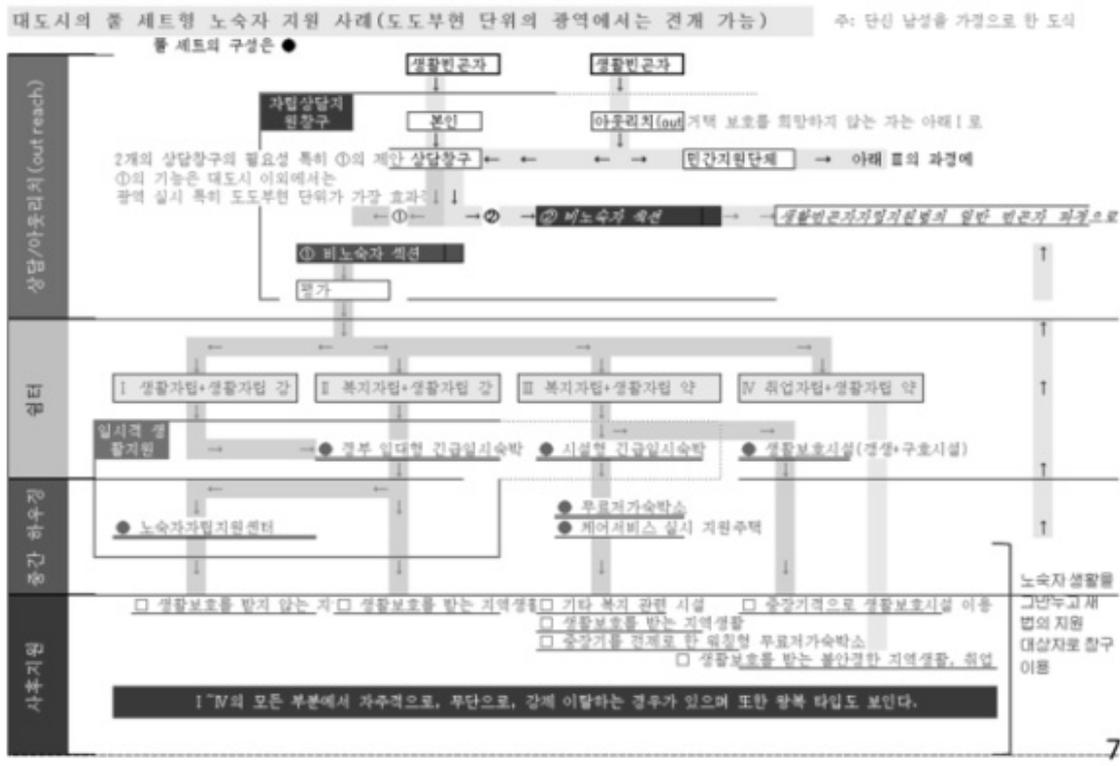
그림6 노숙자자립지원시스템이 대상으로 하는 생활 빈곤자의 유형화



대상자 자립도의 관계(I, II, III, IV)에서 본 중간 하우징의 위치 설정

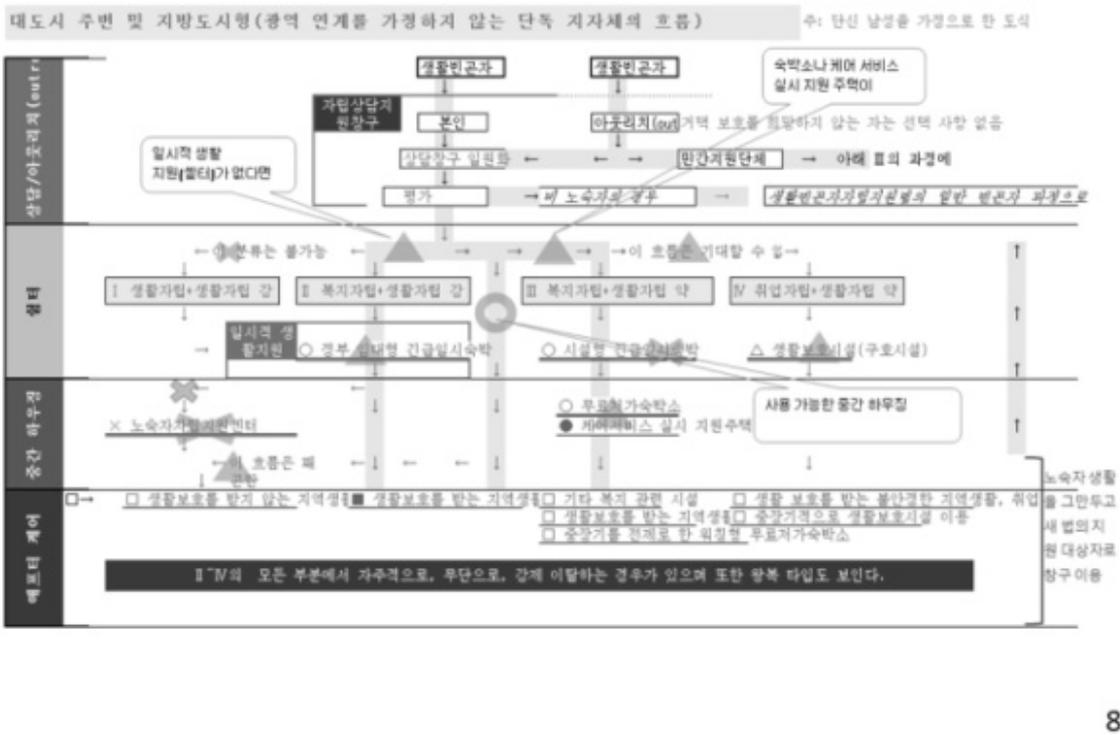
6

그림7 대도시의 노숙자자립지원 과정



7

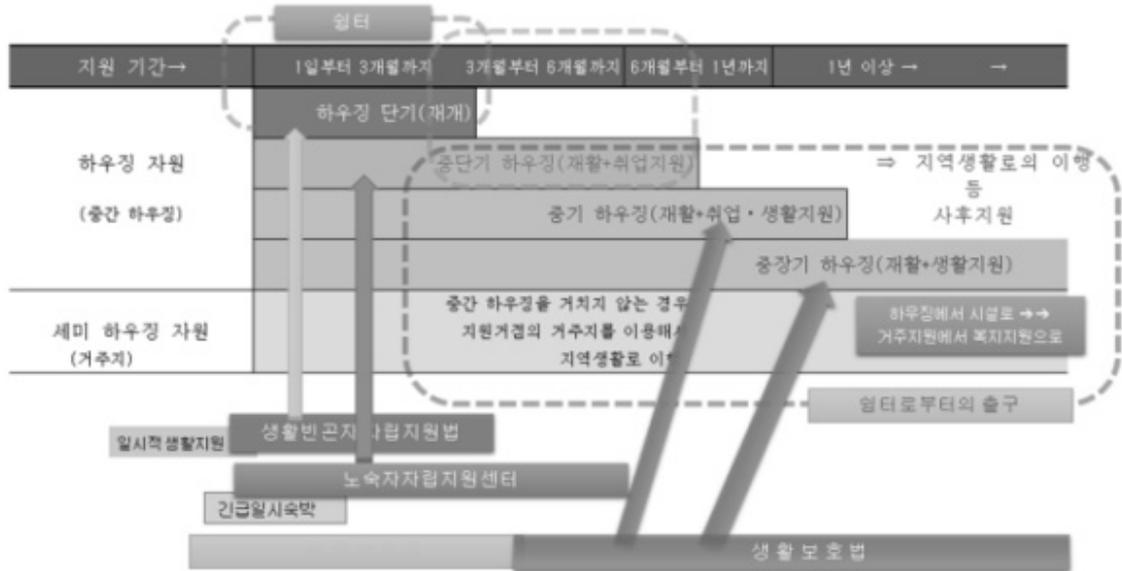
그림8 대도시 주변 및 지방 도시의 노숙자자립지원 과정



8

그림 9 3개의 법률(생활보호, 노숙자, 생활빈곤자)에 의거한 중간 하우징의 역할

3개의 법이 적용되는 영역과 임터의 출구가 되는 중간 하우징의 역할

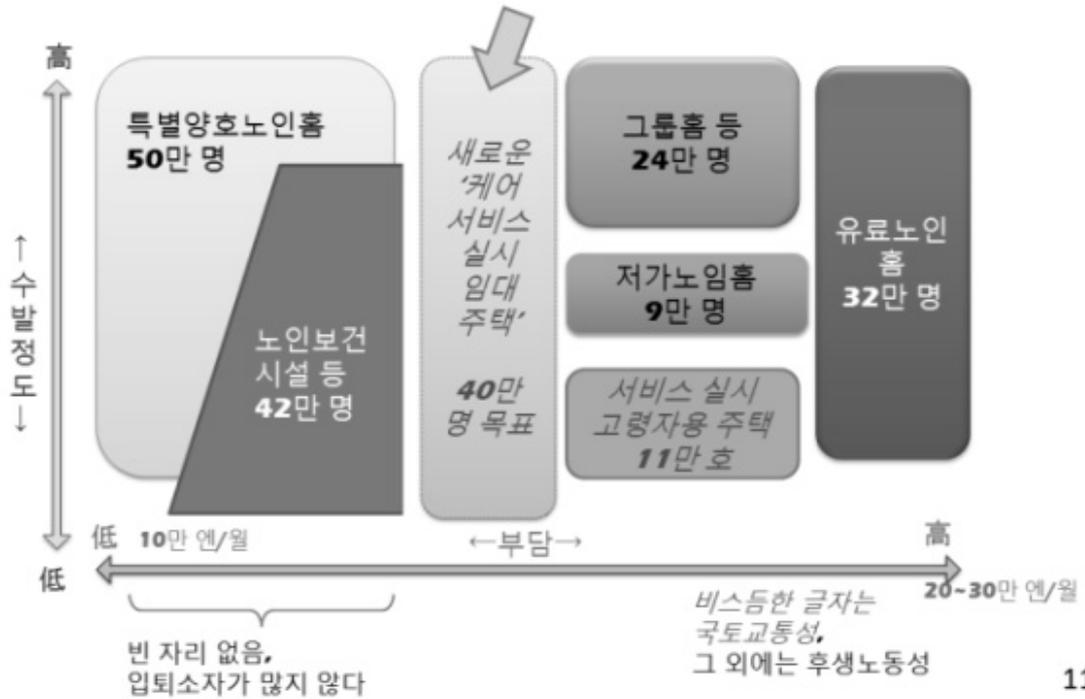


현재, 노숙자 자립지원센터는 새 법에서 정한 일시적 생활지원 틀 안에서 운용.

그림 10 생활빈곤자에게 제공되는 다양한 중간 하우징 평면도



그림 11 새로운 '케어 서비스 실시 임대 주택'의 필요성
 일본경제신문 2013년7월21일자, 저자 투고





대만주택정책의 재고 : 부동산 신화와 거주권 문제

평양카이(彭揚凱)

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



부동산 진풍경: 3고3저

3고

- 1) 높은 주택가격: 소득 대비 주택가격비율 타이베이(台北) 15.01, 신베이(新北) 12.67(2014년 Q1)
- 2) 높은 자가율: 80%(2012년, 싱가포르에 이어 2위)
- 3) 높은 공실률: 10.5%, 86만 호(2014년)

3저

- 1) 낮은 세율: 보유세 < 0.1%, 양도소득세 < 3% 등 세계 최저 수준
- 2) 낮은 공공주택 비율: 0.08%(7천여 호)
- 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 압력을 형성할 만한 조직화 여건 부족.
- 3) 국가의 무관심 속에서, 관리가 결여된 시장(분양제도) 및 비공식부문(무허가건축)을 통해 주택 수요 해결.

주택정책의 신화 및 문제

- 1) 기본 이데올로기: 주택=상품, 시장만능론, 정부의 최우선 역할은 부동산 시장 부양 (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, 주택문제 공공성 배제, 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.

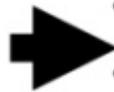
- 1) 경제 측면에서 「부동산은 동력산업」 「집값 상승은 경기가 좋다는 반증」 등 강조.
- 2) 정치 측면에서 「개발이 곧 진보」 「비싼 집값은 정책 성공을 반영」 등 표방.
- 3) 개인가치 측면에서 「내집장만이 인생의 목표」 「부동산이 최고의 재테크 수단」 등 맹신.

이에 따라 집값 지속 상승, 주택이 거주소비의 수요와 유리된 채, 최고의 치부수단이 됨. 이것이 심각한 타이완 주택문제의 심층적 원인 !

부동산 극우국가 출현

문제

- 시장만능
- 국가의 최소한 개입
- 거주권 무시
- 약자 배려 실종
- 낮은 재분배
- 부동산 개발 성행
- 주택 공공성 배제



현상

- 높은 주택보유율 = 진보
- 예산, 조직, 법령 약화
- 거주권 = 소유권
- 미비하고 부족한 주택보조금
- 왜곡되고 과도하게 낮은 부동산 세제
- 고도의 상품화(투기)
- 가정과 개인에 의존

계기? 비싼 집값에 대한 원성

- 1) 무주택 저소득 가구(10%)
 - 원성의 이유: ?, 내집장만 기대 없음(구매능력 부재)
 - 완충기제: 비공식 주택시장
- 2) 무주택 일반/청년 가구(20%)
 - 원성의 이유: 내집장만의 꿈이 깨짐
 - 완충기제: 정부(주택구매보조금, 공공주택, 사치세 등), 가정(부모의 주택구매자금 지원), 상황(실업/임금 등이 더 절박)
- 3) 1주택 소유가구(60%)
 - 원성의 이유: 다른 주택이나 2주택 구매가 더 어려워짐
 - 완충기제: 재산증식에 대한 헛된 기대, 부동산 게임 입장권 취득
- (4) 다주택 소유가구(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 동의를 기반으로 형성.

개혁 방향과 가능성

1. 거주권 헌법 보장, 강제 철거 종식: 국가는 국민이 평화롭고 안전하며 존엄하게 살 권리를 보장해야 하며, 이러한 원칙에 반하는 모든 강제 철거 이주 행위를 중지해야 한다.

2. 부동산 세제 개혁, 부동산 투기 근절: 자가주택 권익 보장 원칙에 따라, '부동산 통일 시가 과세' 개혁을 통해 단기매매 및 다주택 중과세

3. 공공택지 법령 수정, 공공주택 건설 중단: 경매, 지상권 설정, 도시 재개발 공공택지 할값 매각 등의 법령을 전면 수정하고, 문제투성이 공공주택 건설 즉각 중지하여 정경유착 억제

4. 사회주택 5% 건설, 주택법인 설립: 사회주택 5% 건설을 국가 목표로 삼아, '주택법'을 수정하고 주택법인을 설립하여 토지, 자원, 약자보장 등 기제 강화

5. 부동산 임대 시장 확대, 임대차 법령 제정: '주택임대차법' 제정으로, 빈 집의 임대를 유도하고 임대인과 임차인의 권리를 보장하며 약자에 대한 지원을 강화하여, 주택임대를 합리적이고 존엄성 있는 거주 형태로 만든다.

5대 요구사항



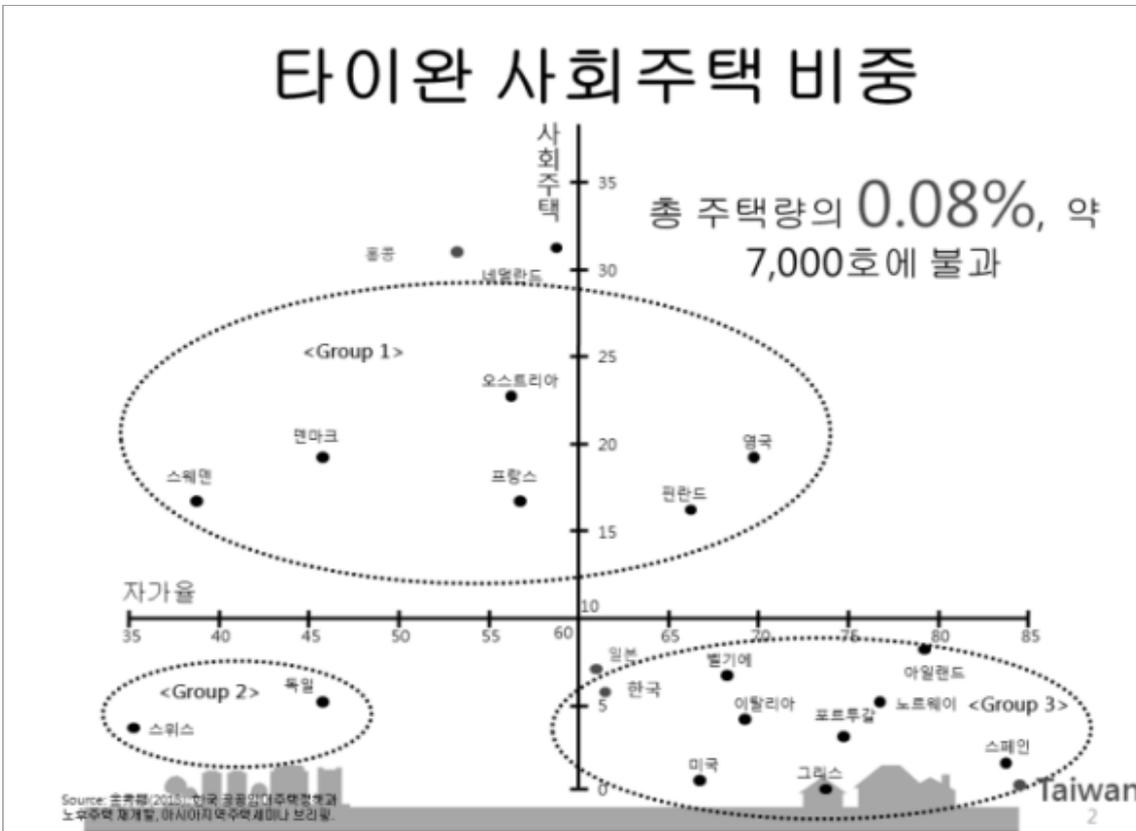
사회주택의 시작: 취약계층 거주 수요량 보장과 도전

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



詹竣傑(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~)
3. 선거에 따른 정당의 경쟁(2011 대통령선거, 2010-2014지방선거)
4. 직접적인 집값 억제 정책에 비해 정치적 부담 적어



맹점: 인식과 가치의 설정

1. 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
2. 사회주택을 거주권 보장 수단으로 삼지 못하고 있어, 취약계층을 우선해야
 - a. 불과 10%의 취약계층 보장 약속
 - b. 일률적인 평등주의에 입각한 임대료 설정
 - c. 연령 제약(대상을 20-45세로 제한)



난제1: 자원

1. 사회주택 투자 부족: 한국(약 94배), 미국(약65배) 등 방대한 예산 지출

	타이완	한국	미국
예산	10년 67억 TWD	2009-2018, 매년 약 4.9조 KRW (약 1,372억 TWD)	200억 USD(2013) (약 6,000억 TWD)
총인구	2,300만	5,000만	3.16억
배수비율 (인구비율 환산)	1	94	65

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

국가	캐나다	미국	싱가폴	스위스	한국	스웨덴	프랑스	타이완
비율	25.7%	19.3%	13.5%	20.3%	17.9%	33%	28.3%	12%

5

난제2: 조직과 인력

1. 대규모 사업을 위한 전문인력 필요
사회주택 사업 추진에 일정 수준의 행정 에너지 필요, 아시아 각국(한국, 일본, 홍콩, 싱가포르)은 대부분 정부 주도로 공공법인을 설립해 추진

전담기관	인원수
 에스에이차공사	695명
 大阪市住まい公社	300명
 香港房屋委員會 Hong Kong Housing Authority	8,367명
 HOUSING & DEVELOPMENT BOARD	5,567명

2. 난제

- a. 인력 부족

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

- b. 주택법인

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

- c. 민간 참여에 대한 과도한 기대

주택시장이 매매 위주이고, 민간조직은 주택 임대차 경험이 없어

6

난제3: 제도와 법령 미비

1. 제도 부족: 《주택법》 제3장뿐
2. 중앙-책임전가, 지방-부담과중: 중앙정부는 법령 해석과 정책 감독만을 담당, 지방정부의 실질적인 집행 부담과중(토지, 인력, 자원)
3. 민간 장려 기제 부족
 - a. 세원 자체가 부족해, 장려 효과 제한적
 - b. 경비 보조에 대한 재정 및 정치적 어려움
 - c. 다른 방식으로: 제로출자BOT, 도시개발 지분보상 장려



7

난제4: 대상

1. 현황
 - a. 청년층 우선: 90%를 20~45세 청년 가구에 임대(20-45세)
 - b. 취약계층 보장 부족: 겨우 10%만 취약계층(저소득층, 노인, 장애인)에게
 - c. 임대료 밀물적 평등, 부담 과중: 매달 9,240~27,000 NTD(약 31.4만~91.8만 KRW)
2. 배후의 정치 논리
 - a. 비싼 집값으로 인한 청년층의 고통이 미디어를 통해 확대 보도된 반면, 취약계층의 발언권은 미약
 - b. 선거 고려: 정치경향이 유동적인 청년층은 정책의 우선 목표가 된 반면, 취약계층은 상대적으로 정치 참여도가 낮아
 - c. 청년에 대한 유주택자의 불안감이 적은 편



8

반성: 후발주자의 가능성



1. 각국의 경험이 다양해 무조건적인 벤치마킹보다는 적극적인 비교검토가 필요하며, 타이완 정치·경제 맥락에 맞는 경로를 취해야
2. 정책과제: 사회주택 수요가 큰 반면 양적으로 크게 부족한 상황
 - a. 추진주체: 효과적인 물량 공급을 위해, 정부주도or민간주도장려
 - b. 대상가구: 물량이 제한적인 상황에서, 취약계층 거주보장과 Social Mix를 어떻게 동시에 보장할 것인가
 - c. 자원: 부족한 자원을 어떻게 해결할 것인가?(부동산세법개혁or개발조합 등)
 - d. 대안: 임대보조금VS사회주택 건설

Source: <http://www.fathinyourblueprint.com/take-responsibility/>

9

서울시 사회주택 현황과 활성화

서울시 사회주택 활성화 지원조례를 중심으로



서울시의원 김선갑

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 지속가능한 사회적경제 생태계 조성에 필요한 각종 시책과 지원 근거 마련

첫째 말할 차례가 되었는가?

❁ 2015년 1월

「서울특별시 사회주택 활성화 지원 등에 관한 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 최초로 제정된 조례
- 사회적경제 주체들을 육성하고, 사회주택 활성화 사업을 서울시가 주도적으로 시행할 수 있도록 자치법적 근거를 마련

첫째 말할 차례가 되었는가?

❁ 사회주택 활성화 조례의 주요 내용

- ❁ 서울시가 사회주택 활성화지원 기본계획을 5년 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 발자취는
뒤 따라오는 사람들의

이정표가 될 것

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 함께
주거빈곤, 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 청년가구의 구성비 변화(1990~2010년)

구분		1990년		1995년		2000년		2005년		2010년	
		빈도	비율								
서울	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	457,370	60.4	336,317	46.0	277,490	40.3
	월세	257,649	28.0	184,302	21.9	176,956	23.4	257,293	35.2	312,785	45.5
	무상	25,499	2.8	16,787	2.0	14,924	2.0	15,770	2.2	11,179	1.6
	전체	921,096	100.0	843,105	100.0	756,714	100.0	730,752	100.0	687,814	100.0
전국	자가	760,233	22.0	603,802	23.6	737,812	23.5	697,630	23.3	585,450	20.8
	전세	1,492,030	43.2	1,699,553	49.6	1,525,622	48.5	1,092,125	36.4	925,469	32.9
	월세	1,094,115	30.8	793,805	23.3	759,071	24.1	1,076,388	35.9	1,187,474	42.2
	무상	135,592	3.9	118,884	3.5	122,472	3.9	133,926	4.5	112,960	4.0
	전체	3,451,980	100.0	3,406,044	100.0	3,144,977	100.0	3,000,064	100.0	2,811,353	100.0

자료 : 통계청, 인구주택총조사, 해당연도.

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 가구	서울 시민
혜택	시세의 80%, 최소 6년 이상 거주 가능	시세의 90%
향후 계획	2015년 35개동, 2018년까지 185동(1인 가구 기준 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, 지자체, 공사	사회경제 주체(사회적기업, 협동조합, NPO 등)
재원조달	재정 및 기금	조합비, 사회투자기금
임대료	시세 30 ~ 80%	시세 80%
거주형태	1세대	다수 세대(1인 가구)
거주기간	10년 ~ 20년	계속

자료 : 서울시의회 김선감의원실.

셋째 무턱대고 말하고 있는 건 아닌가?

- **사회주택과 관련해서는 서울시가 선도적인 입장에서 사업을 추진**
 - 서울시는 다양한 시범사업과 함께 사회적 배려계층, 아동, 청소년, 청년 등 기존의 주거 복지 사각지대에 대해 새로운 해결책을 모색하는 것에 중심
- **국토부는 국내현실에 맞는 서민주거 안정이라는 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 주거문제를 해결

- 미시적으로는 현재 사회경제적 약자들이 겪고 있는 주거빈곤의 고통에 진통제로 전·월세 가격의 안정과 주거비용 절감에 기여

 경청해 주셔서
감사합니다.

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

1 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

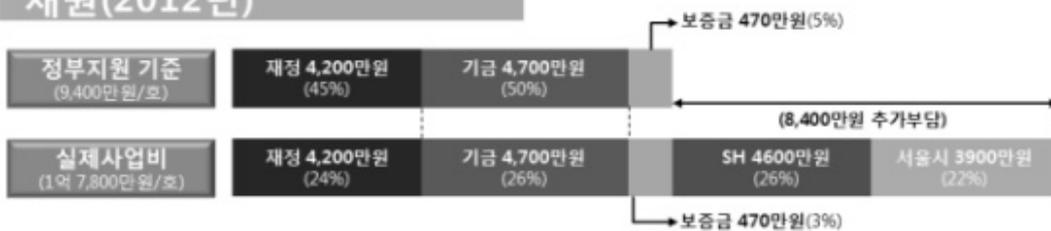


1 매입임대주택이란?

주택 공급 및 매입 절차



재원(2012년)



1 매입임대주택이란?

임대조건

- 주변 시세의 약 30%
- 2014년 10월 기준으로 SH공사 매입임대주택의 평균 보증금은 약 1,326만원, 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

2 공급 확대 필요성

전월세가 상승으로 인한 임차가구의 주거비 부담 증가

임차가구의 소득분위별 주거비(2012년)

(단위 : 천원)

구분	소득		지출			RIR
	전체소득	가처분 소득	전체지출	소비지출	주거비	
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 포함됨.
 자료 : 통계청, 가계동향조사, 2012.

기존 입주민의 높은 만족도

2 공급 확대 필요성

서울의 부담가능한 공공임대주택 재고 부족

- 2013년 말 기준으로 일반가구수 대비 장기공공임대주택 비율은 전국 5.3%(924,395호), 서울 6.0%(211,800호)로 전국과 서울이 유사함

전국과 서울의 장기공공임대주택 재고의 변화(2007~2013년)

(단위 : 천호)

구분	2007년		2009년		2010년		2011년		2012년		2013년	
	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
전체	462	130	629	149	736	167	807	176	854	188	924	212

주 : 매입임대주택은 국민임대에 포함됨. 2008년은 서울 자료의 오류로 분석에서 제외함.

자료 : 국토교통부, 임대주택통계, 해당연도.

건설형 공공임대주택 공급 확대의 어려움

3 현황과 문제점

1. 신규 공급 정체

SH공사와 LH공사 서울 매입임대주택의 연도별 공급 추이

서울시(SH공사)의 공급 확대

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

중앙정부(LH공사)의 공급 감소

- LH공사의 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	SH공사		LH공사	
	호수	비율	호수	비율
2002년	592	9.3	-	-
2003년	639	10.0	-	-
2004년	-	-	503	5.3
2005년	-	-	1,420	14.9
2006년	-	-	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	-	-
전체	6,429	100.0	9,517	100.0

자료 : SH공사 및 LH공사 내부자료.

3 현황과 문제점

2. 지역 편중

거주 지역별 주거복지 형평성 문제를 야기함

매입임대주택의 분포

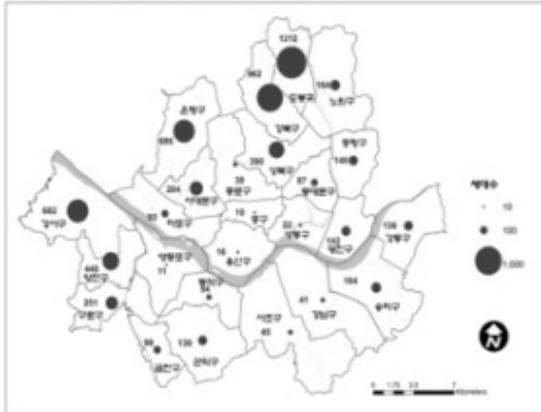


자료 : SH공사 및 LH공사 내부자료.

3 현황과 문제점

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

SH공사 서울시 구별 매입임대주택의 호수



자료 : SH공사 내부자료.

LH공사 서울시 구별 매입임대주택의 호수



자료 : LH공사 내부자료.

3 현황과 문제점

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

서울 다가구 주택의 실거래 매매가는 전국 최고 수준이며, 다른 시도와의 격차가 커지고 있음

실거래가 기준 전국 시도별 3.3㎡당 다가구주택 매매가격의 변화(2006~2014년 9월)

(단위 : 만원)

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

자료 : 국토교통부, 실거래가 자료, 해당연도.

2012년에 지원 기준단가가 인상되었지만 여전히 실제 매입가에 못 미침

- 정부의 호당 지원 단가는 2003년 이래 2008년까지 인상없이 7,000만원으로 유지되었고, 시도별 가격편차를 고려하지 않는 지원 방식이었음
- 2009년 처음으로 정부지원 단가가 인상되었고, 2012년에는 시도별 차등 방식이 시행됨

연도별 정부의 매입임대주택에 대한 호당 지원 기준단가(2005~2013년)

(단위 : 만원)

구분	2005년	2006년	2007년	2008년	2009년	2010년	2011년	2012년	2013년
전국(LH)	7,000	7,000	7,000	7,000	7,350	7,350	8,000	8,500	9,000
서울(SH)	-	-	7,000	7,000	7,350	7,350	8,000	9,000~9,400	9,400~9,900

자료 : SH공사 및 LH공사 내부자료.

3 현황과 문제점

SH공사 매입가 대비 정부 지원 기준단가 비율은 여전히 낮음

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

㎡당 실거래가-SH매입가-정부 기준단가 비교(2002~2014년)

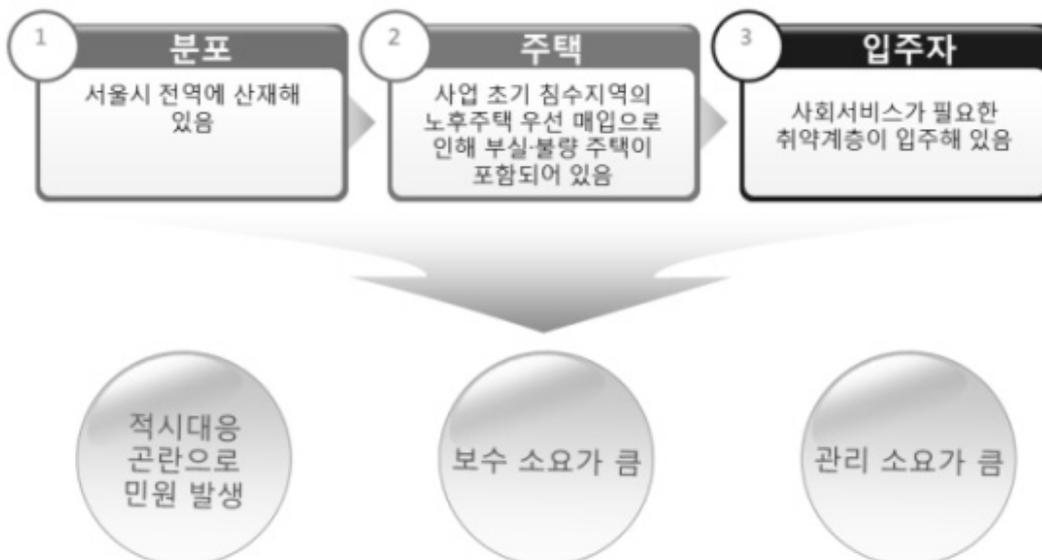
(단위 : 만원)

구분	다가구주택의 실거래가		SH매입가	정부 기준단가	SH매입가 대비 정부 기준단가비율
	전국	서울			
2002년	-	-	138.0	-	-
2003년	-	-	152.3	-	-
2006년	228.8	305.8	-	-	-
2007년	231.8	341.6	161.9	147.2	90.9
2008년	258.5	402.1	328.6	168.3	51.2
2009년	259.2	450.6	285.5	159.1	55.7
2010년	237.8	469.0	295.5	160.0	54.1
2011년	220.3	464.2	291.7	138.1	47.3
2012년	212.7	465.0	344.7	182.8	53.0
2013년	229.4	468.9	346.2	190.0	54.9
2014년	250.8	470.1	417.0	213.9	51.3

주 : 부대비용은 포함되지 않은 순수 주택 구입 가격임.
 자료 : 국토교통부, 실거래가 자료, 해당년도, SH공사 내부자료.

3 현황과 문제점

4. 관리의 어려움



물건 적체



공가 관리 미비



주차장 관리 미비



우수 관리 사례



4 새로운 실험

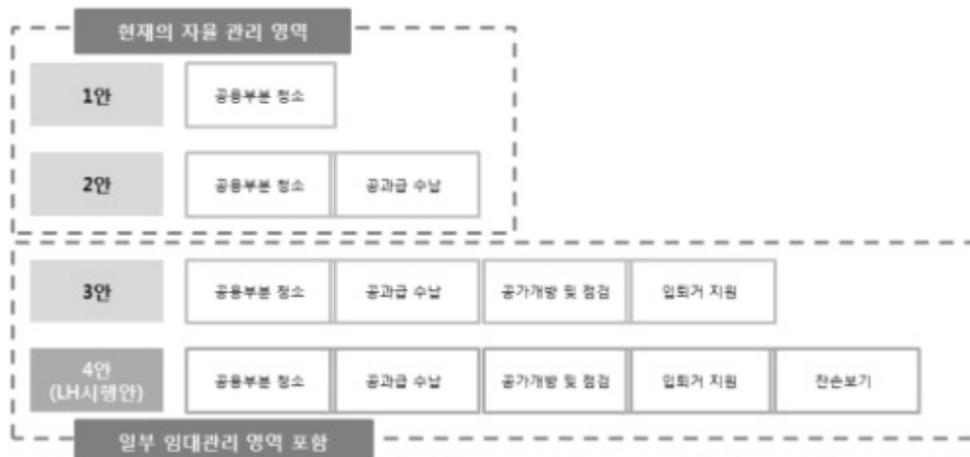
SH공사 : 건축 중(예정) 주택 매입 방식의 도입



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

4 새로운 실험

LH공사 : 민간 위탁관리 도입



5 남은 과제들

1. 지원 기준단가 현실화 및 중앙정부의 재정 지원 강화

지원 기준단가 현실화

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

공급, 관리 관련 중앙정부의 재정 지원 시행

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

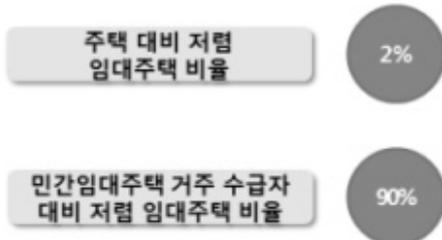


5 남은 과제들

2. 수요에 기반한 공급 방식 도입

저렴 임대주택의 지역 편중 시정을 위한 기준 설정

- 종로구, 영등포구 등 저렴임대주택 공급 물량이 적은 지역의 공급 확대를 위한 기준 설정 필요



주택 대비 저렴 임대주택 비율		민간임대주택 거주 수급자 비율	
중구	0.8	중구	96.4
성동구	0.9	종로구	95.3
송파구	0.9	동대문구	95.0
영등포구	1.0	광진구	93.9
용산구	1.0	영등포구	93.2
종로구	1.1	성동구	93.0
강동구	1.2	용산구	90.9
광진구	1.4	관악구	90.1
구로구	1.5	강동구	89.2
서초구	1.5	성북구	89.0
양천구	1.5	송파구	87.2
금천구	1.7	서대문구	86.7
동작구	1.7	은평구	86.0
관악구	1.8	구로구	83.3
동대문구	1.8	동작구	81.9
은평구	1.8	금천구	80.8
성북구	1.9	중랑구	80.5
서대문구	2.1	양천구	80.3
도봉구	2.5	도봉구	78.6
마포구	2.7	서초구	78.1
중랑구	3.4	마포구	73.9
강남구	4.2	강북구	69.9
강북구	6.0	강남구	55.9
노원구	7.7	노원구	54.3
강서구	9.6	강서구	40.1

자료 : SH공사 내부자료.

3. 차상위계층 및 청년 등 주거복지 소외 계층으로 공급대상 확대

- 차상위계층
 - 수급가구 못지않게 소득이 낮음에도 불구하고 정책 수혜 대상이 되지 못하는 차상위계층으로의 공급 확대 필요
- 저소득 청년가구
 - 도시형생활주택을 중심으로 주거문제가 심화되고 있는 저소득 청년가구로의 공급 확대 필요
 - 희망하우징, 행복주택에서도 배제되어 있는 취업준비생, 실업 청년 등에 대한 우선적인 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 제공되어야 함
- 주거복지상담사 배치를 통한 상담 및 지원 강화 필요

도시빈곤층에 대한 자가소유 촉진 시스템의 구조적 지속가능성과 함의

동아시아 국제 회의
2015년 5월 14-16일

Kwok-kin Fung 박사
사회복지학과
홍콩침례대학
지역사회개발을 위한 국제교류협회 이사

1

서론

- ▶ 경제 세계화 현황
 - ▶ 금융세계화
 - ▶ 국내시장 규제완화 및 그에 따른 글로벌 금융시장 발전
 - ▶ 국경간 외국인 포트폴리오 투자의 실질적 호황
 - ▶ 중요한 요소로서의 주택 단위의 자산가치 인플레이션
 - ▶ 다양한 규모의 금융 위기 반복적 발생

2

서론

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

3

서론

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

4

사회 지속가능성

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

5

사회 지속가능성

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

6

홍콩의 주택제도

- ▶ 제도적 관심에서
- ▶ 대부분의 도시토지는 정부가 독점
- ▶ 신규 주택시장 내 개발자 집중됨(소비자위원회, 1996)
 - ▶ 7 대기업 및 상장기업
 - ▶ 실질적으로 은행 점유
 - ▶ 심지어 대출을 공급하는 금융기관 역할 수행
- ▶ 상업은행이 주택 구입을 위한 주택담보대출 제공
 - ▶ 주택담보대출비율(LTV) 규제
 - ▶ 신규 주택단위에 대한 대출 선호
 - ▶ 소수의 대형은행이 독점 (광, 2009; 로노 외 1997)
 - ▶ 주요 사업은 주택시장에 의존
- ▶ 신규 주택시장 및 이차 시장으로 시장 세분화
 - ▶ 신규 진입자는 브리지 대출로 신규 주택 단위 감당 가능
 - ▶ 이차 시장은 현금 유동성 뛰어나거나 기존에 주택 보유한 고객을 대상으로 함

7

홍콩의 주택정책

- ▶ 아시아 금융위기 이전
 - ▶ 1998 장기 주택 전략
 - ▶ 식민지 시대의 주택 정책 고수했지만
 - ▶ 주택 소유비율을 60%에서 70%로 상승시키는데 기여
 - ▶ 공급 측면
 - ▶ 주택 임대에서 소유로 지속적 이동
 - ▶ 식민지 시대에서 유래한: 다양한 보조주택소유계획
 - ▶ 수요 측면
 - ▶ 주택 구입을 지원하기 위한 다양한 보조금 제도
 - ▶ 기타
 - ▶ 주택 소유자에 대한 세금 혜택
 - ▶ 주택 구입에 대한 규제 조치
 - ▶ 거래 규제
 - ▶ 전체적으로 볼 때, 주택소유를 독려하는 경향

8

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 할당량 증대
 - ▶ 2004년 모든 보조금 제도가 종료된 후
 - ▶ 기타
 - ▶ 주택 소유자에 대한 세금 혜택 지속
 - ▶ 2004년 민간임대주택에 대한 임대 및 임차인 안전성 보장 통제 폐지
- ▶ 주택소유 독려 성향 남아있음

9

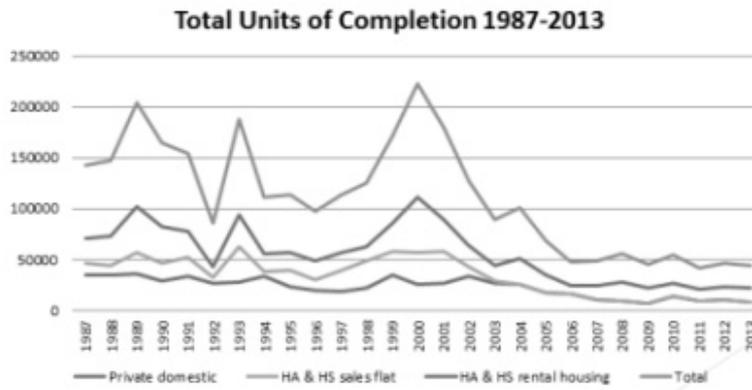
홍콩의 주택정책

- ▶ 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

10

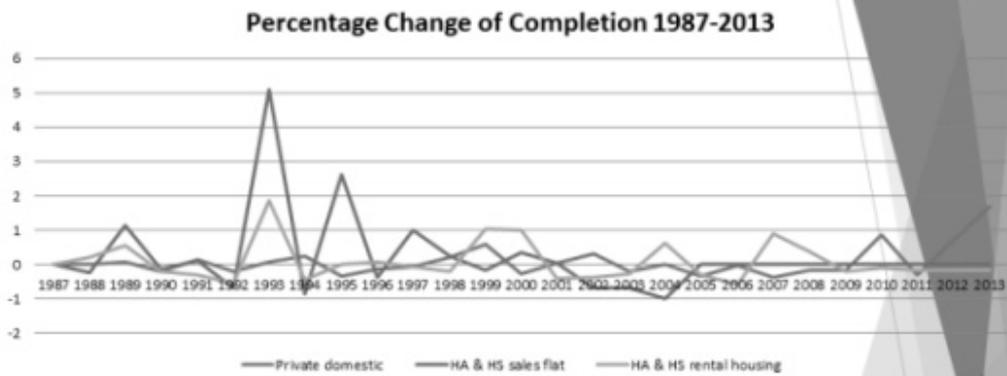
주택시장 현황

▶ 주택공급



11

주택시장 현황

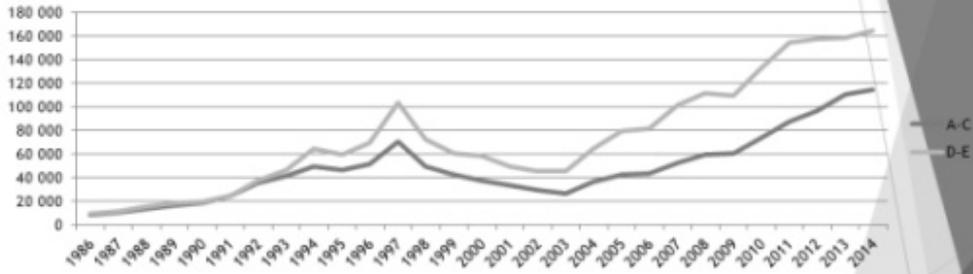


- ▶ Level of public sector supply at historical low level
- ▶ Level of private sector supply of new build also low until 2010
 - ▶ impact of the Global financial crisis

12

주택시장 현황

▶ 주택가격 변동 추이



- ▶ 중소형 (A-C 클래스)
- ▶ 대형, 고급 주거시설(D-E 클래스)

13

주택시장 현황

▶ 지불가능성: 연소득 대비 주택가격 비율(PIR)



14

주택시장 현황

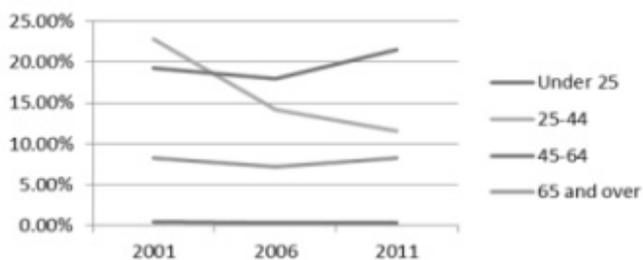
- ▶ 가구소득의 증가가 주택가격 증가를 따라잡지 못함
- ▶ 저소득층, 청년층은 물론 중산층도 주택구입이 어려운 실정
- ▶ 지난 수십 년 동안 금융 세계화와 관련된 소득 양극화
 - ▶ 중산층 및 저소득 가구에 더 불리
- ▶ 중산층, 저소득층의 주거 스트레스 유발

15

주택시장 현황

- ▶ 주택을 소유한 가구 세대주의 나이 증가

**Age of Household Head of
Owner-occupiers 2001, 2006,
2011**



16

주택시장 현황

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

17

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

18

주택시장 현황

▶ 개인 임차인

	공공(%)		민간(%)		민간 소유주-점유인 (%)			민간 임대 %
	임대	소유주-점유인	임대	소유주-점유인	공공	민간	소계	
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%

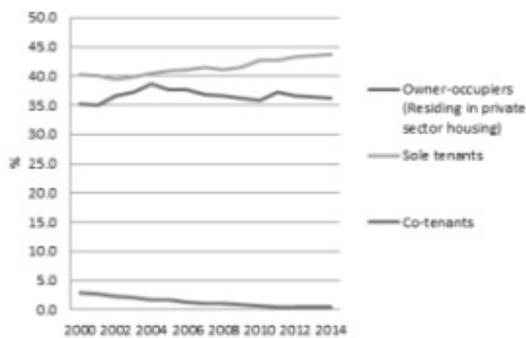
▶ 출처: 라그레인, A. & 프레토리우스, P. (2002) 홍콩의 민간임대 주택 연구. 주택연구, 17(5), 721-740. 인구조사(각년)

19

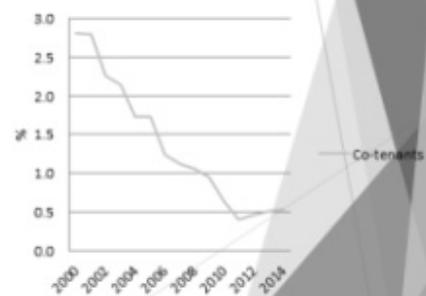
주택시장 현황

▶ Private renters

Domestic households by tenure of accommodation 2000-2014



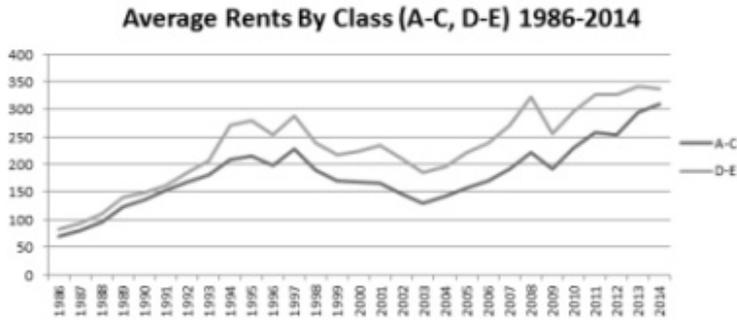
Domestic households by tenure of accommodation 2000-2014



20

주택시장 현황

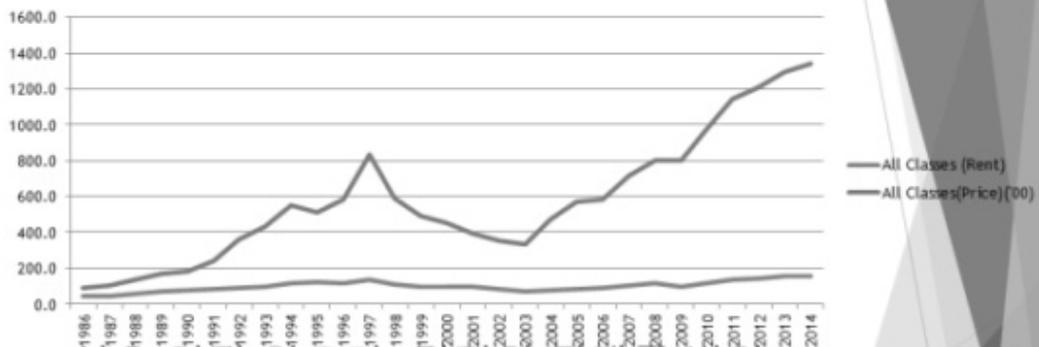
▶ Rent level changes



21

주택시장 현황

▶ 주택가격과 임대간의 상관관계



▶ 상호 연관 있으며, 밀접한 관계를 반영

- ▶ 제한적 공급
- ▶ 임대 통제 종료
- ▶ 기존 주택소유자들 판매 경향

22

주택시장 현황

▶ 소득 대비 임대료 비율



주택시장 현황

소득수준별민간 임차인비율

	1986	1996	2001	2006
Q1	35	27	39	20
Q2	25	24	12	26
Q3	20	22	26	28
Q4	19	27	23	26

소득 수준별 소득 대비 임대료 비율

	2001	2006
Q1	41.1%	56.5%
Q2	28.8%	25.5%
Q3	22.1%	20.5%
Q4	26.9%	25.5%

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

- ▶ 다양한 소득 계층의 가구가 세입자가 되는 현상
- ▶ 소득 대비 임대료 비율로 살펴보면 저소득층이 가장 큰 고통을 받고 있음

주택시장 현황

- ▶ 주택 구매 희망자들의 지불가능성 문제는 임대 주택에 대한 높은 수요 창출
- ▶ 주택 소유자들에게 또 주택을 파는 것을 선호하는 경향은 민간임대주택의 공급을 제한시킴
- ▶ 임대 통제 금지
 - ▶ 집주인이 이런 상황을 악용
- ▶ 저소득층 임대주택에 대한 연구
 - ▶ 분할공간 주거시설, 소규모
 - ▶ 불안정 구조
 - ▶ 임대 불안
 - ▶ 주거시설 내외에서의 열악한 주거 환경
 - ▶ 주거공간 내 위생문제
 - ▶ 무책임한 집주인

25

논의점

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

26

논의점

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

27

논의점

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

28

세션발표3-1 | 저소득층 주거지 공간적 특성을 고려한 공동체 회복

동아시아 주거복지 컨퍼런스
East Asia Conference on
Housing Welfare

저소득층 주거지 공간적 특성을 고려한 공동체 회복

考虑低收入层住房空间特性的共同体恢复
低所得者向け居住地の空間的特性を考慮した共同体回復

May 15 / 2015

Sejong University
Haengwoo Shin





“한 아이를 키우는 데 온 마을이 필요하다.”
 “养一个孩子需要整个村庄”
 “子ども一人育てるには村中の人が必要”

우리마을, 이웃사촌

我们的村庄, 邻居
 我が村, 隣人



조부모의 권력(아버지의 무관심, 어머니의 권력)
 祖父母의 財力과 父親의 無關心, 母親의 財力
 祖父母の財力と父親の無關心、母親の財力

00 아파트, 개인

賃貸公寓, 個人
 00アパート, 個人



우리 '이웃' 에서 발생하는 범죄와 사회적 병리현상을 개선할 수 있는 방법은 무엇인가?

有没有办法改善在租赁公寓发生的犯罪和社会病理呢?

賃貸アパート団地で発生する犯罪や社会的病理現象を改善する方法はないのか



남국의 국수클럽

남국해방으로 인해 프랑스와 국수클럽 등 1970~80년대 남국의 다양한 공동체 활동은 가난하지만 평화와 자유를 꿈꾸는 사람들이 함께 살았던 남국을 가이하게 한다.



남쪽마을

이러한 문화적 전통은 종종 소외된 계층과 소외된 계층이 공동체를 형성하는 데 도움이 된다. 이러한 전통은 종종 소외된 계층과 소외된 계층이 공동체를 형성하는 데 도움이 된다. 이러한 전통은 종종 소외된 계층과 소외된 계층이 공동체를 형성하는 데 도움이 된다.

문화적 전통은 종종 소외된 계층과 소외된 계층이 공동체를 형성하는 데 도움이 된다. 이러한 전통은 종종 소외된 계층과 소외된 계층이 공동체를 형성하는 데 도움이 된다. 이러한 전통은 종종 소외된 계층과 소외된 계층이 공동체를 형성하는 데 도움이 된다.



남아있는 저소득층 주거지에서 공동체 회복 노력

장수마을

장수마을의 공동체 회복을 위한 마을 만들기에서 주목할 것 중에 하나는 주민들이 함께할 수 있는 공간을 형성했다는 것이다.

작은 카페뿐만 아니라 장수마을은 공기 등을 활용한 다목적공간, 사정형, 작은 미술관 등을 조성하였고 쓰레기가 쌓이던 공간을 보행 기능을 갖는 공간으로 재 탄생시키기도 하였다.

주요 통수통폐기, 노후주택유지 지원(노후주택유지사업(補助)), 2019년 주택유지 등, 2019년 10월 20일 2019년 10월 20일 2019년 10월 20일

この小さなカフェだけでなく、長寿村は空気を活用した木の博物館、サランパノム空間、従来の集まりを行う空間、小さな美術館などを設置し、ゴミが溜っていた空き地を歩行機能をもつ空間に生まれ変わらせたりました。



남아있는 저소득층 주거지에서 공동체 회복 노력

희망촌

뉴타운 지구의 지형과 체계 차이를 거치면서 현재 주민들 간 커뮤니티가 대부분 형성되었다

거동이 불편한 노인을 위해 함께 밥을 해서 먹고, 강제적으로 어려운

이웃의 외상압을 더는 잡아주기도 한다

"간혹 어려운 회복지는 있어 그거 하는 동안 동네 사람들이다"

정확하다 보면 거기 다들

"當然地方、型不同、这件事情不同、地区居民那家成就不多"

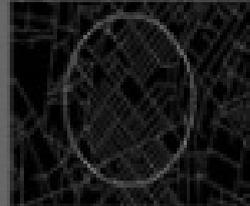
"貴も助けられ、多助しくは合い、それだけはいい、近所の人々みんな貴成り然だから、"

みんな貴成り然だから、"



Spatial approach to social problems

General Residential Area

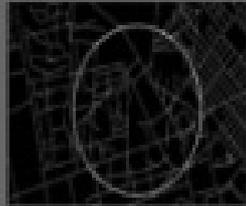


Spatial
Configuration

well connected

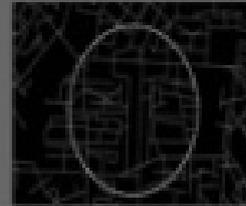
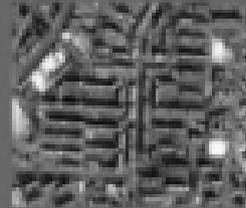
vs

Apartments



well connected

Apartments for rent



segregated

Spacial
Rate

0.018%

vs

0.017%

(

0.012%

공간적 접근을 통한 공동체 회복 노력



“소통과 생활공간으로서의 공동감”과 “마을”이 가지고 있었던 공간적 형태. 그 속에서 자신들의 삶을 공유하고 살았던 마을 사람들의 관계망을 제대로 이해하고, 이러한 공간적 특성을 반영할 수 있는 주거 공간 네트워크에 대한 연구와 실험 등을 통한 공동체 회복 노력이 필요

社区剧烈的社会变化，催生出过快的“沟通和日常生活空间的网络”和“村庄”所有空间形态，在这里面，需要理解共同享有生活的居民们关系网络，反映在对于现在居住空间网络研究和实验研究，亟需就要来需要努力恢复共同体。

急激な社会変化を経験するなかで育ちたり成りかたされてきた「コミュニケーションと生活空間としての集地」及び「村」が持っていた空間の形、その中で自分たちの生活を共有しながら暮らしていた村の人々のネットワークを正しく理解し、その空間的個性を反映できる住空間ネットワークの研究と実験などを通じた共同体の回復に向けた努力が求められる時期である。

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)

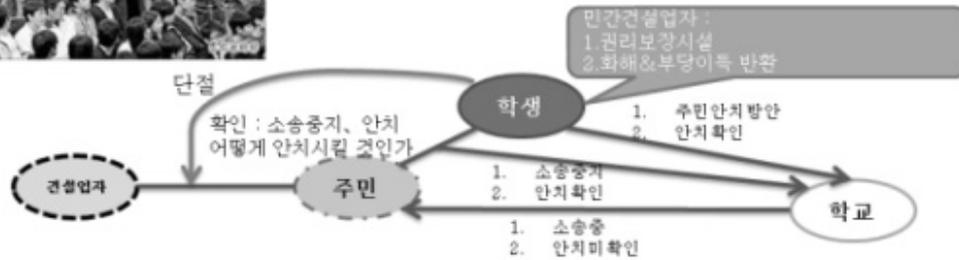
Intro...

타이베이의 「국가」 「자본」 「시민」 등 사회역량의 개념들은 여러 정권을 거치면서 재정의 되어왔다. 시정부 입장에서는 재원의 부족, 공권력의 부족을 이유로 불량주거지 또는 불법 주거지에 용적장려등을 이용한 민간자본을 이용한 도시재개발 계획을 세웠고, 다른 한쪽에서는 사회복지와 마을만들기 등 민간단체와 손을 잡고 지역관리에 노력해왔다. 도시 재개발 정책은 국가, 자본, 시민들간의 협력과 충돌관계의 동태적인 발전이며, 유동공간과 지역공간의 모순을 함께 보여준다.

- 타이베이시의 불법 거주지에 대한 시정부의 초기 대응은 먼저 1965년 ~1975년의 대규모 수용방식으로 진행되었던 차이베이 서부 만화구 일대의 공동주택 제공(후에 분양 전매)
- 1975~1990년 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: 화광마을(중앙정부 법무부부지) case2: 샤오싱 마을(대만대)



CASE 1 ShaoXing



거주권보장 ;이전문제

대안대는 2010년 《각 기관의 국유토지 부동산 처리방법》을 근거로 분법정유하던 마을주민에게 민사소송을 걸었고 주민과 대안대 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, 대체주택 미제공이 문제됨.



거주권보장 : 임대주택 제공



CASE 2 HuaGuang

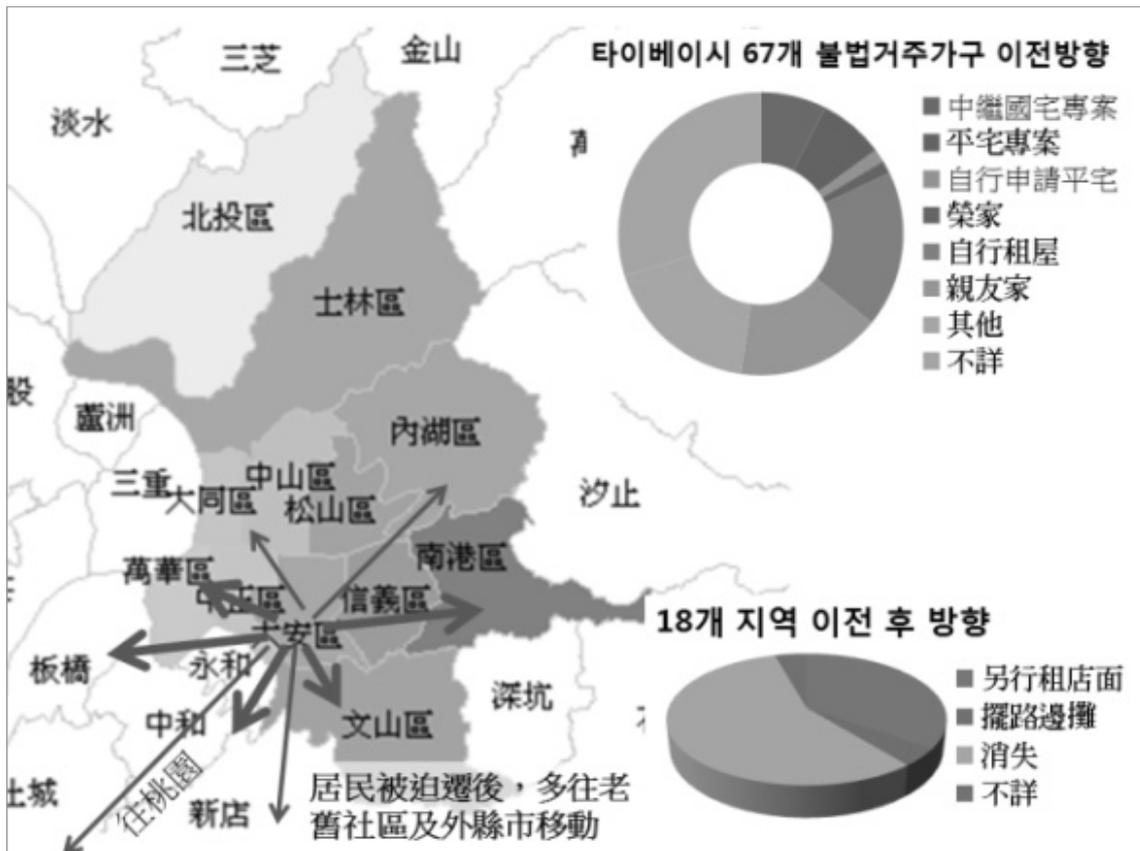
- 중앙정부 재정부(화광마을 토지소유자)는 2014년 6월 민간건설사에 입찰공고하였다. 그러나 아직 도시계획 변경 과정에서 속히 통과시켜 신 시정부의 부담이 되었다 (2015. 1. 25中國時報)
- 타이베이시는 4월경 도시계획 위원회에서 화광마을의 세부계획 변경안을 심의하였다. (2015. 3. 17聯合新聞網)
- 2000이전, 여러 번 도시재개발안이 제시됨 : 상업구역+공공주택
- 2010년 후 : 중앙 특정 전용구역 개발안, 도시계획 변경
- 2014년, 세부계획 변경안 중
 - 자금 : 주택기금과 고적보전기금 투입
 - 중앙개발 토지 : 도시설계 원칙성 규정문제
 - 토지 :
 - 201403공개안 : 공공기관시설, 공공시설, 공영주택(분양)
 - 201412심의안 : 사회주택 고려, 공공시설, 공무시설



화광불법거주가구의 이전계획

정부의 「안치」 방안 :

- 약세가구 안치 방안 : 평가주택 (저소득가구, 독거노인)
 - 비용 : 매월 관리비 000원(한화 10000원~3000만원정도)
 - 비 약세계층 단기 안치방안: 중속국민주택 (무소유자)
 - 거주기간 : 2년 제한
 - 비용 : 매월 임대료, 관리비 만원(30만원한화)
 - 통민(국민당 초기에 넘어온 사람들) 장기안치 통민의 집 (榮氏)
- 국유토지 이용문제: 공공주택에 약세계층의 안치. 그러나 도시 불법 거주지문제 발생
 - 전체적인 법령과 정책은 거주권에 불리함
 - 국가의 자본으로 국유지개발은 사유화 위주가 주요 목적임. 도시갱신 국유토지 점유관련 법령은 사회적 개념이 부족함.

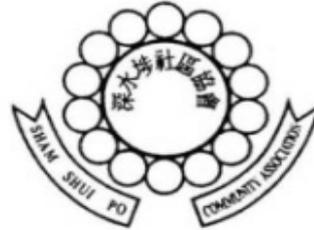


「불법 건축마을」의 재사고

최근들어 도시재개발에서 「불법 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 국민주택 공급을 중지하면서 불법 거주지의 주민들 안치문제가 어려워졌다.

경제발전으로 대만의 사회는 중산층이 견고해졌고 또한 중산층의 민주화 참여과정 중 공헌한 부분이 있었지만, 그들 대다수는 개인의 노력이 성공이라는 사고로 사회복지와 보장 등이 부족하게 되었다. 따라서 실업자 혹은 사회 저층의 단신 롱민, 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 타이베이시의 불법 거주민이 '국가'와 '사회'에서 이중으로 배척받는 배경이 되었다.

세션발표3-3 | 수도권에서 사회정책으로 : 삼슈이포 커뮤니티같은 작은 조직이
주거빈곤지역에 무엇을 제공할 수 있나



수도관에서 사회정책까지: 삼슈이포 지역커뮤니티 협회(Sham Shui Po Community Association)등 작은 조직이 주거빈곤지역에 무엇을 제공할 수 있나

Ms LAU Siu Mei (Ava)

삼 수 이 포 지 역 커 뮤 니 티 협 회(SSPCA)

운영위원회 회원

개요

- 해당 커뮤니티 지역
- SSPCA의 역사
- SSPCA의 역할
- 지역적 역할

커뮤니티 지역

• 열악한 주거지역 (빨간 선 표시)



커뮤니티 지역

		남산, 타이 항 등, 타이 항 사이	삼 슈이 포	홍콩
인구		20,062	380,855	7,070,388
가구 수		7,488	134,795	2,368,362
연령	14<	8.3%	11.5%	11.7%
	15-24	9.6%	11.7%	12.4%
	25-64	56.5%	59.8%	62.6%
	65+	25.7%	17%	13.4%
	중위연령	49.2	43.2	41.7
주택가구의 월간 중위소득 (HK\$)		\$13,000	\$16,280	\$20,500
주택 보유 형태에 따른 가구 소득 [가구 %]	• 공공임대		\$11,000 [34%]	\$12,000
	• 정부보조를 통한 자택소유		\$19,640 [5%]	\$22,870
	• 민간주택		\$21,000 [60%]	\$29,610
	• 비주택	N/A	\$9,230 [0.33%]	\$38,300
	• 임시		\$8,000 [0.54%]	\$10,000
소득수준별 가구 수	• 6,000 미만	23.7%	17.3%	13.1%
	• 6,000-9,999	17.3%	14.3%	10.7%
	• 10,000-19,999	26.8%	25.4%	23.8%
	• 20,000-39,999	24.6%	24.6%	29.0%
	• 40,000 or above	7.5%	18.4%	23.4%

출처: 2011 홍콩 인구조사

역사



1954



1980 공식 등록

1990
홍콩 커뮤니티
체스트의
자금지원

1997
"Sham Shui Po
Community
Association"
으로 등록

1974-1977
정착지역
커뮤니티
단체

1972
안전, 위생,
환경 중심
단체

정착 지역



지역 커뮤니티와 정책 변화에 대한 SSPAC의 대응

2차 세계대전 (1945) → 1970년대

- 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

지역 커뮤니티와 정책 변화에 대한 SSPAC의 대응

1970년대

- 정부와 자발적 단체 간의 파트너십
- 소득 양극화
- 지니 계수: 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

지역 커뮤니티와 정책 변화에 대한 SSPAC의 대응

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

조직도



운영

- 유급 직원: 1.5
- 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



深水埗社區協會
Shan Shui Po Community Association

匯報 大坑東物業管理居民大會

九月十五日居民與大坑東物業管理公司召開居民會商討包括服務時間等各項服務，會上物業辦事處經理願意轉達居民與業主投訴服務時得的意見。另外管理公司亦承諾繼續多項居民提出的物業管理問題，我們繼續向房屋署爭取全面回復大坑東辦事處服務。

可到以下網址下載會議要點
<http://goo.gl/8tcSZ>

電話：2778-5175



역할: 정책옹호

- 관심 대상 (예: 공유토지 미화원들의 복지, 노인 건강, 환경보호, 버스노선 개편)
- 커뮤니티 교육
- 커뮤니티 조사
- 주민과의 만남



此份報告是為「自願醫保計劃」而撰写的。在過去數年，香港政府一直推行「自願醫保計劃」，旨在為市民提供另一種選擇，以補充現有的公營醫療系統。然而，在推行過程中，卻出現了一些問題，例如：計劃的複雜性、保費的波動、以及對低收入人士的保障不足等。這些問題引起了社會的廣泛關注和討論。

本報告將探討這些問題，並提出一些建議，以改善計劃的運作。我們希望透過這份報告，能引起社會對「自願醫保計劃」的關注，並促使政府重新檢討計劃的細節。

此外，我們亦會討論「自願醫保計劃」對不同收入階級人士的影響。我們認為，政府應該確保計劃對低收入人士提供足夠的保障，以確保他們在有需要時能獲得醫療服務。

最後，我們亦會討論「自願醫保計劃」對社會的長期影響。我們認為，政府應該在推行計劃時，充分考慮到社會的公平和可持續性。

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



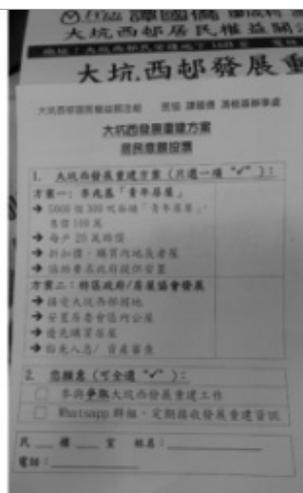
기초연금

• 옹호 활동 진행 중



핫이슈

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



과제

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



SSPCA의 미래

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

사유임대주택을 이용한 대만 홈리스 정착 프로그램

주택 시장 민간 임대 부문 기반
대만 노숙자 프로그램

대만 홈리스자선협회	Homeless Taiwan
프로젝트 실행	이사
취재웨이	Hsu, Che Wei



대만 홈리스협회 발전연혁 Background

- 10여 년간 노숙인 대상 봉사활동 전승
- 동아시아를 통한 국제교류로 프로젝트 방향 파악
- 동아시아 포괄적 도시 네트워크 (EAICN)
 - 2011.03 워크숍, 대만 타이베이
 - 2012.03 워크숍, 대한민국 서울
 - 2013.03 워크숍, 일본 오사카
 - 2015.01 워크숍, 중국 홍콩
 - 2015.10 워크숍, 대만 타이베이
- 2014.03 ~ Now 홈리스협회 숙소를 마련하여 직접 서비스를 제공하고 있음



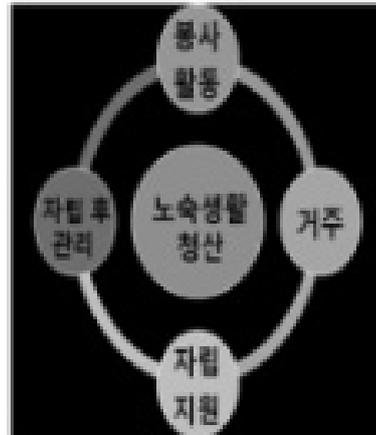
대만홍리스협회 업무소개 Services

• 노숙인 서비스를 담당하는 사회복지기관

1. 숙박프로젝트 :

- 1) 타이베이 정부 지원으로 취업 노숙인, 구직 노숙인에게 3-6개월간 주거 제공
- 2) 홍리스협회 숙소는 임주자 스스로 관리, 실무자는 생활 정착을 도와줌
- 3) 임주인은 대화를 통한 분쟁해결, 취업 (경제적 안정)과 주거권의를 위해 협조

2. 지원기간이 종료된 후에도 사례별로 장기간 추적관리



대만홍리스협회 업무소개 Services

• 혁신 프로젝트의 발상과 실행

1. 길거리 투어 Hidden Taipei 도시관광
2. 노숙생활 체험캠프
3. 홍리스 기술훈련반, 소규모 창업 협조
4. 「식사하셨어요?」 함께하는 식탁



• 사회적 제안

거리행진
회의실





1단계 「의석주」

2단계 「하종노동」

3단계 「최영진 내일」

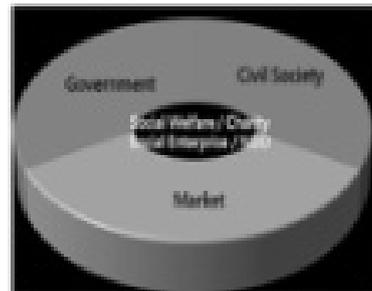
노숙생활 체험

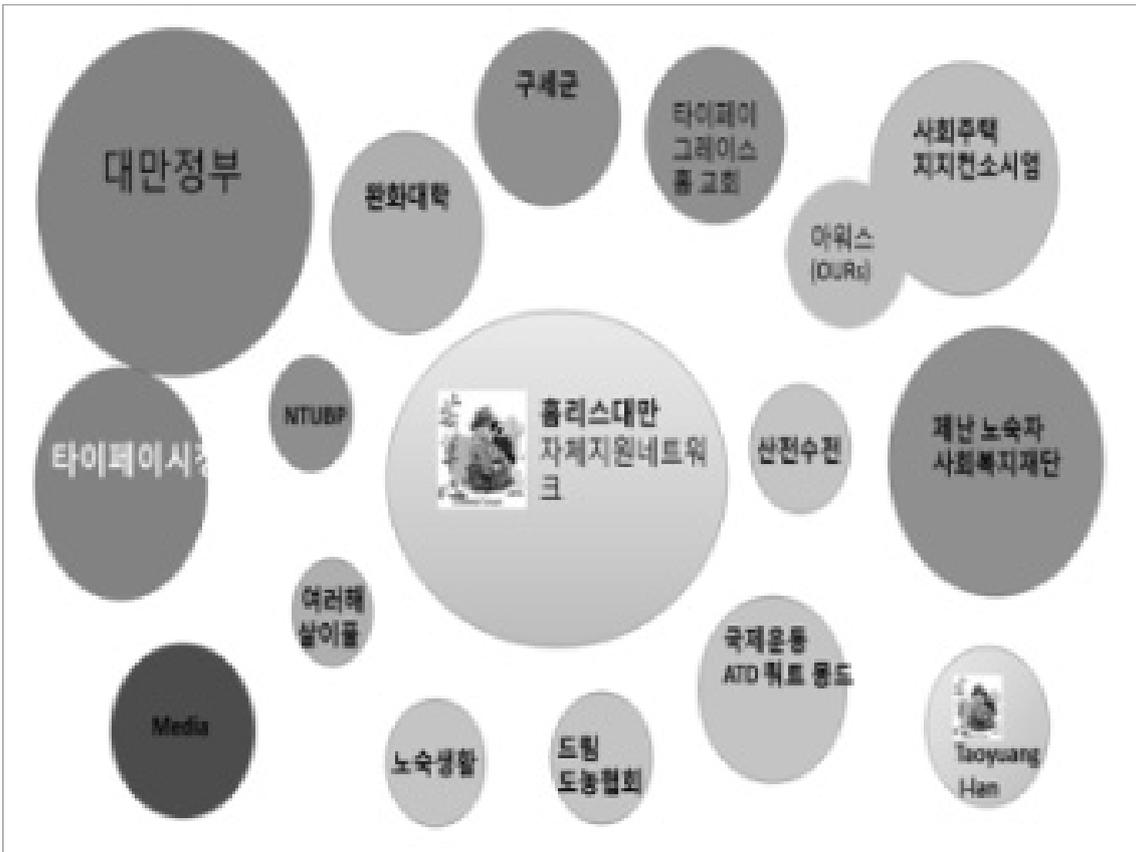
100위엔 남은 교통카드와 최소한의 생활용품으로 살고 있는 노숙인 6명



대만 홈리스협회 네트워크 Network by Practicing

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





임대 주택 삼수이 센터 Sanshui Center in Rental Housing

2014년 3월 오픈, 6~10개 무료침대제공
인당 하루 NT\$250 지원 정부보조금



완다486 완타486- 임대 주택 센터

2014년 11월 오픈.
6~10 개 무료
침대

인당 하루
NT\$250 지원
정부보조금



칸팅56 칸팅56- 임대 주택 센터

2014년 12월 오픈. 8개 무료침대 제공
인당 하루 NT\$250 지원 정부보조금



- 완타486 및 칸팅56 주민들은 열쇠를 가지고 있음.
- 그들 중 일부는 삼수 센터의 주민임.
- 주민들은 자신의 일정을 결정하고 우리는 자문 제공하는 역할.

홈리스 탈출형 임대주택 Ex-homeless in Rental Housing

과거 홈리스협회 숙소 거주자 중 현재 개인소유 임대주택에 살고 있는 15명의 집을 방문하여 거주환경 조사 비교

1. 근로상황/복지신분
2. 임대주택 위치
3. 주거형태와 건물층수 분포
4. 납입가능 임대료
5. 계약 공중여부
6. 기타 지출
7. 사회지원 시스템



개인주택 임대시장의 암시장화

암시장과 유사: 주택시장의 민간 임대 부문 Market

- 다만 개인임대주택시장은 대다수가 호적이 없는 무적자 세대
- 무적자 거주 주택은 임대인의 납세부담이 없고 관할지역의 관리도 받지 않음.
- 민간 플랫폼의 자료만들 토대로 임대주택 위치, 거주환경, 계약 정보 전달

취약계층임차인에게 유리한 점

1. 전세금 연동되지 않아 임대료 부담률(=임대료-가처분소득) 증가폭이 더 큼
2. 임대인의 임대료 소득세 납부부담이 없어 임대료가 저렴한 편, 방이 없으면 임대료도 저렴해짐

취약계층임차인에게 불리한 점

1. 정부가 취약계층을 지원할 수 없어 임대주택 안전시설 등 관리감독 어려움
2. 임차인, 임대인 처영 후 공중결착된 가치치 않은 계약서는 범죄에 악용될 소지가 높음

대만 홈리스협회 프로젝트의 한계

공간전환에 있어서의 홈리스 대만의 한계

- 사회복지 자원이 집중된 지역의 임대주택 점차 감소
- 대만 홈리스 협회 숙소 제공을 위해 임대료를 인상하여 임대료를 찾는 데 어려움을 겪고 있다
- 정부 부처가 개입하지 않으면 임대료 상승을 막을 수 없다
- 도시 재정비 후 임대료 상승
- 공공 주택이 부족하여 사회복지 서비스가 제공되지 않음



세션발표4-2 | 쪽방 거주자 및 홈리스와 함께 하는 혁신적 접근

쪽방 거주자 및 홈리스와 함께 하는
혁신적 접근

발표자
안젤라 LUI
지역사회조직협회(SoCO)


May 2015

학회 소개



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

발표 개요

- **홍콩 배경**
 - 홍콩의 빈곤 및 주택 문제
- **노숙자 및 비공식적 주거**
 - 노숙자: 개인의 문제인가? 아니면 다른 문제인가?
 - 노숙자 문제와 주택문제의 연관성
- **혁신적 개입**
 - 두 개의 사업실행을 통해 지역사회조직협회(SoCO)는 분할주거시설 거주자들과 노숙자들 문제 해결하고자 함
- 장기 과제
- 대안 모색

홍콩 배경



홍콩의 빈곤문제

홍콩 내 5명 중 1명은 빈곤층



7, 221, 800
홍콩인구(2013년 말 기준)

1, 336, 200
빈곤층 인구(2013)

241, 700
빈곤층 어린이의 수(2013)

출처 CoP (2013), 2013홍콩빈곤현황보고

홍콩의 주택문제

공공임대주택의 활용

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

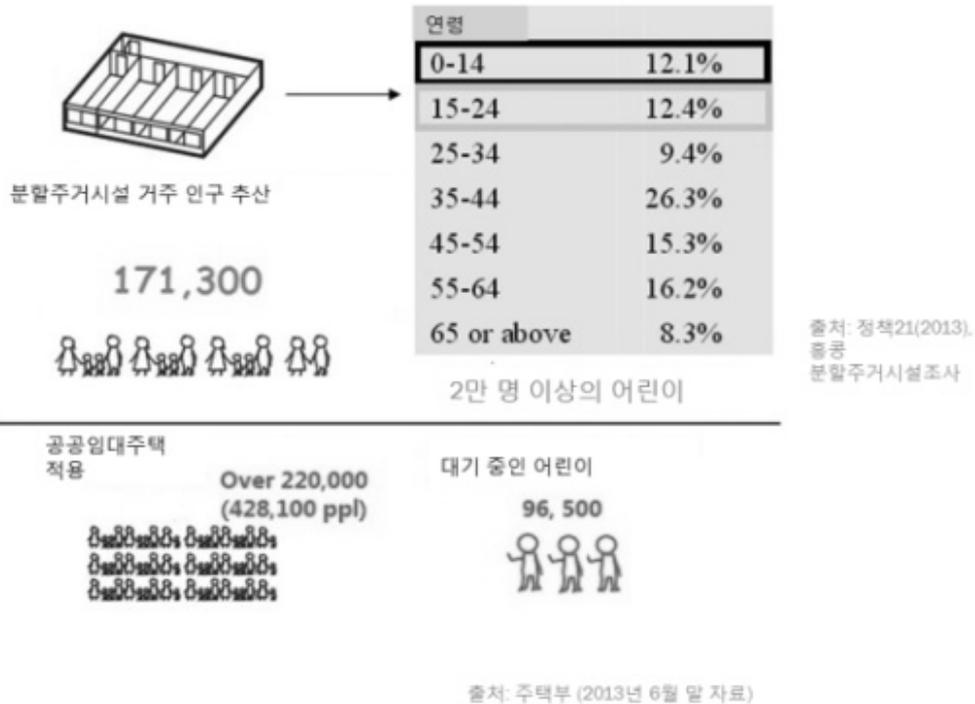
향후 5년 공공임대주택 신규건설 현황

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	총계
5년 이상	10	20	160	3,400	990	4,600
총계	60	4,200	10,300	10,800	2,900	28,300

빈곤층 어린이의 주거공간 문제 시급



포인트 제도 (비 고령층 일인 신청자에게만 적용가능)

		신규 제도		기존 제도		
최신 승인현황	공공임대주택 승인받은 신청자(2015년 2월): 464 포인트(도시)			공공임대주택 승인받은 신청자(2015년 1월): 도시(172 포인트)·광역지역(186 포인트)·신계(177 포인트)·섬(156 포인트)		
		464 포인트 기준		172 포인트 기준		
신청자 연령	2015년 2월 1일 이후 계산	포인트	승인 대기 연도 추산	2015년 2월 1일 이전 계산	포인트	승인 대기 연도 추산
45	(45-18)x9+60*	303	13.4년	(45-18)x3	81	7.6년
50	(50-18)x9+60*	348	9.7년	(50-18)x3	96	6.3년
57	(57-18)x9+60*	411	4.4년	(57-18)x3	117	4.6년

승인 대기시간에 영향을 미치는 두 가지 요소:
신청자 연령 및 대기시간

* 45세 이상 신청자 60포인트 추가

신규 제도 하에서는 대기시간의 영향은 줄어들고, 신청자 연령이 더 크게 작용함.

노숙자 및 비공식적 주거



홍콩의 노숙자 현황

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

조사결과	
노숙자 배경	
성별	93.2% 남성
평균 연령	54.9
평균 노숙기간	3.9년
고용 상태	41.2%는 조사 6개월 전 고용되어 있었음
고용 형태	74.4%의 경제활동 노동자들은 시간제 일자리나 단기계약직 형태로 일하고 있음
심리상태 및 중독현황	
정신질환	17.7%
도박	32.3%
알코올중독	30.13%
약물남용	27.1%

조사결과 노숙 이유

저렴한 임대료의 거주시설 찾기 어려워서	25%
실업자가 되어 기존의 주거시설의 임대료를 감당할 수 없어서	20.38%
1개인적 문제(가족문제, 공동주거시설에서 함께 거주하는 상대와의 불화/ 약물남용/ 알코올 중독/ 교도소 출소 후, 혹은 병원, 재활센터에서 나온 후 거주할 곳이 없어서)	10.11%

감당하기 어려운 임대료, 주택정책의 부재가 노숙자 문제 유발

"홍콩 노숙자 현황 연구" - 홍콩시립대학, SoCO, 구세군, 세인트 제임스 경각(2014년 3월)

노숙자 문제와 주택문제의 연관성



조사결과	
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
- ➡ 민영주택시장에 의존하거나 노숙자가 될 수 밖에 없음

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



협력 파트너

도맷(DOMAT)지역사회 건축

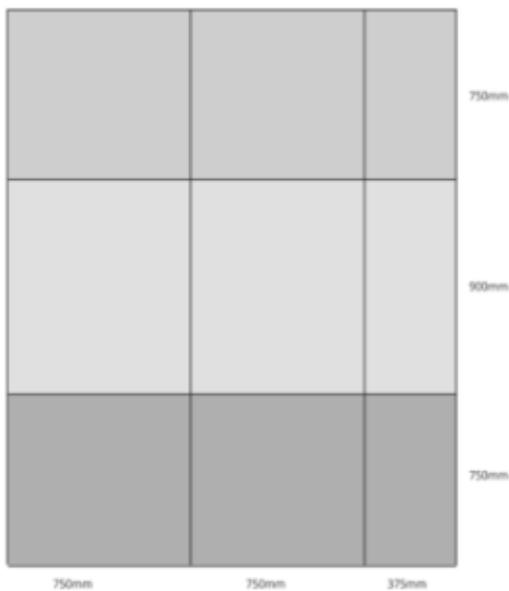
- 비영리 활동
- 건축가들을 만나기 어려운 지역사회와 개인들에게 그런 기회를 제공하고 지원하는 것이 목표
- 사회적 책임 강조(존중 및 배려)
- 중국사업 시행(마을학교)



실행체계 구축

2단계: 설계(컨셉)

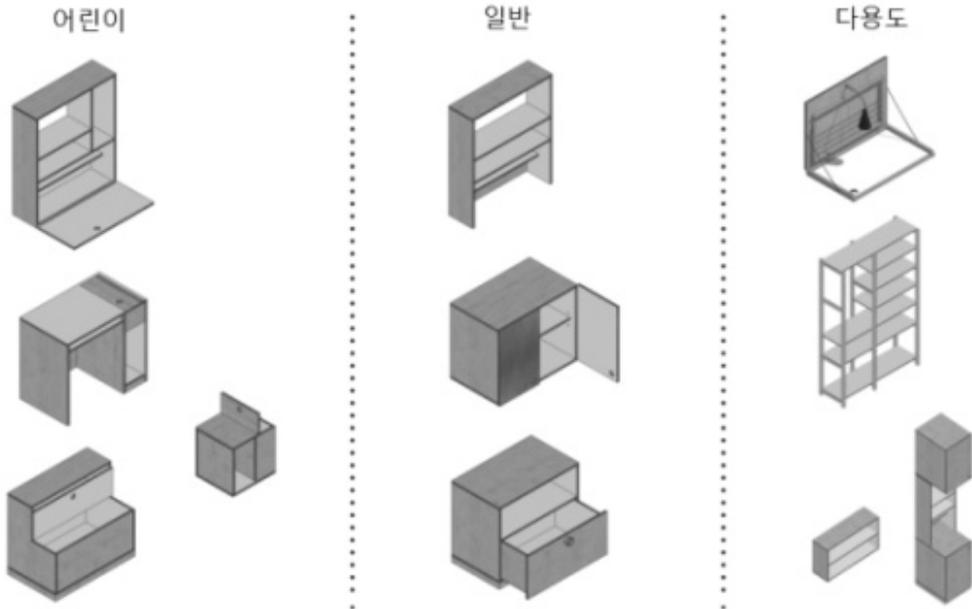
한모듈 한모듈 반모듈



가구공간개념



실행체계 구축



성공사례 1: 루의 가족

가족 :

// 아버지 (PRC에서 한달에 한 번 돌아옴)

// 어머니 (가장 역할)

// 첫째 딸 (18 I.F.5 학생)

// 둘째 딸 (12 I.P.6 학생)

// 셋째 아들 (10 I.P.5 학생)

거주시설 단위:

주택유형 // 분할주거시설단위

면적 // 120sq. ft

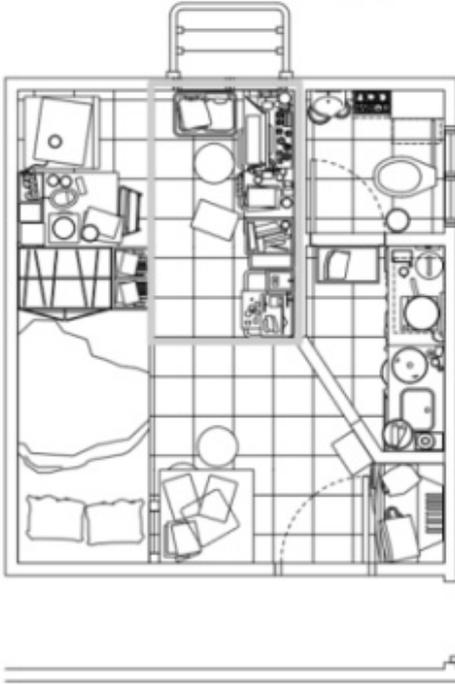
임대료 // \$4500

거주기간 // 3년

현재 주거시설 상황

현재 상황

거실

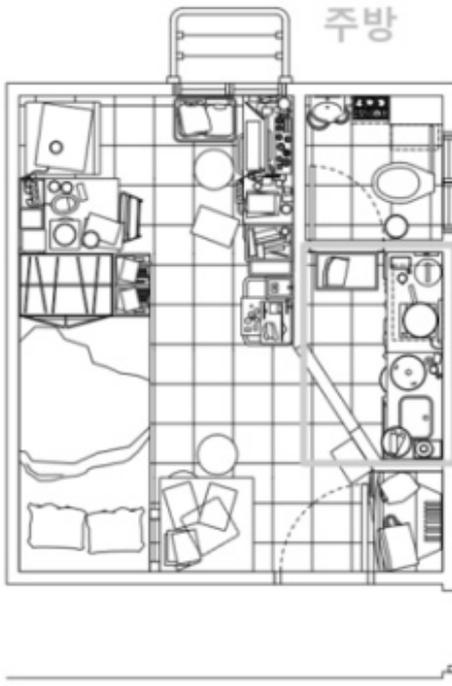


상황//

- 3명의 아이들의 학습공간 부족
- 수납공간 부족으로 지저분한 주거환경 연출됨

현재 상황

주방



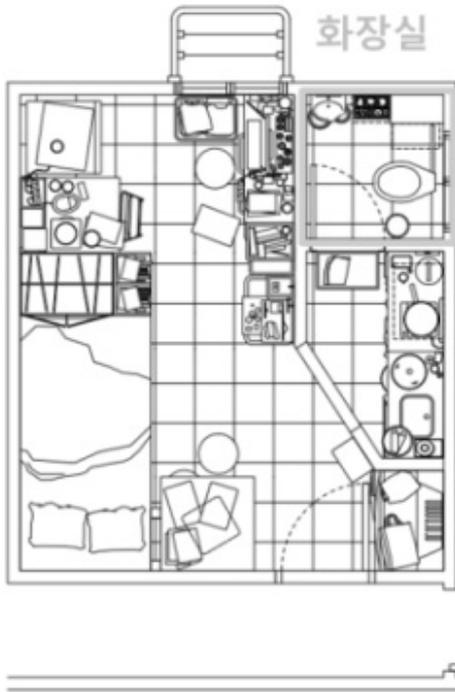
상황//

- 화장실 옆에 위치
- 간단한 조리하기에도 어려운 조건
- 수납공간 부족 (가스레인지 아래만 수납공간 있음)



- 체계 없는 수납공간 활용으로 위생문제 발생

현재 상황



- 상황//
- 위생적
 - 문 잠금장치 고장
 - 큰 문제 확인되지 않음

개조 계획



개조계획의 핵심

- 고정되고 깔끔한 학습코너 공간(책상 및 책장)
- 접이식 식탁
- 수납공간 확보
- 다용도 옷 행거 선반

*제약: 벽에 못질을 하는 것이 허용되지 않음

개 조 전



개 조 후



노숙자들을 위한 조치

- ◆ 삼슈이포 지역의 심각한 노숙자 문제를 해결하기 위해서, 내무부(HAD) 삼슈이포 지구 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
- ◆ *지난 13개월간 진행된 시범사업은 2014년 8월 본격적으로 노숙자 지원 사업, 와쳐스 프로젝트(Watchers Project)라는 이름으로 시작됨*

노숙자 관련

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

목표
주기적 복지서비스를 통해 삼슈이포 지역 노숙자들에 대한 적극적 지원 제공
고객과의 신뢰관계 구축
핵심 지원서비스 제공
노숙자들의 개인적 문제 해결을 도움으로써 노숙을 그만둘 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

노숙자지원사업(Watchers Project) 흐름도



사업 핵심

I. 자원봉사자 교육그룹 구성



II. 동기 역량 교육: 자원봉사활동
(주기적 복지, 자원봉사 활동
참여, 다른 노숙자들이
공공임대주거시설로 이사하는
과정을 도움)



III. 주거시설 지원 - 전자제품 및 가구 지원금



IV. 청선로 다리 청소작업 (Cheong Sun Lane Bridge)



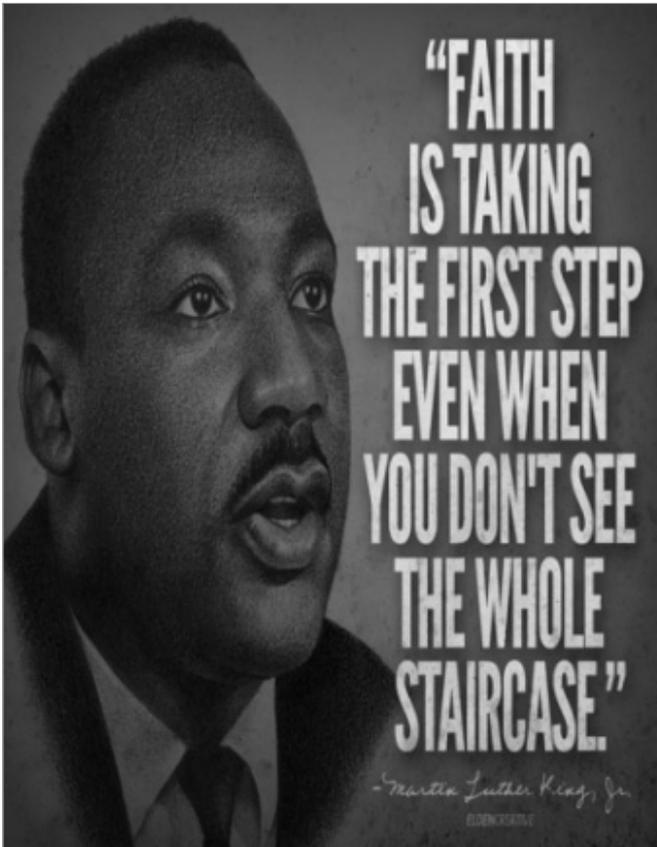
장기 과제

지역사회조직협회(SoCO)는 조직의 사명을 지켜나갈 것:
불공정 사회정책 및 제도 개혁을 옹호



사법검토:
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

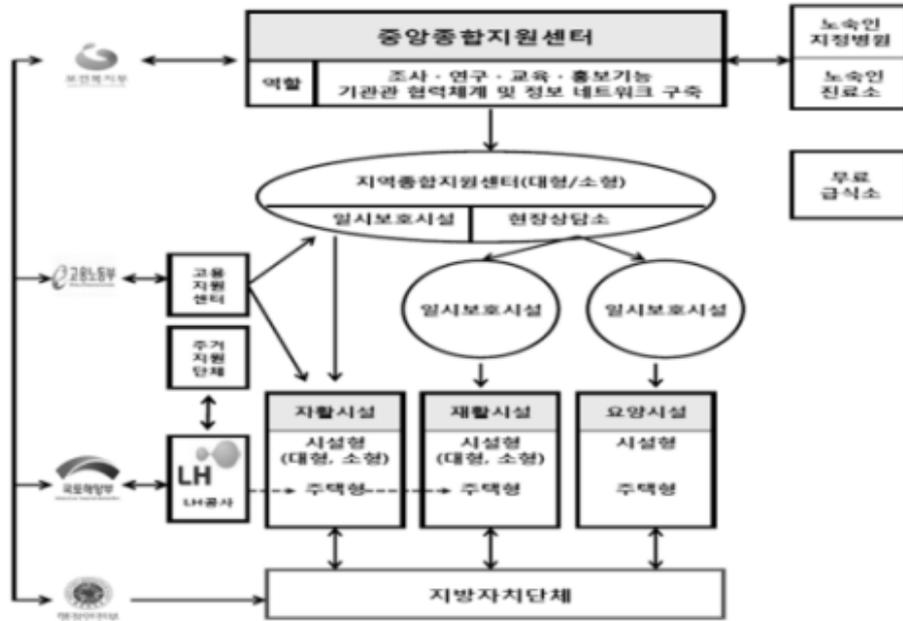


- 중구, 용산구, 영등포구의 전통적 노숙인 집중지역과 최근 송파구, 서초구 등 일부 지역에서 신규 집중지역이 나타나고 있음
- 연간 노숙인 시설 이용자의 수는 서울지역 6,000명 미만으로 서울시 자료에 나타나고 있으나 자료의 과소집계 상황
- 2010년 전후한 전국 조사 결과는 연간 시설이용자 수가 자연인으로 20,000명 수준

노숙인복지의 전략

- ① 거리에서 잠을 자는 사람이 없도록 한다.
(No one sleeping rough)
- ② 응급의 기간을 넘어 응급쉼터에 머무르지 않도록 한다.
(No one living in emergency accommodation for longer than is an 'emergency')
- ③ 성공적으로 주거를 이전하는데 필요한 이상으로 임시주거에 머무르지 않도록 한다.
(No one living in transitional accommodation longer than is required for successful move-on)
- ④ 주거선택의 대안 없이 시설에서 퇴소하지 않도록 한다.
(No one leaving institution without housing options)
- ⑤ 젊은 층이 주거가 없는 상태에서 독립생활을 시작하지 않도록 한다.
(No young people becoming homeless as a result of the transition to independent living)

정부 노숙인 복지체계 모형



노숙인복지에서의 주거와 서비스



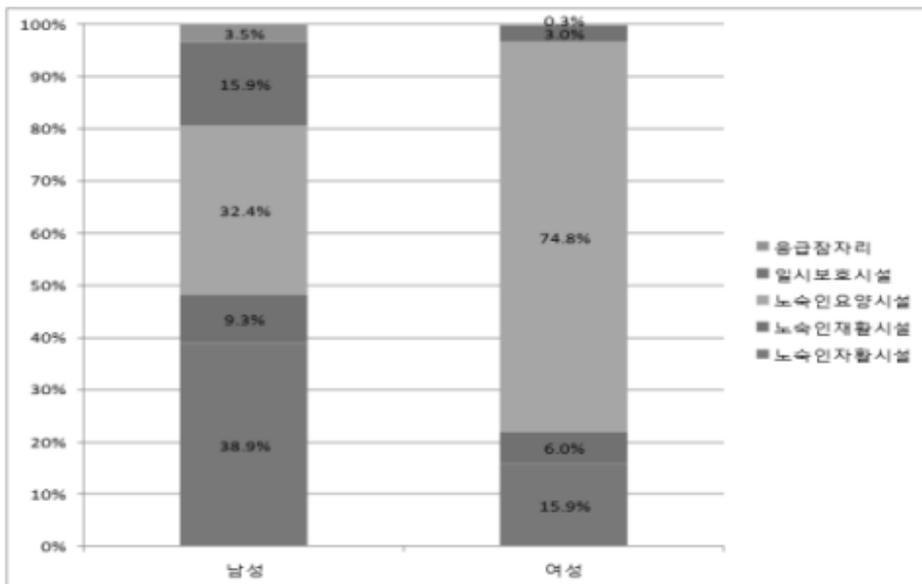
노숙의 대책에서 복지서비스 우선(케어와 치료중심의 접근)도 아니고, 주거우선의 원칙만으로도 아닌, 주거와 복지서비스의 균형이라는 원칙이 설정되고 있다. 그러나 실제에서는 아직도 시설입소와 비가시화라는 현실적 행정목표가 작동하고 있는 상황

서울시 노숙인 시설

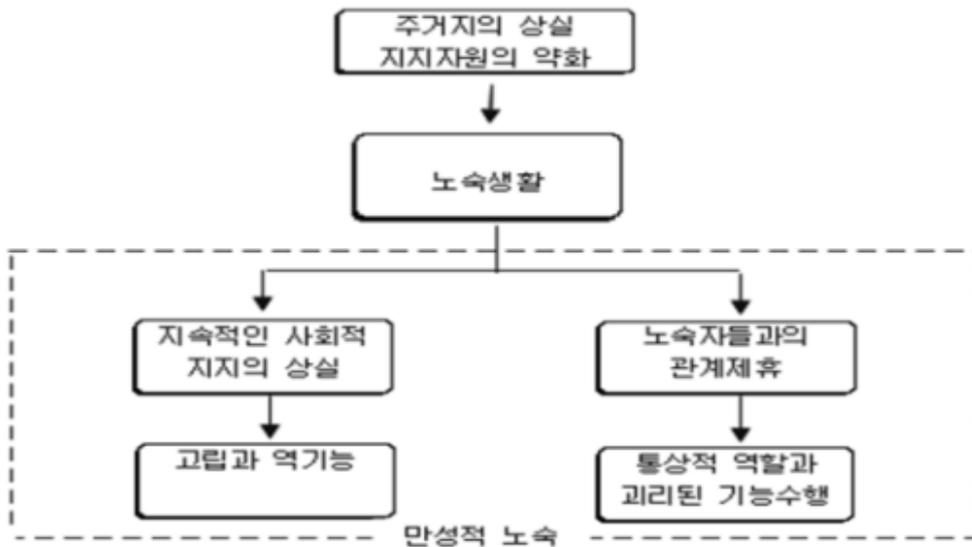
구분		개 소	정 원	현 원
노숙인 복지시설	일시보호시설	4	293(365)	188(474)
	자활시설	31	1,479(1,646)	1,180(1,307)
	재활시설	8	329(337)	304(294)
	요양시설	4	1,171(1,181)	1,075(1,134)
노숙인 종합지원센터		2	254(265)	241(269)
계		49	3,526	2,988

자료 : 서울시, 2014, 내부자료., 박은필, 2015. 및 김선미 2015에서 재인용

성별 노숙인 시설이용 차이



만성노숙인과 주거, 휴먼서비스



만성노숙인 주거이력과 전환의사

구분	사용경험	구분	사용경험
거리	73 (59.3%)	다방	1 (0.87)
노숙인쉼터	39 (31.7%)	참고	-
부랑인시설	9 (7.3%)	음막	1 (0.8%)
응급잠자리	21 (17.1%)	컨테이너	1 (0.8%)
쪽방	39 (31.7%)	천인척집	3 (2.4%)
비닐하우스	-	아동시설	-
고시원	30 (24.4%)	청소년시설	-
여관	6 (4.9%)	장애인시설	-
여인숙	5 (4.1%)	여성시설	3 (2.4%)
PC방	4 (3.3%)	교정시설	3 (2.4%)
사우나	9 (7.3%)	국공립병원	12 (9.8%)
만화방	3 (2.4%)	기타	11 (8.9%)

구분	빈도
잠자리를 바꿀 의사가 있음	99 (33.8%)
잠자리 바꿀 의사가 없음	194 (66.2%)
계	293 (100.0%)

만성노숙인 의료이용

구분	빈도
아플 때, 의료시설을 이용하지 못한 경험 있다	96 (32.9%)
아플 때, 의료시설 이용하지 못한 경험 없다	196 (67.1%)
계	292 (100.0%)

구분	빈도
알코올이나 정신문제로 진료받은 경험 있다	108 (36.9%)
알코올이나 정신문제로 진료받은 경험 없다	185 (63.1%)
계	293 (100.0%)

노숙인 요양병원 이용 증가

구분	전체 병원		요양병원	
	인원	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, "최동의 의원 요구자료". : 박은철, 2015, 에서 재인용

서울시 노숙인 주거지원 이용자

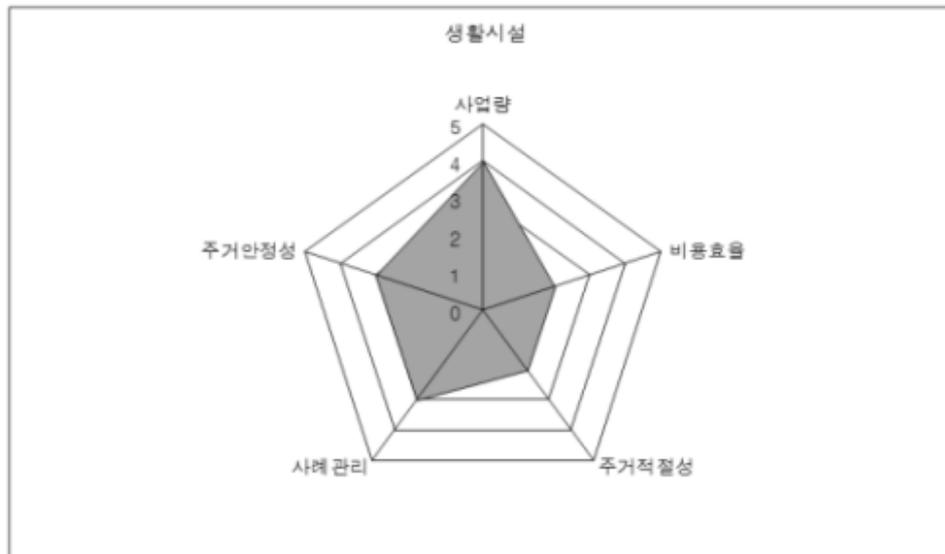
(매입, 전세입대주택 제외)

구분		남성		여성		합계	
		인원	비중	인원	비중	인원	비중
2013년 7월	임시주거비지원	208	84.2	39	15.8	247	100.0
	희망원룸	53	100.0	0	0.0	53	100.0
	결핵쉼터	26	100.0	0	0.0	26	100.0
	합계	287	88.0	39	12.0	326	100.0
2013년 10월	임시주거비지원	442	95.1	23	4.9	465	100.0
	희망원룸	42	100.0	0	0.0	42	100.0
	결핵쉼터	17	100.0	0	0.0	17	100.0
	합계	501	95.6	23	4.4	524	100.0
2014년 1월	임시주거비지원	195	97.5	5	2.5	200	100.0
	희망원룸	43	100.0	0	0.0	43	100.0
	결핵쉼터	22	100.0	0	0.0	22	100.0
	합계	260	98.1	5	1.9	265	100.0

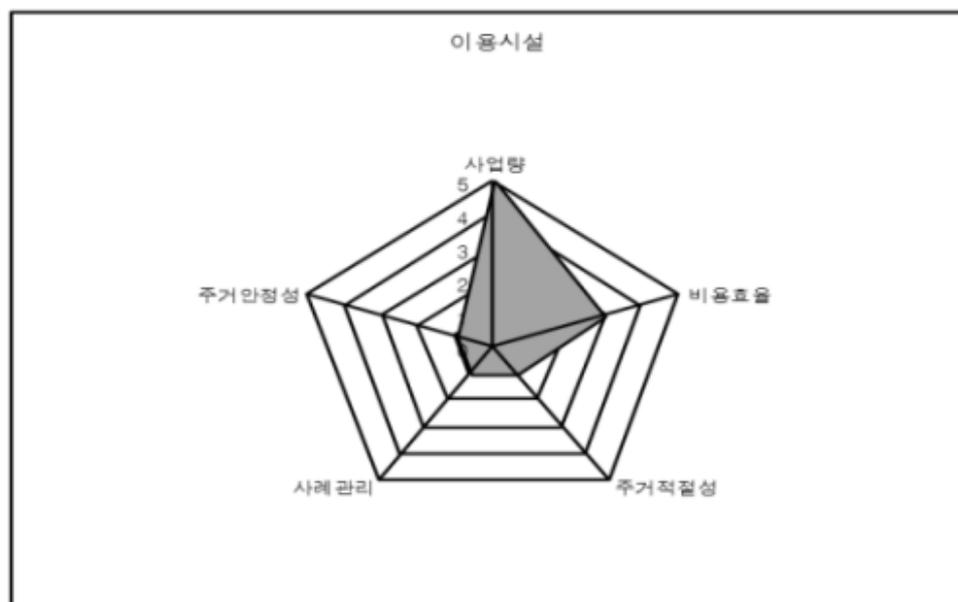
노숙인의 주거지원 후 주거유지

구분	Kaplan-Meier 생존분석에 따른 생존시간 평균 추정			
	평균추정값	표준오차	95% 하한	95% 상한
임시주거지원 후속주거유지	674.269	15.990	642.929	705.609
매입임대사업 후속주거유지	614.363	12.734	589.405	639.321
쉼터입소자 쉼터유지	245.809	11.803	224.086	267.532
쉼터퇴소자 후속주거유지	726.441	11.507	703.886	748.995

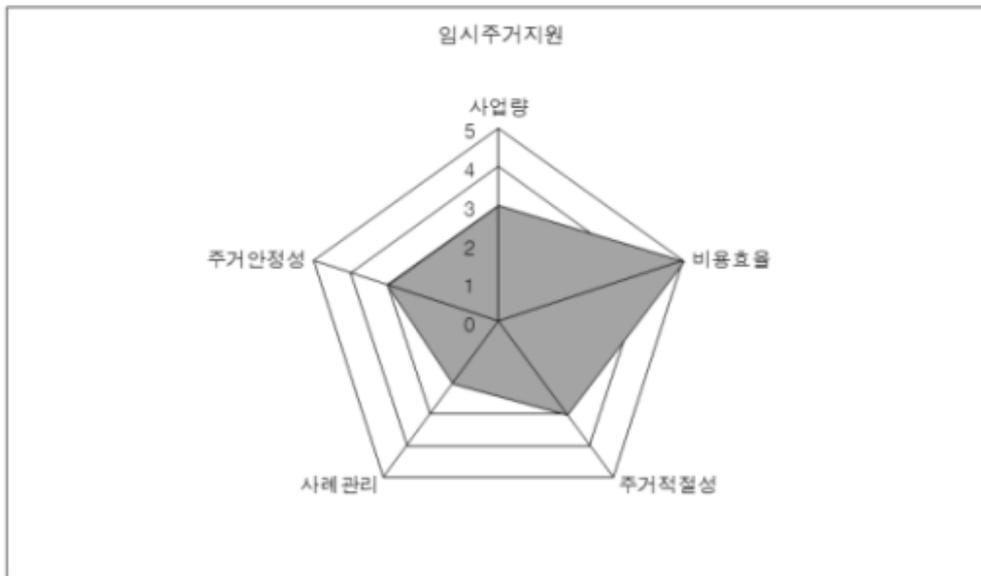
노숙인 복지시설 주거지원 특성



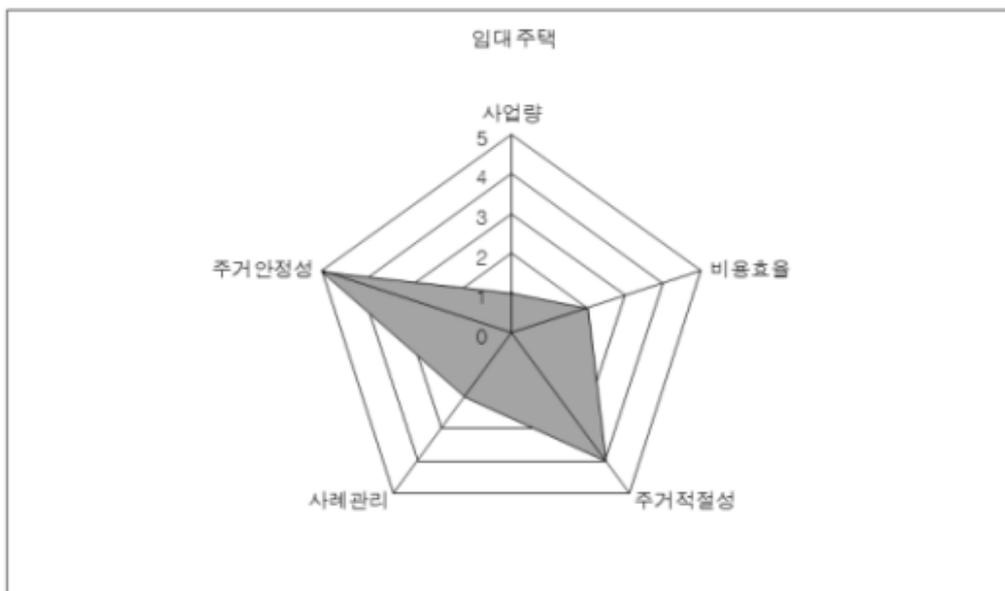
노숙인 이용시설 주거지원 특성



임시주거비 지원사업 주거지원특성



임대주택 지원의 특성



주거와 서비스 간 쟁점

- 기존의 주거지원은 서비스의 필요성이 약한 대상 (자활대상)을 중심으로 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 주거선택이 없는 상황에서 요양병원의 편법적 활용 등 부작용 발생
- 노숙생활 자체로서 서비스 제공의 필요성은 발생
- 서비스의 집중성별로 수준이 다양화된 주거우선 (Housing First) 구현 활성화 필요

NPO법인 미야기 「코우데네이토」

NPO입주서포트센터 미야기 지원시스템 설명

센다이시 소개



시내의 산업은 상업·서비스업을 중심으로 한 제 3차 산업의 비율이 높고, 그 대부분이 시외에 본사 등의 지점·지사를 두어 「지점 경제·센다이」라고도 불리고 있습니다.

센다이시 소개

国際姉妹・友好都市／協定締結都市



센다이시 소개



센다이 철석



즌다모찌



빛의 페전트 (일루미네이션)

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



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 코우테네이토와의 임대차계약을 기반으로 이뤄진 주거입니다.

세이프티 아파트 서포트 시스템

주1회 라이프서포터의 순찰, 돌봄과 같은 세이프티 아파트 독자적인 소프트면에서의 서포트가 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 구매
- 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 가능하고 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

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 코우테네이토

검색



세션발표5-2 | 거주빈곤층에 대한 거주지원 실천



사업 및 목표

사회 안전과 더불어 안전성과 고품격주택을 공급하고 정신적 안정을 주는 사업도 높아남에 의한 자립 방식에 크게 변화가 있습니다.

안정생활 환경을 조성하기 위해 사회적 법률상담은 법률문제를 넘어선 분야까지 해당된 문제를 해결하기 위해 생활유형별사업으로 변화되었습니다. 별다른 비용·요금·세액이 부담 없이 있어 소득이 낮아 생활보충을 신청하여 임대료를 절감하고자 하는 일시적인 거주공간이면서 세액이 부담 없이 있어 임대료를 절감할 수 있도록 지원하였습니다. 지금은 대상과 가격 부담자가 대부분을 차지하게 되었습니다.

이와 관련하여 자립생활의 가능 여부 판단과 자립을 위한 조건 구체화까지 연결 사업형태의 "스텝업"도 비율 상승을 확인하고 있습니다. 그리고 자립하신 분들을 대상으로 한 방문상담도 증가하고 있습니다. 또한 이분들의 자립을 위해 의사소통할 수 있는 장소로 "해소공간"을 공간도 마련하였습니다. 한편 빈곤계층의 임대료가 충분한 금액의 기회를 받지 못하고 빈곤이 대물림되고 있는 현상을 고려하여 이들을 주요 대상으로 한 학습지원 프로그램도 시작하였습니다.

사업내용은 상담과 요구에 맞춰 다양화되고 변화를 거듭하였습니다. 그러나 '쇼난 라이프 서포트 기즈나(Shonan Life Support-Gizuna)'의 이름에 걸맞은 실질 효과가 있음을 알 수 있도록 하고자 하고자 하며, 사업내용의 교류를 통해 서로 도움을 주고받으며 함께 살아가고자 합니다.

사회 안전과 더불어 안전성과 고품격주택을 공급하고 정신적 안정을 주는 사업도 높아남에 의한 자립 방식에 크게 변화가 있습니다.

안정생활 환경을 조성하기 위해 사회적 법률상담은 법률문제를 넘어선 분야까지 해당된 문제를 해결하기 위해 생활유형별사업으로 변화되었습니다. 별다른 비용·요금·세액이 부담 없이 있어 소득이 낮아 생활보충을 신청하여 임대료를 절감하고자 하는 일시적인 거주공간이면서 세액이 부담 없이 있어 임대료를 절감할 수 있도록 지원하였습니다. 지금은 대상과 가격 부담자가 대부분을 차지하게 되었습니다.

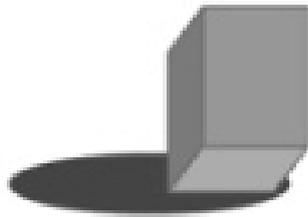
이와 관련하여 자립생활의 가능 여부 판단과 자립을 위한 조건 구체화까지 연결 사업형태의 "스텝업"도 비율 상승을 확인하고 있습니다. 그리고 자립하신 분들을 대상으로 한 방문상담도 증가하고 있습니다. 또한 이분들의 자립을 위해 의사소통할 수 있는 장소로 "해소공간"을 공간도 마련하였습니다. 한편 빈곤계층의 임대료가 충분한 금액의 기회를 받지 못하고 빈곤이 대물림되고 있는 현상을 고려하여 이들을 주요 대상으로 한 학습지원 프로그램도 시작하였습니다.

사업내용은 상담과 요구에 맞춰 다양화되고 변화를 거듭하였습니다. 그러나 '쇼난 라이프 서포트 기즈나(Shonan Life Support-Gizuna)'의 이름에 걸맞은 실질 효과가 있음을 알 수 있도록 하고자 하며, 사업내용의 교류를 통해 서로 도움을 주고받으며 함께 살아가고자 합니다.



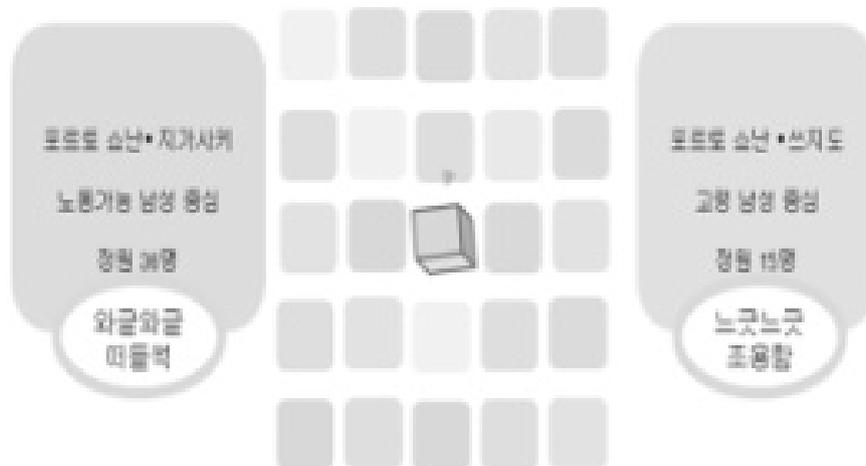
어찌지. 혼자라서 갈 곳도 없는데.

노숙생활이 길어졌고 가방을 도둑 맞아 돈도 없습니다. 신분증도 없습니다. 갈아입을 옷도 없습니다.
 □ 남편이 목욕을 취했습니다. 결국 아이를 데리고 도망쳤습니다. 그러나 규칙이 엄격한 시설에서 살아갈 자신은 없습니다. □ 단기고용 계약이 끝나서 기숙사에서 나왔습니다. 다시 일자리를 찾지만 쉽지 않았고 결국엔 돈이 떨어져 PC방 생활도 할 수 없게 되었습니다.
 □ 남자친구로부터 버림을 받았습니다. 임신을 했습니다. 친구 집을 건전공공하고 있지만 더 이상은 할롭니다. □ 갑자기 쓰러져서 입원을 했고 치료가 길어지면서 집 계약기간이 끝나버려 퇴원하고 나면 갈 곳이 없습니다. □ 형무소를 나와서 집에 갔지만 가족은 더 이상 거기에 없었습니다.
 □ 가족들과의 불화로 결국 집에서 쫓겨났습니다. □ 오랫동안 노숙생활을 했는데 나이 탓인지 몸도 나빠졌고 어제는 힘들지 않나 싶습니다.



모이면 외롭지 않다.

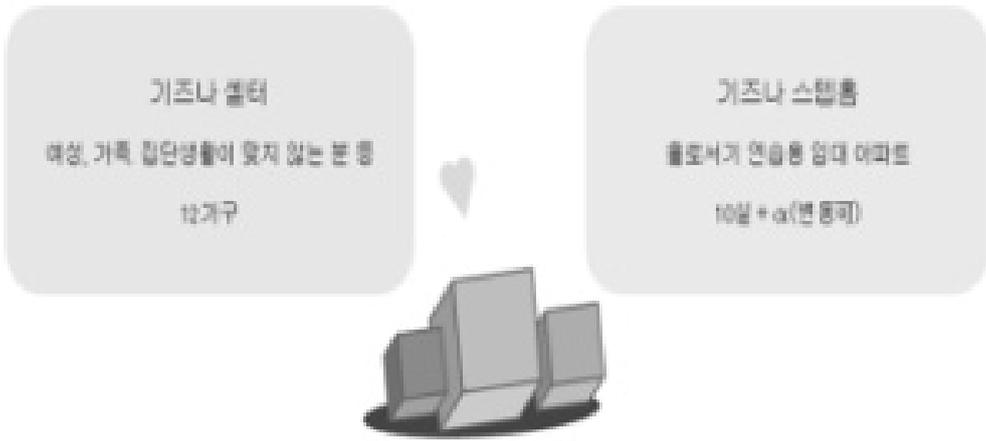
저희 법인은 무료·저가 숙박시설 2곳을 운영하고 있습니다.



거점적 다양한 분들을 받기 위해 시설 규칙은 최소한으로 정하였습니다.

우선은 편해 주세요.

셸터와 스텝홈도 운영하고 있습니다.



입금이 딱딱한 스텝홈을 가능한 줄이고 싶습니다. 따라서 최소한의 규칙만 있습니다.

만능 직원이 찾아옵니다.

전문성에 집착하지 않는 것이 저희들의 특징



다리를 놓으면서 이어줍니다.

전문기관을 방문할 때에는 동행합니다.



수많은 고관거리를 줄이기 위해서는 일반적으로 많은 걸치가 필요
대화를 하고 관계를 심화시키면서 함께 걸어갑니다.
방문한 관련기관과의 연계도 심화시켜 나갑니다.

이렇게 분위기를 바꿔나갑니다.

보다 건강하고, 보다 평온하게



만남을 통해 친구가 된다. 친구가 곤란해 처하면 도와주고 싶다.
함께 좋은 방향으로 나아가고 싶다.
이러한 '인간의 본성' 같은 서포터가 계획의 스타일입니다.

제도의 번들음을 해줍니다.

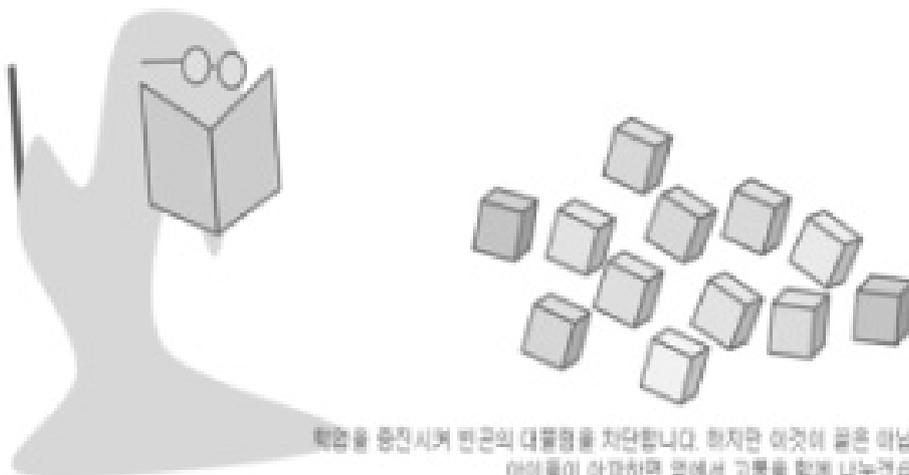
이렇게 하면 나아갈 수 있습니다.



전문기관 및 제도와 연결한다고 문제가 해결되는 것은 아닌 현실.
제도와 제도 사이에는 상당한 허점이 있기 때문입니다.
민간으로서의 유연성과 발빠른 대응으로 이러한 현상을 패워 나가도록 하겠습니다.

희망을 팔아갑니다.

학습지원사업 '기즈날리지'도 운영하고 있습니다.



희망을 충전시켜 민간의 대물림을 차단합니다. 하지만 이것이 끝은 아닙니다.
아이들이 아파하면 집에서 고통을 함께 나누겠습니다.
아이들의 희망은 어른의 희망이기 때문입니다.

기즈나 연혁

2000년
 APC 회원 가입
 무오·지카 학회시절 '포르토 소난·제지카' 오픈
2002년
 제1회 수요포럼 실시 (ONJ가이옌 위탁사업)
2004년
 홈페이지 1.0판 연수 실시
 기즈 연수사업 실시 (ONJ가이옌 위탁사업)
2005년
 무료 법률상담회 실시(ONJ가이옌 위탁사업)
 홈페이지 1.0판 연수 실시
2006년
 기즈나 상담실·영어 센터 오픈(ONJ가이옌 위탁사업)
 무료 법률상담회 실시(ONJ가이옌 위탁사업)
 홈페이지 1.0판 연수 실시
2007년
 기즈나 상담실·영어 센터 폐쇄 (ONJ가이옌 위탁사업)
 무료 법률상담회 실시(ONJ가이옌 위탁사업)
 주학 지원사업 실시 (ONJ가이옌 위탁사업)

2008년
 무오·지카 학회시절 '포르토 소난·제지카' 오픈
 기즈나 상담실·영어 센터 폐쇄 (ONJ가이옌 위탁사업)
 연간 차액에 기즈나 소관용 오픈
 무료 법률상담회 실시(ONJ가이옌 위탁사업)
2009년
 기즈나 상담실·영어 센터 폐쇄 (ONJ가이옌 위탁사업)
 무료 법률상담회 실시(ONJ가이옌 위탁사업)
2010년
 기즈나 상담실·영어 센터 폐쇄 (ONJ가이옌 위탁사업)
 무료 법률상담회 실시(ONJ가이옌 위탁사업)
2011년
 기즈나 상담실·영어 센터 폐쇄 (ONJ가이옌 위탁사업)
 주거정책 지원사업 실시 (ONJ가이옌 위탁사업)
 무료 종합상담회 실시(ONJ가이옌 위탁사업)
2012년
 기즈나 상담실·영어 센터 폐쇄 (ONJ가이옌 위탁사업)
 주거정책 지원사업 실시 (ONJ가이옌 위탁사업)
 무료 종합상담회 실시(ONJ가이옌 위탁사업)
 커뮤니티 상담센터 개관차 오픈
2013년
 기즈나 상담실·영어 센터 폐쇄 (ONJ가이옌 위탁사업)
 주거정책 지원사업 실시 (ONJ가이옌 위탁사업)
 무료 종합상담회 실시(ONJ가이옌 위탁사업)
 학습지원 프로그램 시행



박 강
 배 영 리
 홍 동 병 인
 소 난 라 이 프 서 포 트 · 기 즌 나



세션발표5-3 | 사회주택 공급의 새로운 시도

: 청년주거문제 해결을 위한 사회주택 공급과 주거공동체 만들기



1

단체
소개

2

달팽이집
공급

3

주거공동체
만들기

4

달팽이집
사는모습

1

단체
소개

미션 및 연혁



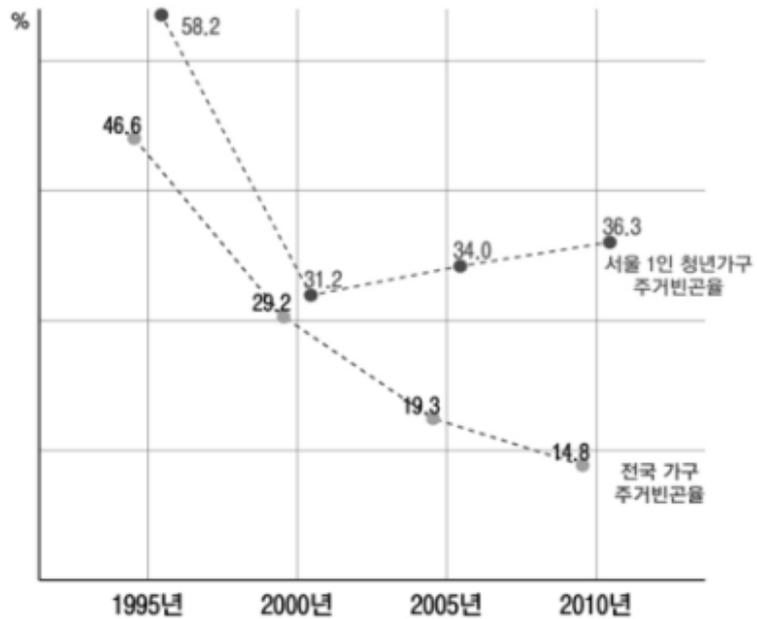
Social Mission

• 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
청년주거상담사 양성과정 운영(현재까지 40여명 수료)
청년주거빈곤보고서 발간
- 2014년 민달팽이주택협동조합 설립
국내최초 협동조합 임대주택 달팽이집 공급(5세대, 16명)
서울시 청년 협동조합형 공공주택 코디(서대문구 홍은동)
소셜하우징 매니저 양성과정 운영(현재까지 11명 수료)

전국 가구와 서울 1인 청년가구의 주거빈곤율





7

혼자가 아닌 함께의 힘으로
할 수 있는 것은 없는가

8

혼자가 아닌

여럿인 

주택협동조합.



따뜻한 집 만들기.

민달팽이 주택협동조합



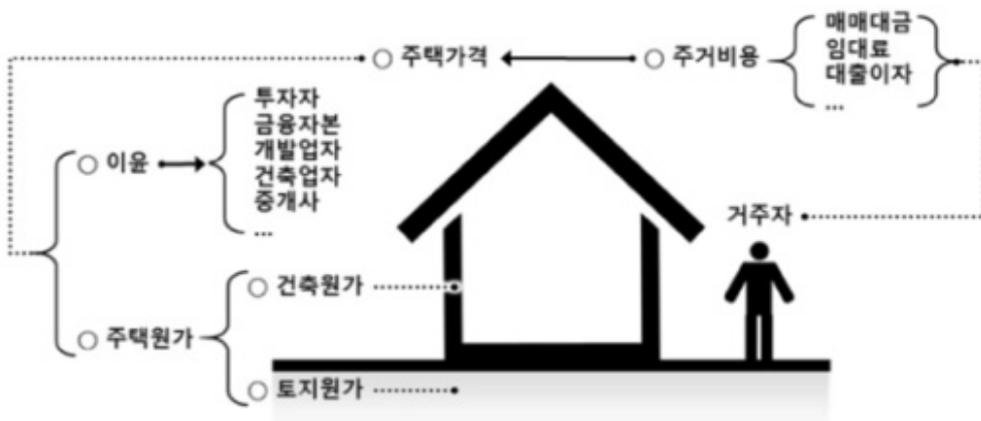
x 20명 x 20년

= ₩1,920,000,000



= ₩1,920,000,000

경제적 속성 : 주택=상품 > 사회적 속성



시장가격가설 : 이윤결정 → 공급자와 수요자의 교섭

주택독점상황 : 수요자 가격교섭권 상실 → 과도한 이윤형성

자료 : 새로운사회를여는연구원

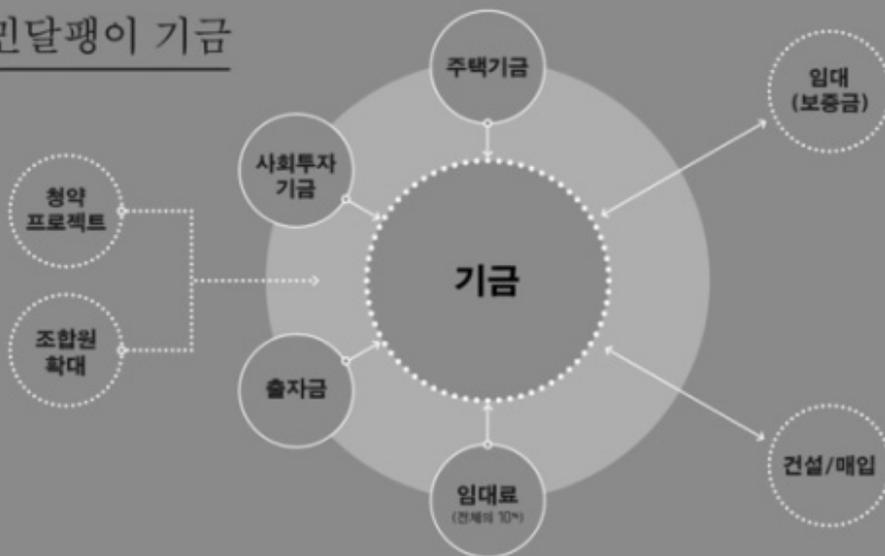
경제적 약자의 주택문제 발생

청년주거실태 진단과 협동형 주거 모델

민달팽이유니온

(조합원이 세입자이자 집주인)	집주인이	편하다.
(거래비용을 낮추고, 비영리로 운영)	임대료가	편하다.
(공유공간, 공유 프로그램)	이웃이	편하다.
(지역과 만나는 프로그램)	동네가	편하다.
	마음이	편하다.

민달팽이 기금



민달팽이 주택협동조합 창립대회 (2014. 03. 28)



혼자가 아닌 여럿인 주택협동조합. 따뜻한 집 만들기.

민달팽이 주택협동조합

2

달팽이집
공급

1호 주택 : 민간 사례



조합원 127명
출자금 8,400만원
8월 남가좌 달팽이집
2세대(5명) 공급

임대료 : 1인실 75/30 (시세의 75%)
2인실 50/20 (시세의 50%)

& MIN U

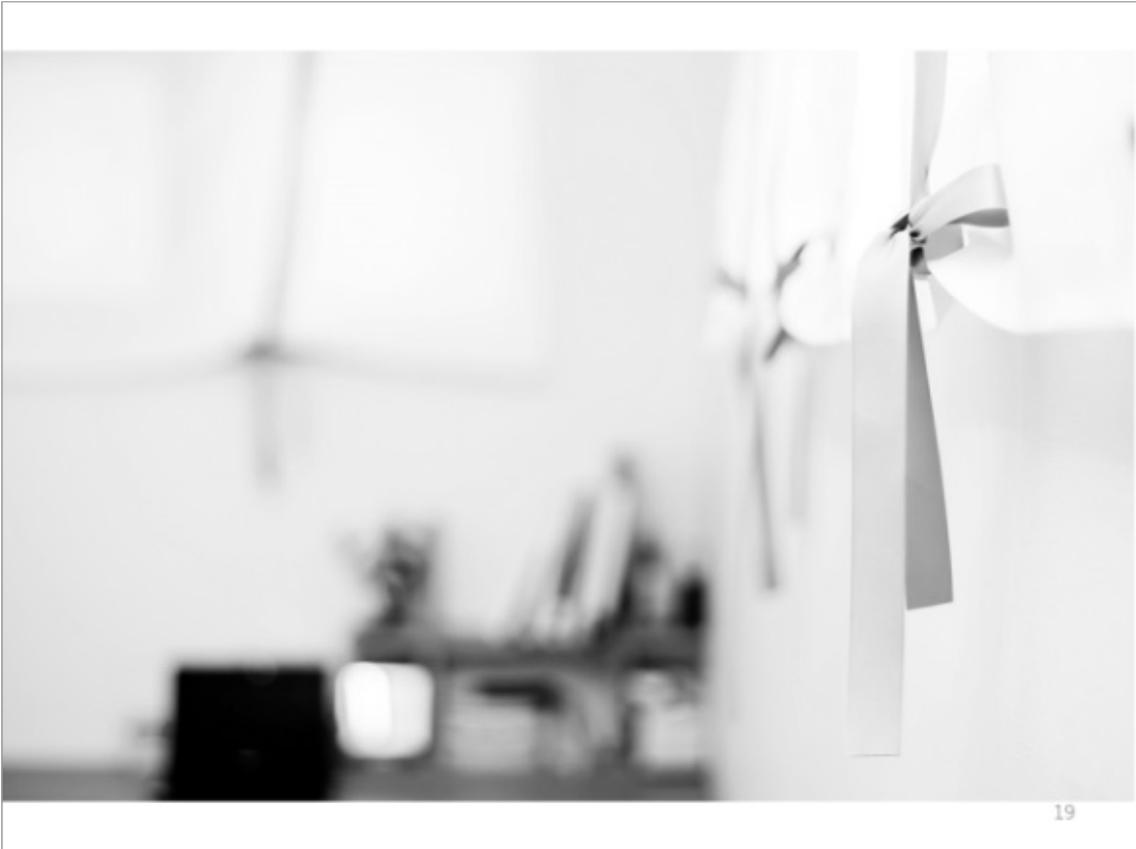
**2호 주택 :
민관 협업 사례**



***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%)

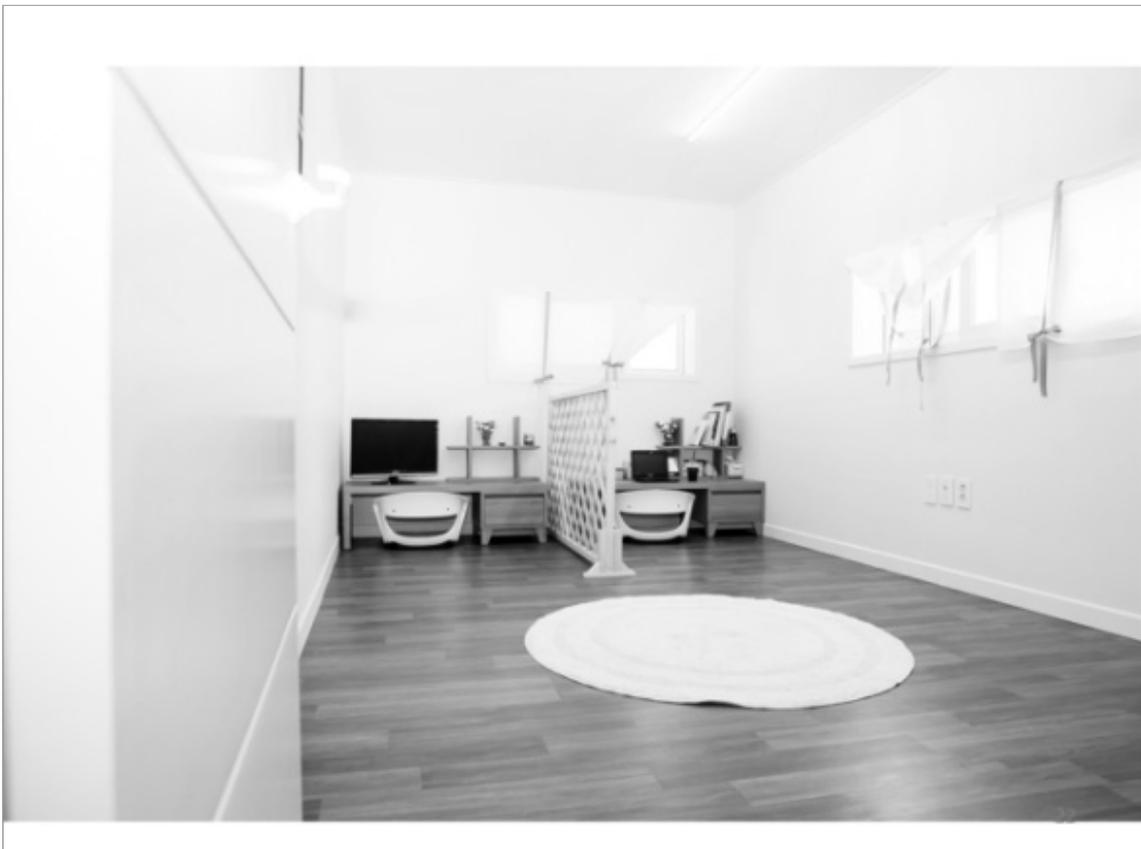
18

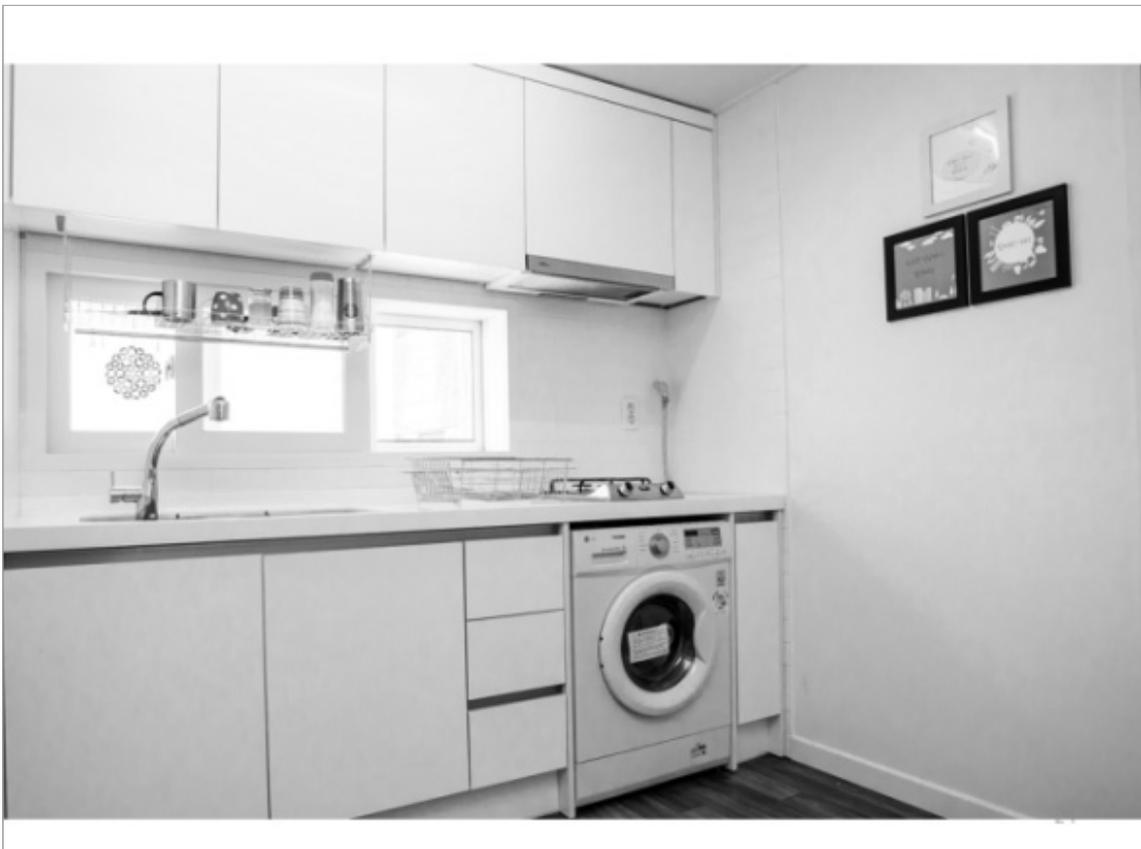
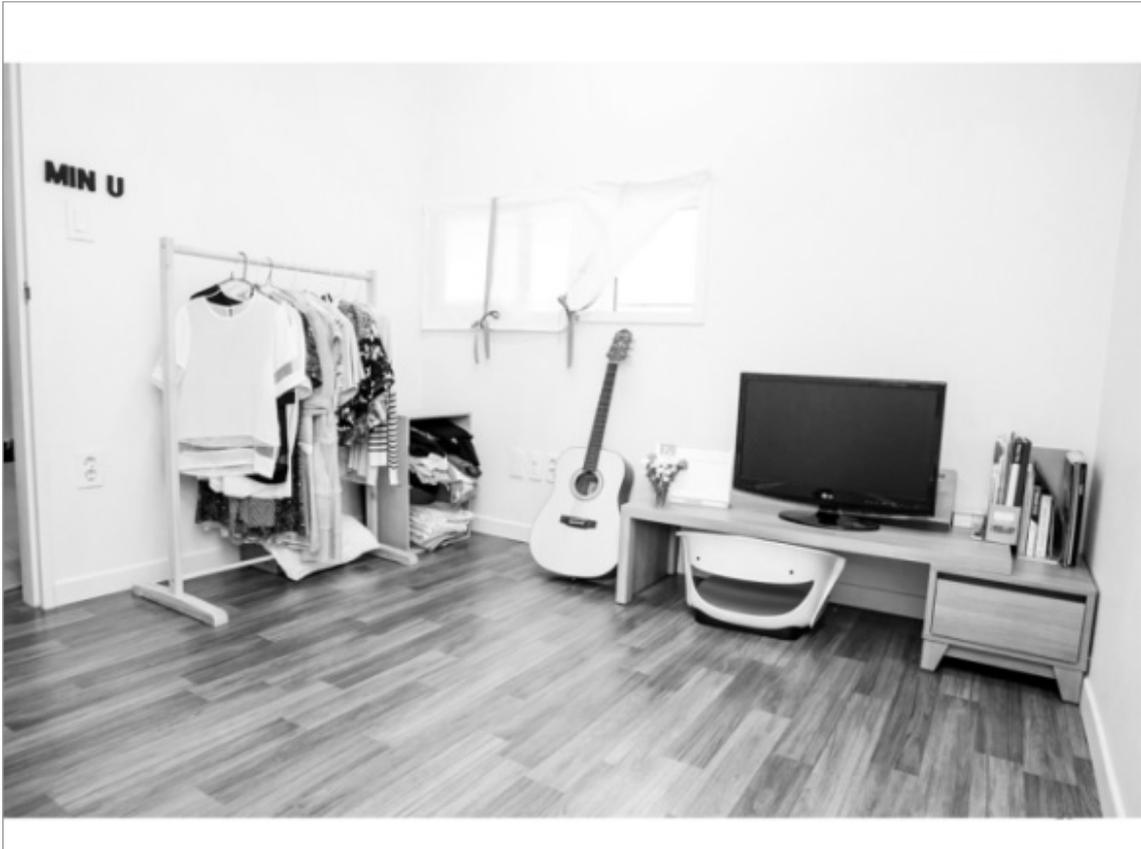


19



20







집 없는 청년 색다른 동거

최소 주거기준(14㎡)에 미달하거나
지하·옥탑에 거주하는 인구

전국 579만514명

▶ 청년층 23만9442명

▶ 서울 18만2022명

▶ 청년층 49만4631명

자료: 통계청, 2010년 기준, 청년층은 20~34세

대학생 월평균 주거비

21만5000원

월 소비자물 가격 중 주거비 비율

60만원의 35%

한국통계연계연구원, 2013년 7월 기준



‘민달래이 유니온’이 청년 주거문제 해결을 위해 마련한 임대주택에서 입주자 함금실, 김재현, 이혜민, 장수진(왼쪽부터)씨가 함께 올 주말용품들을 들고 있다. 김상선 기자

공공임대주택 빌러 함께 생활 주거비 싸고 쫓겨날 걱정없어

밥솥·커피머신 등 같이 쓰고 세탁기·가스 사용규칙도 정해

사회초년생 함금실(27·여)씨는 2012년부터 최근까지 서울 동작구의 A고시원에서 살았다. 부엌과 화장실 사이에 끼인 방이었다. 잠들면 하면 쉼터 소리, 세탁기 돌아가는 소리, 샤워기 물 소리, 화장실 물 내리는 소리 등이 방문을 흔들곤 했다. 부엌이 조용해지면 화장실에서, 화장실이 조용해지면 부엌에서 소음이 들렸다. “자정 이후엔 부엌 사용을 자제해주세요”란 메모를 붙였지만 이를 거고 싶어도 보증금으로 낼 돈이 없어 막막했다.

대학생 김해림(24·여) 씨는 오후

8시쯤이면 초조해졌다. 집으로 가는 충남 아산행 기차가 9시면 끊겨서다. 2년전부터 집에서 서울의 학교까지 왕복 5~6시간을 통학해 왔다. 그는 오전 9시 수업이 있는 날에는 7시에 기차를 타야 했다. 한 달 30만원의 교통비가 부담돼 KTX에서 무궁화호로 바꾼 뒤로는 늘 뒷자리를 들고 다녀야 했다. 자리가 없어 기차 바닥에 앉아서 오는 날이 많았다.

두 사람의 주거 고민은 현재 발랄히 해결됐다. 함씨·김씨 등 5명이 모여 지난해 9월부터 공동생활을 시작하면서다. 민달래이유니온의 공공주택임대사업 덕분이었다. 민달래이 유니온은 2011년 연세대학교 학생회 집행부가 중심이 돼 설립. 청년 주거빈곤 해결을 도모하는 학생단체다. 민달래이는 달래어집이 없는 종(種)을 일컫는다. 이 단체는 조합원 110여명이 낸 조합비로 서울 남가좌동의 빌라 2채를 10

년간 장기 임대해 온라인과 SNS 등으로 공동생활 신청을 받았다. 최종 선발된 5명의 여성 신청자들은 임대주택을 재입대 받았다. 연임주택 201호와 202호에 각각 2명, 3명이 산다. 이들이 내야 할 방세는 2인실 기준 보증금 50만원에 월세 20만원이다. 장기 임대하는 대신 임대료를 낮출기에 가능한 가격이다. 6개월 단위로 재계약은 하지만 연임 임대주택이면 원하는 때까지 살 수 있다. 민달래이 유니온 권지은 대표는 “청년주거문제의 최대 걸림돌은 여타어마한 보증금과 연세 쫓겨날지 모른다는 불안감이다. 이 불안감을 격정없게 해 주자는 게 이 사업의 취지”라고 말했다.

이 단체는 광장을 앞둔 연근 연임주택도 임대할 예정이다. 신창한다고 아무나 임주를 받아주진 않는다. 권 대표는 “청년 주거문제에 대한 고민을 함께 나눌 수 있어야 하고 사전 모임에서 같이 살 사람들의

리 함이 잘 맞아야 한다”고 말했다. 함씨 등도 임주를 앞둔 지난해 7월 공동 물품을 배정하고 공동 규칙을 정했다. 이 회의 결과에 따라 함씨는 선불기를, 김씨는 밥솥과 커피머신을 쉼터였다. 후라이팬·생비 등 주방용품은 새로 구매하기로 했다. 샴푸·린스 등 목욕용품은 공동으로 구매해 같이 쓰기로 결정했다. 사건을 같이 쓴지 여부와 세탁기 사용규칙도 정했다. 함씨는 “전혀 몰랐던 사람들과 함께 사는 것이니 안 맞는 부분도 있었지만 공동규칙을 만들고 서로 배려하면 재밌을 것 같다”고 말했다.

김씨는 주택산업연구원 책임연구원은 “청년층이 주거문제를 해결하지 못한 상태에서 사회 생활을 시작하게 되면 국가적 차원의 중장기적 경제 성장 동력이 줄어들 것”이라고 지적했다.

이세훈 기자
고현숙(사건대 일러스트)과 인턴기자
beina@joongang.co.kr



김포시 신도시 12호구 임대주택 '달팽이집'이 위치한 세운 빌딩. '달팽이집' 디자인은 박지현 디자인그룹이 맡았으며 공사기간 3개월 2주에 불과했다. 김포시주택공사 제공

“서울에 보증금 싸고 깨끗한... 달팽이집 예쁘죠”

“여섯 달 동안에 살아서 좋아 봐도 적당하죠?” 지난 7월 이후, 서울 새대우 남가좌역 본 신축 빌딩 202호. 직면방에 어엿한 달팽이(이하 12호)라는 연식 신축주택 75년 전 서울을 일찌니 시작하며 자리 잡은 달팽이(이하 12호)는 첫 달팽이(이하 12호)의 성공적인 분양이후, 달팽이(이하 12호)는 곧바로 서울의 새로운 주거 트렌드를 선도하는 '달팽이(이하 12호)'로 불린다. 달팽이(이하 12호)는 달팽이(이하 12호)의 성공적인 분양이후, 달팽이(이하 12호)는 곧바로 서울의 새로운 주거 트렌드를 선도하는 '달팽이(이하 12호)'로 불린다.

달팽이(이하 12호)는, 주택임대차보호법 제110조의 추가규정 8200만원 가치고 빌라를 갖기 임대주택공공주택이던 보증금 75만~100만원에 달하는 '주거가 부담스러운 학생·직장인들'이 이용할 수 있게 달팽이(이하 12호)를 늘릴 것

으로 임대주택 공약을 체결하겠다는 임대주택이 유니콘 프로젝트의 첫 수혜자였다. 서울의 주거가 어려운 대학생이나 신혼부부 등의 젊은 세대를 위한 달팽이(이하 12호)는 달팽이(이하 12호)의 성공적인 분양이후, 달팽이(이하 12호)는 곧바로 서울의 새로운 주거 트렌드를 선도하는 '달팽이(이하 12호)'로 불린다.

10년 장기임대 계약으로 보증금만 75만원. 대신 공약에 대한 세입자 주택임대차보호법 제110조의 달팽이(이하 12호)는 달팽이(이하 12호)의 성공적인 분양이후, 달팽이(이하 12호)는 곧바로 서울의 새로운 주거 트렌드를 선도하는 '달팽이(이하 12호)'로 불린다.

오늘의 날씨

오늘의 날씨 8월 14일(목) 맑음 23~27도

8월 15일(금) 맑음 23~27도

8월 16일(토) 맑음 23~27도

8월 17일(일) 맑음 23~27도

8월 18일(월) 맑음 23~27도

8월 19일(화) 맑음 23~27도

8월 20일(수) 맑음 23~27도

8월 21일(목) 맑음 23~27도

8월 22일(금) 맑음 23~27도

8월 23일(토) 맑음 23~27도

8월 24일(일) 맑음 23~27도

8월 25일(월) 맑음 23~27도

8월 26일(화) 맑음 23~27도

8월 27일(수) 맑음 23~27도

8월 28일(목) 맑음 23~27도

8월 29일(금) 맑음 23~27도

8월 30일(토) 맑음 23~27도

8월 31일(일) 맑음 23~27도

집이란, 소유하는 것이 아닌 더불어 사는 곳

서울 남가좌동 임대주택 '가좌 330'

서울 새대우 남가좌동. 내부수준으로 고가 30억 배치된 주거가 골목으로 30m를 늘어선다. 거기에 건축 골격, 내부 배치가 잘 갖춰져 있다. 다세대주택 형태를 띠는 세운 빌딩이다. 골목 마주한 막다른 벽 끝에는 3층 높이에 한 채가 생활의 향기를 풍기는 아파트가 있다. 건축이 잘 갖춰져 있다. 그런데 반만이다. 익숙하게 살고 싶은 공간이 편안하게 느껴지는 세운 빌딩을 만날 수 있다. '가좌 330'은, 눈길 가는 구역을 돌면서 한 채 당할 뿐 아니라 아파트 단지 곳곳에 여기 저기 숨겨져 있다. 거기도 보면 아득히 새로운 막다른 골목에, 하지만 골목 끝 건물은 주인들 함께 살아가는 공동체로 바뀌어 있다. 새로운 생활의 향기를 풍기는 세운 빌딩이 있다.



'내 집'이란 임대주택이 되고 나면 쓰는 공간이라는 생각을 저스른 이 다세대주택은 지난해 12월 완공했다. 이걸 초입을 따라 가는 거리의 구멍 같은 30m 길이다. 이걸은 임대주택이 공약에 맞게 대응하기 위해 지난해 2월 공약한 임대주택 '달팽이' 주택임대차보호법 제110조의 달팽이(이하 12호)의 성공적인 분양이후, 달팽이(이하 12호)는 곧바로 서울의 새로운 주거 트렌드를 선도하는 '달팽이(이하 12호)'로 불린다.



달팽이(이하 12호)의 성공적인 분양이후, 달팽이(이하 12호)는 곧바로 서울의 새로운 주거 트렌드를 선도하는 '달팽이(이하 12호)'로 불린다.



달팽이(이하 12호)의 성공적인 분양이후, 달팽이(이하 12호)는 곧바로 서울의 새로운 주거 트렌드를 선도하는 '달팽이(이하 12호)'로 불린다.

세입자를 모집하는 임대주택이 아니라 공동체를 낳기 위한 '가좌330'이 성공했다. 같은 공간을 가진 세입자들은 '가좌330'이 성공했다. 같은 공간을 가진 세입자들은 '가좌330'이 성공했다. 같은 공간을 가진 세입자들은 '가좌330'이 성공했다.

내부 공간 구획도 온전히 달팽이(이하 12호)의 성공적인 분양이후, 달팽이(이하 12호)는 곧바로 서울의 새로운 주거 트렌드를 선도하는 '달팽이(이하 12호)'로 불린다.

청년주거 문제 고민하는 대학생과 '새마을 프로젝트' 건축가 합심

달팽이(이하 12호)의 성공적인 분양이후, 달팽이(이하 12호)는 곧바로 서울의 새로운 주거 트렌드를 선도하는 '달팽이(이하 12호)'로 불린다.

3

주거공동체 만들기

1. 정기 회의 (반상회)

: 매월 첫 번째 일요일 저녁, 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, 청소반장(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)

민달팽이주택협동조합

[달팽이집 상황 해결 시도권]
부제:민달팽이주거상황연구소

- 달팽이집은 공유주택입니다. 발생할 수 있는 고민들을 우리만의 새로운 방식으로 접근해 보고자 합니다.
- 달팽이집 생활에서 고민되는 상황 발생 시 문제 해결을 시도하기 위해 사용하실 수 있습니다.
- 더 나은 달팽이집을 위해과잉은 기록(명상록은 글) 될 수 있습니다.
- 적극적인 참여로 참여해요
- 1인 1회 사용 가능 합니다.
- 사용시 연재는 이야기 바랍니다. :D
(문의 01091764991 임소라)




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.

역할	하는 일
마스터	각 역할들의 진행, 고짐 등을 파악 총괄하는 역할
공동자금(갯돈)관리자	주택운영에 필요한 공동의 경비 관리(달팽이 집 매 달 5천원)
건물외부 공용공간 관리자	공간을 물리적으로 활용하여 주택 내/외 공동체를 활성화 할 수 있는 프로그램 기획
건물내부 공용공간 관리자	주택 내부에서 발생하는 물리적/관계적인 일들을 관리(ex 청소순서, 안전 등)
오지랴 부장	의무적으로 달팽이집 식구들의 안부 물어주기
공유책장&테이블 관리자	공동 책장 대출 관리, 공유하고 싶은 음식 ,물건 등을 두는 공동 테이블 관리
기획부장	이벤트, 생일, 여행, 오프 등 본인이 하고 싶은 일들을 도모, 실행
공과금관리자	공과금을 각 가구에서 걷어 주택협동조합 측으로 전달
주거상황연구소 소장	고민 상황이 생긴 누군가 상황해결시도권을 제시하면 문제 해결을 위해 함께 움직임
계시판&텃밭	기획, 관리
블로그&사진	기록
서기	기록
주차장	관리



소셜하우징매니저란 공유주택에서 입주자들과 함께 살면서 주택 및 커뮤니티를 관리하는 전문 주거 관리사입니다. 본 양성과정은 공간과 관계를 사회적으로 해석, 긍정적인 커뮤니티를 조성하는 내용을 포함합니다.

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	[교육] "소셜하우징의 정의와 지역사회의 소셜하우징 매니저? 역할은?"	[생각해보기] "내가 정의하는 소셜하우징 소셜하우징 매니저로 살아간다면"	장소 : 민주연론시민연합 교육관 강사 : 민달팽이주택협동조합 이사장 권지용
2강	[교육] "커뮤니티와 갈등" "관계맺기와 소통하기"	[생각해보기] "관계와 갈등에 접근하는 다양한 시각" "지속가능한 relationship"	장소 : 민주연론시민연합 교육관 강사 : 한국주민운동정보교육원 트레이너 정시영
3강	[교육] "소셜하우징매니저의 주택관리"	[상황 연구소] 주자어 연구소 구성 "공동주거시 발생하는 문제 상황에 대환(시설, 위생, 청소) 연구 발표회"	장소 : 민주연론시민연합 교육원 강사 : 우리관리 선수임연구원
4강	[교육/탐방] "우리나라 소형입대주택관리의 현황"	[심습] "소형입대주택관리 가이드라인 구성해보기"	장소 : 미정 강사 : 미정
5강	[탐방/간담회] 소행주 탐방 간담회	[수료식] "학교장 수료축사" "수료식"	장소 : 소행주(성미산마을) 한정은팀장님
후속 학습	"최말 수료자 대상 주택관리사 스터디 구성"		

문의 임소라 민달팽이 유니온/주택협동조합 경영지원팀장

phone, 010-9176-9991

e-mail, minsnaunion@gmail.com



민달팽이 유니온

34

4

달팽이집 사는모습

[made in 달팽이집]



1. 민달팽이 밥

: 매 달 첫 번째 일요일 저녁, 정례 회의 후 함께 식사를 하는 자리, 열린 식탁으로 협동조합의 조합 누구나 함께 할 수 있음. 사람이 많고 적음에 관계없이 열림.



2. 스터디 모임

: 한 집 거실에 모여 스터디 진행, 난방비를 아끼고 서로에게 동기부여가 되자는 취지에서 시작 (문학, 음악, 낭송, 달리기 모임 등 진행중)



3. 달팽이집 생일파티

달팽이 집 식구들 혹은 준 입주자의 생일 마다 파티 진행



4. 마을 사업

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



감사합니다:D

39

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



1. SH공사, 주요성과 및 평가

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 신규건설, 민간주택 매입형, 전세형을 통해 이루어짐
- ❖ 자원확보는 국비지원, 국민주택기금(주택도시기금), 지방자치단체 및 지방공기업 자체자원(분양수익), 임대료 등임
- ❖ 임대주택은 저소득 시민에 우선하여 공급함(소득기준 적용)
- ❖ 주택관리업무는 민간전문업체에 위탁하고 있으나 시설물관리는 공사가 전담함

SH공사 주요성과

SH공사 주요성과



단기간
공공주택
다량확보

1



저렴한택지공급
및
새로운주거지조성

2



저렴주택
공급

3



지자체
재정 기여

4



1. 단기간 공공주택 다량 확보

1989년(공사설립) ~ 2014년까지 연평균 1만호 건립



7



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 : **17.8km²** [서울 주거지 면적(313km²)의 5.7%]



8



3. 저렴주택 공급



저렴주택 가격수준



서울시민 공공임대주택 거주율

▪ 기초생활수급권자(소득1분위): 약27% 거주

13만 3만5천

▪ 저소득층(소득1~4분위): 약11.3% 거주

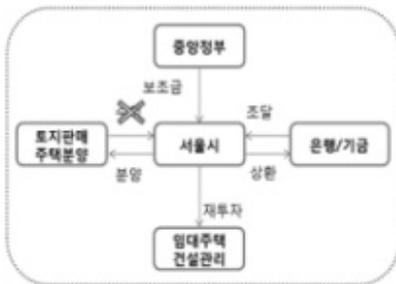
141만 16만

▪ 중산층(소득5~7분위): 약9.4% 거주

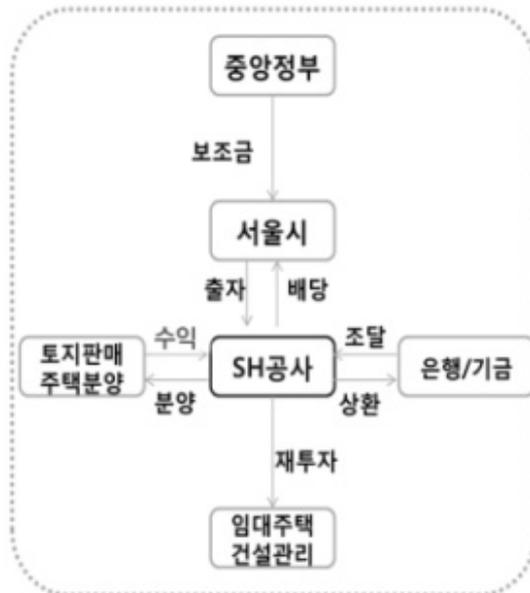
106만 10만



4. 지자체 재정 기여

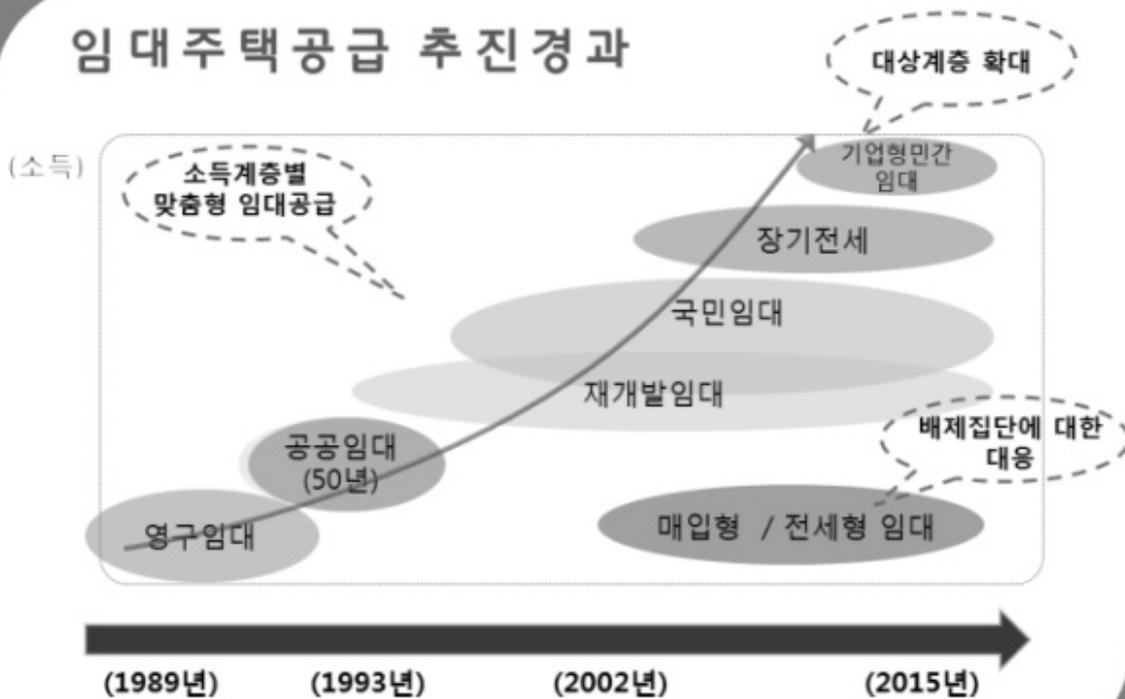


- **서울시 직영사업시 문제점**
 - 관공서(공무원조직)에서 수익사업 불가
 - 직영사업시 시영주택 원가수준 공급
 - 반면, 공기업은 수익사업 가능 (공익성 기업성 조화)
- **서울시 자원투자 거의 없이 임대주택 건설**
 - 임대주택 16만호 보유(약 20조원)
 - 재 평가시 30조원



임대주택공급 추진경과

임대주택공급 추진경과



임대주택 유형 및 정책 변화

(2014년말 기준)

사업 초기 ↓

임대유형(사업기간)	임대주택 물량 확보 방법			
	계	SH공사 건립형	민간주택 매입형	민간주택 임차형
계	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%)			
장기전세('07~)	26,494(12.6%)	26,494		
다가구매입임대('02~)	7,327(4.4%)		7,327	
기존주택전세임대('08~)	5,049(3.0%)			5,049
장기안심전세임대('12~)	4,005(14.2%)			4,005
공공원룸, 외국인임대, 대학생임대 등	5,698(2.4%)	5,698		

임대정책변화(건설→매입→주거비지원)

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

13

임대주택 유형별 규모 현황

구분 (전용)	유형별 임대주택 면적규모 현황								
	합계	23㎡이하	33㎡이하	39㎡이하	49㎡이하	59㎡이하	85㎡이하	85㎡초과	
계	165,270 (100%)	18,741 (100%)	58,271 (100%)	28,605 (100%)	23,373 (100%)	21,962 (100%)	11,507 (100%)	2,813 (100%)	
건설형	장기전세	26,494 (100%)			22 (0.1%)	256 (1.0%)	15,264 (57.6%)	8,237 (31.1%)	2,718 (10.3%)
	국민임대	20,823 (100%)			6,611 (31.7%)	12,832 (61.6%)	1,363 (6.5%)	17 (0.1%)	
	재개발 임대	56,562 (100%)		46,851	6,996	2,295	403	17	
	공공임대	17,432 (100%)	728 (4.2%)						
	영구임대	22,672 (100%)	15,721 (69.3%)	3,394 (15.0%)	3,401 (15.0%)	156 (0.7%)			
매입 · 전세형	매입 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%)
	전세임대	5,049 (100%)	127 (2.5%)	551 (10.9%)	935 (18.5%)	1,741 (34.5%)	974 (19.3%)	721 (14.3%)	
	장기안심	4,005 (100%)	43 (1.07%)	230 (5.74%)	377 (9.41%)	1,106 (27.62%)	1,130 (28.21%)	1,119 (27.94%)	
기타	4,906 (100%)	1,976 (40.3%)	1,662 (33.9%)	853 (17.4%)	51 (1.0%)	211 (4.3%)	128 (2.6%)	25 (0.5%)	

주거사다리(규모: 小→大 / 임대료: 少→多)

14

임대주택 유형별 상세현황

유형	영구임대	공공임대	재개발임대	국민임대	장기전세
공급면적	전용 25~49㎡이하	전용 84㎡이하	전용 59㎡이하	전용 59㎡이하	전용 129㎡이하
근거법령	주택공급에 관한 규칙 제 31조, 서울시 영구임대주택 운영 및 관리규칙	주택공급에 관한규칙 제 11조, 제 19조	서울시 도시 및 주거환경정비조례	주택공급에 관한 규칙 제 32조	- 주택공급에 관한 규칙 제 32조의 2 - 서울시 장기전세 주택 공급 및 관리규칙
임대최우 기간	50년	임대최우기간: 50년 (2년 갱신, 20년)	50년	30년	20년
보증금 (평균/만원)	25~49㎡ 2,056천원	24~84㎡ 10,935천원	24~59㎡ 19,394천원	39~84㎡ 43,935천원	59~129㎡ 200,000천원 (5,475~412,800천원)
임대료 (평균/천원)	25~49㎡ 47천원	24~84㎡ 149천원	24~59㎡ 177천원	39~84㎡ 289천원	-
관리비 (평균/천원)	87천원 (54~120천원)	33~39㎡ 95천원 (75~125천원)	80천원 (72~165천원)	39~49㎡ 85천원 (장월, 마장)	59㎡ (110~140천원) 84㎡(220천원)

15

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



17

2. 경영환경 변화와 SH의 새로운 역할

국가 주택정책 방향 선회

주거복지정책 패러다임을 공급자 주도에서 >>> 수혜자 중심으로 전환

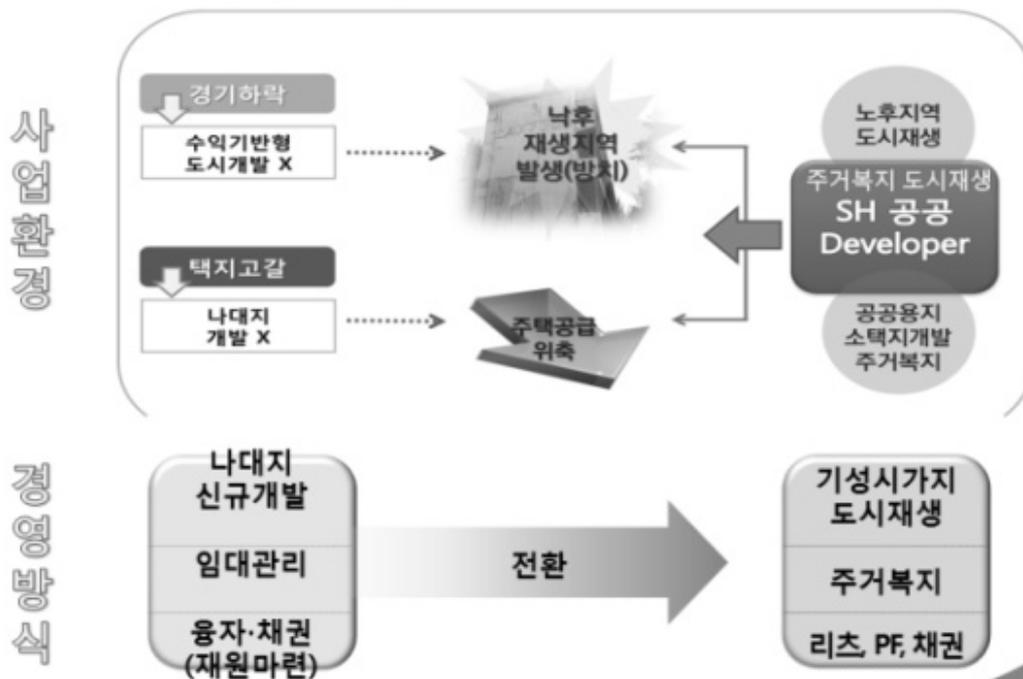
■ 공공임대 11만, 공공분양 2만, 저리 전세·구입자금융자 28만 가구, 주거급여 개편 등 '17년까지 5분위 이하 무주택가구(520만 가구)의 64%에게 주거서비스 지원



(2015.03 국토부 자료)

19

SH공사 경영 환경변화



20

SH공사의 새로운 역할



21

현재

임대주택 공급관리

↓

미래

주거복지원
주택개량, 주택상담
기존주택 재고관리
공동주택관리지원

↓

효과

종합적인
정책수단 확보,
맞춤형 주거복지 실현

**맞춤형 주거복지
임대주택 8만호**

11개 주거복지센터 거점활용 지역별 맞춤형 주거복지 체계구축

직접지원 주거복지
25만가구 임대주택 제공
+ 20만가구 주거비 지원

임차인, 가난한 집주인
등
주거취약계층 지원

1,000만 시민을 위한
주거 서비스

북부 중부
주거 주거
서부 복지 남부
 재단

민선 6기 임대주택 8만호 공급

소계	공공임대 6만호(SH 공사 4만호)		
	임차형	건설형	매입형
60,049	28,000	16,969	15,080

소계	민간임대 2만호	
	공공성감화	준공공임대
20,096	14,096	6,000

LH
14,581호
(24%)

서울시
5,430호
(9%)

SH공사
40,038호
(67%)

22

SH공사의 다양한 맞춤형주택

대학생



공동기숙새(모듈러)
43실('14.02 준공)



발산기숙사
382실('14.4 준공)



갈현기숙사
41실('13.12 준공)

청년·여성



부송역지대청년창업
공간('15.5 준공예정)



선광여성양성주택
96실('14.12 준공)



정릉도전숙
22실('14.03 준공)

가족, 협동조합



장신동청년협동조합
23가구('15. 추진예정)



안리동에울인협동조합
29가구('15.03 준공예정)



광양동목아협동조합
24가구('14.08 준공)

어르신, 기타



신내외포양성주택
222실('15.09 준공예정)



흥동어르신 맞춤형원룸
16실('14.10 준공)



23

대학생



갈현기숙사
41실('13.12 준공)



공동여성전문기숙사
14실('13.2 준공)



연남동기숙사
30실('12.10 준공)



정릉희망하루집
54실('12.01 준공)

청년·여성



정릉도전숙
22실('14.03 준공)



사일동근로자
30실('14.09 준공)



신내창기전세주택
209세대('18.01 준공예정)



수서창기전세주택
73세대('15.11 준공예정)

가족, 협동조합



광양동목아협동조합
24가구('14.08 준공)



흥남동청년협동조합
32가구('14.08 준공)



신내도시마을(신촌)
92가구('14.4 준공)



부레주대세(하부스)
8가구('13.10 준공)

어르신, 기타



흥남로고거리저소득하부
특별촌 리모델링



연남,신내 미래가부지들
('15. 추진예정)

24

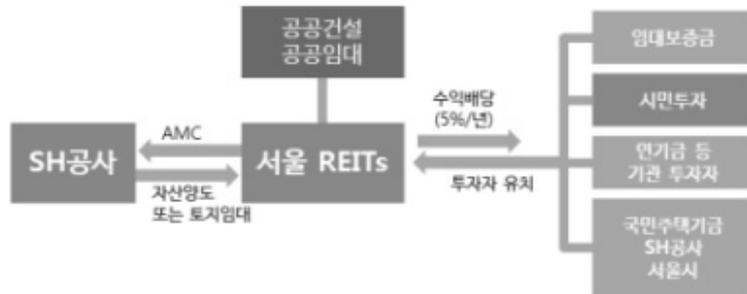
지속 가능한 도시재생 투자 기반을 조성하겠습니다

도시재생 사업
1조원 투자

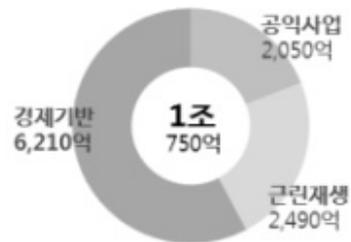


도시재생 REITs 투자활용

- 광역거점 복합개발, 공공시설 복합화 등을 위한 도시재생 리츠, 자산활용 리츠 등
- 도시재생 계량마련 민간투자 유도 등



도시재생사업
1조원 투자
(민선 6기)



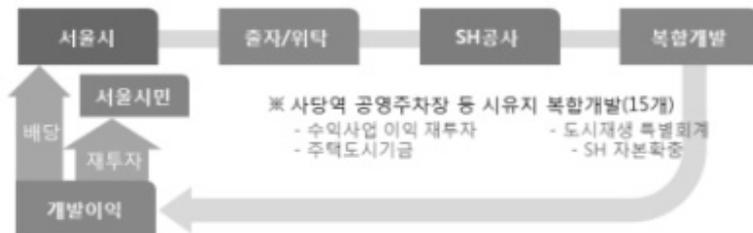
25

시민을 위한 공공 디벨로퍼가 되겠습니다

복합개발
15곳



시유지 개발을 통한 이익의 선순환



서울 경쟁력 제고

일자리 기반 조성, 산업기반 창출



- 저이용 공공시설
- 소규모 공공토지 활용

낙후 지역 재생투자

아무도 나서지 않는 사업 선도적 참여



- 안전 D,E 등급 공동주택
- 노후 불량주택 밀집지역

서울은 SH가 공공 디벨로퍼로서 도시재생사업 선도

싱가포르(PA), 보스턴(PA) 도시재생 - 공공 디벨로퍼 / 일본 - 민간 디벨로퍼 중심(오리, 미쓰이 등)

26

Thank you!

SH 주거복지 에스에이치공사

27

동아시아 국제 회의
: 동아시아 도시의 빈곤층 주택 문제 해결

거주빈곤문제의 해결을 위한 거주지원과 복지마을 만들기 실천

2015.5.15

NPO法人 自立支援センターふるさとの会
古木 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 않고
마지막까지 살 수 있도록



후루사토회 관련법인

- NPO법인 자립지원센터 후루사토회**
(1999년 인증)
- 자원봉사 서클 후루사토회**
(1990년 설립 여름 축제, 연말연시 사업 등)
- 유한회사 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 기획창업 지원사업)
- 갱생보호법인 도호회**
(2009년 인가 갱생보호 상담사업)
- 합동회사 후루사토**
(2010년 설립 자금조달, 경영지원 사업)

현재 지원대상자

사중고표를 겪고 있는 사람 **103 인**
2014년 12월 현재

전체		독거		공동거주	
1,168		751		417	
30대 이하	76	30대 이하	39	30대 이하	37
40대	94	40대	62	40대	32
50대	181	50대	124	50대	57
60대	425	60대	298	60대	127
70대 이상	392	70대 이상	228	70대 이상	164
65세 이상					
640명	54.8%	398명	53.0%	242명	58.0%
3장애·치매·암					
신체장애	99	신체장애	36	신체장애	63
지력장애	50	지력장애	16	지력장애	34
경신장애	212	경신장애	135	경신장애	77
치매	112	치매	34	치매	78
암	40	암	27	암	13
HIV	8	HIV	5	HIV	3
요개호	269	요개호	89	요개호	180
총	790 명	총	342 명	총	448 명

○ 모든 연령층, 질병, 장애를 대상
→ 18세~90대까지 폭넓음

○ 생활기반 준비가 중심
→ 생활기반이 있기 때문에 지역사회기존 서비스 이용이 가능함

○ 긴급한 이용, 장기간의 지속적 지원

○ 기댈 곳이 없는 독신자 이용이 많지만, 가족이 있는 사람들의 이용도 늘고 있음

다양한 사람들이 함께 살아가기 위한 방안

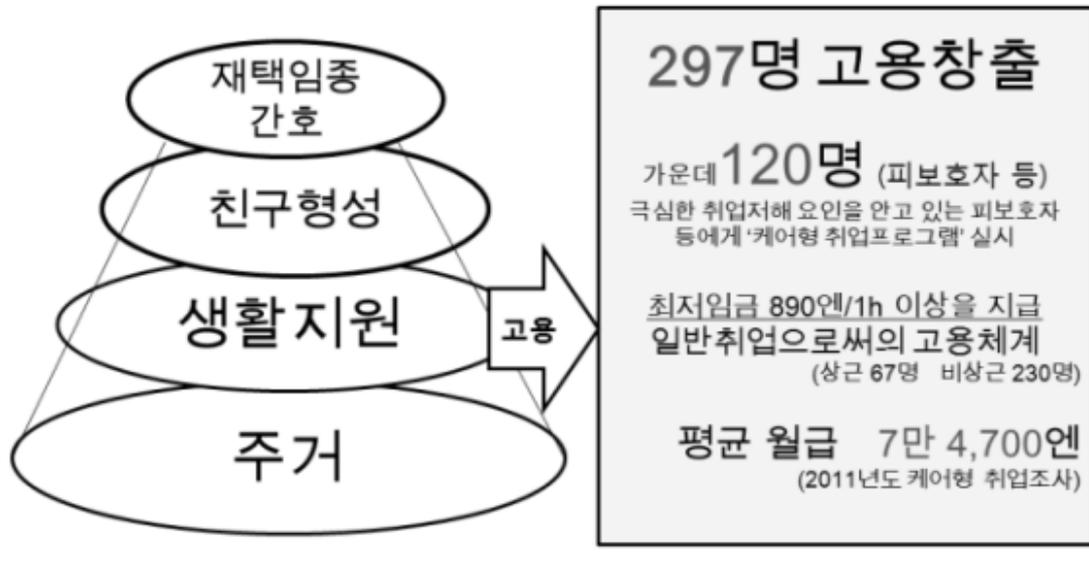
* '사중고'란 요개호 고령자(65세 이상)이면서 정신장애, 지적장애, 치매, 암 등의 어느 하나를 가지고 있는 상태를 말함.

인포멀 커뮤니티케어 기능



지원 구조와 고용창출

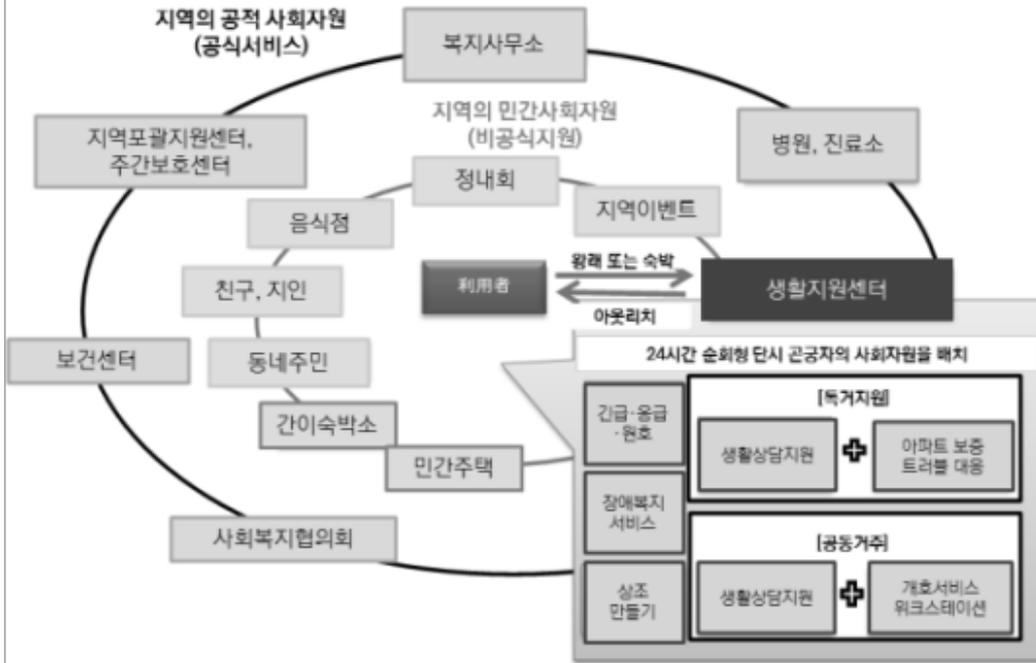
이용자 수 **1,168명** (2014.12 현재)



스미다구 지역의 포괄적 지원



~ 생계곤란자(고령자) 대상 주거 및 생활터전(취업, 사회참가 포함) 확보 지원 ~



독거 생활 지원



【지역상담, 방문거점】

- 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

부동산 중개소를 열었습니다!

빈방을 소개해주실
집주인을 상시 모집합니다

※ 영업 안내

1 중개

2 관리

3 활용상담



주식회사 후루사토

〒110-0002 도쿄도 다이토구 류센 3-4-5

도쿄도 지사(1) 제97521호(공사) 도쿄도 택지건물 거래업 협회회원

☎ 03-5808-5205

FAX 03-5808-0446



케어형 보증인 사업

주식회사 후루사토 임대차 보증사업

◇사업내용 : 임대료 체납과 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)

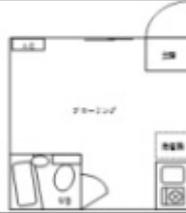
※동종타사와 비교해도 부동산은 좋은 평가

아파트 공급, 관리

총 11호

(2014.5 현재)

아라카와우디코포는 후루사토회가
주거지원의 일환으로 관리·운영하는
연대보증인이 필요 없는 아파트입니다



- 목조 2층
- 1층 방 2개, 2층 방 2개
- 13.3㎡~15.8㎡
- 거실 3평, 에어컨
- 인터넷
- 복합실
- 대류방막
- 세탁실
- 가스레인지 완비
- 디지털방송 가능



~ 누구나 편하게 들러 어떠한 상담도 가능 ~

동네카페 후루사토



나무향기가 은은한 카페에서
맛있는 커피 한잔을 나누세요

커피 무료!
누구나 편하게 들려주세요.



영업시간: 11 : 00 ~ 15 : 00
 영업일: 월, 화, 목, 금 (공휴일 제외)
 주소: 신주쿠구 오쿠보 1-10-22 히라타건물 1층
 (JR 아마노노역선·신오쿠보역, 도에이오에도선·히가시신주쿠역에서
 도보 10분)
 TEL: 03-6205-5528 FAX: 03-6205-5529
 E-Mail: info-machicafe@hurusatonokai.jp



편하게 찾는 쓰루마키의 전통살롱이 카페로
 "지역공생의 집" ★

언제나 환영
 맛있는 식사가 끝나면 이벤트♪



시간: 대략 12:00 ~ 14:00까지
 요일: 매주 수요일
 주소: 세타가야구 쓰루마키 1-37-10
 (세타가야선·세타가야역, 도보 10분)
 TEL: 03-3428-2284 FAX: 03-3428-2284

숙박·자립지원홈
 24시간 365일
 기존의 주택공간을 활용한
 공동거주

지역사회의 집주인, 부동산과 협력해서 사업용 물건 확보



보건의료 복지와의 연계체제

지역내 기존 전문기관 (전문직)에 의한 서비스

- * 재택의료(병원, 의원, 약국)·재택개호·통원서비스·법률상담 등의 전문기관
- * 지역포괄 지원센터·복지사무소·보건소·사회복지 협의회·소방서·경찰서 등의 공적기관



안심생활의 토대 마련 (비전문직에 의한 인포멀 지원)

	독거	공동거주
생활지원 ·안심할 수 있는 인간관계 ·생계 유지 ·문제 해결	방문상담 이웃마찰 대응	24시간 일상생활 지원 식사 제공, 투약 지도 건강악화시 대응, 연락망
	공동 이벤트 및 실생활 문제 대응을 통해 친구 형성, 역할관계 구축	
주거지원 ·안정된 주거 확보	월세 보증 아파트 확보 지원	자립지원홈 숙박소



'케어형 취업지원 프로그램' (지원형 고용)

고용자측이 취업자의 심신 상태, 상황에 맞춰 직장 환경을 정비. 주거 환경과 함께 직장생활 배려, 근무시간, 근무내용 등에 유연하게 대응함으로써 지원형 고용을 실시 (일반취업으로 120명 고용)



고령자 지원과 청년 고용 창출



케어 연수 강수:마토바 유키, 보건사

누구나
생활지원을
할 수 있다

목적:

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

I 제도 이해	II 대상자 이해	III 코디네이트	IV 생활지원
생활보호	고령자에 많은 질환	컨퍼런스	개호기초지식 ①외출이동
노숙자 자립지원법	당뇨병/고혈압	영향평가 방법	개호기초지식 ②식사
개호보험	뇌혈관질환/고차기능장애	케어와 아트	개호기초지식 ③화장실
장애인 자립지원	지적장애/발달장애	사회서비스 기관과 연계	개호기초지식 ④침결, 옷갈아입기
취업지원	치매		전염병 대책
경생보호	중독		금전관리
신용불량	정신분열증		흡연 대응, 방재
권리옹호	기분장애/불안장애/PTSD		응급처치, 긴급수송
개인정보보호, 비밀의무	발육 지원/인격장애		건강악화시 대응과 측정
	섭식장애/해리성장애		의료적케어의 범위
	자살 위험과 대응		투약 관리
	성(性) 이해		
	이원케어		
	HIV/간염		
	결핵		
	학대/폭력		
	노숙생활		
	형사시설 출소자		



오랜 경험이 '대인원조의 실천적 지침'

Genshi 研修ボックス

**生きるづらさを
支える本**

対人援助の実践的引きき
佐藤幹夫
NATIONAL UNIVERSITY OF
THE GYFUKU
的場山本

職業としてケアを
実践している人、必携!

「生きるづらさ」を支える人の実践、友人の手引きに

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

平成26年度
生活保護担当ケースワーカー全国研修会

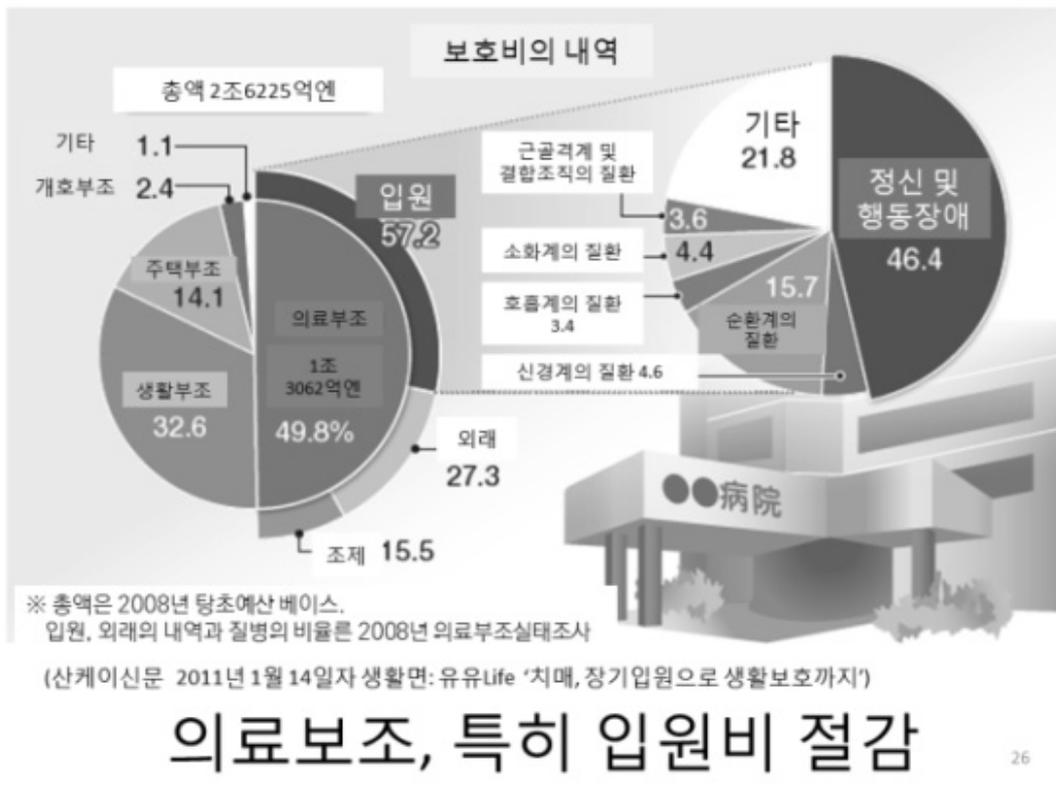
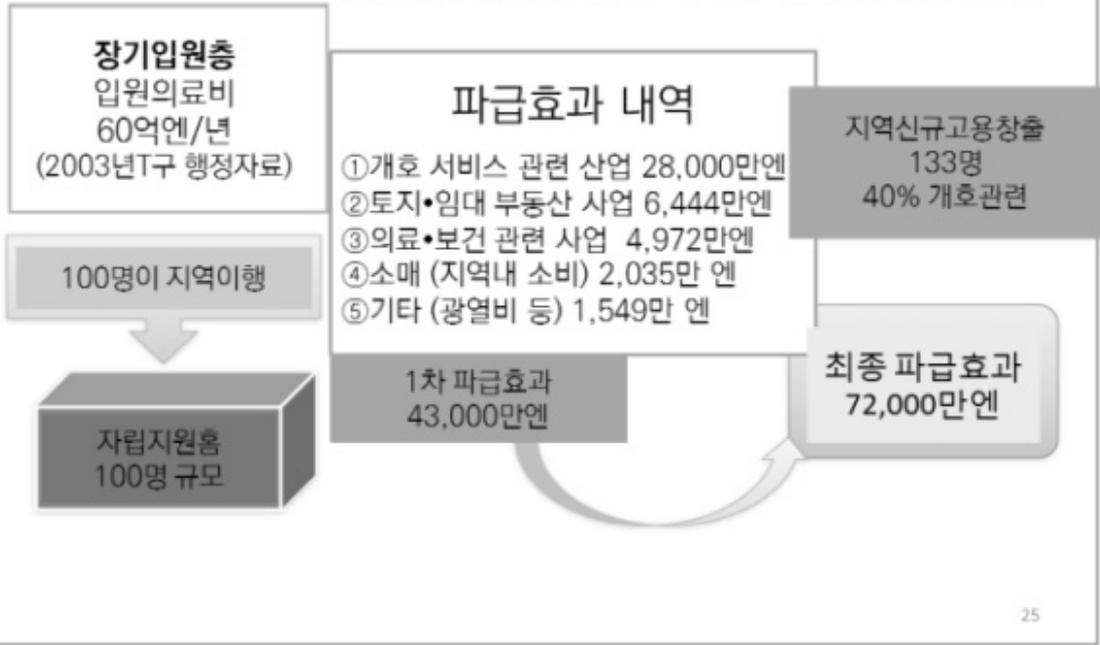
今日の講義内容

- ・ふるさとのおいについて
- ・なぜ対人援助を考えるのか
- ・基本的関係性をつくる
- ・互助づくりと自律支援

고용창출, 지역소비 활성화

갈 곳 없는 입원환자의 지역생활 이행에 따른 지역경제 파급효과

가쿠슈인대학 경제학부 교수 스키 와타루 (사회보장론, 의료경제학)





OSAKA CITY UNIVERSITY

서울 국제 심포지엄 2015년 5월

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

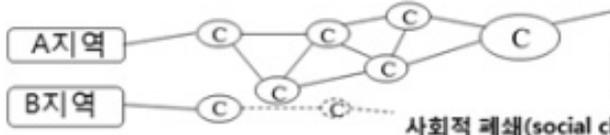
오사카 시립대학 도시연구 플라자
 Osaka City University
 Professor of Urban Research Plaza
 교수 전홍규
 JEON, Hong-Gyu

도시·지역에 사회적 배제 접근을 투영한다



OSAKA CITY UNIVERSITY

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



- C: 기회(사회적 네트워크, 고용, 의료·건강, 문화, 거주환경 등)
- 실선과 점선은 네트워크의 강도

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

동아시아 지역에서 사회적 혜택을 받지 못하는 지역



OSAKA CITY UNIVERSITY

대상지역 사진	대상 지역	지역 특성	사회 자원
	간이 숙소 밀집 지역, 동화(同和) 지구, 민족 커뮤니티	동화(同和)를 위한 공영주택, 독거노인, 한부모가족 등 빈곤층의 집중, 청년층 유출, 커뮤니티 기반의 붕괴, 불건전	해방 동맹, 인권협회, 민간총연, 마을 활성화 포럼, 자립지원센터 「고향의 모임」(비영리법인), Personal Support Center(민간비영리단체) 등
	비닐하우스 지역, 쪽방촌, 공영주택 등	여인숙, 일용직 비정규직, 독신 남성, 장기 실업, 가족 붕괴, 강제 퇴거	URP 서울 서브센터, 한국 도시연구소, KCHR, 한국노숙자연구회, 전국노숙자연합회
	Sham Shui Po, Kwun Tong, Tai Kok Tsui	쪽방, 옥탑방, 칸막이 아파트, 새장집, 일용직, 고령자, 새로운 이민자	URP 홍콩 서브센터, SOCO
	Wanhua, 난지창(南樺場) 국민주택, 풍가주택 등	여인숙, 일용직, 독신 남성	URP타이베이 서브센터, 사회주택추진연맹, 국립대만대학, OURS, 타이베이시 사회국

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.
 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·중산층의 지역 외 진출로 인구의 고령화

■재슬럼화 우려: 응태응익(応能応益) 집세 제도 적용, 2002년 법 효력이 상실된 후, 동화(同和)지역을 위한 공영주택이 일반 분양으로 바뀌어 고령자·장애인·외부 지역의 저소득 주민 유입으로 재슬럼화의 우려=「잔여화(residualization)의 심화」

■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



OSAKA CITY UNIVERSITY

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

회수율

아사카 지구 327세대(87.2%)

가시마 지구 240세대(80%)

생활·역사 조사(4개 지구 주거자 12명, 청년층·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



OSAKA CITY UNIVERSITY

단독세대 비율

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

최종학력

지역명	중졸이하	유효%	2000년 조사	대학·대학원졸 이상	유효%	2000년 조사
아사카	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
*2000년 조사는 단기대학 이상을 포함						

외국 국적: 아사카 6.4%, 가시마 3.8%, 야다 1.9%

4개 지구 마을 조성 연구회 조사 개요



OSAKA CITY UNIVERSITY

조사 결과 개요Ⅱ(일부 발췌)

육조의 유무

지구명	없음	유효%	간이 샤워 설치	유효%	있음	유효%
아사카	80	24.5	124	37.9	123	37.6
가시마	47	19.6	53	22.1	136	56.7

수입의 종류

지구명	급여(%)	연금, 공무원 연금(%)	생활보호(%)
아사카	27.1	44.9	16.4
가시마	32.4	45.6	9.1
야다	43.4	52.6	23.2
오사카시*	56.9	23.4	-

*오사카시는 「2007년 취업구조 기본 조사」

연봉 400만엔 미만인 85.6%(아사카), 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)

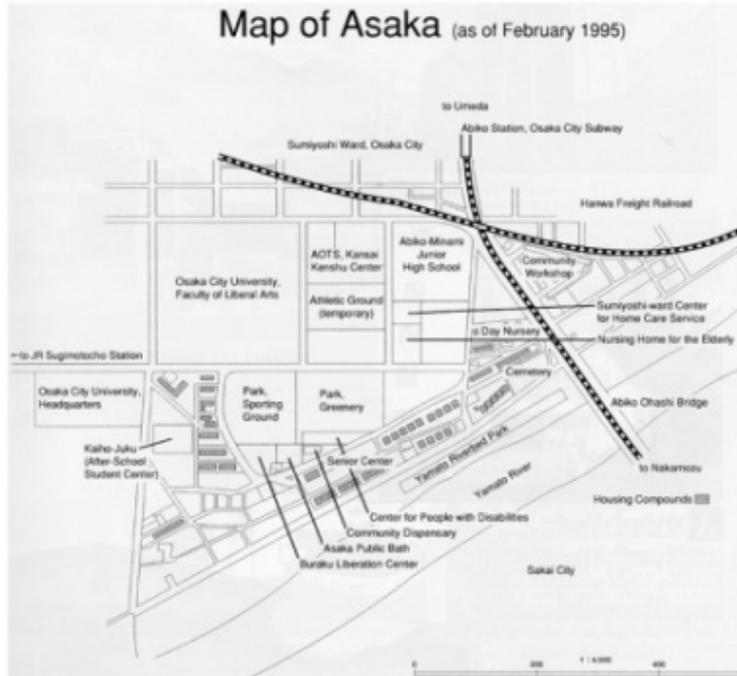
이 지구에 계속 살고 싶다: 90.4%(아사카), 88.8%(가시마), 83.1%(야다)

사람 마을의 마을 조성



OSAKA CITY UNIVERSITY

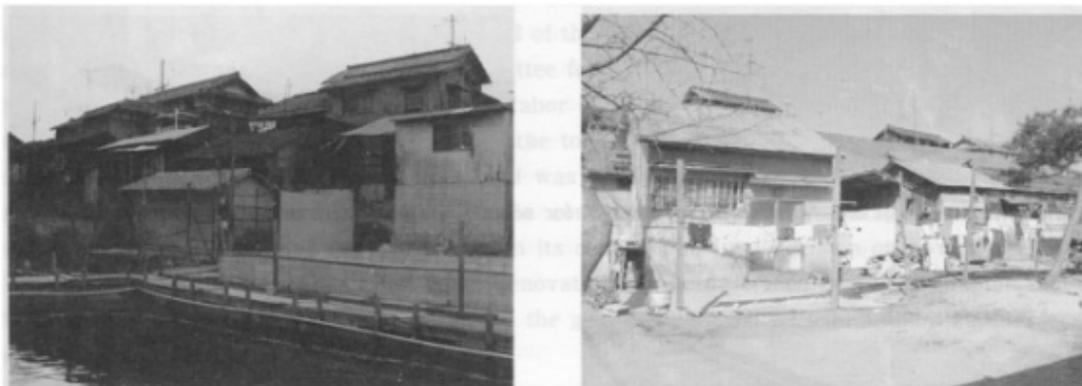
Map of Asaka (as of February 1995)



사람 마을의 마을 조성



OSAKA CITY UNIVERSITY



야마토강변의 부실주택

사람 마을의 마을 조성



OSAKA CITY UNIVERSITY

- **마을 조성 초창기:** 해방운동을 통한 마을 조성(「잠자는 사자의 코털을 건들지 말라」는 벽을 뛰어 넘어서)
 - ①생활 요청에서 출발: 주택요청기성동맹결성(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 추진: 1970년까지 부인회, 청년회, 어린이회, 보육을 수호하는 모임, 교육을 수호하는 모임을 결성, 지역 거점으로서의 복지관 개설, 아사카 해방회관 개설 1972.10, 가시마 시민관(이후에 해방회관으로 명칭 변경1970) 1963, 야다 시민관 1963, 야다 해방회관 1980
 - ③지구 실태조사 실시: 가시마지구 실태조사 1954.2, 아사카지구 실태조사 1974.12, 주택조사(취업·학력·질병·주택 등) 1975.6~7⇒피차별 실태가 명확해짐
- **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, ii)야마토강 호완 보수와 하천 부지 주민의 주택 확보, iii)제방 위쪽 옛 부락에 주택개량법을 적용하여 전면 정비

새로운 마을조성 추진



OSAKA CITY UNIVERSITY

- 지하철 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 도량을 갖추고 있는지
- ⇒운동과 사업의 분리(공생과 자립의 마을조성) 추진: 전체 합계에서 NPO·마을조성 협의회·커뮤니티 엔터프라이즈로: 아사카 퍼스널 릴레이션 설립(1989년) 종업원수: 170명, 연간 매출: 6억 정도, 건물 유지보수: 5억 5천만, 약국: 5천 만, 계약장소: 90% 행정, 시청, 지하철, 히가시오사카, 도요나카, 오사카시, (주)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(오사카시 커뮤니티 비즈니스 활용거점 사업): 지구 내 2곳에서 운영 중(장애아동 데이 서비스, 커뮤니티 레스토랑 코스모스)⇒다음 슬라이드 참조
- 3개 지구 마을조성 연구회가 공동으로 마을조성 합동회사 발족을 추진 중(2015년 중에 발족 예정): 지역 활성화를 위한 커뮤니티 베스트 마을조성 회사 모델로 구상

새로운 마을조성 추진

사회 자원을 활용한 커뮤니티 활성화 거점 형성사업 전개



OSAKA CITY

① 아동 발달 지원·방과후 교실 등
데이서비스「쓰쿠시 아사카」
사회복지법인 아사카 모임
(아사카미나미 주택 6동 107호)



② 커뮤니티 비즈니스(후레아이 카페
「코스모스」)
오사카시 스미요시구 요사미 연합
아사카 진흥마을회
(아사카미나미 주택 1동 103호)



재일교포 커뮤니티의 지역 활성화를 위한 실천



OSAKA CITY UNIVERSITY

■ 2010년 니시나리 재일교포 커뮤니티 조사

(조사 사무국: 전홍규 연구실)에 따른 거주자 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)
- 도향 시기: 전쟁 후 일본으로 건너왔다는 사람도 35명 중 7명
- 학력: 취학 10% 정도, 고졸 이상 21%

재일교포 커뮤니티의 지역 활성화를 위한 실천



OSAKA CITY UNIVERSITY

■ 세대 수입과 살림살이

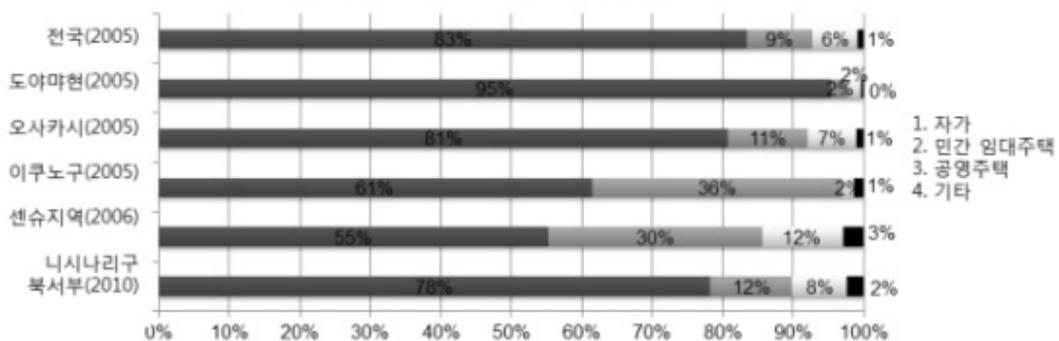
- 세대수입: 한 달 수입이 10만 엔 미만인 세대가 41명(36.6%)으로, 상당한 비율을 차지하고 있다.
 - 수입 내역: 자신의 공적 연금 24.2%
 - 배우자의 공적연금 1.3%, 근로 수입 29.0%(65세 이상), 연금이 없는 사람에게 대한 시 보조금은 2명뿐.
 - 자녀와의 관계: 연락하고 있다가 약 80%, 자녀가 없다는 6명뿐. 자녀의 거주지는 오사카가 많다.
 - 빈도는 자녀가 방문하는 경우가 많다.
- ※ 「사회적 고립」과의 관계...가족을 포함하여 사회적 관계의 빈도가 적은 고령자 세대의 존재

재일교포 커뮤니티의 지역 활성화를 위한 실천

오사카시 니시나리구 북서부 한국인 고령자의 주거 특성

1) 주택 소유 형태(전국·주요 지자체와 비교)

주택 소유형태(65세 이상의 친족이 있는 일반 세대)



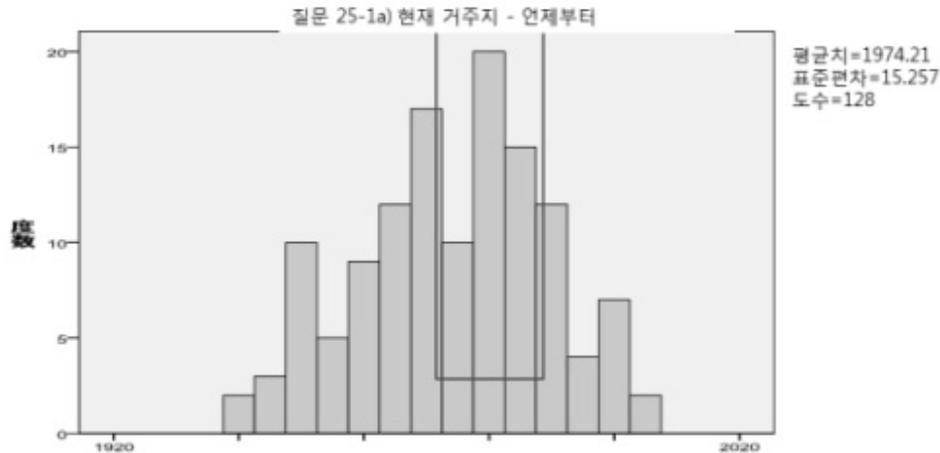
※2005년 자료는 2006년 10월 31일에 공표한 인구주택총조사 자료 「고령자 친족이 있는 세대」를 토대로 하고 있다.
 ※센슈지역(이즈미시·이즈미오쓰시·다카에시시·다다오카정의 3개 시, 1개 정)의 조사 자료는 2006년에 실시한 센슈지역 재일교포 고령자 복지실태조사 보고서를 토대로 하고 있다.

- 65세 이상 고령자 친족이 있는 세대에서는 전국적으로 자가 비율이 높으며, 오사카시에서도 80%를 넘는다.
- 재일교포 고령자가 모여 사는 이쿠노구·센슈 지역은 50~60%가 넘는 반면, 니시나리구 북서부는 자가비율이 거의 80%에 달해, 재일교포 집주지역이라 보여지며, 자가 비율이 압도적으로 높다.

재일교포 커뮤니티의 지역 활성화를 위한 실천

오사카시 니시나리구 북서부 한국인 고령자의 주거 특성

5) 현재 주거지의 거주 연수



질문 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 노후화가 우려된다.
※일본 가옥(주로 목조)의 내용연수 30년

재일교포 커뮤니티의 지역 활성화를 위한 실천

오사카시 니시나리구 북서부 한국인 고령자의 주거 특성

6) 니시나리구 북서부 재일교포 고령자의 주거 특성

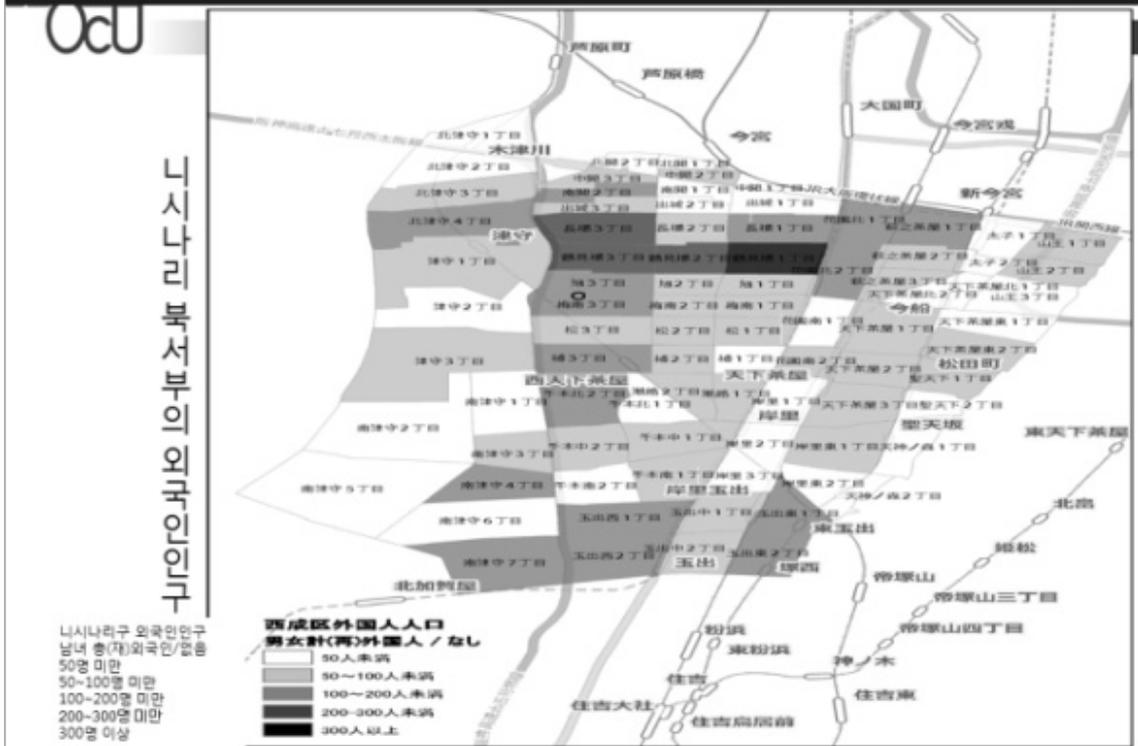
- ① 높은 자가 비율(전 세대의 78%): 다른 재일교포 집주 지역과 비교해도 압도적으로 높다(센슈지역: 55%, 이쿠노구: 61%).
- ② 많은 거실수(방 3개 이상이 전체의 86%), 특히 독거노인세대에서는 80%이상.
→여유 거실의 발생·주택 유지(청소 등)로 인한 신체적 부담.
- ③ 오래된 주택 건축연수(전체 60%가 건축된지 30년 이상)→주택의 노후화, 주택 유지의 어려움

7) 주거 만족도·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).

※특히 고령자 부부세대·독거노인세대

재일교포 커뮤니티의 지역 활성화를 위한 실천



재일교포 커뮤니티의 지역 활성화를 위한 실천 : 니시나리 민족 박물관 구상



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 니시나리 사랑방과 합동개최(공작교실)
 - 저녁반은 연속강좌(민족문화강좌): 오사카에서의 이문화 커뮤니티: 대만, 오키나와(현인회), 새로운 중국인 커뮤니티 외
- 다문화 커뮤니티 연구와 지역 복지, 지역 활성화에 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)
 - 민단 니시나리 역사 기록 작성
 - 오키나와 니시나리 정주 기록 작성
- 니시나리 지역 내 민족 지도 작성(민족 자원 분포도 및 자원 개론, 연계 모색)⇒다음 슬라이드 참조
- 민족 시장의 정례 개최를 추진(연 1회·여름 축제와 병행해서 개최)
- 네트워크 조성: 오키나와 현인회, 상점가 진흥회, 시대도시 연구 플라자, 기타 민족 자원, 민단오사카 본부, 한국총영사관, 오사카 한국문화원

재일교포 커뮤니티의 지역 활성화 위한 실천 : 니시나리 민족 박물관 구상



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 에코뮤제)
특히, 에코뮤지엄은 1960년대 이후 농촌지역에서 시작되어, 1980년대에는 도시 지역으로 확산.

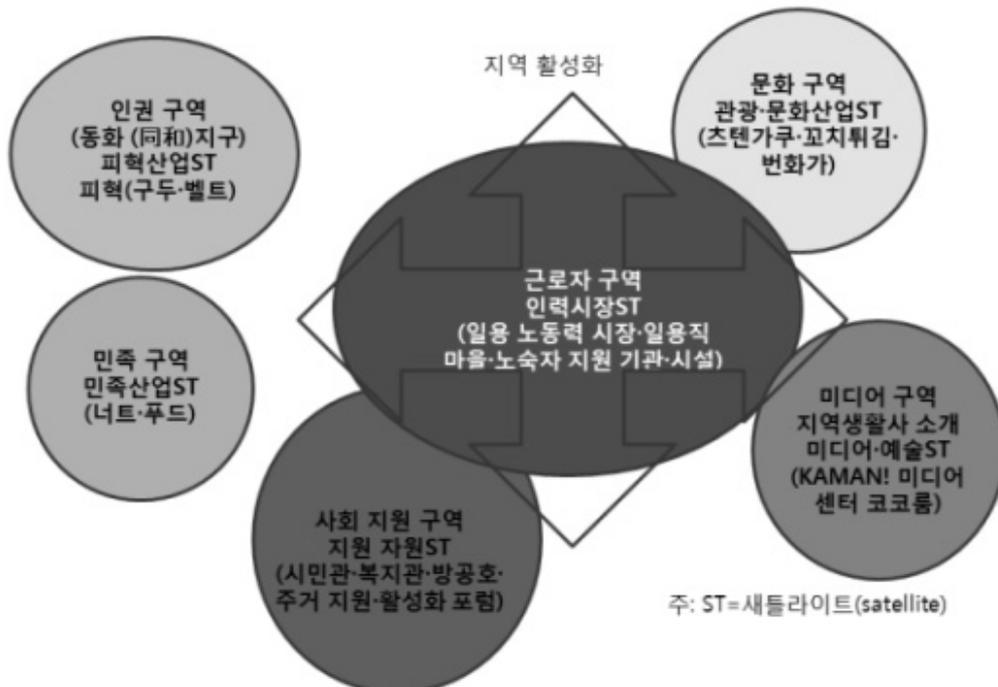
단순한 전시공간이 아닌, 쇠퇴한 지역 경제 부흥을 위한 새로운 지역 활성화 프로그램으로 각광받고 있다.

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



OSAKA CITY UNIVERSITY



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.

신자유주의 주택정책에 대한 저항 : 적절한 주택 확보를 위한 협력

WONG, KING-LAI
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

홍콩 주거 정책 및 쪽방 아파트문제

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
 - 2004년 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 58만 2천 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 4만 세대로,
 - 19000 (PRH) + 3000 (HOS) + 18000 (민간주택)

홍콩 주거 정책 및 쪽방 아파트문제

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 주택가구 비율

	Estimated number of domestic households ²⁸ living in SDU ²⁹	Number of domestic households (C&SD 2012) ³⁰	Percentage of domestic households living in SDU
Hong Kong Island	16 000	425 700	3.8%
Kowloon	33 300	739 000	4.5%
New Territories East	3 500	540 600	0.6%
New Territories West	14 100	683 700	2.1%
Total	66 900	2 389 000	2.8%

(Policy 21 Limited, 2013)

홍콩 주거 정책 및 쪽방 아파트문제

높은 임대료

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

Household size	Average rental per month(HK\$)	Average rental per square foot(HK\$)	Average rent by class in Apr 2013 (Not included SDU)	Average rent by class	
				A (Less than 40 m ²)	B (40 m ² to 69.9 m ²)
1	HK\$3,070	HK\$28	HK	HK\$334	HK\$330
2	HK\$3,480	HK\$31	KLN	HK\$252	HK\$221
3	HK\$4,020	HK\$30	NT	HK\$209	HK\$191
4	HK\$4,330	HK\$29			
5 or above	HK\$5,080	HK\$29			
All Households	HK\$3,790	HK\$29			

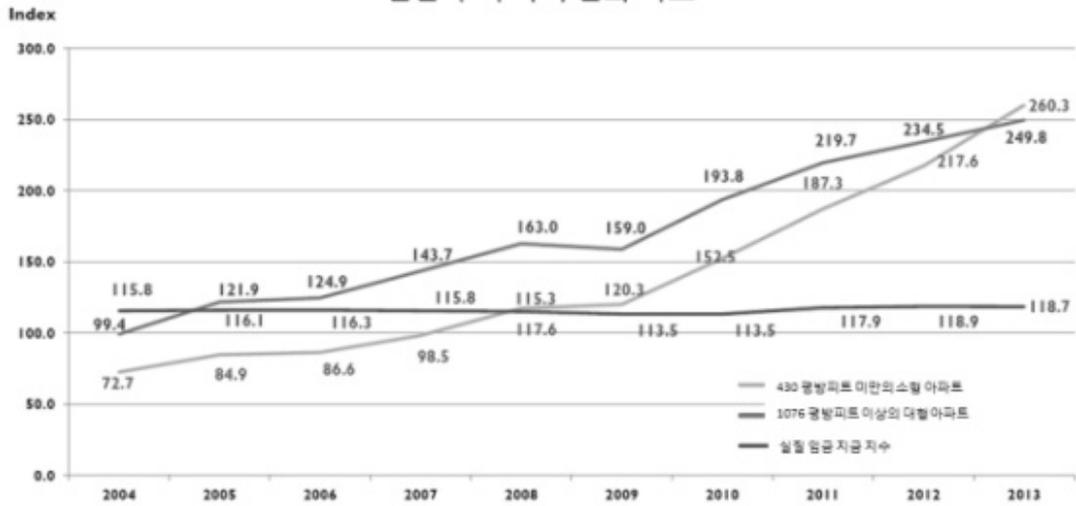
월가구소득

Monthly household employment income	% of households living in SDU
No income	6.5%
Below \$6,000	1.6%
\$6,000 - \$7,999	5.7%
\$8,000 - \$9,999	9.2%
\$10,000 - \$14,999	29.5%
\$15,000 or above	38.1%
Refuse to answer	9.4%
Per capita household employment income	\$5,490

(Policy 21 Limited, 2013; & Rating and Valuation Department, n.d)

홍콩 주거 정책 및 쪽방 아파트문제

민간 주택 가격 변화 지표



(HKCSS, 2014)

홍콩 주거 정책 및 쪽방 아파트문제

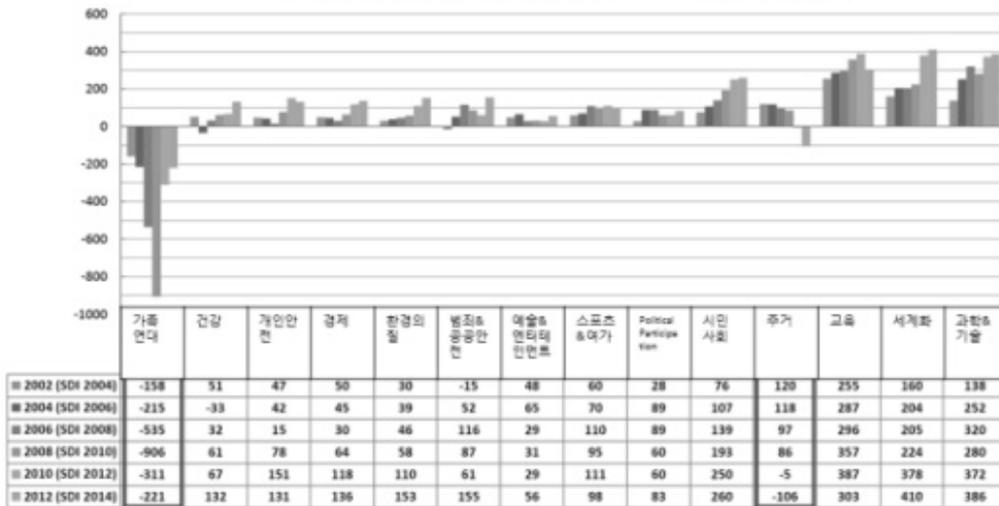
쪽방 아파트의 열악한 주거환경

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



홍콩 주거 정책 및 쪽방 아파트문제

사회개발 트렌드 세부 지표 (2002-2012)



(HKCSS, 2014)

플랫폼과 플랫폼의 전략 수립

2011년 6월 15일 마타우와이 (Ma Tau Wai) 거리 화재

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



2011년 11월 30일 파 위엔 (Fa Yuen) 거리 화재

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



플랫폼과 플랫폼의 전략 수립

- 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
 - 임대료 규제 재정립
 - 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



플랫폼과 플랫폼의 전략 수립

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
- 지역사회 개발 접근법을 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

플랫폼과 플랫폼의 전략 수립

조사

- 2012년 쪽방 아파트에 대한 최초의 대규모 조사:
“홍콩 쪽방 아파트 거주자 조사”
 - 통계국과 홍콩 정부는 2013년 이전까지 쪽방 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)



플랫폼과 플랫폼의 전략 수립

포럼

- 6차례 포럼 개최
- 초청 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



플랫폼과 플랫폼의 전략 수립

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 직면하는 문제

- 신자유주의 사회복지 서비스는 사회복지사들의 지역공동체 개발 접근법 채택 및 옹호를 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 열악한 주거 환경
- 플랫폼 설립으로 더 나은 주거정책 옹호를 위한 자원을 더 많이 모을 수 있음
- 정책 옹호의 제도적 한계
- 플랫폼이 채택한 다양한 전략이 대중과 정부의 관심을 높일 수 있음

Thank you!

2 콘퍼런스 개최사진

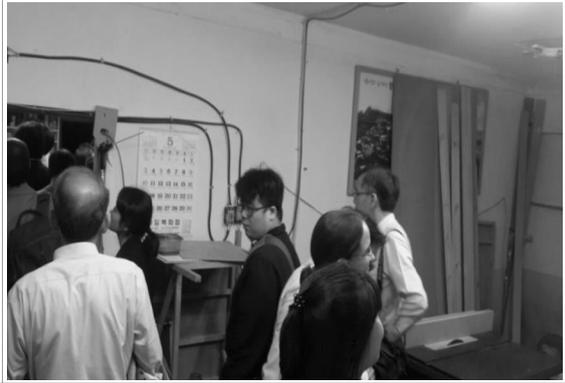
I 콘퍼런스 1일차 (5월14일)



I 콘퍼런스 2일차 (5월15일)



I 현장견학 (장수마을)



I 현장견학 (이웃기웃 청년주거 협동조합)



I 홍보 포스터

동아시아 주거복지 컨퍼런스 East Asia Conference on Housing Welfare

함께 사는 사회 – 가난한 사람들의 주거문제 해결을 위해 Solving the Housing Problems of the Poor in East Asian Cities

2015. 5. 14. 목 THU ~ 16. 토 SAT

서울특별시청 Seoul City Hall

5월 14일(목)
서울시청 서소문정사 1동 13층 대회의실, 소회의실

시간	진행순서
13:30~14:00	등록
14:00~14:30	개회 및 개막연설 • 개회사: 김수현 (서울연구원 회장) • 환영사: 변창홍 (SH공사 사장) • 축사: 이광기 (서울시장) / 박정호 (서울시 부시장) • 개막연설: 이상규 (프리티하우스 대표) / 김태우 (서울연구원 이사)
14:30~15:40	기조강연 I • 마리아 로레나 자라테 (코세비(국제)대학 도시정책학과 교수) • 기조강연 II • 강연회 (SH서울연구원 주최) • 서울시 주거복지정책의 성과와 발전방향 질의응답 및 토론
15:40~16:00	휴식
16:00~17:40	세션 I 주거문제와 사회안전망 (대회의실) 세션 II 부담 가능한 주택정책 (소회의실)

14th May (THU)
Seoul City Hall Seosomun Building (Level 13) Main Conference Hall, Meeting Room

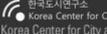
Time	Program
13:30~14:00	Registration
14:00~14:30	Opening & Opening Speeches • Opening Address: KIM Soohyun / President of Seoul Institute • Welcoming Speech: BYEON Changchun / President of Seoul Housing Corporation • Congratulatory Speech: LEE Kwanki / Deputy Mayor of Seoul • Opening Speech: HA Seungkyu / Chairman, Organizing Committee, Professor Emeritus of Chung-Ang University Affordable Housing Issues through the Experience of Korea
14:30~15:40	Keynote Speech I • Maria Lorena ZARATE / President of Institut International Gestion Housing Policies and Right to the City - Key Challenges and Proposals for a new Urban Agenda Keynote Speech II • JANG Youngho / Head of Urban Research Office, Seoul Housing Corporation Q&A and Discussions
15:40~16:00	Break Time
16:00~17:40	Session I Housing Problems and Safety-net (Conference Room) Session II Affordable Housing Policy (Meeting Room)

5월 15일(금)
서울시청 신청사 3층 대회의실, 소회의실

시간	진행순서
09:00~10:20	기조강연 III • 호사카 미츠히코 (일본외국대학 교수) 아시아의 주거권과 주거지 개발 - 새로운 맥락과 다양한 주제 기조강연 IV • 신원봉 (한국환경정책·평가연구원 이사) 특기적 도시화와 이후의 정치 질의응답 및 토론
10:20~10:40	휴식
10:40~12:00	세션 III 비공식 주택과 지역공동체 (대회의실) 세션 IV 주거지원(1): 노숙인 (소회의실)
12:00~13:30	점심식사
13:30~15:10	세션 V 주거지원(2): 장애인, 청년, 저소득층 (대회의실) 세션 VI 주거지원(3): 지역사회에서의 실천 (소회의실)
15:10~15:20	휴식
15:20~16:20	전체토론 동아시아 네트워크의 향후 계획
16:20~16:40	휴식
16:40~18:00	서울시청과 함께 하는 토크쇼 • 사회: 김수현 (현) • 대담: 박정호 (서울시 부시장), 변창홍 (SH공사 사장), 이광기 (서울시장), 황리빙 (SH), 홍국진 (SH), 권지용 (SH)

15th May (FRI)
Seoul City Hall (Level 3) Main Conference Hall, Meeting Room

Time	Program
09:00~10:20	Keynote Speech III • HOSAKA Mitsuhiko / Professor of Nihon Fukui University Housing Rights and Settlement Development in Asia - Viable Trends under new Contexts Keynote Speech IV • SHIN Hyunbeung / Professor of the London School of Economics and Political Science Speculative Urbanisation and the Politics of Displacement Q&A and Discussions
10:20~10:40	Break Time
10:40~12:00	Session III Informal Housing and Community (Conference Room) Session IV Housing Support(1): Homeless (Meeting Room)
12:00~13:30	Luncheon
13:30~15:10	Session V Housing Support(2): The Disabled, The Young and The Needy (Conference Room) Session VI Housing Support(3): Practices in Community (Meeting Room)
15:10~15:20	Break Time
15:20~16:20	Whole Group Discussions Future Plans of East Asian Network
16:20~16:40	Break Time
16:40~18:00	Talk-show with the Seoul Mayor • Host: President KIM Soohyun • Talking: Mayor PARK Wonsoo, President BYEON Changchun, Director ABE Mitsuaki, Professor HUANG Beiling, Professor LUNG Kwokkin, Director KWON Joonng

주최 HOSTED BY
 The Seoul Institute
 SH Corporation
 Urban Research Plaza of Osaka City University
 Korea Center for City and Environment Research
 Sejong University

후원 SPONSORED BY
 Seoul Metropolitan Government

문의: 서울연구원 도시공간연구소
Tel. 02-2149-1363 E-mail. Ace0420@si.re.kr

I 홍보 초대장

모시는 글

〈동아시아 주거복지 컨퍼런스〉에 여러분을 초대합니다. '함께 사는 사회 - 가난한 사람들의 주거문제 해결을 위해'라는 주제로 서울시 주택정책의 성과를 소개하고 동아시아 대도시의 주요 주택정책 및 활동사례를 공유하고자 합니다. 여러분의 많은 관심과 참여를 부탁드립니다.

Invitation

You are cordially invited to the East Asian Housing Welfare Conference that will take place under the theme of 'Solving the Housing Problems of the Poor in East Asian Cities'. We would like to sincerely ask for your attention to and participation in the Conference where we will introduce the achievements of Seoul City's housing policy and learn from other major East Asian cities' housing policies and practices. Hope to see you at the East Asian Housing Welfare Conference.

서울연구원 도시공간연구소 Tel. 02-2149-1363 E-mail. Ace0420@si.re.kr

동아시아 주거복지 컨퍼런스 East Asia Conference on Housing Welfare

함께 사는 사회 -
가난한 사람들의 주거문제 해결을 위해
Solving the Housing Problems of the Poor
in East Asian Cities

2015. 5. 14. 목 THU
~ 16. 토 SAT

서울특별시청 Seoul City Hall

주최 HOSTED BY



The Seoul Institute



SH Corporation



Urban Research Platform of Osaka City University



Korea Center for City and Environment Research



Hanyang University

후원 SPONSORED BY



Seoul Metropolitan Government

5월 14일(목)

서울시청 사스우elfare 1층 13층 대회의실, 소회의실

시간	내용	진행순서
12:30~14:00	등록	
14:00~14:30	개회 및 개회연설	• 개회사: 김수현 (서울연구원 회장) • 환영사: 박정호 (서울시 차장) • 아베 수상에게 (동아시아 주거복지 컨퍼런스) 소개 • 중사: 하정기 (서울시 행정부차장) • 개회연설: 황성규 (서울시 Mayor) 환영사 • 연사: 김명호 (서울시 Mayor) 인사말
14:30~15:40	기초강연 I 기초강연 II	• '가난한 도시에서 가난한 사람' 국제개발협력연계 • '가난한 도시에서 가난한 사람' 국제개발협력연계 • '가난한 도시에서 가난한 사람' 국제개발협력연계 • '가난한 도시에서 가난한 사람' 국제개발협력연계
15:40~16:00	휴식	
16:00~17:40	세션별 발표 및 토론	세션 I: 주거지원(서울) 시정(서울) (16:00~17:00) • 좌장: 황정호(서울) • 발표: 양정호(서울), 정이영(서울), 이소우(서울), 정이영(서울) 세션 II: 부설 가능한 주택정책 (16:00~17:00) • 좌장: 박정호(서울) • 발표: 양정호(서울), 정이영(서울), 이소우(서울), 정이영(서울)

5월 15일(금)

서울시청 신청서 3층 대회의실, 소회의실

시간	내용	진행순서
09:00~10:20	기초강연 I 기초강연 II	• 오사카 미쓰히코 일본미쓰히코 교수 • '가난한 도시에서 가난한 사람' 국제개발협력연계 • '가난한 도시에서 가난한 사람' 국제개발협력연계
10:20~10:40	휴식	
10:40~12:00	세션별 발표 및 토론	세션 III: 비공식 주택과 지역공동체 (10:40~12:00) • 좌장: 김정호(서울) • 발표: 정이영(서울), 정이영(서울), 이소우(서울) 세션 IV: 주거지원(서울) (10:40~12:00) • 좌장: 박정호(서울) • 발표: 양정호(서울), 정이영(서울), 이소우(서울), 정이영(서울)
12:00~12:30	점심식사	
12:30~13:30	세션 V: 주거지원(서울) (12:30~13:30) 세션 VI: 주거지원(서울) (12:30~13:30)	• 좌장: 박정호(서울) • 발표: 양정호(서울), 정이영(서울), 이소우(서울), 정이영(서울)
13:30~15:10	세션별 발표 및 토론	세션 VII: 주거지원(서울) (13:30~15:10) • 좌장: 박정호(서울) • 발표: 양정호(서울), 정이영(서울), 이소우(서울), 정이영(서울)
15:10~15:20	휴식	
15:20~16:20	전체토론	동아시아 내도시의 향후 계획
16:20~16:40	휴식	
16:40~18:00	세션 VIII: 주거지원(서울) (16:40~18:00)	• 좌장: 김수현(서울) • 발표: 양정호(서울), 정이영(서울), 이소우(서울), 정이영(서울)

14th May (THU)

Seoul City Hall Seosomun Building (Level 13) Main Conference Hall, Meeting Room

Time	Program
12:30~14:00	Registration
14:00~14:30	Opening & Opening Speech
14:30~15:40	Experts Speech I Experts Speech II
15:40~16:00	Break Time
16:00~17:40	Presentations & Discussions by Sessions

15th May (FRI)

Seoul City Hall (Level 3) Main Conference Hall, Meeting Room

Time	Program
09:00~10:20	Experts Speech III Experts Speech IV
10:20~10:40	Break Time
10:40~12:00	Presentations & Discussions by Sessions
12:00~12:30	Lunch
12:30~13:30	Presentations & Discussions by Sessions
13:30~15:10	Presentations & Discussions by Sessions
15:10~15:20	Break Time
15:20~16:20	Whole Group Discussion
16:20~16:40	Break Time
16:40~18:00	Talk-show with the Seoul Mayor