
취약계층 · 고령자 주거지원 방안

2018. 10.

목 차

I. 검토배경	1
II. 취약계층 · 고령자 주거지원 방향	4
III. 주요 추진과제	5
1) 사각지대 없는 주거지원	5
2) 주거지원 장벽 완화	9
3) 신속 · 편리한 주거지원	12
4) 주거환경 · 시설 품질제고	14
5) 민 · 관 함께 노력하는 주거지원	17

I. 검토배경

- '17년도 주거실태조사 결과에 따르면 무주택 임차가구가 35.5%*로 687.4만 가구가 전세 또는 월세의 형태로 거주 중

* 무주택 임차가구 비율(%) : ('08) 36.5 ('10) 37.5 ('12) 39.5 ('14) 39.6 ('16) 36.5 ('17) 35.5

- 무주택 임차가구 중 저소득(10분위 중 4분위 이하)가구가 363만 가구
- 최저주거기준에 미달하는 열악한 환경에 거주하는 가구도 114만(5.9%), 지하·반지하·옥탑 등에 거주하는 가구도 44만가구(2.3%) 존재

* 가구원별 최소면적, 최소방수 및 설비기준 등에 미달하는 가구(예, 1인(14㎡), 6인(55㎡))

- 주택이 아닌 거처에 거주 중인 가구*도 점차 증가하여 '16년 기준 37만 가구가 고시원, 숙박업소, 판잣집·비닐하우스 등에 거주 중

* 주택이외의 거처 중 오피스텔, 기숙사·특수사회 시설을 제외한 가구(통계청)

'05년 5.4만 → '10년 11.7만 → '15년 36.4만 → '16년 37만

- 열악한 주택이외의 거처에 대한 별도 실태조사 결과, 고시원에는 주로 저소득 1인 청년 가구가 월세를 내며 단기로 거주하는 특성
- 숙박업소에는 주로 중장년 1인 가구가 월세를 내며 단기로 거주하고, 판잣집·비닐하우스에는 고령·중장년 가족단위 가구가 장기간 거주

* 고시원(41%), 일터 일부·다중이용시설(39%) 숙박업소(8.2%), 판잣집·비닐하우스(1.8%) 등

- 특히, 이들은 공공임대주택 입주 등 지원 대상임에도 불구하고 주거복지 프로그램* 이용률은 매우 낮은 수준(8%)

* 주거취약계층 주거지원사업, 공공임대주택, 주거급여, 주택구입·전세자금 대출 등

- 프로그램·신청방법을 몰라서(51%), 자격기준이 안될 것 같아서(28%) 등이 주된 사유로 복잡하고 까다로운 프로그램 접근성 개선이 시급

- 이와 더불어, 고령화 등 사회구조 변화에 적극 대응하여 소득이 낮은 저소득 노인가구에 대한 지원을 강화할 필요

* '16년 노인빈곤률 46.5%(중위소득 50% 미만으로 생계를 꾸리는 노인비율)(OECD 평균 12.5%)

참고

주택이외의 거처 거주가구 주거실태 조사

□ 조사개요

- 기존 주거실태조사가 주로 주택(단독, 아파트, 연립 등)을 대상으로 실시하여 주택이외의 거처에 대한 구체적 실태 파악 곤란
- ⇒ 주택이외 거처 비중이 증가('05년 1.4%(21.7만) → '16년 3.9%(77만, 통계청)하는 상황으로 정확한 실태파악 추진('17~)

- (조사기관) 통계청, 토지주택연구원(LHI), 한국도시연구소 공동수행
* (LHI·한국도시연구소) 조사항목 개발·결과분석, 정책대안 발굴/(통계청) 실사조사
- (조사기간) '17.5.16 ~ '18.6.30
- (표본규모 등) 표본규모는 8천 가구, 유효 응답율은 85%(6,809가구)

□ 주요결과

- 주택이외의 거처 37만 가구*('16년 기준)의 유형, 가구특성 등을 분석
* '16년 통계청 주택이외의 거처(77만) 중 오피스텔·기숙사(40만)를 제외
- (유형) 고시원 > 일터 일부 > 숙박업소 > 판잣집·비닐하우스 順

구분		가구수	구성비
전체		369,501	100.0
거 처 유 형	고시원·고시텔	151,553	41.0
	숙박업소의 객실	30,411	8.2
	판잣집·비닐하우스	6,601	1.8
	일터의 일부 공간과 PC방 등	144,130	39.0
	기타	36,806	10.0

* 일터 일부공간과 PC방 등은 모수 추정 곤란으로 인해 세부분석은 기타로 묶어서 분석

<유형별 주요특성>

고시원· 고시텔	· <u>청년(39세이하)(72.4%)</u> , 1인가구 97% · <u>월세비율 79%</u> , 평균 거주기간 1.8년 · 월평균 소득 181만원	41.0%
숙박업소	· <u>중장년(40~59세)(51.4%)</u> , 1인가구 92.1% · <u>월세비율 92%</u> , 평균 거주기간 4.1년 · 월평균 소득 134만원	8.2%
판잣집· 비닐하우스	· <u>고령·중장년 가족단위(평균 2인)</u> * 60세이상 71.2%, 40~59세 25.8% · <u>자가비율 57%</u> , 거주기간 21.1년 · 월평균 소득 138만원	1.8%

<전체가구 특성>

- 저소득 多(200만원 미만 51%)
- 청년(37.3%), 중장년(33.4%)
- 1인가구 위주(71.9%)
- 월세비중 높음(75.2%)
- 단기거주 위주(3년미만 50.1%)

참고

로드맵 취약계층·고령자 주거지원 내용 및 주요 실적

취약계층·고령자 주거지원 로드맵 주요내용

로드맵 이후 주요 추진실적 (‘17.11~’18.9)

취약계층	
·임대주택 공급 확대(총 41만) * 공공임대 27만, 공공지원 14만	⇒ ·임대주택 공급 중 * ’18년도 공급목표 9.4만호 중 4.2만호 공급 중 (~’18.9)
·주거급여 지원 확대	⇒ ·확대 추진 중 * 소득인정액 기준 상향, 급여수준 현실화
·서민·실수요자 대출 금리 인하	⇒ ·디딤돌 대출금리 인하 완료(’18.7)
·취약계층 주거지원 사업 활성화 등을 통한 비주택 거주자 지원	⇒ ·구체화 필요
·아동이 있는 빈곤가구 지원	⇒ ·조치 완료 * 보호아동 전세임대 임대료 부담 완화(’18.3) * 저소득 아동 가구 보증금 부담 완화(’18.3) * 저소득 2자녀 버팀목 대출 0.2%p 우대(’18.1)
·그룹홈 활성화 등	⇒ ·조치 완료 * 개인 운영 그룹홈에도 임대주택 지원(’18.3)
·비주택 거주자 실태조사 및 지원방안 마련	⇒ ·구체화 필요

고령자	
·공공임대주택 공급(5만호)	⇒ ·임대주택 공급 중 * ’18년 목표 0.9만호 공급 완료 (~’18.9)
·홀몸노인 안심센터 설치(주거약자주택)	⇒ ·조치 완료 * 공특법 시행규칙 개정(’18.2월)
·저소득 고령자 임대주택 지원 확대	⇒ ·조치 완료 * 차상위 고령자 영구·매입임대 1순위 부여(’18.2월)
·연금형 매입임대 등 생활자금 지원 및 주택 개보수 지원	⇒ ·조치 중 * 차상위 고령자 주거지원 강화 검토 중 ·조치 중 * 연금형 희망나눔 주택 시범사업 발표 및 모집 공고 중 (’18.10월~) * 고령 주거급여 수급자 편의시설 지원 강화 구체화 필요

- ◇ 주거복지로드맵의 ‘취약계층·고령자 주거지원 기본방향’에 맞
추어 프로그램 구체화 및 절차 개선 등 추진
- 지원대상 직접 발굴 강화, 보증금 부담 완화 등을 통한 주거
지원 장벽 완화, 신속한 지원을 위한 절차 개선 등
 - 복지부 등 관련부처, 민간단체와의 협력을 통한 지원 강화

Ⅱ. 취약계층 · 고령자 주거지원 방향

비전	출중한 주거복지망 구축을 통한 포용사회 구현
	
정책방향	주요과제
사각지대 없는 주거지원	① 공공임대주택 지원대상 적극 발굴 ② 주거급여 대상자 지원 강화 ③ 차상위 고령자 및 집은 있으나 소득이 낮은 고령자 지원
주거지원 장벽 완화	① 보증금 부담 완화를 통한 이용가능성 제고 ② 주거안정 월세대출 대상 확대(급여수급자) ③ 쉽게 알고, 신청 가능토록 홍보 강화
신속 · 편리한 주거지원	① 시급한 주거지원 필요가구에게 공공임대 상시지원 ② 매입·전세 임대주택 지원 절차 개선 ③ 재해 피해자 등을 위한 긴급지원 주택 도입
주거환경 · 시설 품질 제고	① 주거급여 수급자 편의시설 제공 강화 ② 취약지역 생활여건 개선 지원 ③ 최저주거기준 개선 추진
함께 노력하는 주거지원	① 주거복지 통합서비스 제공을 위한 관계부처 등 협업 ② 민·관과의 협력 강화 ③ 주거복지센터 확대 등을 통한 전달체계 강화

Ⅲ. 주요 추진과제

1 사각지대 없는 주거지원을 위해 노력하겠습니다.

1. 공공임대주택 지원대상 적극 발굴

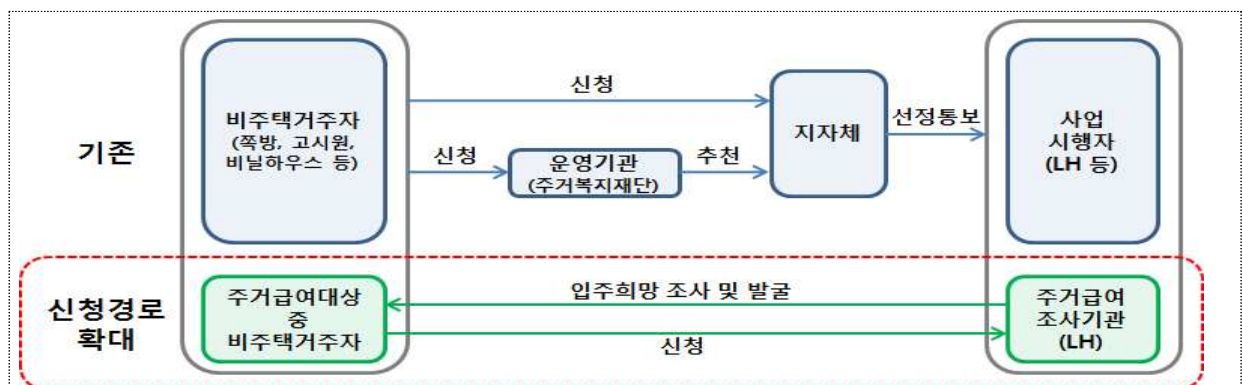
<지금은...>	<앞으로는...>
주거급여 수급자(월 17.4만원)인 A씨는 3평 쪽방에 월 임대료 25만원을 납부하고 있음	수급자에 대한 공공임대주택 입주희망 조사를 통해 임대주택으로의 이전을 신청할 수 있고 자격심사를 거쳐 매입 임대주택에 저렴한 임대료로 거주

① 주거급여 수급자 대상 중 공공임대주택 지원대상 직접 발굴

- (현재) 주거급여 수급자는 공공임대주택에도 입주가 가능한 대상이나, 열악한 주거환경에서 거주하면서도 공공임대주택 입주가능 여부를 모르거나, 절차가 복잡하여 공공임대주택 입주를 포기
- (개선) 매년 주거급여 주택조사시 최저주거기준 미달 가구, 주택이외의 거처 가구 등에게 공공임대주택으로의 입주 희망을 직접 조사('18.하)

* '18년 조사 결과, 주거급여 수급자 중 주택이외의 거처 거주 2만 가구 중 약 1천 가구가 매입·전세임대 입주를 희망하여 순차적 입주 진행 중

- 공공임대주택으로 입주를 희망하는 가구에 대해서는 신청, 자격심사, 주택물색(매입·전세임대 주택) 등 이주를 위한 모든 과정 지원



② 취약계층 주거지원 사업 개편을 통한 제도권외 지원대상 발굴 강화

○ (현재) 취약계층 주거지원 사업은 現 주거환경의 열악성을 기준으로 주택이외의 거처에 사는 가구 중심으로 매입·전세 임대 지원 중

* 쪽방·고시원, 여인숙, 비닐하우스, 아동이 있는 최저주거기준 미달가구 등의 주거 상황을 위해 저렴한(보증금 50만원) 매입·전세임대 지원(6,723호 지원(∼'18))

- 찜질방, PC방 등 다양한 유형의 취약한 거주지 등장, 잠재적인 주거 취약상황 등에 유연하게 대응하기 어려운 측면 존재

- 취약계층의 경우 공공임대주택 입주, 주거급여 수급이 가능함에도 관련 정보 습득과 절차 이행의 어려움으로 지원 대상에서 누락

○ (개선-대상확대) 취약계층 주거지원 사업을 “주거사다리 지원사업”으로 개편, 긴급한 주거지원이 필요한 대상에게 선제적 주거지원(‘19.상)

- 지원대상을 넓혀, 가정폭력 피해자, 출산예정 미혼모* 등 긴급한 주거지원이 필요한 대상에게 취약거처로 내몰리기 전에 지원 추진

* 시설에 거주하거나 다른 사람의 집에서 동거하는 저소득 미혼모 등을 관계 중앙 행정기관, 지자체장, 관련 비영리단체 등이 추천하는 경우 포함 가능토록 개선

- 추가로, 비숙박용 다중이용업소(PC방, 만화방 등)와 같은 취약거처 거주자도 지원대상에 포함(‘19.상)

* 지자체 또는 비영리단체의 사례관리 등을 통한 거주사실 확인 절차 마련 추진

○ (개선-절차지원) 취약계층이 “주거사다리 지원사업”을 신청할 수 있도록 공공임대주택 등 지원신청·서류작성 및 제출·주택물색 등의 절차 전반을 밀착 지원하는 ‘취약계층 주거지원 마중사업’ 실시

- 지자체, 비영리단체, 공공주택사업자 등의 역할 및 지원절차 등을 담은 ‘취약계층 주거지원 마중사업’ 세부 운영지침을 마련(‘19.상)

2. 주거급여 지원대상 및 보장수준 확대

<지금은...>	<앞으로는...>
장애인 B씨는 부양의무자인 아들의 월급 인상으로 수급자에서 탈락했으나, 아들은 사업 실패에 따른 채무 상환 중으로 실제 B씨에 대한 부양이 곤란 유치원에 다니는 딸을 둔 C씨는 이혼 후 급여 신청을 위해 딸의 부양의무자인 전 남편의 금융 정보 제공동의서가 필요하나, 현실적으로 동의서를 받기 곤란	‘18.10월부터 소득·재산 기준만 통과하면 부양의무자의 금융정보 등을 제공하지 않아도 주거급여 수급이 가능함에 따라 B씨, C씨 모두 수급 가능

① 지원대상 확대(‘18.7월 기 발표)

- 기초생활보장 사각지대인 차상위계층의 주거비 경감을 위하여 **소득 인정액(수급자 선정기준) 기준 확대**
 - (‘18) 현재 83만 가구 수급 중으로, 부양의무자 기준 폐지(‘18.10월) 후 최대 54만 가구* 신규지원
 - * ‘19년 말까지 신규 수급가구 수가 점진적으로 증가할 것으로 전망
 - (‘19) 중위소득 43%(‘18) → 44%*로 지원대상 확대 → 2.6만 가구 수혜
 - * 4인 가구 기준 소득인정액(소득평가액과 재산의 소득환산액 합계) 203만원
 - (‘20) 중위소득 45%까지 대상 확대 → 추가 2.7만 가구 수혜
 - * 복지부 등 관계기관 협의를 통해 세부 선정기준 중 개선이 필요한 사안을 발굴하여 사각지대에 놓인 빈곤가구에 대한 급여지급을 추가 확대

② 보장수준 확대

- ‘22년까지 기준임대료를 수급자가 최저주거기준의 주거생활을 영위할 수 있도록 실제 임대료 수준으로 상향하는 것을 목표로 설정
 - * 민간임차 거주 수급가구 중 기준임대료를 초과하는 주택에 거주하는 가구는 59%
- (계획) ‘19~’22년까지 4년간 매년 급여액을 단계적으로 인상 추진
 - * 목표치 대비 평균 급여액 비율 : (‘17) 77.8%(11.2만원) → (‘18) 83%(12만원) → (‘19) 86.8%(12.5만원) → (‘22) 100%까지 확대

3. 저소득 고령자 주거지원

① 무주택 저소득 고령자 주거지원 강화

- (현재) 매입임대는 수급권자 및 차상위계층 고령자에게도 1순위자격을 부여 중이나 전세임대는 차상위계층 고령자에게는 1순위자격 미부여
 - 공공리모델링 사업을 통해 매입임대주택을 공급 중이나 고령자 신체 특성 등을 고려한 맞춤형 시설을 갖춘 주택지원은 부족
 - (개선) 전세임대주택 1순위 자격에 차상위계층 고령자 가구 추가('19.상)
 - 도심 노후주택을 매입하여 고령자 맞춤형*으로 리모델링·재건축 후 저소득 1~2인 고령자 가구에 공급하는 공공리모델링 사업 실시('19.하)
- * 「주거약자법 시행령」 별표1 주거약자용 주택의 편의시설 설치기준에 준하여 시설 개선(출입문 바닥 높이차 최소화, 욕실 안전손잡이 등)

② 집은 있으나 소득이 낮은 고령자에게 연금형 임대주택 사업 시행 ('18.9월 기발표)

- (현재) 노후주택을 한 채 보유하고 있으나 소득이 없거나 적은 고령자는 노후 생활자금 부족, 주택 관리 등의 어려움 존재하나,
 - 수선 주거급여 외에 별도 주거지원 프로그램이 없는 상황
 - (개선) 1주택자인 65세이상 고령자가 보유한 도심내 9억원 이하(감정평가)의 단독·다가구 주택(APT제외)을 매입하여 리모델링·재건축 후 고령자, 청년 등에게 공공임대주택으로 공급('18.9월 기발표)
 - 주택을 매각한 고령자는 매각 대금을 매월 분할하여 지급받고 일정요건*을 충족하는 경우, 해당 리모델링주택 등에 입주 가능
- * 무주택세대구성원으로서 주택을 매도한지 2년내, 해당세대의 월평균 소득(연금형 지급액제외)과 & 매월 연금형 지급액이 각각 도시근로자 월평균 소득이하

1. 보증금 부담 완화를 통한 이용가능성 제고

<지금은...>	<앞으로는...>
대구에 살고 있는 76세 주거급여 수급자 E씨는 2인가구로서 민간임대주택에 월세로 거주 중으로 주거급여 지원액 이상의 월세 부담이 존재하여, 향후 매입임대주택으로 이주를 희망하지만, 약 400만원의 보증금 부담으로 이주를 망설이는 중	앞으로 E씨는 공공임대 무보증금 월세제도를 활용하여 주거급여 지원 범위내에서 보증금을 월세로 환산하여 보증금 부담없이 주거급여로 충당되는 월세를 내며 매입임대에 거주 가능

① 주거급여 수급자의 공공임대주택 입주지원(무보증금 월세 등) 강화

- (현재) 주거급여 수급자의 경우 모든 유형의 임대주택(영구·국민·행복주택 및 매입·전세임대주택)에 입주가 가능하나 보증금 및 임대료에 대한 부담으로 입주를 기피*하는 경우 발생

* 임대료가 상대적으로 싼 영구임대주택 입주를 위해 장기간 대기하는 경향

- (개선) 주거·생계급여를 동시에 수급하고 있는 빈곤가구를 대상으로 매입임대주택에 입주*할 때 기존 보증금을 월세로 환산하여 순수 월세로만 입주가능토록 제도 개선('19.상)

* 매입임대주택의 경우 보증금이 약 500만원 수준에도 불구하고, 저소득 빈곤가구의 경우 보증금 마련이 어려워 입주가 곤란한 경우 발생

- 또한, 주거급여 수급자에 대해서는 국민임대주택 및 행복주택에 거주할 때 부담하는 임대료가 급여 수급액을 넘지 않도록 임대료 기준 개편('19.상)

② 매입·전세임대 보증금 분할 납부제 도입 등을 통한 부담 완화 (‘19)

- (현재) 매입·전세임대주택은 주택이외의 거처 거주자(보증금 50만원) 외에는 입주 초기 보증금이 약500만원 수준
- (개선) 보증금을 2년동안 분할하여 납부하도록 하는 보증금 분할 납부제를 도입하여 입주 초기 부담 완화(‘19.상)

< 매입·전세임대 보증금 분할납부제 도입 시 보증금 납부금액 예시>

구분	보증금	분납 횟수	시기별 납부금액				
			소계	입주시	6개월	12개월	18개월
매입임대 1순위자	470만원	4회	470만원	118만원	117만원	118만원	117만원
전세임대 1순위자	450만원	4회	450만원	113만원	112만원	113만원	112만원

* 매입임대: 시중 전세 시세 1억1천만원 수준의 매입임대 주택을 기준

* 전세임대: 수도권 기준 전세금 최대지원한도 9,000만원 지원 기준

- 일부 공공주택사업자에 시범 적용(‘19.상 한국토지주택공사) 후, 단계적으로 확대 적용 추진

2. 주거안정 월세대출 대상 확대

- 주거급여수급자에게 지원이 되지 않았던 주거안정월세대출대상을 확대하여 주거급여수급자도 포함(‘19.상)

- 연 1.5%의 저금리로 월40만원(960만원 한도)까지 받도록 개선

구분	주요내용
지원대상	▶ (기존) 주거급여자가 아닌 무주택 세대주 - 부부합산 연소득 5천만원 이하자(일반형), 취업준비생 등(우대형) ▶ (개선) 주거취약계층(주거급여 수급자 포함, 우대형 금리·한도 적용)
대상주택	▶ 임차보증금 1억원 및 월세 60만원 이하의 주택 등 (다만, 무허가건물 등 불법 건물과 고시원은 제외)
대출금리	▶ (우대형) 연 1.5%, (일반형) 연 2.5%
대출한도	▶ 매월 최대 40만원씩 2년간 총 960만원 한도
상환기간	▶ 최장 10년간 이용 (2년 단위 4회 연장)

3. 쉽게 알고, 신청 가능토록 홍보 강화

① 직접 찾아가는 상담 등을 통한 홍보 실시

- (현재) 공공임대, 급여제도 등 주거복지 프로그램·절차의 복잡성, 어려움 등으로 수혜가능 대상자인데도 모르고 못받는 경우 존재
 - * 주택이외의 거처 가구 실태조사 결과, 주거복지 프로그램 이용률은 매우 낮은 수준(8%)
- (개선) 취약계층을 주로 대면하는 지자체(시·군·구 및 읍면동)와의 협력(담당 공무원 주기적 교육 등)을 통해 지원 대상자 적극 발굴
 - * 주택이외의 거처 가구 실태조사 결과, 주거지원 관련 정보제공을 받은 가구 중 65%가 지자체(시군구청 또는 동주민센터)를 통해 전달
- 찾아가는 주거복지 상담소, 지자체·복지부 등 협업 홍보 강화('18.하)
 - * 취약계층 밀집장소(무료급식소, 사회복지관, 인력상담소 등)에 “이동상담소” 설치
 - * 읍면동 동사무소, 쪽방상담소, 사회단체 등을 활용한 팜플렛 배포 및 카드뉴스 홍보 등

② 유사 복지제도 전달 시스템을 활용한 홍보

- (현재) 행복e음시스템(복지부), 주거급여정보시스템(국토부) 등을 기반으로 생계·의료·주거급여 지원 등 다양한 사회보장사업을 실시 중
- (개선) 행복e음시스템, 주거급여정보시스템 내 수급자 정보 등을 연계 활용(정보활용 동의 전제)하여 추진('18.하)
- 주거급여 부양의무자 기준 폐지 등의 제도개선 사항을 기존 부양의무자 기준으로 탈락했던 가구(약 14만)를 대상으로 안내문 발송
- 최저주거기준에 미달하는 주거급여 수급자를 대상으로 매입·전세 임대 공고 등 신규 정보를 맞춤형으로 제공
- 마이홈포털 가입자 중 공공임대 입주 희망자 대상으로 관련정보를 “평생 주거복지 정보제공 SMS 서비스”를 통해 주기적으로 제공

1. 시급한 주거지원이 필요한 가구에게 공공임대주택 상시지원

<지금은...>	<앞으로는...>
고시원에 거주중인 F씨는 주거취약계층을 위한 매입임대 지원사업이 있다는 정보를 얻고, 입주신청을 하려고 했으나 모집 시기를 놓쳐 다음 모집시기까지 3개월을 기다려야 함	상시지원제도가 도입되어, 언제든지 읍면동 주민센터 등을 통해 매입·전세임대 신청이 가능하고 필요한 시기에 입주 가능

- (현재) 비주택거주자 등에게 주거취약계층 주거지원 사업으로 매입·전세임대주택을 지원 중이나 분기모집 등을 통해 지원 중
- (개선) '주거사다리 지원사업(☞p.6)'의 경우, 시급성을 고려하여 상시적인 지원이 가능토록 절차 등 제도 개선('19.상)
- 모집시기에 상관없이 상시신청(← 분기모집)과 즉시지원(← 3개월 이상 대기)이 가능토록 운영
- * 현재 즉시지원은 수급자, 한부모가족 등을 대상으로 전세임대에 한정하여 시행 중이며, 매입임대는 주택확보 등의 사유로 통상 분기별로 지원 중

< 정기모집 VS. 상시지원 비교 >

구분	당초		개선
신청시기	연 1회 또는 분기 1회	→	상시 신청 가능
대기시간	3개월 이상	→	즉시입주도 가능

2. 매입·전세 임대주택 지원 절차·기간 개선

<지금은...>	<앞으로는...>
노숙인시설에 거주하는 ○○씨는 주거급여 수급자로서, LH의 주거급여 조사시 매입 임대 입주 신청서를 제출하였으나, 대상자로 선정되려면 약 2개월간의 자산 검증을 해야 해 기다려야 한다는 안내를 받았다.	비주택거주자가 주거급여 수급자인 경우 매입임대주택 신청시 즉시 입주자격이 부여되어, 곧바로 입주가 가능

- (현재) 주거취약계층 지원사업의 경우 시급한 주거지원이 필요함에도 불구하고, 일정 신청 절차 및 자격검증이 필요(선정기간 최장 3개월)

* 예 : 주거취약계층 입주자격은 소득 및 자산검증 대상으로 되어 있어, 수급자의 경우에도 자산검증 필요

- (개선) 수요자 특성에 맞춰 자격검증 절차 완화 등 절차 개선('19.상)

- 생계·의료·주거급여 수급자는 별도의 자산 검증절차 없이 즉시 입주자격을 부여하여 입주자 선정기간 단축(최장 3개월 → 7일 이내)
- 입주신청 시 제출해야 하는 자활계획서, 입주자 선정을 위한 입주자 선정 평가표, 입주자선정위원회 등 실효성 재검토

* 자활계획서는 입주자별 특성과 무관하게 직업·생활 등에 대한 자립계획을 의무적으로 작성하여야 하고, 자활효과도 크지 않다는 평가

3. 재해 피해자 등을 위한 긴급지원 주택 도입

- (현재) 공공임대주택은 입주자 선정절차 등으로 인해 재해 등의 불의의 상황으로 긴급한 거주공간이 필요한 가구에 대한 사후 대응 곤란

* '17.11월 포항지진 발생 시 공공임대주택을 이재민 임시거처로 활용할 수 있는 근거가 불분명하여 포항시-LH간 업무협약으로 긴급 주거지원 추진

- (개선) 긴급 주거지원 수요에 유연하게 대응 가능하도록 공가와 일반 공공임대주택을 활용하여 지원이 가능하도록 제도 개선('18.하, 공공주택특별법 시행규칙 개정)

- 지역별 공실현황 등을 상시 파악하여 긴급 주거지원 수요에 대응

1. 주거급여 수급자 편의시설 제공 강화

① 주거급여 수급자 고령자 편의시설 비용지원

- (현재) 고령자 자가가구(급여수급자)의 경우도, 일반 자가가구와 동일한 수준의 수선유지 급여 지원 중

* 수선유지 급여 : 경보수 378만원, 중보수 702만원, 대보수 1,026만원

- (개선) 고령자 자가가구(급여수급자)에게 기존 수선유지급여 한도 외에 고령자용 편의시설 설치비용을 50만원 추가 지원('19.상)

* 편의시설 예시 : 문폭확대, 단차제거, 안전바·높이조절 세면대 등

- 폭염 등에 대한 안전 확보를 위해 수선유지급여 대상 중 고령자 포함 가구에 대해서는 난방기기 설치 지원('19.상)

* 현재 난방시설이 고장난 경우에는 보일러 등 설치 또는 수리 지원중

② 주거급여 수급자 에너지 바우처 제공 추진

- (현재) 생계·의료급여 수급자 중 노인·장애인·영유아 가구를 대상으로 전기·난방·유류 이용권(에너지 바우처)을 하절기도 제공 예정('19~)
- (개선) 관계부처(산업부)와 협의하여 주거급여 수급자에게 에너지 바우처 제공 추진('21~)

2. 취약지역 생활여건 개선을 위한 지원 지속

① 고시원 매입형 공공리모델링 시범사업

- (현재) 노후 단독·다가구 주택 등을 매입하여 리모델링 후, 개선된 환경의 임대주택으로 공급하는 공공리모델링 사업을 추진 중

* 매입대상이 노후된 단독·다가구 주택에 한정되어 고시원 등 매입 곤란

- (개선) 주거환경이 열악한 노후 고시원 등을 매입하여 양질의 주택으로 개선하여 저소득 가구에 공급하는 공공리모델링 시범사업('18.하)

* 공공리모델링 주택 공급물량 중 일부를 청년·고령자 중 주거취약계층에게 우선 입주



- 이와 더불어, 쪽방촌 등 열악한 지역 생활여건 개선을 위하여 쪽방촌 인근의 매입임대를 활용하여 단체 이주 지원 시범사업 실시('19.하)

② 주거 취약지역 생활여건 개조사업 지속

- (현재) 달동네 등의 생활여건 개선, 주민복지 등을 지원하는 “주거취약지역 생활여건 개조사업” 추진(국비지원비율 70%, 균형위·국토부 협력)

- 생활인프라(상하수도·주민공동이용시설 등) 확충, 집수리 및 휴먼케어 사업(노인돌봄 등) 등을 지원

* '15~'17년까지 68곳을 지정·추진 중(종로 돈의동 쪽방촌 등)

- (개선) 집수리, 의료·복지·교육 서비스 등이 맞춤형으로 지원될 수 있도록 민간과의 협력 강화

* 민관협력형 노후주택 개선 사업 공동 추진 협약식('18.9월)

- 현재 68개소에서 '19년도에는 지원을 대폭 확대할 계획



3. 최저주거기준 개선

- (현황) 현행 최저주거기준은 전통적인 가족 중심의 가구를 상정하고 있어 다수의 1~2인 가구가 주택을 공유하는 경우에는 적용이 곤란

* 최저주거기준 미달가구 비율 : 10.6%('10년)→7.2%('12년)→5.4%('14년)→5.4%('16년)→5.9%('17년)

- 최소한의 주거수준에 관한 지표로서 최저주거기준*을 공표하고 있으나 주거수준 향상 등을 고려하여 현실화 필요

* 최저주거기준은 ①가구원수별 최소 주거면적, ②필수적인 설비기준, ③구조·성능 및 환경기준으로 구성

- (개선) 평균 주거면적 변화, 미달가구 감소 추이, 1인가구 증가 등 주거여건 변화를 고려하여 최저주거기준 개선 추진('19.하)

- 실태조사 분석을 통해 최소 주거면적의 적절성, 시설기준 신설 검토

- 주거면적, 설비기준 외에 일조량, 층간소음 등 환경요소를 보다 구체화하여 최저주거기준에 반영 검토

- 공유주택의 공간특성 및 사용자 특성을 고려하여 별도의 최저주거기준을 마련하고 공유주택의 전반적인 주거수준 향상을 도모

< 최저주거기준 개선 방향 >

구분	현행	개선
면적기준	가구원수별 최소면적 규정 14m ² (1인)~55m ² (6인)	평균 주거면적 변화, 실태조사 등을 통해 면적기준 개선
필수 설비 기준	전용입식부엌, 전용수세식화장실 등	주거생활에 필요한 필수 시설기준 추가
구조·성능 및 환경기준	내열·내화 등에 양호한 재질, 소음 진동의 법정기준 적합성 등을 규정	일조량, 층간소음 등 환경요소를 구체화
공유주택 기준	별도 기준 없음	공유주택 특성을 고려한 기준 마련

1. 주거·복지 통합서비스 제공을 위한 관계부처 협업체계 구축

<지금은...>	<앞으로는...>
임시직으로 근무 중인 A군은 시설퇴소 후, 집을 구하러 다니는 과정에서 사회적 낙인감(부동산, 집주인 등의 “혼자 사냐?”는 질문 등), 적정한 주택을 직접 찾아야 한다는 막막함, 경제적 이종고 등의 사유로 입주를 포기하고 고시원, 여관방 등을 이용하며 생활함	부처간 협업을 통한 주거·복지 통합 서비스 제공을 통해 주거 뿐만 아니라 대상아동별 맞춤형 자립지원을 시행하여 원활한 사회진입을 지원

① 보호종료아동 자립 지원 사업 추진(복지부 협업)

- (현재) 소년소녀가정, 아동복지시설퇴소자 등 취약계층 아동의 주거 안정을 위하여 저렴한 임대료*로 전세임대주택 지원**(연간 1천호 수준)

* 보호기간 또는 만 20세까지 무상, 보호종결 후 5년 이내에는 50%(최대 7.5만원)로 지원

** 시설퇴소자 2,863, 소년소녀가정 521, 가정위탁 2,257, 교통사고유자녀 1,173 지원('18.7월)

- 보호종료아동은 전세임대 임대인과의 갈등해결능력이 취약하고, 단순 주거지원 외에 자립지원을 위한 복지서비스 제공은 미흡한 실정

* 학력·기술·정보 등이 부족한 상황에서 생활비 조달과 구직활동을 병행하여 자립 지연 요인으로 작용

- (개선) 향후 취약계층 아동에 대해서는 직접 주택을 물색해야하는 전세임대주택 보다는 매입임대주택을 위주로 공급

- 또한, 복지부와 협업하여 보호종료아동에 대해 주거지원과 자립 지원서비스를 통합 제공하는 시범사업 추진('19.하, 240호)

* '19년 시범사업을 통해 성공모델을 발굴하여, 연차별 확대 추진

- 보호종료아동 중 대상자를 선정(복지부)하여 청년 매입임대주택 등(원룸형 위주)을 저렴하게 공급(국토부)하고, 사례관리·서비스 제공(복지부)

- 입주 초기 주거비 부담을 낮추기 위해 부담가능한 임대료를 책정하고, 사례관리(2년~4년) 종료 후, 추가 4~6년간 주거지원(총 8년)

* 사례 관리는 2년 지원을 원칙으로 하고, 필요시 1회 연장 가능(최대 4년)

< 보호종료아동이 부담할 임대조건 예시 >

보증금 (예치금)	월임대료			
	사례관리기간 (입주~2년)	1회차 재계약(2년~4년)	2회차 재계약 (4년~6년)	3회차 재계약 (6년~8년)
1,000,000원	무상	50%	100%	100%

* 예치금은 디딤씨앗통장 적립금, 지자체 자립지원금 등을 활용

- 보증금(예치금) 일시 납부가 어려운 경우 입주시 일정금액을 납부하고, 차액은 분할하여 납부하는 방안 검토(예치금은 퇴소시 정산 후 지급)

② 주거·복지 통합 서비스 제공을 위한 관계부처·공공기관·지자체 협업

- (커뮤니티케어 연계) 노인·장애인 등 돌봄이 필요한 자가 지역사회에서 적정 케어서비스를 받으며 자립가능토록 커뮤니티케어와 주거지원을 연계

- 복지부 커뮤니티케어 선도사업* 케어통합창구와 마이홈센터 간 연계를 통해 케어서비스와 주거지원 등이 통합 제공되도록 협력('19.하)

* 요양시설 등이 아닌 재가생활이 가능토록 보건의료, 돌봄, 생활지원 서비스가 제공되는 주거환경 등을 구축 추진 중('19년 커뮤니티 케어 시범사업 예정, 복지부)

- 예, 공공임대 거주 노인에게 케어통합창구의 맞춤형 건강관리, 장기요양 재가서비스 등연계

- (영구임대 취약계층 지원) 주거복지사(LH·주택관리공단)을 단지내 관리사무소에 배치하여 취약계층 관리 및 통합적 주거문제 해결

- 영구임대 주거복지사(주거 코디네이터)는 입주자 사례관리, 돌봄서비스* 및 슬럼화 방지 등 해당 단지의 특성에 맞는 밀착형 서비스 제공('19.상)

* 거동이 불편한 입주자에게 이동편의를 제공하고, 고독사 관리 등 사회문제 예방

- (지자체 복지서비스 연계) 매입임대를 활용한 복지서비스 연계형 주택(지원주택) 공급이 활성화 되도록 입주자 선정권한* 등을 지방공사 등에게도 부여('19.상)

* 현재는 기초자치단체가 매입임대주택 공급물량 30% 이내에서 자율적 입주자 선정 가능

- 지방공사에서 수요자 맞춤형 매입임대를 공급(사례관리 등 서비스 연계)하고, 30% 이내에서 자율적으로 입주자 선정이 가능토록 개선

* 서울시·SH는 '19년부터 장애인, 노숙인 등을 대상으로 200호 규모의 주거지원과 사회복지서비스가 결합된 지원주택을 공급할 예정

2. 민·관 협력강화를 통한 취약계층 지원 강화

1 주거복지재단 기능 강화 추진

- 주거취약계층 지원사업 수행을 위해 설립한 주거복지재단*의 기능·조직을 강화하여 취약계층 주거지원 마중사업(☞p.6) 등 추진('19.상)

* 취약계층 주거지원을 위한 매입·전세 임대주택 운영기관 선정, 입주자 관리 등에 관한 업무와 주거복지 향상을 위하여 국토부장관 설립허가를 받은 비영리 재단법인('07년)

2 운영기관 등 민간과의 협력을 통한 사례관리 강화

- (현황) 주택이외의 거처 거주자 중 생활관리가 필요한 대상자에 대해 공동생활가정(운영기관* 운영) 형태로 매입·전세임대 공급 중

* 쪽방상담소·주거복지연대 등 50개 사회복지기관이 LH 매입임대(1,766호)를 활용하여 생활관리·자립지원이 필요한 노숙인 등 비주택 거주자를 지원 중

- 취약계층의 경우, 생활관리·자립지원 등의 복지서비스가 함께 제공되어야만 제대로된 자립이 가능하나 인력·자원 등의 부족

* 운영기관은 매입임대주택을 임차하여 입주자에게 사례관리 지원(최장 20년)을 지속하는데 부담이 있어, 새로운 지원대상을 적극적으로 발굴하기 곤란

- (개선) 공공주택사업자와 주거복지재단이 운영기관과 함께 취약계층 주거지원 사업을 이행하기 위한 역할분담을 체계적으로 개편('19.상)

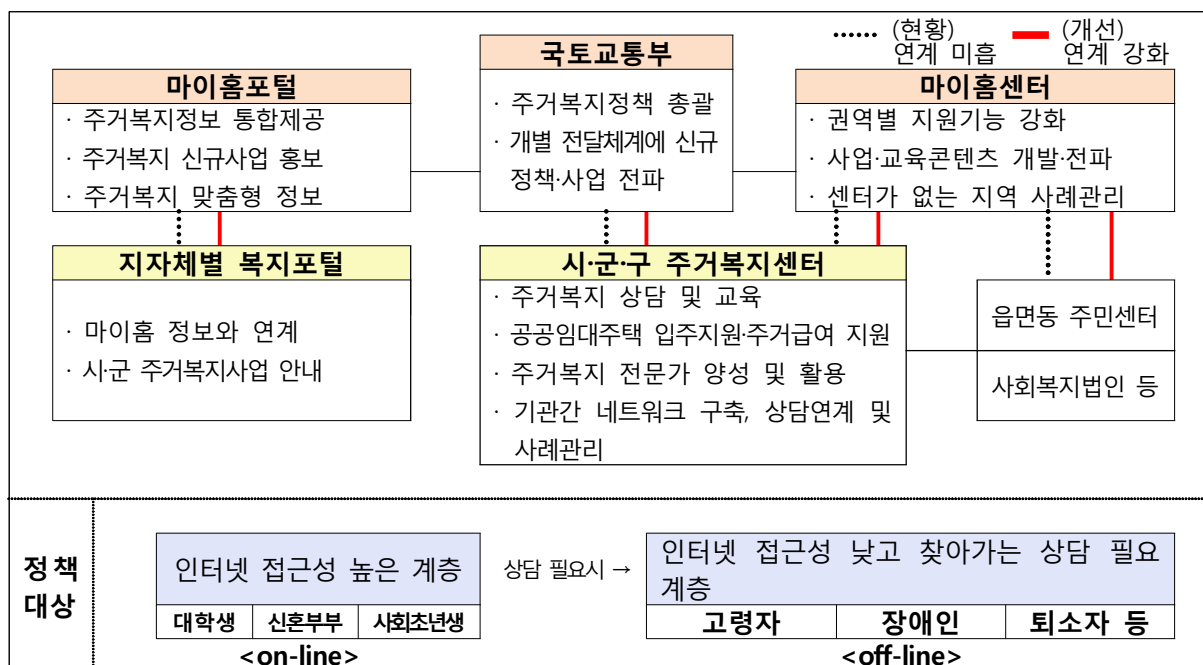
* 운영기관의 선정, 마중사업 관리 및 비용 집행업무는 주거복지재단에 위탁

- 운영기관은 복지분야별 전문성을 활용하여 취약계층을 발굴하고 주거급여 수급 및 공공임대주택 입주과정 전반을 지원
- 운영기관이 관리하는 입주자 중 자립이 가능한 경우 공공주택사업자와 1:1 임대차계약으로 전환하도록 개선(취약계층 졸업제도 도입)
- 입주자 자립 유도를 통해 운영기관이 추가적으로 수혜자를 발굴·지원하는 선순환 체계 구축

3. 주거복지센터 등을 통한 전달체계 강화

- (현황) 주거복지전달체계의 역할을 수행중인 읍면동, 마이홈센터, 지자체 주거복지센터간 연계 부족으로 역할중복 및 사각지대 발생
 - * 읍면동 주민센터는 각종 신청 창구 역할, 마이홈센터(52개)는 임대주택 중심 상담 및 지원, 서울(25개), 대구(2개) 등 지자체 주거복지센터는 상담 및 사례관리 수행
- (개선) 장기적으로 시군구 단위의 주거복지센터 설립·운영을 지원
 - 지역내 공공·민간자원을 연계한 주거위기 사례관리* 지원
 - * (사례) 특정 지역내 퇴거 등 주거위기에 놓인 가구가 1년에 50여 가구 발생 → 주거복지센터와 LH 지자체 등이 협력하여 매입임대 제공 등 안정적인 주거 제공
- 주거복지센터가 없는 곳은 권역별로 수립된 마이홈센터가 지자체·복지관 등과 연계(영구임대주택 주거복지사 활용 등)하여 사례관리 지원('19.상)
- (협력강화) 마이홈센터는 시군구 주거복지센터·지자체와 협력을 통해 교육·사업콘텐츠 개발 등을 지원('19.상)
 - * 민간과 사업콘텐츠 개발 협의, 업무 프로세스 및 지자체 공무원 대상 주거복지 교육 매뉴얼 개발 등 수행

< 주거복지 전달체계 구축 방향 >



추진과제	추진일정
1. 사각지대 없는 주거지원	
1-1. 공공임대주택 지원대상 적극 발굴 및 확대	
① 주거급여 수급자 대상 중 공공임대주택 지원대상 직접 발굴	'18.하
② 취약계층 주거지원사업 전면 개편	'19.상
1-2. 주거급여 대상자 지원 강화	
① 주거급여 지원대상 및 보장수준 확대	~'20
1-3. 차상위 고령자 및 집은 있으나 소득 낮은 고령자 지원	
① 무주택 임차 고령자 주거지원 강화	'19.상
② 유주택 저소득 고령자 대상 연금형 매입임대	'18.하~
2. 주거지원 장벽 완화	
2-1. 보증금 부담 완화를 위한 이용가능성 제고	
① 주거급여 수급자의 공공임대주택 입주지원(무보증금 월세 등) 강화	'19.상
② 매입·전세임대 보증금 분할 납부제 도입	'19.상
2-2. 주거안정 월세대출 대상 확대	
① 주거안정월세대출 대상 급여수급자까지 확대	'19.상
2-3. 쉽게 알고, 신청 가능토록 홍보 강화	
① 직접 찾아가는 상담 등을 통한 홍보 실시	계속
② 유사 복지제도 전달 시스템을 활용한 홍보	계속

추진과제	추진일정
3. 신속·편리한 주거지원	
① 시급한 주거지원이 필요한 가구에게 공공임대 상시지원	'19.상
② 매입·전세 임대주택 지원 절차·기간 개선	'19.상
③ 재해 피해자 등을 위한 긴급지원 주택 도입	'18.하
4. 주거환경 및 시설 품질 제고	
4-1. 주거급여 수급자 주거편의 제고	
① 주거급여 수급자 고령자 편의시설 비용지원	'19.상
② 주거급여 수급자 에너지 바우처 제공	'21
4-2. 취약지역 생활여건 개선을 위한 지원 지속	
① 고시원 매입형 공공리모델링 시범사업	'18.하
② 주거취약지역 생활여건 개선사업 지속	'19.상
4-3. 최저주거기준 개선	
① 최저주거기준 개선을 통한 주거수준 향상	'19.하
5. 함께 노력하는 주거지원	
5-1. 주거·복지 통합서비스 제공을 위한 관계부처 협업체계 구축	
① 보호종료아동 자립지원 주거·복지 통합서비스	'19.하
② 관계부처·공공기관·지자체 협업 ① 커뮤니티케어와 주거지원 연계 ② 영구임대 취약계층 지원 강화 ③ 지자체 복지서비스 연계	'19.상
5-2. 민·관 협력강화를 통한 취약계층 지원 강화	
① 주거복지재단 기능 강화	'19.상
② 운영기관 등과의 협력 강화	'19.상
5-3. 주거복지센터 등을 통한 전달체계 강화	