

**해외 사례 분석을 통한 국내  
공공주택공급 정책의 개선방안 연구**

2024.10.



---

## 제 출 문

본 보고서를 「해외 사례 분석을 통한 국내 공공주택공급 정책의 개선방안 연구」의 결과보고서로 제출합니다.

2024년 10월

사단법인 한국주거서비스소사이어티 하성규

---



# 목 차

제1장 서론 .....	1
1. 연구 배경 및 목적 .....	3
2. 연구 내용 및 방법 .....	5
제2장 선행연구 고찰 .....	7
1. 공공주택의 공급 및 정책 관련 연구 .....	9
2. 저출생 극복 관련 연구 .....	13
3. 시사점 및 본 연구의 차별성 .....	17
제3장 공공주택공급 및 운영 정책 현황 .....	19
1. 국내 공공주택공급 현황 .....	21
2. 국내 공공주택 운영 정책 현황 .....	25
3. 저출생 극복을 위한 주거지원 현황 .....	29
제4장 주요국의 공공주택공급 정책 사례 분석 .....	35
1. 일본의 공공주택공급 정책 .....	37
2. 싱가포르의 공공주택공급 정책 .....	55
3. 프랑스의 공공주택공급 정책 .....	69
4. 주요국 공공주택공급 정책의 시사점 .....	105
제5장 공공주택공급 정책 개선방안 .....	117
1. 공공주택공급 정책 개선방안 .....	119
2. 저출생 극복을 위한 주거지원 방안 .....	123
참고문헌 .....	125
부    록 .....	133

## 표 차례

[표 1] 공공주택 공급 및 정책 관련 선행연구 .....	9
[표 2] 저출생 극복 관련 선행연구 .....	13
[표 3] 공공주택의 유형 .....	21
[표 4] 공공주택 공급실적(2018년~2022년) .....	23
[표 5] 임대유형별 재고수(2022년) .....	23
[표 6] 공공분양주택 유형별 공급계획(2023년~2027년) .....	24
[표 7] 공공분양주택의 유형별 특징과 수요맞춤 공급 .....	25
[표 8] 공공임대주택의 유형별 특징 .....	26
[표 9] 공공임대주택 유형별 입주자격 .....	26
[표 10] 공공임대주택의 세대원수에 따른 공급면적 .....	28
[표 11] 일본 공공주택의 유형별 공급 .....	37
[표 12] 주택의 소유관계별 점유율 .....	39
[표 13] 임대료 산정 기초액 .....	42
[표 14] 수입초과자의 임대료 산장을 위한 수입 구분별 적용비율 .....	44
[표 15] 주생활기본계획의 목표와 기본방향 .....	46
[표 16] 주택의 소유관계별 평균면적 .....	49
[표 17] 민관협력사업 수법의 유형 .....	50
[표 18] 싱가포르 주택의 점유형태 및 주택유형 .....	56
[표 19] 싱가포르 연도별 주택공급 및 자가비율 .....	57
[표 20] HDB 재무현황 .....	58
[표 21] 공공주택 자금조달 .....	58
[표 22] 공공자가주택 구입지원 .....	61
[표 23] 주택보조금 유형 및 수혜가구수 .....	61
[표 24] 생애최초 주택구매자의 소득별 보조금 차이 비교 예시 .....	62

[표 25] 싱가포르 HDB 신규주택 가격(2021년 기준) .....	62
[표 26] 신규주택(BTO) 위치 속성에 따른 3가지 범주 .....	63
[표 27] 싱가포르 HDB 주택 사전분양가구 특성별 배분 사례(가족&싱글가구) .....	63
[표 28] 지역별 가구특성별 사회주택 소득 상한선 .....	78
[표 29] 사회주택 유형별 최대 임대료 .....	79
[표 30] 사회주택의 유형별 재정 지원 특징 .....	81
[표 31] 지역별 가구특성별 사회주택 구매 소득 상한선 .....	88
[표 32] 지역별 가구특성별 사회주택 구매 소득 상한선(장애인 가구원 포함) .....	89
[표 33] PTZ(0% 대출) 가구별, 지역별 소득기준 .....	90
[표 34] 가구원수 및 위치에 따른 PTZ계산시 고려되는 B2와 C지역의 주택가격상한	90
[표 35] PTZ(0% 대출) B2와 C지역의 가구별, 지역별 소득기준 .....	91
[표 36] 수용인원에 따라 사용되는 가족계수 .....	91
[표 37] 소득계층 구분 .....	92
[표 38] 부동산 대출에서 PTZ 최대 금액 .....	92
[표 39] 프랑스 가족 지원 .....	97
[표 40] 프랑스 가족지원수당 .....	97
[표 41] 국가별 공공주택공급 제도 비교표 .....	106

# 그림 차례

<그림 1> 결혼에 대한 인식(좌)과 신혼부부 가족 계획 시 고려사항(우)	4
<그림 2> 공공임대주택 재고 수	24
<그림 3> 지역제안형 특화임대(예시)	28
<그림 4> 공공임대주택의 재고 추이(1963~2018)	39
<그림 5> 어린이 미래전략 방침 이미지	52
<그림 6> 싱가포르 주택시장 구조	55
<그림 7> 싱가포르 주택 유형별 자가 거주 비율	56
<그림 8> HDB 자본지출(2022년)	59
<그림 9> 싱가포르 HDB 주택구입 방식	59
<그림 10> 싱가포르 장기토지이용계획(2021마스터플랜)	60
<그림 11> 싱가포르 주택공급 계획 위치(2021 마스터플랜)	60
<그림 12> 연도별 주택 재고의 연간 추정치	70
<그림 13> 연도별 인구수 및 사회주택수	70
<그림 14> 연도별 사회주택 평균 임대료	79
<그림 15> 사회주택 배정절차	84
<그림 16> 2022년 EU 국가 합계출산율	93
<그림 17> 연도별 출산율	94
<그림 18> OECD 가족정책 공공지출 비율	103
<그림 19> 국가별 가족 및 주택 분야 복지지출 규모	104
<그림 20> 공공주택공급 및 저출생 대응 정책의 주요 검토 내용	105

# 제 1 장 서론

---

1. 연구 배경 및 목적
2. 연구 내용 및 방법



## 1. 연구 배경 및 목적

---

### 1.1 연구 배경

- 공공주택공급 100만 호 정책의 효과적인 실현을 위한 해외사례 검토 필요
  - 국토교통부에서는 2027년까지 공공주택 100만 호를 공급할 계획을 수립함.
  - 공급시에는 신규 공공임대의 품질혁신을 도모하고 노후 공공임대의 복합개발을 통해 새로운 공공임대 모델을 제시하는 등 공공주택의 다양한 공급 기법에 대한 모색이 필요함.
  - 공공주택의 다양한 공급 기법을 위해 해외사례의 검토를 통한 우수사례 적용이 필요하지만 기존 공공주택공급 관련 해외 정책 사례는 개략적인 소개나 방향성 비교에 그쳐 세부적인 내용의 검토에 한계가 있음.
  
- 저출생 문제 해결을 위한 공공주택공급 정책의 모색 필요
  - 보건사회연구원의 가족과 출산 조사(2021)에서 결혼에 대한 인식은 긍정 또는 중립적인 응답이 높으며<sup>1)</sup> 가족 계획 시 우선하는 고려사항은 주거문제로 나타나 저출생 대응을 위해 주거문제의 개선이 요구됨.
  - 주택가격이 혼인과 출산에 영향이 있다는 연구 결과에 따라 저출생에 대응하기 위한 주택정책의 재검토가 필요하며 특히 안정적이고 양질의 공공주택 공급, 신혼부부뿐만 아니라 육아가구에 대한 지원이 필요함.
  - 저출생 문제 해결을 위한 기존의 정책 연구에서 공공임대주택을 확대하고 아이를 키우는 부모에게 ‘적절한 주거환경을 요청할 수 있는 권리’를 부여한 프랑스의 정책 등 출산율과 관련된 외국의 주거안정 정책을 검토할 필요가 있다고 강조함.

---

1) 방승희(2023)



〈그림 1〉 결혼에 대한 인식(좌)과 신혼부부 가족 계획 시 고려사항(우)

출처 : 방송희(2023)

## 1.2 연구 목적

- 본 과업에서는 국내 공공주택공급 정책의 현황과 해외 공공주택공급 정책의 효과적인 사례를 미시적으로 분석하여 국내 공공주택공급 정책의 개선방안을 도출하고자 함.
- 또한 저출생 문제 해결을 위한 공공주택공급 정책 사례, 출산과 육아에 도움이 되는 주거환경 조성을 위한 지원사례의 분석을 통해 공공주택공급의 종합적인 방안을 구축하는 데 유용한 자료를 제시하고자 함.

## 2. 연구 내용 및 방법

---

### 2.1 연구 주요 내용

- 연구의 주요 내용은 크게 공공주택공급 정책, 저출생 극복을 위한 주택공급 및 주거지원으로 구성되며 국내외 해외 주요국의 사례를 분석하고 이를 바탕으로 국내 공공주택공급 정책 개선방안을 제시함.
- 공공주택공급 정책
  - 국내 공공주택공급·운영 정책
  - 일본 공공주택공급 정책
  - 싱가포르 공공주택공급 정책
  - 유럽 주요국의 공공주택공급 정책
- 저출생 극복을 위한 주택공급 및 주거지원
  - 저출생 극복을 위한 국내 주택공급 및 주거지원 현황 검토
  - 일본의 저출생 극복 주택공급 및 주거지원
  - 싱가포르의 저출생 극복 주택공급 및 주거지원
  - 유럽 주요국의 저출생 극복 주택공급 및 주거지원
  - 일본, 싱가포르, 유럽 주요국의 주거지원과 연계가능한 저출생 대응 사례
- 국내 공공주택공급 정책 개선방안

## 2.2 연구 방법

### □ 사례조사 방법

- 사례조사는 국내 문헌의 조사와 더불어 국내 문헌에서 발표된 최신자료를 습득하기 위하여 해당 국가의 중앙정부, 공공주택 및 사회주택 공급 기관의 웹사이트에 게시된 내용으로 업데이트하였음.

### □ 전문가 의견조사

- 해외 주요국의 공공주택공급 정책 사례에서 도출된 시사점을 바탕으로 주거 정책 분야의 전문가 6인을 대상으로 다음 내용에 대한 의견조사를 실시하였음.

- 공공임대주택 의무공급 관련
- 공공주택의 면적 관련
- 공공주택의 분양시 지원 관련
- 공공주택 관련 주거지원
- 양육친화 환경조성을 위한 입지조건에 대한 검토
- 공공주택 공급을 위한 재원확보
- 기타

## 제2장 선행연구 고찰

---

1. 공공주택 공급 및 정책 관련 연구
2. 저출생 극복 관련 연구
3. 시사점 및 본 연구의 차별성



## 1. 공공주택의 공급 및 정책 관련 연구

□ 공공주택 공급 및 정책 관련된 선행연구를 살펴보았으며 주요 내용은 다음과 같음.

[표 1] 공공주택 공급 및 정책 관련 선행연구

구분	연구자/과제명	연구목적	연구방법	주요 연구내용
1	<ul style="list-style-type: none"> <li>고길곤 외(2018)</li> <li>임대주택 정책 추이 및 개선방안</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>기존의 공공임대주택 정책의 방향에 대한 비판적 재검토</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>문헌조사</li> <li>계량분석</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>공공임대주택 정책역사, 개념 및 유형</li> <li>정책목표 및 문제점</li> <li>수요와 공급 현황</li> <li>거주자 특성 분석</li> </ul>
2	<ul style="list-style-type: none"> <li>김근용 외(2015)</li> <li>공공임대주택 공급체계 개선방안 연구</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>공공임대주택의 계획, 건설 및 취득, 배분에 이르는 전 과정에서 파악된 문제점에 대한 개선방안 제시</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>문헌연구</li> <li>통계자료 분석</li> <li>해외사례 조사(미국, 영국, 일본)</li> <li>입주민 설문조사</li> <li>전문가 자문</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>공공임대주택 공급 현황 및 계획</li> <li>공급 관련 여건 변화, 법령 및 제도 분석</li> <li>공급 및 운용실태와 문제점 분석</li> <li>공급체계 개선방안 도출</li> </ul>
3	<ul style="list-style-type: none"> <li>이길제 외(2019)</li> <li>지역 및 계층별 수요를 고려한 공공주택 공급·관리 정책 추진방향</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>공공주택 관련 입주수요 및 지역 여건 분석과 전문가 설문을 통해 향후 지속가능한 공공주택공급·관리 정책 방향 제시</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>문헌조사</li> <li>통계자료 분석</li> <li>전문가 설문</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>공공주택의 개념 및 지역별, 유형별 공급 현황 분석</li> <li>2027년 지역별 공공주택 입주수요 추정</li> <li>공공임대주택 공급, 관리계획을 위한 정책방향 제시</li> </ul>
4	<ul style="list-style-type: none"> <li>배순석 외(2007)</li> <li>주택수급여건 변화에 대응한 주택공급체계 개편방안: 주택보급률 110% 초과, 고령화 및 저출산에 대한 대응</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>주택공급의 입지, 공급주택의 양과 특성, 주택개발·공급방식, 주거지 개발방식, 주택개발·공급 주체의 발전방향과 정부 정책 및 기능 조정 방안 제시</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>문헌조사</li> <li>통계자료 검토</li> <li>가구전화설문조사</li> <li>전문가 온라인 설문조사</li> <li>해외사례 조사(일본, 프랑스)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>인구사회적 변화와 주택공급 여건 변화 전망</li> <li>여건변화에 따른 공급체계의 한계와 대응 과제</li> <li>외국의 저출산, 고령화 추이와 주택 공급체계의 변화</li> <li>주택공급체계의 개편방안 제시</li> </ul>
5	<ul style="list-style-type: none"> <li>이종권 외(2019)</li> <li>사회통합을 위한 공공주택 공급체계 및 계획모델 개선 연구; (1) 공급체계</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>공공임대주택 재고비율 10% 수준에 따라 공급체계의 중장기적 방향성에 대해 주택체제의 국제비교 관점에서 모색</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>문헌조사</li> <li>통계분석</li> <li>설문조사(수요자 인식 조사)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>우리나라 공공임대주택 현 단계 고찰</li> <li>주요 6개국의 GFC 이후 주택체제 전환양상 분석</li> <li>단기적·중장기적 향후 대안적 방향 제시</li> </ul>

구분	연구자/과제명	연구목적	연구방법	주요 연구내용
6	<ul style="list-style-type: none"> <li>진미윤 외(2020)</li> <li>공공임대주택 재공급 유형 통합 및 대기자 명부 운영관리 방안</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>공공임대주택 재공급 시 유형 통합에 대한 방법론을 제시하는 것으로 대기자 명부의 통합 운영관리 방안 제시</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>문헌조사</li> <li>실증분석 : LH 행정자료 분석 계약자 및 예비 입주자 현황 분석</li> <li>해외사례 조사(네덜란드, 덴마크, 영국, 호주, 등)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>재공급 현황과 방법</li> <li>해외사례 대기자 선정 및 운영관리 방식 비교</li> <li>재공급 유형 통합의 영향력 분석</li> <li>대기자 신청, 선정, 통합 운영관리 방안</li> </ul>
7	<ul style="list-style-type: none"> <li>최은희 외(2020)</li> <li>가구특성을 고려한 통합공공임대주택 공급제도 연구</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>공공임대주택 유형 통합제도 운영을 위한 공급제도로서 가구 특성을 고려한 공급기준 설정 및 운영·관리 방안 도출</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>문헌분석</li> <li>전문가 자문</li> <li>실무진 협의 및 통계분석</li> <li>해외사례 조사(영국, 싱가포르, 미국)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>임대주택의 개선점 및 입주가구 특성 분석</li> <li>가구 특성별 적정 주거공간</li> <li>가구 특성 및 공급여건을 고려한 면적별 배분, 운영방안</li> </ul>
8	<ul style="list-style-type: none"> <li>김지혜 외(2023)</li> <li>주택공급상황 분석 및 안정적 주택공급 전략 연구</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>주택공급계획과 실태를 분석하고, 주택공급 지연의 원인을 파악하여 안정적 주택공급을 실현하기 위한 개선방안 제시</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>문헌 및 제도 검토</li> <li>통계분석</li> <li>전문가 자문 및 관계자 인터뷰</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>'23~'27년 주택공급 계획 및 공급현황 분석</li> <li>주택공급 지연 원인 분석</li> <li>주택공급 개선방안 제시</li> </ul>
9	<ul style="list-style-type: none"> <li>김승주 외(2020)</li> <li>공공주택의 지역사회 연계형 공간복지 시설 공급 및 활용방안 연구</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>공공주택과 함께 공급하는 생활SOC와 연계해 공공서비스를 제공하면서 공공시설의 운영·관리 한계를 보완하는 방안을 제안</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>문헌 및 법제도 분석</li> <li>시범사업지 공공시설 공급현황 분석</li> <li>주민 수요조사</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>공공주택의 커뮤니티시설 공급 현황</li> <li>공간복지 시설 공급을 위한 관련 정책과 선행연구 검토</li> <li>지역사회 연계형 공간복지 시설의 공급 및 활용 전략 마련</li> <li>지역사회 연계형 공간복지 시설의 공급 검토</li> </ul>

○ 고길곤 외(2018)에 따르면 우리나라 공공임대주택은 열등채로서 저소득층이 거주하는 주택이라는 부정적인 인식이 지속적으로 존재하며, 주로 도심 외곽의 공공택지를 활용하여 도심 내 수요 충족에 한계가 있다는 문제가 있음. 또한 전세임대주택이 전세가격을 오히려 상승시키는 문제, 공공임대주택이 재개발, 주택건설, 관련 금융정책에 초점이 맞추어져 있어 주거욕구나 공공성에 대한 관심이 빈약하다는 문제가 있으며 수혜 대상이 중산층으로 확대되고 있는 상황에서 유사한 경제적 상황을 가지고 있음에도 일부는 공공임대주택 서비스를 누리지만 일부는 그렇지 못한 상황이 발생하면서 정책의 형평성 문제가 향후 심각한 문제로 대두될 수 있음을 지적함.

- 이종권 외(2019)는 한정된 공공임대주택 자원을 최대한 많은 수요자에게 형평성 있게 배분하기 위해서는 자격요건을 강화해야 한다는 관점도 있으나, 소셜믹스의 관점에서는 퇴거 기준의 완화를 통해 자연스러운 계층혼합을 유도하는 것이 바람직하다고 보았음. 공급 시 소득 기준에 따른 공공임대주택 유형 구분은 없애고 입주자의 소득 계층에 따라 금융지원방식을 차별화하는 방안으로 가야 하며 무주택 계층에게는 주택자산 소유 접근성을 확대하는 방안이 고려되어야 한다고 보았음.
- 김승수 외(2020)는 입주민 복리시설 및 주민공동시설, 지역편의시설 및 생활SOC 등 공기업과 민간 운영주체가 함께 운영하는 ‘지역사회 연계형 공간 복지 시설’을 공급 및 활용하여 공공주택의 인식 전환과 저층 주거지의 공공서비스 소외가 동시에 해소될 수 있다고 보았음.
- 배순석 외(2007)는 대도시지역의 주거입지 및 주거지 확보방식의 전환이 필요하다고 보고 구시가지의 체계적인 재생사업을 통하여 공급이 이루어질 수 있도록 하여 궁극적으로 구시가지 전 지역의 생활환경 수준을 업그레이드하는 사업이 단계적으로 추진되어야 한다고 보았음. 또한 인구감소형 또는 지방 중소도시의 경우 주택 문제만 해결하기보다는 주택의 질을 제고하기 위한 재건축, 리모델링, 개보수 사업을 지원해야 할 뿐만 아니라 일자리 만들기 등 지역경제 활성화 대책과 더불어 도시 전반의 환경을 보다 매력적으로 개선하여 젊은 계층들을 유인할 수 있는 곳으로 만들어야 함.
- 김지혜 외(2023)에 따르면 건설비용의 상승, 분양시장 위축 등의 복합적 요인으로 `23년 7월 전국 기준 주택 인허가 물량 및 착공 물량이 전년 대비 큰 폭으로 감소하면서 공급부족에 대한 우려가 증가함. 주택시장의 위축으로 민간의 주택공급이 원활하지 않은 상황임을 고려해 공공주택 공급을 확대하고, 민간사업 중 공공으로 전환이 가능한 사업에 대해서는 공공주택 용지로 전환하여 활용할 필요가 있음. 또한 신도시 내 대규모 정비사업이 동시에 이루어질 가능성이 있고, 이때 양질의 정주환경 제공이 가능한 주민이주단지 조성이 필수적이므로 공공주택 공급을 확대하여 이주단지로 활용하도록 할 필요가 있음.
- 고길곤 외(2018)에 따르면 공공임대주택의 주요 공급주체인 LH의 경우 부채 규모와 임대주택 운영에 따른 손실액이 지속적으로 증가하고 있어 정부의 기금으로 LH를 통해 주택을 공급하는 현재의 공공임대주택 공급방식에 대한 면밀한 검토가 필요하다고 보았음.

- 영국은 민간·비영리 단체의 참여율을 높이고 지방정부의 공급능력을 고려한 효율적인 공급방안을 마련하는데 노력하고 있음. 일본 역시 민간자금을 활용하고 민간사업자의 참여를 유도하며 보조금 투자와 용자로 전환하는 등의 재정확보와 효율적인 배분을 위해 노력하고 있음(김근용 외, 2015).
- 한편 고길곤 외(2018)는 공공임대주택정책 대상자의 확대가 단순히 소득 계층을 중심으로 이루어지는 것이 아니라 다양한 가구 특성을 반영하여 이루어지고 있으므로 공급에 있어서도 이를 반영한 규모와 질에 대한 고려가 필요하다고 보았음. 미국은 소득 계층 혼합과 단지 질 향상을 위한 정책이 적극적으로 추진되고 있음.
- 이길제 외(2019)는 가구원수별 적정한 면적 규모의 공공임대주택에 거주할 수 있도록 신청 시 가구원 수를 고려하여 입주가능한 면적의 상한과 하한을 규정하고, 입주 후 가구원 수 변동 시 공공임대주택 내 이동이 가능하도록 하는 정책 마련이 필요하다고 보았음.
- 한편, 이길제 외(2019)에 따르면 기존 입주자가 퇴거하고 해당 공가에 새 입주자를 모집하는 재공급은 점차 증가하고 있으나 현재 사업주체 별로 관리, 국가 차원 종합적인 관리 틀이 부재함. LH의 영구임대 및 국민임대주택의 재공급 가능 물량은 2015년 이후 신규 공급물량보다 더 많음. 재공급은 최초 입주 시의 소득 및 자산요건에 해당하는 자를 대상으로 선정하는 예비입주자(대기자 명부)를 대상으로 하고 있음.
- 진미윤 외(2020)는 공공임대주택의 효율적인 재고 관리와 효과적인 수급 관리를 위해 대기자 명부의 역할이 매우 중요하다고 보았음. 특히 현재 대기자 제도에서 가장 취약한 점은 언제 입주가 가능할 것이라는 예측성인데, 대기 신청 이후 언제 입주할지를 예측하지 못하는 상황에서 긴 대기 시간은 복지 부담 등 사회적 비용 문제로 이어지며, 이탈자와 포기자 문제, 정책적 신뢰 기반의 약화 등의 문제를 야기함. 따라서 해당 국가의 입주대상, 공급 규모, 지역특성, 지자체의 참여도, 공급자들의 구조 등을 종합하여 자국에 가장 맞는 모델을 선택하여 개발하는 것이 중요함.

## 2. 저출생 극복 관련 연구

□ 저출생 극복을 관련 선행연구를 살펴보았으며 주요 내용은 다음과 같음.

[표 2] 저출생 극복 관련 선행연구

구분	연구자/과제명	연구목적	연구방법	주요 연구내용
1	<ul style="list-style-type: none"> <li>국가예산정책처 (2016)</li> <li>저출산 대책 평가 I [총괄]</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>기존 제1·2차 기본계획과 제3차 기본계획 상의 저출산 대책 분석·평가</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>문헌조사</li> <li>통계자료 분석</li> <li>전문가 콜로키움</li> <li>전문가 대상 계층화분석법 조사</li> <li>지방공무원 대상 설문조사</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>저출산 계획 현황 및 정부 대응의 타당성</li> <li>저출산 정책간 우선순위 선정 및 정책 방향의 타당성 평가</li> <li>저출산 대책 재원 확보 방안</li> </ul>
2	<ul style="list-style-type: none"> <li>박진백·권건우 (2023)</li> <li>저출산 원인 진단과 부동산정책 방향 연구</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>우리나라 저출산 심화 원인 진단 및 정책 방향성 제시</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>문헌연구</li> <li>계량분석</li> <li>전문가 자문</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>우리나라 인구정책 검토</li> <li>자녀순위별 출산율 결정요인 및 기여도 분석</li> <li>자녀순위별 출산율 하락 구조전환 분석</li> <li>출산율 회복을 위한 정책 방향성 제안</li> </ul>
3	<ul style="list-style-type: none"> <li>김지혜 외(2019)</li> <li>저출산 시대에 대응한 양육친화적 주거정책 연구</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>저출산에 대응한 양육친화적 주거정책의 발전방안 제시</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>문헌조사</li> <li>통계자료 분석</li> <li>설문조사 및 심층 인터뷰</li> <li>국내외 사례조사 (프랑스, 일본)</li> <li>관련 공무원 및 전문가 의견수렴</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>양육친화적 주거정책의 개념 정립</li> <li>양육가구의 주거지원 현황 및 개선점 도출</li> <li>삶의 질 향상 관점에서 양육친화적 주거정책의 발전방안 제시</li> </ul>
4	<ul style="list-style-type: none"> <li>배정아 외(2019),</li> <li>주요국의 저출산 정책의 비교연구</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>주요 국가들이 채택한 출산조정정책 및 출산대응정책 비교분석을 통한 정책적 시사점 도출</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>문헌조사</li> <li>통계자료 분석</li> <li>해외사례 검토(프랑스, 스웨덴, 영국, 일본, 독일 등)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>인구구조 변화에 대한 국제적 논의의 변화</li> <li>주요국 저출산 대응 사례 분석</li> <li>국가간 비교 및 종합, 시사점 도출 한국의 저출산 대응정책 방향 제시</li> </ul>
5	<ul style="list-style-type: none"> <li>이훈·성진욱 (2022)</li> <li>공공임대주택이 신혼부부 출산간격에 미치는 영향과 정책적 시사점</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>공공임대주택이 첫째·둘째 출산에 미치는 영향에 관한 실증분석</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>문헌조사</li> <li>계량분석</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>출산간격 이론 정립</li> <li>서울시 공공임대주택 입주 신혼부부를 대상으로 공공임대주택과 출산 간의 관계 분석</li> <li>정책적 시사점 발굴</li> </ul>

구분	연구자/과제명	연구목적	연구방법	주요 연구내용
6	<ul style="list-style-type: none"> <li>김영란 외(2015)</li> <li>저출산 대책의 정책 효과성 제고방안 연구</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>청년세대를 생애이행단계와 성별 취업여부별로 구분하고 각 집단별 최적화된 저출산 대응 정책 패키지 개발</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>문헌조사</li> <li>청년세대 대상 FGI</li> <li>컨조인트 분석설계에 의한 정책수요조사</li> <li>전문가 자문회의</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>저출산 핵심요인 파악</li> <li>5개 정책영역 및 대상집단별 세부정책과제 개발</li> <li>세부정책과제에 대한 선호도 및 중요도 분석</li> <li>각 집단별 최적화된 저출산 정책 패키지 구성</li> </ul>
7	<ul style="list-style-type: none"> <li>이소영 외(2023)</li> <li>저출산 분야 현안 분석 및 정책 발굴 연구</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>‘윤석열 정부 저출산·고령사회 정책 과제 및 추진방향(23.3.28.)’ 관련 정책 욕구와 필요를 파악하고 정책의 방향성 도출</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>심층 여론조사(국민인식조사)</li> <li>정책대상자 FGI</li> <li>정책관계자 간담회</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>5대 핵심분야별 주요 과제 추진 방향 및 정책 욕구 파악</li> <li>저출산 주요 영역별 저출산 대책에 대한 의견수렴 및 정책 욕구 파악</li> </ul>
8	<ul style="list-style-type: none"> <li>전병목 외(2018)</li> <li>인구구조 변화 대응을 위한 저출산 정책방향</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>일가정양립, 돌봄, 주거지원 등의 정책개선 방향을 살펴보고 필요한 재원조성 방안 등 정책방향 제시</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>문헌연구</li> <li>계량분석</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>정부 및 지자체의 다양한 주거지원 정책 현황</li> <li>주거지원, 출생양육비 지원, 보육돌봄 체계, 일가정양립, 재정관리체계 등에 대한 정책 방향 제시</li> </ul>
9	<ul style="list-style-type: none"> <li>국가예산정책처(2023)</li> <li>중·장기 재정현안 분석 : 인구위기 대응전략 (3) 저출산 대응 전략</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>우리나라 저출산 대응 수준 및 대응의 방향성을 짚어 보고, 중·장기적으로 개선해 나가야 할 영역 및 방향성 제시</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>문헌조사</li> <li>해외사례조사 (프랑스, 독일, 스웨덴)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>저출산 대응 정책추진 및 예산 현황</li> <li>프랑스, 독일, 스웨덴의 저출산 대응 사례 및 시사점</li> <li>OECD 주요국과 우리나라 저출산 대응 정책의 예산 및 지원 수준, 정책 효과성 등 비교분석</li> </ul>
10	<ul style="list-style-type: none"> <li>이철희(2023)</li> <li>저출산 정책 평가 및 핵심과제 선정 연구</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>주요 저출산 대책에 대한 효과성 평가 및 향후 개선방안 도출</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>문헌조사</li> <li>전문가조사</li> <li>정책대상자 심층 면접조사</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>양육·보육 관련 현금성 지원정책의 효과성 평가</li> <li>육아휴직 지원의 효과성 평가</li> <li>국공립 보육시설 공급 확대의 효과성 평가</li> <li>정책 효과성에 대한 정성적 평가 및 의견 수렴</li> </ul>

○ 공공임대주택이 신혼부부 출산 간격에 미치는 영향을 분석한 연구(이훈·성진욱, 2022)에 따르면, 첫째 출산의 경우 미입주 상태에서 출산이 빠르게 나타나지만 둘째 출산의 경우 입주상태에서 출산의 가능성이 뚜렷하게 증가함. 첫째 출산의 경우 입주 신청 당시 자녀 수에 기반한 배점 방식에서 기인한 결과로 볼 수 있으며 이는 공공주택의 입주가 추가 출산의 가능성을

높일 수 있음을 시사함.

- 한편 공공임대주택 입주자 지연될수록 입주상태 가구의 첫째·둘째 출산의 가능성이 감소하고 있어 입주의 지연은 추가적인 출산의 가능성을 낮출 수 있음을 시사함. 입주 전에 첫째를 출산한 가구가 입주의 지연으로 인하여 출산을 지체하거나 포기하지 않도록 출산 간격에 기반한 인센티브 제도가 고려되어야 하며 이는 현재 자녀 수에 기반한 출산 인센티브와 넓은 면적으로의 이주 우선권 제공 등과 연계될 때 더욱 긍정적 효과를 기대할 수 있음.
- 이소영 외(2023)의 연구에 따르면 기존의 주거지원 정책대상자들은 소득 기준이나 제공 면적이 현실성이 떨어지며 공급을 확대해봤자 내가 받을 수 없다고 생각하고 있으며, 해당 정책을 통해 집을 마련할 수 있을 것으로 기대하지 않는 것으로 나타남. 특히 모든 제도의 소득 기준이 낮게 설정되어 있어 맞벌이 부부라면 이용할 수 있는 제도가 전무하고, 이용 대상이 되더라도 대기가 길어 실제로 이용할 수 있는 제도가 없다는 의견이 다수 나타남.
- 국회예산정책처(2016)에서 기존 제 1·2차 기본계획과 제3차 기본계획상의 저출산 대책을 평가한 내용에 따르면 신혼부부와 청년 대상 주거 대책은 정책 커버리지(coverage)가 작다는 문제를 가지고 있으며 혜택을 받지 못하는 경우 상대적 박탈감 등 역효과를 발생시킬 수 있다고 보았음. 실제 임대주택의 경우 혜택을 받는 신혼부부는 약 5%에 불과하며, 매매가 및 전세가의 증가로 정책효과가 크지 않을 것으로 전망함.
- 2017년 주거실태조사를 분석한 전병목 외(2018)에 의하면 신혼부부 가구가 가장 선호하는 주거지원 정책은 주택구입자금 대출(43.1%), 공적주택 공급(24.3%)으로 나타났으며, 공적주택 공급 시에도 약 60%는 분양이 가능한 주택을 선호하는 것으로 나타남. 지역별로는 서울은 다른 지역에 비해 장기공공임대 공급정책에 대한 선호가 높았고, 인천·경기는 주택구입자금대출, 지방 광역시는 공공 분양주택에 대한 선호가 비교적 높게 나타남. 신혼부부 가구의 경우 자가주택 마련에 대한 욕구가 높으므로 지분형 주택 등 처분수익 및 손실공유형 주택공급확대 재추진을 검토할 필요가 있음.
- 김지혜 외(2019)의 연구에서 정책 수요자들은 주택공급 지원정책의 향후 이용 의향에 대해 장기공공임대나 신혼부부전세임대 같은 임차형태보다 자가마련이 용이한 분양전환 공공임대나 공공분양에 대한 이용 의향이 높게 나타났으며 대도시일수록, 아동수 2명 이상인 가구보다 1명인 경우가 공급에

대한 이용 의향이 높게 나타남. 공급 시 우선적으로 고려되어야 할 사항으로 아동수, 소득 규모, 자산, 혼인기간 순으로 나타났으며 주거지원 정책으로 양육에 필요한 주거요소를 반영한 면적 확대, 공급 평형 다양화를 제시함.

- 박진백·권건오(2023)는 우리나라 저출산 심화 원인으로 주택가격 상승, 사교육비 상승 등이 핵심 원인이라고 보고 단기적인 과제로 첫째 자녀 출산 확대, 중장기적으로는 둘째 자녀 출산 확대를 정책 목표로 제안함. 첫째 자녀 출산을 위해서는 유자녀 가구에 대한 특별공급, 추가청약 가점부여 등을 통해 주택의 공급 확대 및 취득 기회를 강화하고 지분적립형 주택공급을 확대할 필요가 있으며 둘째 자녀 출산을 위해서는 2자녀를 다자녀 기준으로 확대하고 특별공급 물량 확대, 주택면적 상향 등을 제안함.
- 전병목 외(2018)의 연구에서는 협소한 주택에 거주하는 경우 출산을 연기할 가능성이 높아진다고 보고 공급 시 가구의 구성, 출산과 양육까지 가능한 다양한 면적유형의 주택공급이 필요하다고 보았음. 또한 장기적 관점에서 생애주기에 따른 다른 지역, 다른 주택, 다른 주택규모로 자유로운 주거이동이 가능하도록 지원하는 ‘주거사다리 정책’ 마련이 필요함을 강조함.
- 이철희 외(2023)는 현재 주거지원 공급량은 전체 수요량에 비하면 매우 부족한 수준이므로 공급량을 늘릴 필요가 있다고 보았음. 특히 신혼부부 주거지원 정책은 주택의 크기에 대한 불만족을 가지고 있는 것으로 나타나 자녀수에 따라 주택의 규모를 확대해서 제공할 필요가 있음. 또한 신혼부부의 기간 기준을 자녀 수에 따라 확대할 필요가 있고 더 나아가 신혼부부보다 유자녀 부부에 대한 지원을 확대할 필요가 있다고 보았음.
- 김지혜 외(2019)는 주거지원 정책 대상을 아동이 있는 가구로 확대하고, 양육에 필요한 주거요소들을 반영한 공공임대주택 공급, 주택금융지원제도의 정책대상 확대 및 금리인하 혜택 제공이 필요하다고 보았음. 또한 양육지원 정책의 효율적 연계 및 정보 제공 강화방안으로 부처간 협력체계를 마련하고 정보 제공 플랫폼 구축, 지방자치단체의 역할 확대가 필요하다고 보았음.

### 3. 시사점 및 본 연구의 차별성

- 우리나라는 저출산 대응을 위해 제1차 저출산·고령사회 기본계획(2006-2010)을 시작으로 제4차 기본계획(2021-2025)에 이르기까지 청년 및 신혼가구의 생애주기별·소득수준별 주거지원 정책을 추진하고 있음.
- 앞서 살펴본 선행연구들에 의하면 청년 및 신혼부부 대상 공급정책의 확대는 저출산 대응에 효과적일 수 있지만 수요에 비해 적은 공급량, 분양주택에 대한 선호, 형평성의 문제 등이 제기됨. 또한 주거면적 등 유형의 다양화, 양육친화 환경조성 등 주거의 질적 개선의 필요성과 공급 확대를 위한 민간 재원 확보의 필요성 등 공급체계 마련에 대한 논의가 이루어져야 할 것으로 보임.
- 한편 우리나라 공공주택은 열등재라는 부정적인 인식, 주택가격 상승의 요인, 노후 공공임대주택, 재공급 및 대기자 관리 등 개선과제를 안고 있어 이를 고려한 공급정책이 추진되어야 함을 알 수 있음.
- 저출생 대응 관련 기존의 연구는 주로 양육지원, 고용, 출산 정책에 대한 정책적 개선방안에 초점이 맞추어져 있어 공공주택 공급 관련 국내외 세부적인 내용 검토에 한계가 있음.
- 본 연구에서는 해외 주요국의 저출생 문제에 대응한 주택공급 및 주거지원 사례 분석을 통해 국내 공공주택공급 정책의 개선방안을 제시한다는 점에서 기존 연구와의 차별성이 있음. 특히 해외사례 중에서 국가별 정책 사례를 나열하여 분석하는 것에 초점을 두지 않고 정책의 효과성이 큰 사례를 발굴하고자 함.
  - 각 국가별 공공주택 관련 정책 사례와 연계된 다른 분야의 정책과 시너지를 발견하고 국내 도입의 시사점, 도입 시 고려사항을 전반적으로 분석하여 실질적인 적용방안을 제시하고자 함.
  - 주택의 양적 공급에만 국한하지 않고 저출생에 대응할 수 있는 육아, 돌봄 등 가족, 복지 등의 연계를 통해 종합적인 공공주택공급 방안 모색을 위해 도움이 되는 결과를 제시하고자 함.



## 제3장 공공주택공급 및 운영 정책 현황

---

1. 국내 공공주택공급 현황
2. 국내 공공주택공급 및 운영정책 현황
3. 저출생 극복을 위한 주거지원 현황



## 1. 국내 공공주택공급 현황

### 1.1 공공주택의 유형

□ 공공주택사업자

○ 「공공주택 특별법」에서는 공공주택의 의미와 유형에 대해 정의하고 있으며 공공주택을 공급하는 공공주택사업자에 대해 다음과 같이 규정하고 있음.

- 국가 또는 지방자치단체
  - 한국토지주택공사
  - 「지방공기업법」에 따라 설립된 지방공사
  - 「공공주택특별법 시행령」에서 정하는 공공기관(한국농어촌공사, 한국철도공사, 국가철도공단, 공무원연금공단, 제주국제자유도시개발센터, 주택도시보증공사, 한국자산관리공사)
  - 주택도시기금이나 공공주택사업자가 출자한 부동산투자회사
  - 공공주택사업자와 공동 공공주택사업자로 지정된 주택건설사업자
- 공공주택은 공공주택사업자가 국가 또는 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금을 지원받아 건설, 매입 또는 임차하여 공급하는 주택임.
- 공공주택은 공공임대주택과 공공분양주택으로 구분하며 다음의 표에 유형을 정리함.

[표 3] 공공주택의 유형

구분		비율
공공임대주택	영구임대	「공공주택특별법 시행령」에 따라 최저소득 계층의 주거안정을 위해 50년 이상 또는 영구적인 임대를 목적으로 공급하는 공공임대주택
	국민임대	「공공주택특별법 시행령」에 따라 30년 이상 장기간 임대를 목적으로 공급하는 공공임대주택
	행복주택	「공공주택특별법 시행령」에 따라 대학생, 사회초년생, 신혼부부 등 젊은 층의 주거안정을 목적으로 공급하는 공공임대주택

구분		비율
	통합공공임대주택	「공공주택특별법 시행령」에 따라 최저소득계층, 저소득 서민, 젊은 층 및 장애인·국가유공자 등 사회 취약계층 등의 주거안정을 목적으로 공급하는 공공임대주택
	장기전세주택	「공공주택특별법 시행령」에 따라 전세 계약의 방식으로 공급하는 공공임대주택
	분양전환 공공임대주택	「공공주택특별법 시행령」에 따라 일정 기간 임대 후 분양전환할 목적으로 공급하는 공공임대주택
	기존주택 등 매입임대주택	「공공주택특별법 시행령」에 따라 기존주택 등을 매입하여 저소득 서민, 청년, 신혼부부 등에게 공급하는 공공임대주택
	기존주택 전세임대주택	「공공주택특별법 시행령」에 따라 기존주택을 임차하여 저소득 서민, 청년, 신혼부부 등에게 공급하는 공공임대주택
공공분양주택		분양을 목적으로 공급하는 주택으로 「주택법」에 따른 국민주택규모 이하의 주택

출처 : 국토교통부, 2023년 주택업무편람

## 1.2 공공주택의 공급

### □ 공공주택 공급 실적

- 2018년~2022년 공공분양주택은 약 8.9만 호, 공공임대주택은 68.4만 호 공급하였음.
  - 2018년~2022년 5년간 공급된 공공임대주택의 유형별 비율은 전세임대주택의 비율이 가장 높고(24.5%), 다음으로 매입임대(13.4%), 행복주택(12.5%)순임.
  - 공공임대주택의 건설실적은 1996년부터 10만호 전후를 공급하고 있으며 2018년에 약 18만호를 건설하여 가장 많은 공급량을 보이다 점차 줄어들어 2022년에는 약 8.25만호를 공급하였음.

[표 4] 공공주택 공급실적(2018년~2022년)

연도	2018	2019	2020	2021	2022	합계
공공분양주택	1.9만호	1.4만호	1.7만호	2.1만호	1.8만호	8.9만호
공공임대주택	14.8만호	13.9만호	15.3만호	12.3만호	12.1만호	68.4만호
합계	16.7만호	15.4만호	16.8만호	14.4만호	13.9만호	77.3만호

주) 준공기준, 매입·전세임대는 계약기준

□ 공공주택 재고

- 2022년 현재 공공임대주택 재고는 1,862,847호이며, 그중 국민임대주택이 약 60만 호(32.2%)로 가장 높은 비율임. 그 중 분양전환되는 5년임대, 10년 임대는 임대주택 재고의 11%임.<sup>2)</sup>

[표 5] 임대유형별 재고수(2022년)

유형	호수	비율
영구임대	220,711	11.8%
50년 임대	112,834	6.1%
국민임대	600,404	32.2%
10년 임대	176,422	9.5%
5년 임대	28,051	1.5%
사원임대	7,078	0.4%
장기전세	38,371	2.1%
기존주택 전세임대	309,328	16.6%
행복주택	142,807	7.7%
기존주택 매입임대	207,624	11.1%
통합공공임대	19,217	1.0%
전체	1,862,847	100.0%

자료 : 국토교통부, 임대주택통계, 국토교통 통계누리(<https://stat.molit.go.kr>)

2) 공공분양주택의 재고 데이터는 집계되지 않음.



<그림 2> 공공임대주택 재고 수

출처 : e-나라지표

□ 공공주택 공급 계획

- 2024년 주거종합계획에서는 2023년~2027년 5년간 공공분양주택 50만 호, 공공임대주택 50만 호를 공급할 것을 계획하였음.

□ 공공분양주택 공급계획

- 공공분양주택은 2027년까지 5년간 수도권 36만 호, 비수도권 14만 호를 공급하는 것을 목표로 하고 유형별로는 나눔형 50%(25만 호), 선택형 20%(10만 호), 일반형 30%(15만 호)를 공급할 계획임.
- 부담가능한 분양가와 주거선택권 확대를 위해 지분적립형, 토지임대부 등 다양한 유형의 공급방식을 보완할 계획임.

[표 6] 공공분양주택 유형별 공급계획(2023년~2027년)

구분	2023년	2024년	2025년	2026년	2027년	합계
수도권	5.2만호	6.0만호	7.0만호	7.4만호	10.0만호	35.6만호
비수도권	2.4만호	3.0만호	3.0만호	3.0만호	3.0만호	14.4만호
합계	7.6만호	9.0만호	10.0만호	10.4만호	13.0만호	50.0만호

자료 : 국토교통부(2024), 제3차 장기주거종합계획

## 2. 국내 공공주택 운영 정책 현황

### 2.1 공공분양주택 정책

□ 공공분양주택 브랜드 ‘뉴홈’ 유형을 세분화하여 수요맞춤으로 공급

○ 2022년 10월에 공공분양 50만 호 공급계획을 수립하고 브랜드화하였으며 수요자의 자산과 소득 여건에 따라 주거선택권을 확대하기 위하여 공급유형을 나눔형(이익공유형), 선택형(임대 후 분양), 일반형 등 3가지로 분류함.

- 이익공유형 분양주택은 공공주택사업자가 직접 건설하거나 매매 등으로 취득하여 공급하는 공공분양주택으로서 주택을 공급받은 자가 해당 주택을 처분하려는 경우 공공주택사업자가 환매하되 공공주택사업자와 처분 손익을 공유하는 것을 조건으로 분양하는 주택임(「공공주택특별법」 제2조).

[표 7] 공공분양주택의 유형별 특징과 수요맞춤 공급

구분	나눔형	선택형	일반형	
특징	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 시세 70% 이하 수준 분양</li> <li>• 시세차익 70% 보장</li> <li>• 최저 1.9% 저리대출</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 6년간 임대 거주 후, 분양 여부 선택</li> <li>• 최저 1.9% 저리대출</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 시세 80% 수준 분양</li> <li>• 최저 2%대 저리대출</li> </ul>	
수요 맞춤	일반공급	20%	10%	30%
	청년	15%	15%	-
	신혼부부	15%	10%	10%
	신생아	35%	30%	20%
	다자녀	-	10%	10%
	생애최초	15%	10%	15%
	기관추천	-	10%	10%
	노부모	-	5%	5%

자료 : 뉴홈 홈페이지(뉴홈/main.do)

## 2.2 공공임대주택 정책

### □ 공공임대주택 유형별 특징

[표 8] 공공임대주택의 유형별 특징

구분	주택규모	임대기간	임대조건
영구임대	40㎡ 이하	50년 이상/영구	시중 시세의 30% 수준
국민임대	60㎡ 이하	30년 이상	시중 시세의 60~80% 수준
행복주택	60㎡ 이하	최대 6년~20년 <sup>3)</sup>	시중 시세의 60~80% 수준
통합공공임대주택	85㎡ 이하	30년	시중 시세의 35~90% 수준
분양전환 공공임대주택	85㎡ 이하	5년, 10년 <sup>4)</sup>	시중 시세의 90% 수준 <sup>5)</sup>
기준주택 등 매입임대주택	85㎡ 이하	최장 8년~20년 이상 <sup>6)</sup>	시중 시세의 30~90% 범위 내
기준주택 전세임대주택	85㎡ 이하	최장 30년	보증금은 지원한도액의 0~20%

자료 : 한국토지주택공사(2024), 「한눈에 보는 주거복지사업 안내」를 참조하여 연구진 정리

[표 9] 공공임대주택 유형별 입주자격

구분	입주자격	
영구임대	<ul style="list-style-type: none"> <li>「국민기초생활보장법」 상의 생계급여수급자 또는 의료급여수급자</li> <li>전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득<sup>7)</sup>의 70%(가구원 수 1명 90%, 2명 80%) 이하 영구임대주택의 자산요건을 충족하는 국가유공자, 국가유공자에 준하는 군경 또는 유족 및 참전유공자</li> <li>일본군위안부 피해자</li> <li>지원대상 한부모가족</li> <li>전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득의 70%(가구원 수 1명 90%, 2명 80%) 이하 영구임대주택의 자산요건을 충족하는 북한이탈주민</li> <li>전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득 100%(1인 120%, 2인 110%) 이하이고, 자산요건을 충족하는 장애인등록증이 교부된 사람</li> <li>만 65세 이상의 직계존속(배우자의 직계존속 포함)을 부양하는 자로서 수급자 선정기준의 소득인정액 이하인 사람</li> <li>전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득 70%(1인 90%, 2인 80%) 이하이고, 자산요건을 충족하는 아동복지시설 퇴소자로서 아동복지시설의 장이 추천하는 사람</li> <li>만 65세 이상인 사람으로서 「국민기초생활보장법」에 따른 수급권자 또는 차상위계층에 해당하는 사람</li> </ul>	
국민임대	전용 50㎡ 미만	<ul style="list-style-type: none"> <li>무주택 세대구성원로서 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득이 50% 이하인 사람</li> </ul>

3) 대학생·청년 최대 6년, 신혼부부·창업지원주택 등 최대 10년, 고령자·주거급여수급자 최대 20년

4) 의무임대기간

5) 분양전환 가격은 5년 임대주택의 경우 건설원가+감정가격의 2분의 1, 10년 임대주택의 경우 감정가격

6) 든든전세주택 최장 8년, 청년 매입임대, 기숙사형 청년주택, 신혼·신생아 부부 매입임대 II 최장 10년, 일반, 보호종료 아동, 신혼·신생아 매입임대 I 최장 20년, 고령자 매입임대는 재계약 횟수 제한 없음

구분	입주자격	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>우선공급 후 남은 주택에 대해서는 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득이 70% 이하인 사람</li> </ul>
	전용 50㎡ ~ 60㎡ 이하	청약주택에 가입한 무주택세대구성원로서 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득이 70% 이하인 사람
	전용 60㎡ 초과	청약저축에 가입한 무주택세대구성원으로서 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 100% 이하인 사람
행복주택	<ul style="list-style-type: none"> <li>대학생, 청년, 신혼부부, 한부모가족, 고령자, 주거급여 수급자, 일자리연계형 지원주택 입주자</li> <li>주거급여 수급자를 제외하고 가구당 월평균 소득의 100% 이하(맞벌이부부의 경우 120%)</li> </ul>	
통합공공임대주택	<ul style="list-style-type: none"> <li>철거민, 국가유공자, 장기복무제대군인, 북한이탈주민 등, 다자녀가구, 장애인, 비주택거주자, 기초생활보장제도 수급자, 청년, 신혼부부·한부모가족, 고령자, 2세 미만의 자녀 양육자</li> </ul>	
분양전환 공공임대주택	<ul style="list-style-type: none"> <li>(수도권)입주자저축(청약저축, 주택청약종합저축)에 가입하여 1년이 경과하고 매월 약정 납입일에 월납입금을 12회이상 납입한 자</li> <li>(수도권 외)입주자저축(청약저축, 주택청약종합저축)에 가입하여 6개월이 경과하고 매월 약정 납입일에 월납입금을 6회 이상 납입한 자</li> <li>(투기과열지구 또는 청약과열지구)입주자저축(청약저축, 주택청약종합저축)에 가입하여 2년이 경과하고 매월 약정 납입일에 월납입금을 24회 이상 납입한 자, 세대주 일 것, 무주택 세대구성원으로서 과거 5년 이내 무주택세대 구성원 전원이 다른 주택의 당첨자가 되지 아니하였을 것</li> </ul>	
기존주택 등 매입임대주택	<ul style="list-style-type: none"> <li>(1순위) 생계·의료급여수급자, 보호대상 한부모가족, 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 70% 이하인 장애인 등</li> <li>(2순위) 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 50% 이하인 가구, 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득 100% 이하인 장애인</li> <li>(3순위) 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 70% 이하인 자 등</li> </ul>	
기존주택 전세임대주택	<ul style="list-style-type: none"> <li>(1순위) 생계·의료급여수급자, 보호대상 한부모가족, 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 70% 이하인 장애인 등</li> <li>(2순위) 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 50% 이하인 가구, 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득 100% 이하인 장애인</li> </ul>	

자료 : 한국토지주택공사(2024), 「한눈에 보는 주거복지사업 안내」, 국토교통부 2023년 주택업무편람을 참조하여 연구진 정리

□ 세대원수에 따른 공급면적

○ 공공임대주택의 유형별로 공급가능한 면적 상한을 정하고 있으며 세대원수에 따라 공급면적을 차등화하고 있음.

- 공공주택업무처리지침에서는 단위주택당 평균 공급면적에 대해 국민임대주택은 60㎡ 수준, 영구임대주택은 45㎡ 수준, 장기전세주택·공공임대주택 및 국민주택규모 이하의 분양주택은 75~80㎡ 수준으로 정하고 있음.

7) 도시근로자 가구당 월평균 소득을 기준으로 함

- 실제 공급되는 공공임대주택의 유형별 호당 평균 전용면적은 영구임대 28.0㎡, 국민임대 43.7㎡, 행복주택 28.7㎡로 나타남.<sup>8)</sup>
- 통합공공임대주택의 경우 85㎡까지 공급할 수 있음에도 2021년 처음 공급된 물량은 전용면적 18~56㎡로 기존 유형의 공공임대주택과 차이가 없었음.

[표 10] 공공임대주택의 세대원수에 따른 공급면적

구분	영구/국민/행복	통합공공임대
1인	35㎡ 이하	40㎡ 이하
2인	44㎡ 이하	60㎡ 이하
3인	50㎡ 이하	80㎡ 이하
4인 이상	50㎡ 초과	제한없음

주) 전용면적임. 중증장애인이 있는 경우 세대원 수가 1~2인이더라도 50㎡까지 공급 가능함.  
 자료 : 한국토지주택공사(2024), 「한눈에 보는 주거복지사업 안내」를 참조하여 연구진 정리

## □ 2024년 주거종합계획 상 공공주택공급 정책

### ○ 서민의 주거부담 완화를 위해 공급

- 부담가능한 임대주택의 집중공급이 필요한 수도권에 70% 정도를 공급
- 청년, 고령자 등 생애주기를 고려하여 공급

### ○ 지역 수요에 따라 지자체가 직접 제안하는 ‘지역제안형 특화임대’ 도입

- 청년 특화임대주택, 실버 공공임대, 일자리연계형 지원주택
- 고령자, 장애인 등을 위한 공간, 서비스를 민간이 설계, 제공하는 ‘특화 매입임대’



<그림 3> 지역제안형 특화임대(예시)

자료 : 국토교통부(2024). 2024년 주거종합계획

8) LH공급 공공임대주택 기준

### 3. 저출생 극복을 위한 주거지원 현황

#### 3.1 신혼부부를 위한 주거지원

##### □ 신혼희망타운 공급

- 육아·보육을 비롯한 신혼부부 수요를 반영하여 건설하고, 전량을 신혼부부에게 공급하는 신혼부부 특화형 공공주택으로 공공분양주택과 장기임대주택을 혼합하여 공급.
  - 신혼희망타운은 교통이 편리하고 주거 여건이 좋은 도심 내외에 공급하며 법정 기준보다 어린이집을 많이 설치하고, 지상 공간의 공원화 등 통학길 특화 및 층간소음 저감 등 신혼부부의 특성을 반영하여 설계함.
  - 신혼희망타운 내에 설치되는 커뮤니티 공간의 지속적 이용과 활성화를 도모하고, 운용 및 관리의 전문성 확보를 위하여 전문 코디네이터를 운영함.
- 공급 대상은 신혼 7년 이내 또는 6세 이하의 자녀를 둔 무주택세대 구성원, 1년 이내에 혼인 예정인 예비 신혼부부, 6세 이하의 자녀가 있는 한부모가정임.
- 소득 기준은 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 130% 이하(맞벌이 140%)이며 2023.3.28. 이후 출산한 자녀가 1명인 경우 10%p, 2명 이상인 경우 20%p 가산하여 소득 기준을 완화함.
- 신혼부부의 실거주비 부담 경감을 위해 신혼희망타운 전용 대출상품을 연계함.
  - 분양형의 경우 연 1.6% 고정금리로 최장 30년간 주택가격의 70%까지 지원하고, 주택매도 및 대출금 상환시 시세차익(주택매각금액-분양금액)의 최소 10%~최대 50%를 기금과 정산하되, 정산 시점에 장기대출자 및 유자녀 가구에 혜택 부여
  - 임대형의 경우 최저 연 1.2%로 최장 10년간 임차보증금의 80%까지 지원함.

□ 신혼부부 매입임대주택 I, II

- 공공주택사업자가 다가구주택 등을 매입하여 개·보수하거나 개량한 후 저소득 신혼부부가 저렴한 보증금과 임대료로 거주할 수 있도록 지원.
- 신혼부부 매입임대주택 I의 입주대상자는 무주택세대 구성원으로서 해당 세대의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 70% 이하(맞벌이의 경우 90% 이하)인 신혼부부, 예비 신혼부부 및 6세 이하 자녀를 양육하는 한부모 가족 등임. 신혼부부 매입임대주택 II의 경우 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 100% 이하(맞벌이의 경우 120% 이하)로 완화됨.
  - (1순위) 임신 중이거나 출산·입양으로 자녀가 있는 신혼부부, 예비 신혼부부 및 6세 이하 자녀가 있는 한부모 가족
  - (2순위) 자녀가 없는 신혼부부, 예비 신혼부부
  - (3순위) 1, 2순위에 해당하지 않으나 6세 이하 자녀가 있는 혼인가구

□ 신혼부부 전세임대주택

- 기존주택 전세임대주택은 한국토지주택공사 또는 지자체가 기존 주택에 대해 전세계약을 체결한 후 저소득층에게 재임대하는 방식이며 신혼부부 전세임대 I형과 II형이 있음.
  - 신혼부부 I의 입주대상자는 무주택세대 구성원으로서 해당 세대 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 70% 이하(맞벌이의 경우 90% 이하)의 신혼부부, 예비 신혼부부, 6세 이하 자녀를 양육하는 가정
  - 신혼부부 II의 입주대상자는 무주택세대 구성원으로서 해당 세대 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 100% 이하(맞벌이의 경우 120% 이하)의 신혼부부, 예비 신혼부부, 6세 이하 자녀를 양육하는 가정이며 임신 중이거나 미성년 자녀를 양육하는 경우를 우선순위로 공급함.

□ 공공지원 민간임대주택

- 공공지원 민간임대주택은 「민간임대주택에관한특별법(이하, 민특별)」에 따라, 임대사업자가 주택을 10년 이상 임대할 목적으로 취득하여 임대료 및

임차인의 자격 제한 등을 받아 임대하는 민간임대주택이며 청년, 신혼부부 등 주거지원 계층에게 중점 공급함.

- 「민특법」 제2조에서 주거지원 대상자를 청년, 신혼부부, 고령자로 구분하고 있으며 도시근로자 평균소득 120% 이하의 소득요건을 충족한 대상자에게 시세의 70~75% 이하의 임대료로 공급함.

□ 신혼부부 주택 특별공급

- 무주택 저소득 신혼부부를 중심으로 전용 85㎡ 이하 분양·임대주택을 특별공급하여 신혼부부의 주택 마련을 적극 지원하여 결혼과 출산을 촉진하고자 함.

- 혼인 7년 이내의 신혼부부 중 국민주택을 공급받으려는 경우 청약통장에 월 납입금을 6회 이상 납입하고 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득 140%(맞벌이 160%) 이하의 기준을 충족하여야 함.
- 민영주택을 공급받으려는 경우 예치기준 상당 금액을 납입하고 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득 140%(맞벌이 160%) 이하이거나 자산 기준을 충족하여야 함.
- 혼인기간 중 자녀가 있는 경우 1순위, 그 외 2순위로 하며 순위 내 경쟁 발생시 지역, 미성년 자녀의 수, 추첨의 순으로 선정함.

□ 신혼부부에 대한 주택자금 지원

- 생애최초 신혼부부 전용 구입자금 대출

- 혼인기간 7년 이내 또는 3개월 이내 결혼예정자로 부부합산 연소득이 7천만원 이하, 순자산가액 5.06억 원 이하인 자 및 세대주·세대원 전부 주택취득 사실이 없는 무주택자를 대상으로 함.
- 대출 대상주택은 시가 6억 원 이하, 전용면적 85㎡ 이하이며 수도권을 제외한 읍·면지역은 100㎡ 이하를 대상으로 함.
- 대출한도는 4억 원이며 대출금리는 부부합산 소득수준, 대출기간에 따라 책정되며 연1.85%~연2.7%이며 청약저축 장기가입자, 자녀 수<sup>9)</sup>에 따라 우대금리를 적용함.

9) 1자녀 0.3%p· 2자녀 0.5%p·다자녀 0.7%p 우대

○ 신혼부부 전용 버팀목대출

- 혼인기간 7년 이내 또는 3개월 이내 결혼예정자로 부부합산
- 연소득 6천만 원 이하, 순자산가액 3.61억 원 이하인 자 및 세대주·세대원 전부 무주택자를 대상으로 함.
- 대출 대상주택은 임차전용면적 85㎡ 이하(수도권을 제외한 도시지역이 아닌 읍 또는 면 지역100㎡), 임차보증금이 수도권 4억 원 이하, 지방 3억 원 이하인 주택(주거용 오피스텔 포함), 2자녀 이상일 경우 임차보증금이 수도권 4억 원 이하, 지방 3억 원 이하인 주택임.
- 대출한도는 임차보증금의 80% 이내로 수도권 3억 원, 수도권 외 2억 원 임. 대출금리는 부부합산 소득, 보증금에 따라 책정되며 연1.2%~연2.1%이며 자녀 수<sup>10)</sup>에 따라 우대금리를 적용함.
- 대출기간은 2년씩 연장하여 최장 10년 가능하며 1자녀당 2년이 추가되어 최장 20년 가능함.

---

10) 1자녀 0.3%p· 2자녀 0.5%p·다자녀 0.7%p 우대

### 3.2 출산가구를 위한 주거지원<sup>11)</sup>

#### □ 출산가구를 위한 주거지원의 강화

- 기혼 가구에 혜택을 부여하여 간접적으로 출산을 장려하였던 기존의 지원은 2023년 8월 국토교통부에서 제시한 저출산 극복을 위한 주거지원 방안에서 혼인 여부와 관계없이 출산에 대해 직접적으로 혜택을 부여하는 지원으로 강화됨.
- 중점 추진과제로는 출산가구에 대한 주택공급, 출산가구에 대한 금융지원, 혼인, 출산가구를 위한 청약제도 개선임.

#### □ 출산가구 주택공급 지원

- 공공분양주택 분양시 출산을 기대할 수 있는 신혼부부를 대상으로 특별공급하는 제도가 있으며 이와 별도로 혼인 여부, 결혼 후 경과 기간과 무관하게 2년 이내에 임신과 출산이 증명되는 경우 공공분양주택을 특별 공급받을 수 있는 자격이 부여됨.
- 공공분양의 신생아 특별공급과 더불어 민간주택의 분양 시에도 출산가구에 게 우선공급하는 제도가 마련됨. 공급대상은 공공분양주택과 마찬가지로 입주자모집 공고일로부터 2년 이내에 임신, 출산이 증명되는 경우 우선공급의 자격이 부여됨.
- 공공임대주택의 경우 자녀 출산 시 신규 공급되는 공공임대에 우선 입주할 수 있도록 하고 기존 공공임대주택의 재공급 물량에 대해서도 우선 지원함. 특히 출산으로 인해 가구원 수가 증가되는 만큼 적정면적으로 이주할 수 있도록 우선 지원함.

#### □ 출산가구 금융지원 강화

- 출산 가구의 주택 구입자금 대출을 신설하여 소득에 따라 특례금리를 적용하여 시중보다 1~3%p 저렴한 1.6~3.3% 금리를 적용하고 소득요건, 주택가액 및 대출한도를 상향하여 폭넓은 지원을 도모함.
  - 신혼부부의 경우 소득요건 7천만 원 이하인 것을 출산가구는 1.3억 원으로

11) 국토교통부(2024), 저출산 극복을 위한 주거지원 방안

상향, 주택가액은 6억 원에서 9억 원으로, 대출한도는 4억 원에서 5억 원으로 각각 상향함.

○ 출산하는 무주택 임차가구의 주거 안정을 위해 전세자금을 저리로 대출하는 제도를 신설하고, 소득요건, 보증금 기준을 상향함.

- 특례금리는 시중보다 1~3%p 저렴한 1.1~3.0%를 적용하고 구입자금 대출과 동일하게 소득요건을 1.3억 원으로 상향함.

- 보증금 상한기준은 수도권은 4억 원에서 5억 원으로, 지방은 3억 원에서 4억 원으로 기존보다 1억 원 상향하였으며 대출한도는 3억 원으로 기존과 동일함.

#### □ 청약제도 개선

○ 청약 시 맞벌이 가구에게 불리한 청약조건을 혼인·출산에 유리하도록 개선함.

- 1인가구의 경우 도시근로자 월평균소득의 100%인데 반해 맞벌이일 경우 140%로 청약시 불리한 점을 개선하여 맞벌이가구의 경우 공공주택 특별공급 시 추첨제를 신설하고 소득 기준 또한 도시근로자의 월평균소득 200%로 상향함.

○ 청약에 부부가 각각 당첨될 경우 중복 당첨으로 무효 처리되어 청약 기회가 제한되는 점을 개선하여 중복 당첨 시에도 유효 처리하여 청약 기회를 2회로 확대함.

○ 다자녀의 기준을 3자녀에서 2자녀로 완화하고 배우자의 청약 당첨, 주택소유 이력이 있더라도 특별공급에 신청할 수 있도록 하고 배우자의 청약통장 가입 기간을 합산하여 신혼가구에 유리하게 제도를 개선함.

## 제4장 주요국의 공공주택공급 정책 사례 분석

---

1. 일본의 공공주택공급 정책
2. 싱가포르의 공공주택공급 정책
3. 프랑스의 공공주택공급 정책
4. 주요국 공공주택공급 정책의 시사점



## 1. 일본의 공공주택공급 정책

### 1.1 공공주택공급 정책 개요

#### □ 공공주택의 유형

- 일본의 공공주택은 공영주택, 공사주택, UR주택 등 크게 3가지 유형으로 구분할 수 있음. 공영주택은 지방공공단체가 건설, 매입 또는 임대를 하여 저소득자에게 임대하거나 전대하기 위한 주택 및 부대시설로서 국가의 보조를 받는 주택으로 국가의 사회안전망 역할을 담당함.
- 공사주택은 인구 50만 이상의 지방자치단체가 출자하여 설립된 지방주택공급공사에서 중산층 이상의 가구에 공급하기 위한 주택임. UR주택은 독립행정법인도시재생기구에서 중산층 이상의 가구를 대상으로 공급하기 위한 주택임. 공영주택이 저소득층, 장애인을 대상으로 사회안전망 측면에서 주택을 공급하는 것과는 달리 공사주택과 UR주택은 중산층부터 고소득층까지의 범위를 아우르는 주택을 공급하는 것이 특징임.
- 국토교통성에서 집계한 공급주체별 임대주택의 관리호수는 공영주택 213만 호 UR주택 70.2만 호, 공사주택 14만 호이며 공적임대주택 신규 공급을 지양하는 정책 방향과 더불어 지방자치단체의 재정문제, 운영비 증가 등의 이유로 모든 유형에서 감소추세임.

[표 11] 일본 공공주택의 유형별 공급

유형	공급주체	근거법	비고
공영주택	지방자치단체 (광역, 기초)	「공영주택법」	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 일본주택공단 설립 이후 저소득가구, 장애인 등에 주택을 제공하여 사회안전망으로서의 기능(공단설립 이전은 전쟁 부흥의 일환으로 공급)</li> <li>• 가족 입주가 원칙, 2011년 동거친족 요건 폐지 후 조례에 일임</li> </ul>
공사주택	지방주택공급공사	「지방주택공급공사법」	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 인구 50만 이상 지방자치단체가 출자하여 설립</li> <li>• 2008년 57공사 ⇨ 2020년 37공사</li> </ul>

유형	공급주체	근거법	비고
UR주택	독립행정법인 도시재생기구	독립행정법인 「도시재생기구법」	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 국토교통성 주무관청</li> <li>• 일본주택공단(1955) ⇨ 주택도시정비공사(1981) ⇨ 도시정비기반공단(1999) ⇨ 도시재생기구(2004)</li> <li>• 2014년부터 사회안전망 기능 추가</li> </ul>
지역우량 임대주택	민간/공공	「특정우량임대주택 공급촉진에 관한 법률」, 「고령자거주안정 확보에 관한 법률」	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주택 건설, 개량에 대한 시설정비 보조</li> <li>• 임대료 보조</li> </ul>

자료 : e-gov법령 검색, UR도시기구 홈페이지, 국토교통성 홈페이지 내용을 정리함

#### □ 공공분양주택

- 지방주택공급공사, UR도시기구에서 공공분양주택을 공급하고 있으나 UR도시기구는 1999년 분양사업에서 철수하여 더 이상 분양주택을 공급하지 않음. 지방주택공급공사의 경우에도 일부 주택공급공사에서 공급하고 있으나 공식적인 집계는 하지 않음.
- UR도시기구의 분양주택 공급호수는 약 28만 호, 지방주택공급공사에서 공급한 분양주택은 57.8만 호<sup>12)</sup> 정도임.

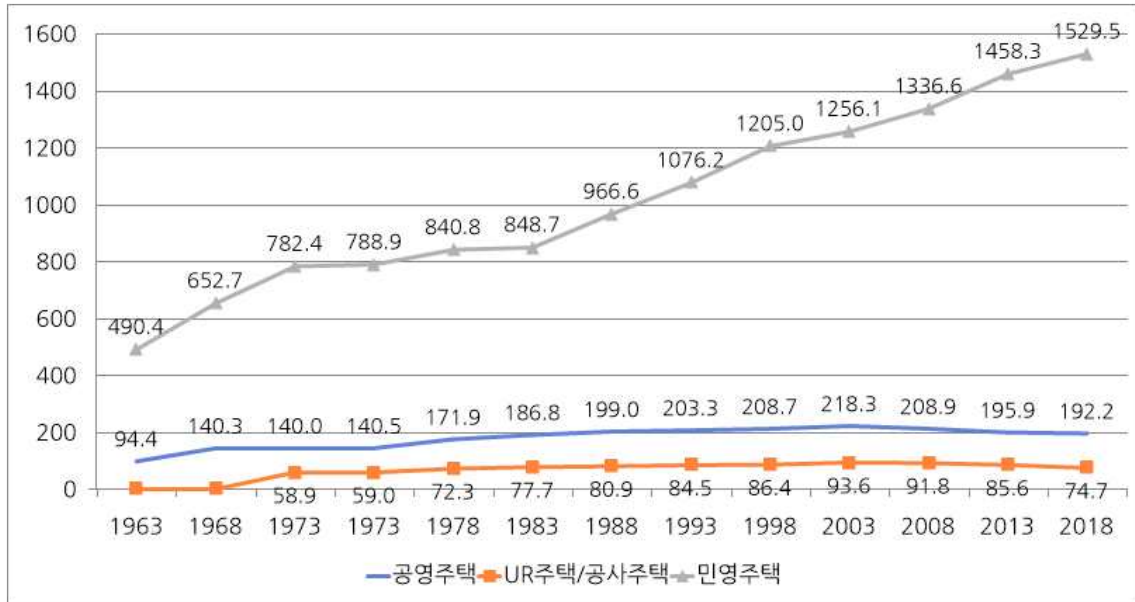
#### □ 공공임대주택의 재고 현황

- 2018년 주택토지통계조사에 따르면 일본의 주택총수는 5,361.6만 호이며 그 중 공영주택 192.2만 호(3.6%), UR 및 공사임대주택은 74.7만 호(1.4%)임.<sup>13)</sup>
- 공공임대주택의 비율은 1998년 공영주택, UR 및 공사임대주택이 각각 4.8%, 2.0%였던 것에 비하면 줄었음.
- 공공임대주택은 2003년을 최고지점으로 하여 감소세인 반면 민간의 임대주택은 전체 주택의 28.5%를 차지하고 양적으로도 지속적인 증가세를 보임.
  - 일본의 주택은 자가 소유를 중심으로 공급되었으며 공공을 공급 주체로 하

12) 전국주택공급공사연합회에서 집계한 57개 공사의 실적

13) 주택토지통계조사는 5년마다 시행되는 조사이며 2023년 조사결과는 일부 공표되었으나 주택의 소유 관계 통계는 공표되지 않았음.

는 공영주택, UR주택, 공사주택이 전체 주택에서 차지하는 비율은 미미함. 공공임대주택은 주거의 지원이 필요한 계층을 대상으로 한정적인 공급을 하고 보완책으로 민간임대주택을 활용하고 있음을 짐작할 수 있음.



〈그림 4〉 공공임대주택의 재고 추이(1963~2018)

자료 : 통계성(각년도), 주택토지통계조사 각 년도 자료

[표 12] 주택의 소유관계별 점유율 (단위 : %)

	자가소유	임대주택				전체
		공영주택	UR/공사주택	민영주택	사원주택	
1993	59.8	5.0	2.1	26.4	5.0	100.0
1998	60.3	4.8	2.0	27.4	3.9	100.0
2003	61.2	4.7	2.0	26.8	3.2	100.0
2008	61.1	4.2	1.9	26.9	2.8	100.0
2013	61.7	3.8	1.6	28.0	2.2	100.0
2018	61.2	3.6	1.4	28.5	2.1	100.0

자료 : 통계성 주택토지통계조사 각 년도 자료

## 1.2 공공주택공급 관련 기준

### 1) 공영주택법

- 「공영주택법」은 저소득자를 대상으로 저렴한 임대료로 임대, 전대하여 국민생활 안정과 사회복지 증진에 기여하는 것을 목적으로 하며 공영주택의 정비, 공영주택의 관리, 공영주택 재건축사업에 대해 규정하고 있음.
- 공영주택의 공급은 주거약자에게 임대주택을 제공하기 위해 주택을 건설, 매입, 임대하여 정비하는 것과 공영주택의 관리를 포괄하고 있음. 즉 공영주택의 양적인 확보뿐만 아니라 관리를 통해 자산을 유지하고 적절한 배분을 하는 것까지 포함하고 있음.

#### □ 공영주택의 정비

- 공영주택의 정비는 국토교통성에서 정하는 기준을 참작하여 사업주체가 조례로 정하여 시행하도록 규정하고 있으며 광역지방자치단체에서 「주생활기본법」에서 규정하는 광역계획을 수립하여 공영주택을 건설할 때 국가의 예산 범위에서 비용의 50%를 보조함.
- 공영주택을 정비할 때 어린이놀이터, 공동목욕탕, 집회소 등 입주자의 공동복지를 위해 필요한 시설을 ‘공동시설’로 정의하고, 공동시설의 정비에 힘써야 한다고 규정하고 있으며 공동시설의 경우에는 50%를 보조할 수 있다고 규정하고 있어 공영주택 정비시 공동시설이 필수적인 요건은 아님을 알 수 있음.
- 「도시재생특별조치법」, 「지역주택법」, 「광역적 지역활성화를 위한 기반정비에 관한 법률」, 「오키나와진흥특별조치법」 상의 교부금을 받은 경우는 국가의 보조를 받은 것으로 간주하여 중복지원은 하지 않음.
- 국가 보조금의 산정은 표준건설·매입비를 최대 기준으로 함.<sup>14)</sup>
- 사업 주체가 공영주택으로 전대하기 위한 주택의 건설, 개량 시 비용의 일부를 보조할 수 있도록 함.

14) 국토교통성에서 표준건설비 등을 별도로 마련하고 있으며 구조, 지역, 지구별로 호당 표준면적을 기준으로 세분화하고 있음. 예를 들어 호당 표준면적을 101㎡으로 하는 고층내화구조의 도시지구 표준건축비 범주는 23,520,000엔~25,690,000엔임.

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001735753.pdf>

- 공영주택의 정비는 「공영주택 등 정비기준」에서 대략적인 틀을 마련하고 있으며 사업주체에서 공영주택 및 공동시설의 정비기준을 정할 때 참고해야 할 기준으로, 부지의 위치, 안전, 주동(일조, 통풍, 채광, 개방성, 프라이버시 확보, 재해방지, 소음 등), 주택(방화, 피난 및 방범, 에너지사용 합리화 등), 주호 면적, 설비 등에 관한 사항을 정하고 있음.
- 각 사항에 대해 구체적인 기준을 두기 보다는 큰 방향 설정을 하고 있으나 주호의 최소면적을 25㎡로 정하고 있고, 부엌, 수세식 화장실, 세면설비 및 욕실, 텔레비전 수선설비 및 전화배선을 필수로 하고 있음. 공동으로 이용하는 부엌, 욕실을 설치하는 경우에는 면적과 필수설비 설치에 예외로 하고 있음.
- 화학물질 발산으로 인한 위생상 문제 방지, 이동의 편리성, 안전성 확보를 위한 조치를 강구하여야 하며 특히 고령자에 대한 배려를 강조하고 있음.

□ 공영주택의 관리 : 임대료 산정방식

- 「공영주택법」 제16조 제1항에서 공영주택의 임대료는 입주자의 수입, 공영주택의 입지조건, 규모, 경과년수 및 기타 사항에 따라 정하며 인근 동종주택의 임대료 이하로 사업주체가 결정하도록 하고 있음<sup>15)</sup>. 입주자로부터 수입의 신고가 없는 경우에는 인근 동종주택의 임대료를 징수함.
- 동 법 시행령 제2조에서는 임대료의 산정 방법을 규정하고 있음.

$$\text{임대료} = \text{①임대료산정 기초액} \times \text{②입지계수} \times \text{③규모계수} \times \text{④노후도계수} \times \text{⑤편리성 계수}$$

- 임대료 산정 기초액 : 세대의 소득에 따라 설정되며 소득의 구분별로 금액이 정해지며 각 소득 구분의 경계가 되는 소득과 임대료 산정 기초액은 국민의 소득 수준 등을 감안하여 매년 개정을 예정함.<sup>16)</sup>

15) 공영주택의 입주와 계속 거주여부를 정하고, 임대료 산정을 위한 기초금액을 산출하기 위해서 매년 입주자의 소득을 신고하도록 하고 있으며, 입주자가 자발적으로 소득을 신고하지 않을 경우 사업주체의 장은 해당 입주자, 고용주, 그 밖의 관계자에게 소득을 신고하도록 요청할 수 있으며 관공서에 필요한 서류를 열람하도록 하거나 내용을 기록하도록 요청할 수 있음.

16) 통계성 가계조사에서 매년 발표하는 2인이상의 근로자 세대 소득 5분위 경계치 자료에 따르면 2024년 7월 1분위와 2분위의 경계치는 월 212,272엔, 2분위와 3분위의 경계치는 310,873엔, 3분위와 4분위의 경계치는 405,628엔, 4분위와 5분위의 경계치는 515,500엔임.

[표 13] 임대료 산정 기초액

세대 소득(월)	임대료 산정 기초액
104,000엔 이하	34,400엔
~123,000엔 이하	39,700엔
~139,000엔 이하	45,400엔
~158,000엔 이하	51,200엔
~186,000엔 이하	58,500엔
~214,000엔 이하	67,500엔
~259,000엔 이하	79,000엔
259,000엔 초과	91,100엔

자료 : 「공영주택법시행령」 제2조

- 시정촌 입지계수 : 공시가격 및 그 밖에 토지가격을 감안하여 0.7 이상 1.6 이하로 국토교통성 장관이 정하는 수치를 의미함. 여기서 시정촌 입지계수는 시정촌 단위의 입지 편익을 정한 것으로, 공영주택 단지별 입지 조건의 경우 각 지방자치단체가 편리성 계수를 설정하여 조정하도록 함.
- 규모계수 : 해당 공영주택의 공용부분을 제외한 바닥면적 합계를 65㎡로 나눈 수치<sup>17)</sup>
- 노후도 계수 : 공영주택의 구조별로 건축시부터 경과년수에 따라 국토교통성 장관이 정하는 1이하의 수치를 의미함.<sup>18)</sup>
- 편리성 계수 : 주택의 편리성 계수는 지방공공단체가 공영주택이 위치한 구역 및 주변의 지역 상황, 공영주택의 설비, 그 밖에 공영주택이 가지는 편리한 요소가 되는 사항을 감안하여 최소 0.5, 최대 1.3임.(단, 1.6을 시정촌별 입지계수로 나눈 수치와 비교하여 작은 수치를 적용함)<sup>19)</sup>
- 공공임대주택의 경우 소득기준을 충족한다면 기간의 정함이 없이 거주하는 것이 가능함.

17) 당초 규모계수의 경우 바닥면적의 합계를 70㎡로 나눈 수치였으나 2006년 개정에서 65㎡로 변경됨.  
 18) 노후도 계수는 국토교통성 고시 제36호에서 정하고 있음. 「수도권정비법」상의 기성시가지를 포함하는 구역의 경우, 목조의 경우 1-0.0116×경과년수, 목조 이외의 경우 1-0.0044×경과년수, 그 외의 구역은 목조의 경우 1-0.0177×경과년수, 목조 이외의 경우 1-0.0114×경과년수  
 19) 주택의 편리성 계수는 입주자가 공영주택에 거주함으로써 얻어지는 편리함을 계수로 나타내는 것으로 편익을 나타내는 계수 중에서 유일하게 사업주체가 정하는 계수임.

□ 공영주택의 관리 : 소득 초과자에 대한 조치

- 공영주택의 경우 소득<sup>20)</sup>을 기준으로 입주계층을 우선입주자, 재량입주자, 소득초과자, 고액소득자로 구분하여 선정함.
  - 우선입주계층은 거주 안정을 확보하는 것이 필요한 자에 대하여 지방공공단체의 판단에 의해 입주자를 선정하여 우선적으로 입주하도록 하는 것이 가능함.
  - 재량계층은 입주자가 고령자, 장애인인 경우 등 특별하게 거주 안정을 도모할 필요가 있다고 시행령으로 정하는 경우, 재해에 의해 소실된 주택에 거주하던 저소득자에게 임대하기 위해서 건설하는 국가 보조에 의한 공영주택 또는 전대하여 임대하는 공영주택의 입주자를 선정할 때는 재량계층으로 우선입주계층보다 높은 기준을 적용함.
  - 소득초과자는 공영주택에 3년 이상 입주한 자 중에서 월 소득액이 공영주택법 시행령으로 정하는 금액을 초과하는 자로 명도협조의 의무가 발생함.
  - 고액소득자는 5년 이상 입주하여 최근 2년간 월 소득이 소득분위 60%를 초과하는 자로 지방공공단체가 명도청구 할 수 있음.
- 공영주택법 제28조에 의하면 공영주택에 3년 이상 입주한 입주자의 경우 공영주택 입주자 소득의 기준을 상회하는 경우 공영주택에서 퇴거하도록 노력해야 한다고 규정함.
  - 입주자 소득 기준을 초과한다고 해서 즉시 퇴거 조치가 이루어지는 것이 아니라 소득 수준에 따라 소득초과자에 대한 임대료 산정 기초액을 반영하도록 함.
- 소득 초과자의 임대료는 현재 임대료에 인근 동종주택의 임대료에서 현재 임대료를 제한 금액에 수입 구분에 따라 정하는 비율을 곱한 금액을 더하여 산출함.

$$(\text{소득초과자 임대료}) = (\text{현재 임대료}) + (\text{인근 동종주택의 임대료} - \text{현재 임대료}) \times (\text{수입 구분에 따라 정하는 비율})$$

20) 소득에 포함되는 항목은 급여소득(회사원, 일용직, 파트타임 근로자, 아르바이트 등에 의한 소득), 사업 소득(자영업, 보험회교원, 농업 및 어업 등에 의한 소득), 연금소득(국민연금, 후생연금, 퇴직연금 등에 의한 소득)임.

[표 14] 수입초과자의 임대료 산장을 위한 수입 구분별 적용 비율

연도	입주자의 수입			
	186,000엔 이하	186,000엔 초과 214,000엔 이하	214,000엔 초과 259,000엔 이하	259,000엔 초과
초년도 (수입이 초과된 해)	5분의 1	4분의 1	2분의 1	1
초년도의 다음해	5분의 2	4분의 2	1	1
초년도의 다음다음해	5분의 3	4분의 3	1	1
초년도에서 기산하여 3년도를 경과한 연도	5분의 4	1	1	1
초년도에서 기산하여 4년도를 경과한 연도	1	1	1	1

자료 : 「공영주택법시행령」 제8조 제2항.

#### □ 임대료 보조

- 일본의 공영주택은 소득수준에 따라 입주 가능한 주택 유형이 정해지는 것이 아니라 동일한 주택에 대해 소득수준에 따라 임대료 수준이 결정되므로 저렴한 임대료가 책정되었다고 해서 주택의 규모, 수준이 달라지지 않음.
- 소득수준에 따라 임대료가 다르게 책정되는 만큼 지자체의 부담 비용도 달라지므로 이를 보전하기 위해 ‘공적임대주택 임대료대책 조정 보조금 교부요강’에 따라 중앙정부에서 임대료 보조가 이루어짐. 이는 소득에 따라 임차인의 임대료를 감액할 때 경비의 일부를 보조하여 지방공단체가 부담하는 경비의 지역 간 불균형을 조정하기 위한 것임.

## 2) 지역주택법<sup>21)</sup>

- 「지역주택법」은 지역의 다양한 수요에 대응한 공공임대주택의 정비를 지방공공단체의 자주성을 존중하여 추진할 수 있도록 중앙정부에서 정한 기본 방침을 근거로 지역주택계획에서 정하는 공공임대주택의 정비사업에 충당할 수 있는 비용을 교부할 수 있는 근거를 마련한 것임.

21) 지역의 다양한 수요에 대응한 공공임대주택 등의 정비에 관한 특별조치법

- 중앙정부의 기본방침에 포함되는 내용은 다음과 같음.
  - 지역의 주택에 대한 다양한 수요에 부응하는 공공임대주택의 정비 방향
  - 공공임대주택 및 공공공익시설의 정비 관련 기본사항
  - 공공임대주택의 유효활용, 임대조건 등 관리에 관한 기본사항
  - 공공임대주택의 거주자 복지 또는 편의증진에 관한 시책과의 연계에 관한 기본사항
  - 지역주택계획 작성에 관한 기본사항
  
- 지방자치단체(광역시, 기초), UR기구 및 지방주택공급공사는 지역의 공공임대주택 정비에 관하여 필요한 협의를 위해 지역주택협의회를 조직할 수 있음.
  
- 지방공공단체는 중앙정부의 기본방침에 따라 지역주택계획을 작성할 수 있음. 지역주택계획에는 다음의 사업내용을 담아야 하며 지역주택계획을 중앙정부에 제출하여야만 교부금을 받을 수 있음.
  - 공공임대주택의 정비관련 사업
  - 공공공익시설의 정비관련 사업
  - 공공임대주택 정비와 일원화하여 효과를 증대시키기 위해 필요한 사업

### 3) 주생활기본법

- 「주생활기본법」은 2004년에 제정되었으며 주생활의 안정 확보 및 향상을 촉진하기 위하여 국가, 지방공공단체, 주택관련 사업자의 책무를 명확하게 설정하고 기본이 되는 사항을 정하고 있으며 주생활기본계획의 수립을 통해 공영주택의 공급 목표량을 설정하도록 하고 있음.
  
- 하지만 2018년 총무성의 보고서에서는 공영주택 공급계획에 의한 공급 대비 입주실적이 53%~73%에 그쳐 미스매치가 나타났다고 보고, 공영주택 목표량 설정에 따른 모니터링을 통해 미스매치를 최소화하는 목표량을 설정하도록 함.

- 지자체에서 공영주택 공급 목표량 설정 시 지역 내의 주거지원 대상자 거주현황, 민간주택 수요, 임대료 등 시장 상황 등을 고려하여 공영주택에 입주하도록 지원이 필요한 가구수 파악이 필요하다고 지적함.<sup>22)</sup>
- 주생활기본계획에서 수립을 의무화하는 중앙정부의 주생활기본계획은 주택 분야의 시책을 종합적으로 추진하기 위하여 수립된 최상위 계획이며 주택정책의 장래 목표와 실현 방법을 나타내는 계획으로서 기능하며 기초자치단체의 주생활기본계획은 중앙정부의 계획에 근거하여 정책내용을 보다 구체화하고, 시책의 구현을 종합적으로 도모함.
- 2021년 수립된 주생활기본계획의 주요 목표는 출산과 양육하기 좋은 주거, 고령자 안심거주 커뮤니티, 주거지원 필요 세대의 안전망 기능 정비 등 수요 맞춤형 주거의 공급과 지원에 중점을 두고 있음.

[표 15] 주생활기본계획의 목표와 기본방향

목표	기본방향	성과지표
출산과 양육하기 좋은 주거	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주택단지 재건축, 재개발 시 육아지원 시설, 공원 및 녹지, 코워킹스페이스 정비 등 직주, 직육 근접환경 정비</li> <li>• 기성시가지의 빈집, 빈점포 등을 활용하여 지역교류시설 정비를 통한 육아지원 기능 충실</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공공임대주택단지(100호 이상) 지역 거점시설 병설률 29%(2019) ⇨ 약 40%(2030)</li> <li>*고령자가구, 장애인가구, 육아가구 등의 지원시설. UR단지에서는 지역의료복지거점화를 추진(250단지)하며 이때 설치되는 시설을 포함</li> </ul>
고령자 안심거주 커뮤니티	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 고령자, 장애인이 건강하고 안심하며 생활하는 주거 확보</li> <li>• 지방공공단체의 적절한 관여를 통해 서비스 결합 고령자주택 정비, 정보공개</li> <li>• 주택단지 재건축, 재개발 시 의료복지 시설, 고령자 지원시설, 고독 및 고립대책에 기여하는 커뮤니티 스페이스 정비</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 고령자 거주 주택 중 무장애성능, 단열성능 주택 비율 17%(2018) ⇨ 약 40%(2030)</li> <li>• 고령자 인구 대비 고령자용 주택 비율 2.5%(2018) ⇨ 4%(2030)</li> <li>• 공공임대주택단지(100호 이상) 지역 거점시설 병설률 29%(2019) ⇨ 약 40%(2030)</li> </ul>
안전망 기능 정비	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공영주택의 계획적인 재건축, 무장애화, 장수명화 등 재고 개선</li> <li>• 공영주택 정비, 관리 시 지역 실정, 세대 동향 등을 고려하여 민간사업자의 다양한 노하우 기술 활용, 세대숙성에 따른 주호 공급 추진</li> <li>• UR임대주택은 공영주택 주택안전망 중심역할을 보완하는 기능을 가지므로 주택의 재생을 추진</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주거지원협의회 설립 기초자치단체 인구커버율 25%(2020) ⇨ 50%(2030)</li> </ul>

자료 : 국토교통성(2021), 주생활기본계획

22) 총무성(2018), 공공주택 공급에 관한 행정평가 및 감독 결과에 관한 보고서  
[https://www.soumu.go.jp/main\\_content/000527682.pdf](https://www.soumu.go.jp/main_content/000527682.pdf)

□ 주거면적수준

- 주거면적수준은 「주생활기본법」이 제정되어 주생활기본계획에서 최저주거면적수준과 유도주거면적 수준을 제시하고 있으며 구체적인 내용은 다음과 같음.
- 최저주거면적 수준은 세대원수에 따라 건강하고 문화적인 주생활을 영위하는 기초로서 필요불가결한 주택의 면적에 관한 수준을 정한 것임.

(1) 독신자 : 25㎡

(2) 2명 이상의 세대 :  $10\text{㎡} \times \text{세대인원수} + 10\text{㎡}$

1. 상기 식에서 세대인원수는 3세 미만인 자는 0.25명, 3세 이상 6세 미만인 자는 0.5명, 6세 이상 10세 미만인 자는 0.75명으로 산정한다. 단, 이에 의해 산정된 세대인원수가 2명을 충족하지 못하는 경우 2명으로 한다.
2. 가구 인원수(주1의 적용이 있는 경우에는 적용 후의 세대인원수)가 4명을 초과할 경우에는 상기 면적으로부터 5%를 공제한다.
3. 다음의 경우에는 상기의 면적에 따르지 않을 수 있다.
  - ① 독신의 학생, 단신 부임자 등으로 비교적 단기간의 거주를 전제로 면적이 확보되어 있는 경우
  - ② 적절한 규모의 공용부엌 및 욕실이 있고, 각 호실에 전용의 미니주방, 수세식 화장실 및 세면소가 확보되어 상기 면적으로부터 공용 기능·설비에 상당하는 면적을 제외한 면적이 개별로 확보되어 있는 경우

- 유도거주면적 수준은 풍요로운 주생활 실현의 전제로서 세대원수에 따라 다양한 라이프스타일에 대응하기 위해서 필요하다고 생각되는 주택의 면적을 설정한 것임. 도시의 교외 및 도시부 이외의 일반지역에 있어서의 단독주택 거주를 상정한 일반형 유도거주면적 수준과 도시의 중심 및 그 주변에서의 공동주택 거주를 상정한 도시거주형 유도거주면적 수준으로 구성됨.

(1) 일반형 유도주거면적 수준

- ① 독신자 55m<sup>2</sup>
- ② 2명 이상 세대 25m<sup>2</sup>×세대인원수+25m<sup>2</sup>

(2) 도시형 유도주거면적 수준

- ① 독신자 40m<sup>2</sup>
- ② 2명 이상의 세대 20m<sup>2</sup>×세대인원수+15m<sup>2</sup>

1. 상기식에서 세대인원수는 3세 미만의 자는 0.25명, 3세 이상 6세 미만의 자는 0.5명, 6세 이상 10세 미만의 자는 0.75명으로 산정한다. 단, 이렇게 산정된 세대인원수가 2명을 충족하지 못하는 경우는 2명으로 한다.

2. 세대인원수(주1의 적용이 있는 경우에는 적용 후의 세대인원수)가 4명을 초과할 경우는 상기 면적으로부터 5%를 공제한다.

3. 다음 경우에는 상기의 면적에 따르지 않을 수 있다.

- ① 독신의 학생, 단신 부임자 등으로 비교적 단기간의 거주를 전제로 면적이 확보되어 있는 경우
- ② 적절한 규모의 공용부역 및 욕실이 있고, 각 호실에 전용의 미니주방, 수세식 화장실 및 세면소가 확보되어 상기 면적으로부터 공용 기능·설비에 상당하는 면적을 제외한 면적이 개별 확보되어 있는 경우

- 최소주거면적과 유도주거면적은 주택성능 수준의 기본적 기능을 충족시키는 것을 전제로 함.<sup>23)</sup>

□ 주택의 평균 면적

- 일본의 공공주택은 독신가구를 대상으로 하기보다 가족 단위 가구를 대상으로 하고 있어 민영의 임대주택보다 평균 규모가 높은 경향임. 공영주택, 공사주택 모두 평균 51m<sup>2</sup> 정도의 면적으로 3~4인 가구의 최저주거면적기준을 충족하고 있으며 유도주거면적기준도 어느 정도 충족하고 있었음.

23) 면적 이외의 주거 성능 기준은 본 보고서의 부록에 정리함.

[표 16] 주택의 소유관계별 평균 면적(단위 : m<sup>2</sup>)

	자가소유	임대주택				전체
		공영주택	UR/공사주택	민영주택	사원주택	
1993	122.08	49.44	46.66	41.99	56.35	91.92
1998	122.74	50.19	46.97	42.03	53.52	92.43
2003	123.93	51.56	48.99	44.31	53.63	94.85
2008	122.63	51.52	49.51	43.47	53.17	94.13
2013	122.32	51.91	50.19	44.39	52.60	94.42
2018	119.91	51.48	51.03	45.57	52.75	93.04

자료 : 통계성 주택토지통계조사

#### 4) 민간의 역량을 활용한 공공주택 공급

##### □ PFI법<sup>24)</sup>

- 「민간자금 등 활용에 따른 공공시설 등의 정비 등의 촉진에 관한 법률」에 근거하여 공공주택 부문에서의 민관협력에 의한 사업(PPP, Public Private Partnership/ PFI, Private Finance Initiative)이 이루어지고 있음.
- 민관협력 사업의 정의는 공공시설 등의 건설, 유지관리, 운영 등을 민간의 자금, 경영능력 및 기술적 능력을 활용하여 실시하는 수법임.
- 민간의 자금, 경영능력, 기술능력을 활용하여 국가, 지방공공단체 등이 직접 실시하는 것보다 효율적이고 효과적으로 공공 서비스를 제공할 수 있는 사업에 적용하도록 하고 있음.
- PFI사업수법의 종류는 (1) 민간사업자가 공공시설 운영을 담당하는 수법, (2) 민간사업자가 공공시설의 설계, 건설(또는 제조) 및 운영 등을 담당하는 수법, (3) 민간사업자가 공공시설 등의 설계 및 건설(또는 제조)를 담당하는 수법, (4) 공적부동산의 이·활용에 관한 수법 등 4가지로 구분함
- 그중 공영주택의 정비에 활용가능한 수법은 (2) 민간사업자가 공공시설의 설계, 건설(또는 제조) 및 운영 등을 담당하는 수법, (3) 민간사업자가 공공시설 등의 설계 및 건설(또는 제조)를 담당하는 수법으로 다음의 방식으로

24) 「민간자금 등 활용에 따른 공공시설 등의 정비 등의 촉진에 관한 법률」

구분할 수 있음.

[표 17] 민관협력사업 수법의 유형

사업수법	사업방식	근거법
민간사업자가 공공시설의 설계, 건설(또는 제조) 및 운영 등을 담당하는 수법	BTO(Build-Transfer-Operate)	PFI법
	BOT(Build-Operate-Transfer)	
	BOO(Build-Own-Operate)	
	RO(Rehabilitate-Operate)	
	DBO(Design-Build-Operate)	지방자치법
민간사업자가 공공시설등의 설계 및 건설(또는 제조)를 담당하는 수법	BT(Build-Transfer)	PFI법
	민간건설 임대방식 및 특정건축자제도 등	도시재개발법

자료 : PPP/PFI 수법 도입 우선 검토 규정 책정 가이드

□ 주택안전망법<sup>25)</sup>에 의한 공공임대주택 공급

- 2007년 제정된 「주택안전망법」은 주거취약계층을 저소득계층으로 한정하지 않고, 민간의 임대주택에 원활하게 입주할 수 있도록 등록제도화<sup>26)</sup>하여 공공임대주택 입주 자격은 없지만 주거에 취약한 계층이 저렴한 임대료로 입주 가능한 주택을 공급하는 데에 중점을 둠.
  - 주거취약계층의 범위는 관련법령에서 저소득자를 포함하여 재난피해자(재난발생후 3년 이내), 고령자, 장애인, 아동을 양육하는 자로 정하고 있음. 그 외 외국인, 동일본지진 등 대규모재해의 피해자, 광역 및 기초자치단체에서 공급촉진계획에 따라 별도로 정하는 자를 포함함.
- 민간의 사업자(개인을 포함)가 일정 조건을 충족하는 주택을 등록하고 해당 주택에 대해 개보수 비용을 지원하고 임차인의 입주부담을 경감하는 두 가지 경제적 지원을 실시함.
- 등록주택의 개보수 지원의 경우 주택의 배리어프리 공사, 내진공사, 용도변경공사 등에 소요되는 비용에 대해서 국가에 의한 직접 보조사업<sup>27)</sup>과 지방

25) 「주택의 확보에 배려가 필요한 사람을 위한 임대주택 공급 촉진에 관한 법률」

26) 임대인이 주거취약계층의 입주를 거부하지 않는 임대주택을 광역자치단체, 중핵도시 등 지방자치단체에 등록하여 주택을 필요로 하는 임차인에게 정보를 제공하고 임대인의 지도감독을 실시하는 제도.

27) 국가 보조 3분의 1, 호당 50만엔 한도.

공공단체를 통한 보조사업<sup>28)</sup>이 있음

- 국가 직접보조사업의 경우 공영주택에 준하는 임대료 이하여야 하며, 지방 공공단체를 통한 보조사업의 경우 인근 동종 주택의 임대료와 균형을 맞추어야 함.

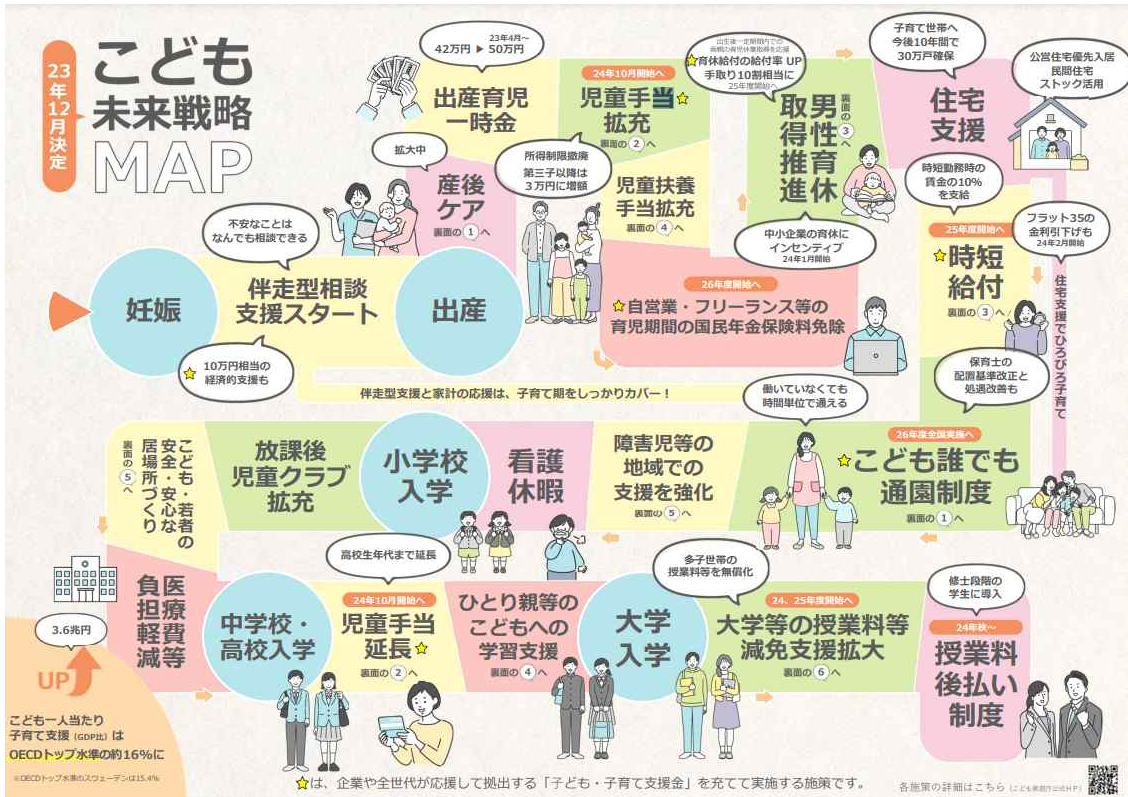
### 1.3 저출생극복을 위한 주택공급 및 주거지원 사례

#### □ 저출생 대응 공공주택공급

- 저출생 대응은 공공주택공급에만 국한하지 않고 ‘어린이 가정청’을 설립하고 2023년 12월 ‘어린이 미래전략’을 구상하여 종합적으로 도모하고 있음.
  - 임신, 출산, 초중고 입학, 대학 입학 등 출생 후 100개월간 부양수당, 돌봄, 주택, 의료, 교육 및 학습지원 등 필요한 지원을 시행하는 것을 목표로 함.
- 육아가구의 공영주택 우선입주, 빈집 개보수, 서브리스 등으로 육아가구에 적합한 주택을 확보하는 것을 목표로 하여 2023년부터 10년간 육아가구를 위한 주택 약 30만 호 확보(공공 20만 호, 민간 10만 호)
  - 동경의 경우 동경주택공급공사에서 선착순으로 공급하는 공공임대주택의 육아가구의 우선 신청제도(패밀리 워크)를 도입하여 공공임대주택 모집 초기 1주일간 육아가구의 신청을 받아 우선입주 기회를 줌. 패밀리 워크 신청 대상 가구는 만 18세 미만의 자녀가 있는 세대, 임신부가 있는 세대, 혼인신고 후 1년 미만 또는 약혼한 40대 이하 세대 등임.
  - 동경의 경우 공영주택의 일부를 신혼부부(혼인예정 포함), 육아가구를 대상으로 최장 10년간 임대하는 정기사용주택을 공급하고 있음. 다른 공영주택에 거주하더라도 주택면적이 일정수준 미만이면 신청이 가능함. <sup>29)</sup>

28) 국가 보조 3분의 1, 지방공공단체 3분의 1, 국비한도 호당 50만엔

29) 거주인원수 2인 30㎡미만, 3인 40㎡미만, 4인 50㎡미만의 면적이면 주택이 협소하다고 간주하고 있음.



<그림 5> 어린이 미래전략 방침 이미지

자료 : 어린이 가정청(2023), 어린이 미래전략 MAP

□ 저출생 대응 주거지원

○ 어린이 가정청에서 ‘어린이 미래전략’을 구상하여 저출산 대책을 도모함.

- 기본이념으로 청년세대의 소득 증가, 사회 전체의 구조와 의식의 변화, 모든 육아가구의 촘촘한 지원

○ 거주지원법인의 지원을 통해 입주, 생활에 관한 상담 대응. 주거에 관한 지원을 강화함.

- 거주지원법인은 「주택안전방법」에 근거하여 광역자치단체에 등록하고 주거확보를 위해 지원이 필요한 계층을 대상으로 임대료 채무보증, 임대주택 입주 정보제공 및 상담, 돌봄 등 생활지원을 실시할 수 있음.

- 비영리단체, 사회복지법인, 주거지원을 목적으로 하는 기업 등이 신청할 수 있음.

○ 아동빈곤, 한부모가정의 자립, 학대 가정 등의 생활환경 정비를 통한 지원

- UR기구의 ‘플랫 35’ 육아 플러스(금리 최대 1% 인하)
  - 육아가구 : 자녀수(태아, 동거손자녀 포함)에 따른 금리 인하
  - 청년부부가구 : 부부 중 한 명이 40세 미만인 가구(동성 파트너 포함)
  - UR의 다른 제도와 합산하여 적용 가능
  - 신축 단독주택, 신축 아파트, 기축 주택, 기축주택+리모델링 비용에 적용 가능
- 육아가구에 대한 세제 우대 조치(주택담보대출 감세)
  - 연말의 주택담보대출 잔액의 0.7%를 최대 13년간 소득세에서 감액하는 제도로 19세 미만의 아동을 부양하는 육아가구, 부부 중 한 명이 40세 미만의 가구의 경우에 일반가구보다 공제한도를 500만엔~1000만엔 증액함.<sup>30)</sup>
- 육아가구 에코홈 지원사업
  - 에너지 비용 등 물가 상승의 영향을 받기 쉬운 육아가구, 청년 부부가구를 대상으로 높은 에너지 성능을 확보한 신축주택의 취득, 주택의 에너지 절감 개보수에 대한 지원을 시행하는 것.
  - 육아가구, 청년 부부가구에 의한 에너지절약 투자의 기반을 형성하여 2050년의 탄소중립 실현을 도모함.
  - 지원사업의 대상자는 주택을 신축하려는 건축주, 신축주택을 분양받으려는 수분양자, 리모델링을 실시하려는 공사발주자임. 신축주택의 구입이나 건축 시에는 40만엔~100만엔 범위에서 보조하고 리모델링의 경우 호당 30만엔<sup>31)</sup> 보조함.

## 1.4 주거지원과 연계가능한 저출생 대응 사례

### □ 지역 육아지원 거점사업

30) 장기우량주택(장수명 주택으로 인증받은 주택), 저탄소 주택, ZEH수준의 에너지 절감 주택, 에너지 절감 기준에 적합한 주택을 신축, 신규 분양한 경우에 한하며 가구 합계소득이 2천만엔 이하 등의 조건이 있음

31) 기존주택을 구입하여 리모델링 하는 경우 호당 60만엔 상한

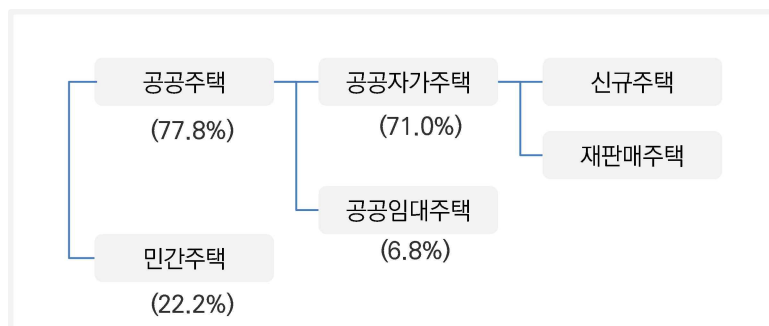
- 지역 육아지원 거점사업은 육아 중인 가족이 모여서 상호 교류, 육아의 불안, 고민을 상담할 수 있는 기회를 제공하기 위해 육아지원 거점시설을 설치하도록 지원하는 사업임.
  - 지역 육아지원 거점사업을 실시하게 된 현안문제는 3세 미만 아동의 60~70%가 가정육아, 핵가족화에 따른 지역의 결속력 희박, 자신이 태어나고 자란 지역 이외에서 자녀를 육아하는 경우의 증가, 남성의 낮은 육아 참여율, 아동수의 감소 등임.
- 기본사업은 (1) 육아가구의 교류의 장 제공과 교류 촉진, (2) 육아에 관한 상담, 지원, (3) 지역의 육아 관련 정보 제공, (4) 육아 및 육아지원에 관한 강습, 프로그램 실시 등임.
- 이와 더불어 지역기능강화를 확보해서 일시 돌봄, 찾아가는 육아의 장, 고통자 등 다양한 세대와의 교류, 전통문화를 배울 수 있는 행사 실시
- 공공시설, 보육시설 등 지역의 접근이 편리한 장소에서 영유아를 육아하는 가구의 교류를 실시하고 NPO 등 다양한 주체의 참가에 의해 지역사회 내에서의 상호지원, 육아가구 간의 상호지원에 의해 지역의 육아역량을 향상 시킴.
- 육아지원 시설을 신설하는 일반형, 기존의 육아지원 시설에 거점시설의 기본사업 등을 연계하는 연계형 사업으로 구분하여 각각 1억엔 전후, 3,200만엔을 보조함. 거점시설 개설 시 개보수비, 임대료 등을 지원
- 2019년 7,578개소에서 2023년 8,016개소로 점차 증가하는 추세이며 2024년도에 2,208억 엔의 예산이 책정되었음.

## 2. 싱가포르의 공공주택공급 정책

### 2.1 주택시장의 구조

#### □ 주택시장 기본구조

- 싱가포르의 주택시장은 크게 공공주택(HDB)과 민간주택으로 구분되며 공공자가주택 중심으로 형성되어 있음.
- 전체 가구 중 77.8%가 공공주택(HDB)에 거주하고 있으며, 공공주택(HDB)에 거주하는 가구의 91.3%가 자가주택에 거주하고 있음.
- 공공자가주택은 신축 분양을 통한 신규주택과 기존 재고 시장의 재판매주택으로 구분할 수 있음.
- 공공임대주택은 자국의 저소득층을 대상으로 하며, 민간임대주택은 주로 외국인이 거주함.
- 민간주택은 콘도미니엄, 단독주택 등이 있으며 중상층 이상이 거주함.



〈그림 6〉 싱가포르 주택시장 구조

자료: 박미선, 하수정, 조유지(2022); 싱가포르 통계청(2024). 참조하여 재구성

#### □ 싱가포르 주택의 점유형태 및 주택유형

- 싱가포르 전체 가구수는 142.5만 가구이며, 이중 자가가구가 89.7%로써 임대가구는 9.3%에 불과함.
- 공공주택(HDB)에 거주하는 가구가 77.8%, 콘도미니엄 등 기타 유형에 거주하는 가구가 22.2%를 차지함.

○ 공공주택(HDB) 중 1~2-Room Flats의 비율은 7%에 불과하며, 가장 대중적인 유형은 4-Room Flats(31.3%), 5 이상-Room Flats(22.4%)임.

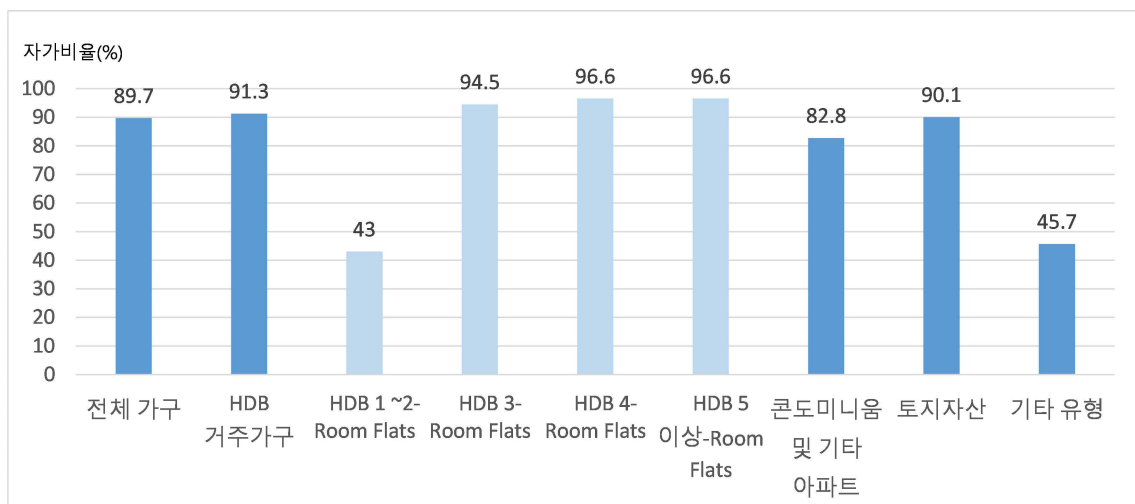
[표 18] 싱가포르 주택의 점유형태 및 주택유형

구분		2023년	
		가구수(가구)	비율(%)
전체 가구수		1,425,100	100.0
점유형태	임차가구	132,000	9.3
	자가가구	1,277,800	89.7
주택유형	HDB 거주가구	1,108,100	77.8
	HDB 1~2-Room Flats	99,700	7.0
	HDB 3-Room Flats	242,900	17.0
	HDB 4-Room Flats	446,600	31.3
	HDB 5 이상-Room Flats	319,000	22.4
	콘도미니엄 및 기타 아파트	244,800	17.2
	토지자산(단독주택)	68,400	4.8
	기타 유형	3,800	0.3

자료 : 싱가포르 통계청(<https://www.singstat.gov.sg/>). 재구성

○ 전체 가구의 89.7%, 공공주택(HDB) 거주가구의 91.3%가 자가가구임.

- 청년 및 저소득층이 거주하는 1~2-Room Flats의 자가비율이 43%이나, 이들 주택은 전체 주택 중 7.0%에 불과하며 대다수의 가구가 거주하는 3~5이상-Room Flats은 95% 내외의 자가점유율을 나타냄.



<그림 7> 싱가포르 주택 유형별 자가 거주 비율

자료 : 싱가포르 통계청(<https://www.sinastat.aov.sa/>). 재구성

## 2.2 공공주택 공급 세부 내용

### □ 공공주택 공급 규모

- 1980년 전체 가구수는 47만 가구, 자가 비율은 58.8%였으나, 1990년 자가 비율이 87.5%로 급격히 상승, 2000년 92.0%의 최고점을 기록한 후 4~5%p 감소하였으나 2023년 현재 89.7%로 소폭 상승함.
- 1980~2000년에는 공공주택(HDB)을 연평균 2.4만 호 공급, 자가율이 정점을 기록한 2000년 이후에는 연평균 1.3만 호 공급되고 있으나 팬데믹 기간 공급이 일부 정체됨.

[표 19] 싱가포르 연도별 주택공급 및 자가비율

구분		2023	2020	2010	2000	1990	1980
전체가구수(가구)		1,425,100	1,372,600	1,145,900	915,100	661,700	472,700
자가가구(가구)		1,277,800	1,206,000	998,900	841,600	578,900	278,100
임차가구(가구)		132,000	152,100	132,500	63,400	78,600	181,200
자가가구 비율(%)		89.7	87.9	87.2	92.0	87.5	58.8
주택 유형별 가구수 (가구)	HDB Flats	1,108,100	1,080,100	943,700	805,000	562,400	320,400
	HDB 1~2-Room Flats	99,700	88,800	52,300	45,600	53,900	103,500
	HDB 3-Room Flats	242,900	242,400	229,700	235,700	233,900	152,300
	HDB 4-Room Flats	446,600	434,300	365,400	302,600	181,500	46,300
	HDB 5 이상-Room Flats	319,000	314,600	293,300	215,500	86,100	16,500
	콘도미니엄 및 기타 아파트	244,800	220,100	132,000	59,500	30,800	18,400
	토지자산(단독주택)	68,400	68,400	64,900	46,300	46,300	40,100
	기타 유형	3,800	3,900	5,300	4,300	22,200	93,700
주택 유형별 자가 비율 (%)	HDB Flats	91.3	89.2	88.8	93.1	89.8	61.5
	HDB 1~2-Room Flats	43.0	37.8	18.4	19.3	26.8	5.2
	HDB 3-Room Flats	94.5	92.7	90	96.1	95.2	84.8
	HDB 4-Room Flats	96.6	94.0	93.6	98.0	97.6	96.2
	HDB 5 이상-Room Flats	96.6	94.5	94.4	98.5	97.8	98.8
	콘도미니엄 및 기타 아파트	82.8	81.6	76.6	80.8	78.0	49.2
	토지자산(단독주택)	90.1	89.2	88.7	89.8	87.6	75.4
	기타 유형	45.7	43.4	46.8	56.1	41.3	44.5

자료 : 싱가포르 통계청(<https://www.singstat.gov.sg/>). 재구성

□ 공공주택 공급 재정 투입 및 재원 조성

- 2022년 기준 정부보조금 53억 S\$, 정부대출 37억 S\$ 투입
  - 2013~2019년 보조금은 20억 S\$ 내외
  - 팬데믹 이후 자재비, 인건비 증가 등으로 인해 상승
- 적자 중 임대주택 부문은 2022년 기준 1.4억 S\$ 적자로써, 정부보조금의 대부분이 자가주택 지원에 소요
- HDB의 연간 적자는 정부 보조금으로 전액 충당
  - HDB는 싱가포르 공화국 헌법에 따라 보호 자산 처분 시 과거 정부에 귀속된 자본 이득을 보존하기 위해 정부 보조금을 받음.
  - 1960년 설립 이후 HDB에 제공된 누적 정부 보조금은 483억 6천만 S\$임.

[표 20] HDB 재무현황

(단위: 백만 S\$)

구분	2022	2021
총 손실	- 3,909	- 2,918
수입	2,992	2,827
수입(순)	- 917	- 91
감소(순 운영지출)	- 4,463	- 4,276
적자	- 5,380	- 4,367
자본지출	10,980	8,848

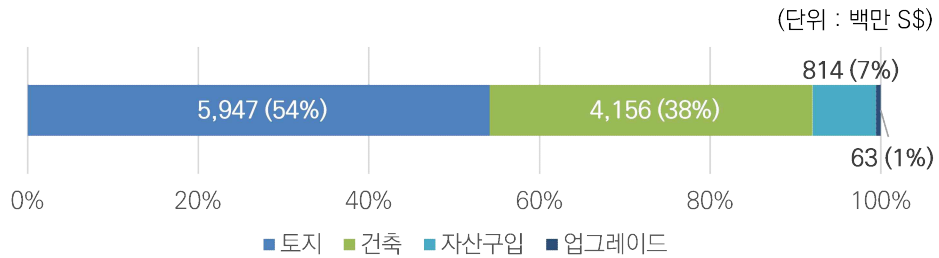
[표 21] 공공주택 자금조달

(단위: 백만 S\$)

구분	2022	2021
정부보조금	5,389	4,401
당해연도정부대출		
모기지 파이낸싱	3,539	1,425
업그레이드 파이낸싱	2	3
미상환 정부대출금		
모기지 파이낸싱	37,557	36,625
업그레이드 파이낸싱	20	22
채권	28,153	26,866
은행대출	-	2,139

자료 : HDB, 2022/2023 annualReport

○ 자본지출의 일정부분(1%)을 기존 건물 업그레이드에 할애하고 있음.

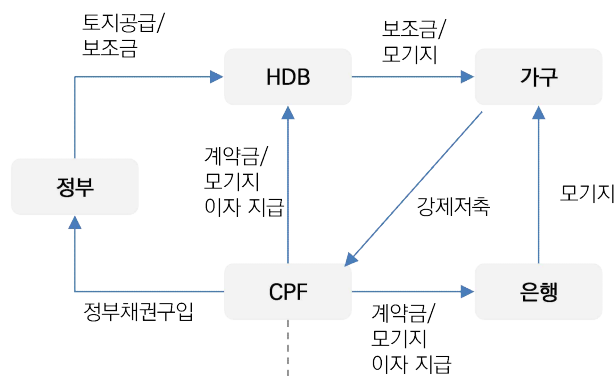


<그림 8> HDB 자본지출(2022년)

자료 : HDB, 2022/2023 annual Report

○ 중앙적립기금(CPF) 조성

- 중앙적립기금은 싱가포르 거주민의 자가마련, 의료보험, 은퇴자금의 기능을 포함한 복합 사회안전기체로서, 싱가포르 시민은 중앙적립기금에 의무적으로 가입해야 함.
- 시민들은 중앙적립기금이라는 강제저축 가입을 통하여 주택구입의 자금을 마련하고, 저렴한 이자율을 제공하여 자가소유를 촉진하도록 하는 구조



\* 중앙적립기금(CPF : Central Provident Fund)  
 - 근로자가 급여의 20%, 고용주가 근로자 급여의 16%를 납부  
 - 가입자가 의료·교육·주택구입과 관련해 활용 가능

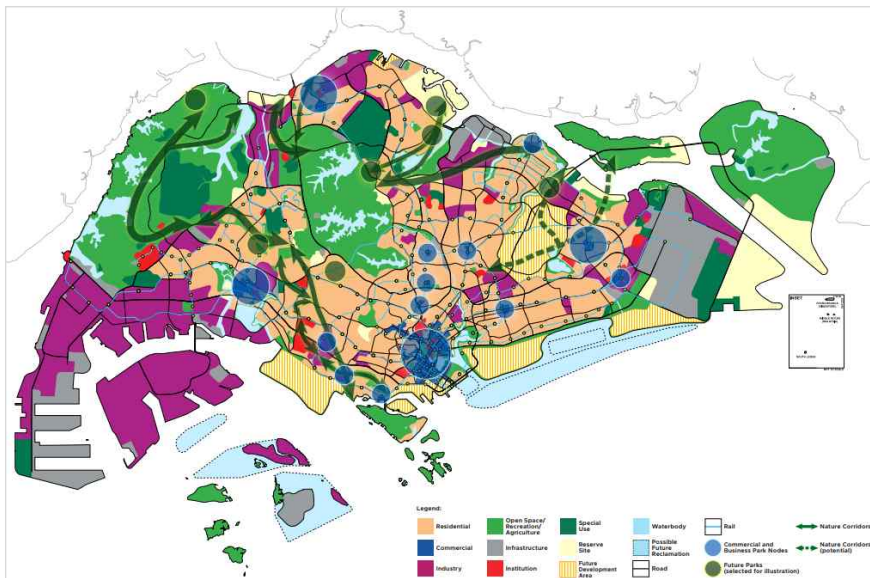
<그림 9> 싱가포르 HDB 주택구입 방식

자료 : 박미서, 하수정, 조유지(2022) 참고하여 수정

□ 공급 위치

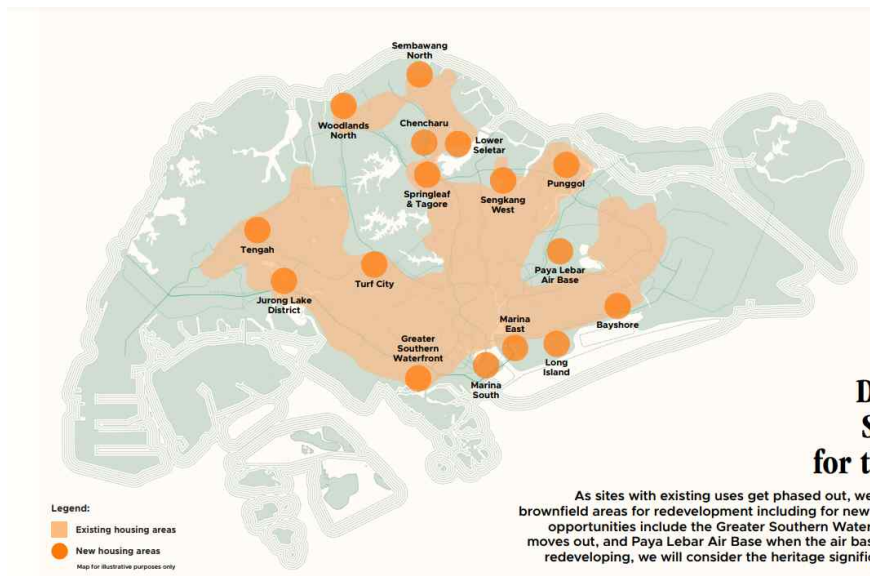
○ 싱가포르의 5년마다 마스터플랜을 발표하고 있으며, 마스터플랜 내에 살구색의 주거지에 HDB주택을 공급함.

- 싱가포르 전역, 특히 주거를 중심으로 대중교통 MRT가 위치하며 젊은 세대의 선호를 고려해 MRT역 중심으로 HDB 주택을 공급함.



<그림 10> 싱가포르 장기토지이용계획(2021마스터플랜)

자료 : 싱가포르 도시재생청 <https://www.ura.gov.sg>



<그림 11> 싱가포르 주택공급 계획 위치(2021 마스터플랜)

자료 : 싱가포르 도시재생청 <https://www.ura.gov.sg>

□ 공공자가주택

- 정부는 신규주택(Build To Oder, BTO) 가격 할인, 다양한 주택 보조금 제공, 우대금리 주택대출 제도 운영을 통해 국민 일반의 자가소유를 촉진하고 있음.

[표 22] 공공자가주택 구입지원

구분	내용
분양가 할인	• 시장가격보다 낮게 유지하기 위해 할인 제공(예 : 도심지에 위치한 신규주택의 경우 할인 전 65만 S\$, 할인 후 55만 S\$ 수준)
대출 지원	• 소득 수준에 대한 차별없이 LTV 75%, 이율 2.6%, 최대 25년간 대출
보조금	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 생애최초주택 구매자에게 신규주택(BTO)은 최대 12만 S\$, 재판매주택은 최대 23만 S\$ 지원이 이루어짐.</li> <li>• 보조금 지원 대상의 소득상한선이 S\$14,000로써 신규주택 구입 희망 가구의 80%가 보조금 대상임.</li> <li>• 주택규모 및 소득에 따른 차등 지원으로써 작은 규모의 주택, 저소득층에게 더 많은 지원이 이루어지는 시스템임.</li> </ul>

주 : 2024년 8월 기준으로 주택시장 과열에 따라 LTV 강화 및 보조금 지원 강화 조치가 이루어짐  
 자료 : 싱가포르 국가개발부 홈페이지(<https://www.mnd.gov.sg/>) 보도자료(2024. 8. 19); <https://www.mnd.gov.sg/our-work/housing-a-nation/bto-classification>

- 주택구입자에 대한 포괄적 보조금 지급을 통해 주택 구입을 지원함.

[표 23] 주택보조금 유형 및 수혜가구수

구분	2022년 보조금 수혜가구수 (가구)	가족 보조금 (S\$)	싱글 보조금 (S\$)
CPF 주택보조금	9,858	-	-
- 가족지원금	6,306	2-4 room flat: 80,000 5 room flat: 50,000	-
- 싱글지원금	3,501	-	2-4 room flat: 40,000 5 room flat: 25,000
- 공동싱글지원금	51		
향상된 CPF보조금	16,981	최대 120,000	최대 60,000
근접주택보조금	10,542	최대 30,000	최대 15,000
재판매주택 총보조금	-	최대 230,000	최대 115,000
신규주택 총보조금	-	최대 120,000	최대 60,000

주 : 1) 2024년 8월 기준으로 주택시장 과열에 따라 LTV 강화 및 보조금 지원 강화 조치가 이루어짐  
 2) 한 가구에서 두 가지 이상의 CPF 주택 보조금 혜택을 받을 수 있음  
 3) 향상된 CPF 주택 보조금(EHG)은 2019년 9월에 시행되었으며 기존의 추가 CPF 주택 보조금과 특별 CPF 주택 보조금을 대체함  
 4) 근접주택보조금은 2015년 8월부터 시행됨

자료 : 싱가포르 국가개발부 홈페이지(<https://www.mnd.gov.sg/>) 보도자료(2024. 8. 19); HDB, Key Statistics ANNUAL REPORT 2022/23. 재구성

- 저소득층의 접근성 강화를 위해 저소득 및 소규모 주택 구입자에게 더 많은 보조금을 지원함.

[표 24] 생애최초 주택구매자의 소득별 보조금 차이 비교 예시  
(MRT역 근처, 중심지 위치한 4-Room BTO flat 사례)

구분	Family A (소득 S\$ 9,000)	Family B (소득 S\$ 7,000)
판매가격 (보조금 전)	S\$ 550,000	S\$ 550,000
보조금(Enhanced CPF Housing Grant)	S\$ 5,000	S\$ 25,000
월납입금(현금)	S\$ 0	S\$ 273

자료 : <https://www.mnd.gov.sg/our-work/housing-a-nation/bto-classification>

- 보조금 이전 PIR은 3-room 기준 7.0이나, 보조금 이후 4.9로 하락하여 젊은 세대의 진입장벽을 낮출 수 있음.

[표 25] 싱가포르 HDB 신규주택 가격(2021년 기준)

주택형	중위주택가격(S\$)		중위가구 소득(S\$)	PIR	
	보조금이전	보조금이후		보조금 이전	보조금 이후
3-room	217,000	154,000	31,200	7.0	4.9
4-room	338,000	291,000	56,400	6.0	5.2
5-room	457,000	420,000	72,000	6.3	5.8

주 : 2021년 싱가포르 중위소득은 월 8,220 S\$(연 98,640S\$), 2023년 중위소득은 월 9,329S\$(연 111,948 S\$)임.  
출처 : 싱가포르 국가개발부 홈페이지(<https://www.mnd.gov.sg/>) 질의응답(2022.04.18.); 박미선·하수정·조윤지(2022); 싱가포르 통계청 홈페이지(<https://www.singstat.gov.sg/>) 수정

### ○ 신규주택(BTO)의 위치 속성별 공급 유형 및 보조금

- 위치 및 가격에 따라 최소점유기간 5/10년, 임대 허용 여부, 보조금 회수에 대한 규제가 있음.
- 위치 및 주택가격에 따른 계층화 방지를 위해 프라임 및 플러스 아파트의 경우 표준 보조금 외에 추가 보조금 지급, 표준 보조금은 회수 대상이 아니나 추가 보조금은 회수 대상임.

[표 26] 신규주택(BTO) 위치 속성에 따른 3가지 범주(2024.10 시행)

구분	Standard	Plus	Prime
위치	가장 많은 공급지	각 지역 내 인기 위치로써, 도시 중심 및 편의시설에 대해 양호한 접근성, 또는 수변공간 등의 이점을 가짐	싱가포르에서 가장 좋은 위치로써, 중심부 위치, 많은 편의시설, 도심으로의 빠른 접근성을 가짐
보조금	표준 보조금	표준 보조금 + 추가 보조금	표준 보조금 + 가장 많은 추가 보조금
보조금 회수	없음	회수 대상	회수 대상
제한사항	표준	엄격한 제한사항	가장 엄격한 제한사항
최소 점유 기간	5년	10년	10년
임대제한	아파트 전체 임대 가능 (HDB 승인에 따름)	전체 임대 불가	전체 임대 불가
재판매에 대한 자격조건	없음	재판매 구매자의 소득 상한선 : S\$ 14,000 상한선 초과 가구는 기존 110만 재고에 접근 가능	재판매 구매자의 소득 상한선 가족 : S\$ 14,000 싱글 : S\$ 7,000

주 : 싱가포르 일반가구 중위소득 월 S\$ 9,329, 근로가구 월 S\$ 10,869 (2023년 기준, 싱가포르 통계청)  
 자료 : <https://www.mnd.gov.sg/our-work/housing-a-nation/bto-classification>

○ 주택배분

- 가족/노인/싱글 3가지 가구 유형으로 구분하여 주택 배분
  - 가족 : 21세 이상, 부부/혈연가구로 구성
  - 노인 : 2-room은 55세 이상, 커뮤니티 케어 아파트는 65세 이상
  - 싱글 : 35세 이상(사별/이혼 시 21세 이상), 혼자 또는 최대 3인의 싱글이 공동으로 주택 구입 가능
- 생애 2번의 공공주택 분양 기회가 있음.(유자녀 가구의 경우 4번)

[표 27] 싱가포르 HDB 주택 사전분양가구 특성별 배분 사례(가족&싱글가구)

구분	생애최초 주택구입				두 번째 주택구입		
	가족/유자녀 가구	부모-기혼자녀 가구1)	기타 가족	싱글	두번째자녀지원(이혼/사별)	부모-기혼자녀 가구	기타 가족
방2개	10%	5%	5%	65%	5%	5%	5%
방3개	40%	30%	15%	-	5%	5%	5%
방4~5개	40%	30%	25%	-	-	3%	2%

주 : 1) 결혼한 자녀와 가까운 곳에 살기 원하는 부모 가구 포함  
 출처 : HDB홈페이지(2024.7.28.기준). 참조하여 재구성

○ 신규 주택 분양 우선순위 제도

- 생애최초 주택구입 가구 우선(Priority for first-timers) : 신규공공주택의 85~95%를 생애최초 주택구입자에게 할당
- 생애최초 주택구입하는 유자녀 및 결혼 가구 카테고리(First-Timer (FT), Parents & Married Couples(PMC)) : 청년세대가 빠르게 정착할 수 있도록 추가 지원. 해당 가구는 별도 신청 없이도 HDB에서 자격 평가하여 알려줌. 3회의 추첨 기회를 가지며 가족 및 부모 우선 제도에 따른 우선권이 부여됨.
- 가족 및 부모 우선 제도(Family and Parenthood Priority Scheme(FPPS)) : 생애최초 주택구입하는 부부 및 육아가구에 대해 신규 공공주택의 40% 할당
- 기혼 자녀 우선 제도(Married Child Priority Scheme(MGPS)), 부모-기혼 자녀의 근접 주거지원 제도(Multi-Generation Priority Scheme(MGPS)) : 부모와 성인이 된 자녀가 동거하거나 가까운 거리에 거주할 수 있도록 두 가구가 동시에 주택을 구매하는 경우에 대해 신규 공공주택의 30% 할당. 고령화 저출산 대응 정책의 일환으로써 가족 간의 돌봄 지원을 목적으로 함.
- 3자녀 가구 공공주택 우선권 부여(Third Child Priority Scheme(TCPS)) : 신규 공공주택의 5%를 3자녀 이상 가구에 할당
- 한부모가구 지원제도(Assistance Scheme for Second - Timers (Divorced/Widowed Parents) : ASSIST)) : 이혼 또는 사별 후 자녀를 양육하는 가구에 신규 공공주택의 5% 할당
- 공공임대주택 임차인 우선 제도(Tenants' Priority Scheme : TPS) : 공공 임대주택에 2년 이상 거주한 가구에 신규 공공주택 2~3-Room의 10% 할당
- 고령자 우선 제도(Senior Priority Scheme) : 2-Room의 40%를 고령자에게 할당. 현재 거주 중인 주택에서 4km 이내 위치한 주택, 자녀 근처에 신청하도록 함으로써 친숙한 환경이나 가족 가까이에서 노후 생활을 보낼 수 있도록 함.

○ 주택세제

- 주택의 증여 및 상속이 가능하나, 다주택자에 대한 세제 규정으로 인해 실질적으로 대다수의 싱가포르 시민은 1가구 1주택을 유지함.
- 싱가포르 시민권자가 주택 구입 시 취득세(BSD : Buyer's Stamp Duty)로 주택가격의 1~4%를 납부함.
- 두 번째 주택부터는 기본 취득에 더해 추가취득세(ABSD : Additional Buyer's Stamp Duty)를 납부해야 함.
- 두 번째 주택 구입시 추가취득세(ABSD)는 주택가격의 20%, 세 번째 주택 구입시 주택가격의 30%임.(2023년 4월 기준)
- 주택 보유에 따른 재산세는 집을 임대했을 때 얻을 수 있는 수익을 반영한 연간 가치(AV : Annual Value)를 기준으로 책정하기에, 추가 주택에 대한 임대 수익에 따라 재산세는 최대 20%까지 납부함.

□ 공공임대주택

- 전체 주택 중 6.8%, 공공주택 중 8.7%만이 공공임대주택
- 하나의 단지 안에 자가/임대가 혼합되어 있으며, 면적 역시 다양하게 공급함으로써 다양한 계층의 사회적 통합 촉진
- 공공임대 입주유형 및 자격
  - 가족형 : 싱가포르 시민, 21세 이상, 혈연/부부 가족으로 구성
    - Family Scheme : 혈연/부부 가족
    - ComLink Rental Scheme : 21세 미만 자녀가 있는 가구. 임대료 보조 및 다양한 사회서비스 지원
  - 싱글형 : 싱가포르 시민, 미혼/이혼- 35세 이상, 사별/고아-21세 이상
    - Joint Singles Scheme(JSS) : 다른 싱글과 함께 신청
    - Joint Singles Scheme Operator-Run(JSS-OR) : 혼자 신청 가능, 운영자가 룸메이트 배정

Single Room Shared Facilities (SRSF) : 혼자 또는 공동 신청 가능. 개별 침실 + 공유공간(주방, 세탁실, 화장실 등)

○ 공공임대주택과 별도로 ‘부모임시주택제도’ 운영

- 공공임대주택은 저소득층을 대상. 중산층 가구가 공공자가주택 입주 전까지 임시 임대주택에서 거주 가능
- 입주대상 : 부부(결혼 예정 포함), 한부모가구
- 소득 : 월 S\$7,000 이하

○ 임대료 : 가구의 월 소득, 주택 유형, 신규 신청 여부에 따라 달라짐.

○ 임대기간 갱신 시 소득 기준 및 임대료

- 임대기간(기본 2년)만료 3개월 전에 임대 기간 갱신 신청 가능
- 가구 소득이 처음으로 소득 한도인 S\$800을 넘어 다음 소득 계층(S\$801~S\$1,500)으로 진입하면 임대료 인상을 면제
- 그 외에도 임대료 인상이 소득 증가의 상당 부분을 차지하는 경우 면제 혜택

○ 기타 제도

- 공공임대주택 유자녀 가구의 주택 구입 지원(Fresh Start Housing Scheme(Fresh Start)) : 신규주택 구입을 통해 보조금 지원을 받은 경험이 있으나 현재는 공공임대주택에 거주하고 있고 어린 자녀가 있다면 가구의 주택 구입 지원을 위해 재정 및 사회적 지원을 제공 받을 수 있음. 5만 S\$의 보조금을 받을 수 있으나, 최소 20년 거주해야 하는 등 제약이 있음.
- 공공주택 HDB를 HDB가 아닌 오픈마켓에서 기존 소유자로부터 임대 가능
  - \* 이 경우 HDB에서 임대주택 승인, 임대료 중위값 공표, 임대계약기간, 방수에 따른 세입자수 규정 등을 관리

## 2.3 저출산 문제 대응 방안으로서의 공공주택

### □ 저출생 대응 공공주택지원 및 주거지원

#### ○ 생애최초주택 구매 지원

- 주택보조금 : 생애최초주택 구매자에게 신규주택(BTO)은 최대 12만 S\$, 재판매주택은 최대 23만 S\$ 지원
- 분양 우선순위 제도 : 생애최초 주택구입하는 유자녀 및 결혼 가구에게 우선권을 부여. 일반적으로 생애 2번의 공공주택 분양 기회가 있으나, 유자녀 가구의 경우 4번의 기회 부여

#### ○ 양육 가구 특별지원

- Family and Parenthood Priority Scheme(FPPS) : 부부, 유자녀, 다자녀 가정에 신규 공공주택 우선권을 부여
- Multi-Generation Priority Scheme(MGPS) : 부모와 성인이 된 자녀가 가까운 거리에 거주할 수 있도록 두 가정이 동시에 주택을 구매할 때 우선권을 제공
- Third Child Priority Scheme(TCPS) : 3자녀 이상인 경우 공공주택 우선권 부여
- ComLink Rental Scheme(ComLink) : 21세 미만 자녀가 있는 공공임대주택 입주가구를 위해 임대료 보조, 주택 유지관리, 사회복지 서비스, 교육 및 직업 훈련 지원

#### ○ 근접 주거지원

- Proximity Housing Grant(PHG): 가족이 가까이 살며 상호 지원할 수 있도록 부모나 성인이 된 자녀와 가까운 거리에 주택을 구매할 경우 최대 3만 S\$의 보조금 지원

### □ 저출생대응 종합 지원(M&P Package)

- 싱가포르 총리가 2021년 금전적 유인책이 출산을 제고 수단으로서 신뢰도

가 낮다는 의견을 표명하고 현금지원 중심 정책에 대한 반성으로 ‘일과 삶의 조화 촉진’, ‘출산건강증진’, ‘자녀발달촉진’, ‘가정 생계비 문제 해결’이라는 4대 전략적 지원으로 전환 추진 중임.

- Singapore Made for Families 2025 계획을 수립하여 출산장려책강화(근로자의 유연근무제 이용에 대한 법적 보장, 육아 자원 확대, 아빠의 양육 참여 장려 등의 출산 지원)와 더불어 사회배려 계층 지원 강화(저소득가구, 장애인 가정, 한부모 및 이혼 가정 지원)로 확대

○ 출산장려금

- 현금급여, 신생아 지원금, 첫걸음지원금
- 아동발달지원계좌 저축시 100% 정부 매칭 지원

○ 보육보조금

- 자녀당보조금 지급(영아 및 취업모자녀 지원금 증액)
- 12세 미만 육아가구의 외국인 가사도우미 고용부담금감면

○ 세금환급 및 공제

- 부모환급일시금, 취업모자녀공제
- 조부모 양육공제, 적격자녀공제, 장애자녀공제

○ 보육휴가

- 출산휴가, 배우자 출산휴가, 배우자 공동육아휴직, 보육휴가

○ 의료지원

- 산전의료비, 분만비용, 임신보조기술 지원 등

### 3. 프랑스의 공공주택공급 정책

---

#### 3.1 공공주택(Social Housing) 제도

- 프랑스 공공주택 : HLM(Logements HLM : Habitation à Loyer Modéré: 저임대료 주택)
- 프랑스 공공주택은 ‘저임대료 주택’(Logements HLM : Habitation à Loyer Modéré)으로 사회주택으로 불림<sup>32)</sup>.
  - 저임대료 주택인 HLM로 공동주택형과 단독주택형으로 공급되며, 일반적으로 사회주택의 임대료는 민간시장 임대주택보다 낮게 형성되어 있음.

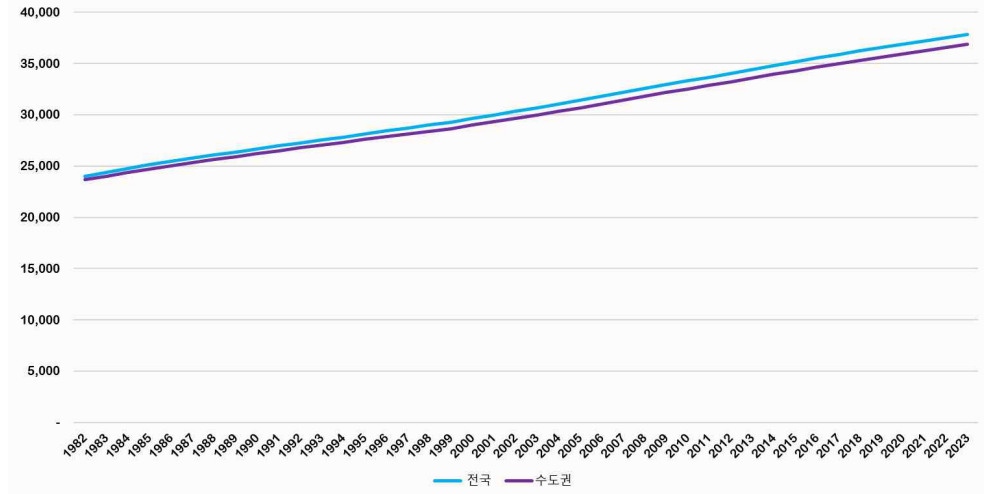
#### 3.2 주택 및 공공주택 공급현황

- 프랑스의 총 주택 재고는 약 3,781만 호로 추산
- 국립통계 및 경제연구소(INSEE) 2023년 9월 현재 연간 주택 재고 수 데이터에 따르면 총 주택 재고 수 37,818,000호로 추정됨.
  - 주택 재고의 대부분은 도시지역에 집중되어 있으며, 일드프랑스와 같은 수도권 지역에 집중되어 있음.

---

32) HLM은 프랑스의 공공임대주택으로 저임대료 주택으로 정의하고 있음(장-마르크 스테베, 2022). 프랑스는 일반적으로 공공임대주택을 사회주택(Logement social)으로 부르고 있으며, 사회주택인 HLM(Habitations à Loyer Modéré)은 저소득층을 위한 공공임대주택을 의미함. 이후 본문 내용은 공공임대주택을 사회주택으로 사용하여 작성함.

HLM은 「건축 및 주거법(Code de la Construction et de l'Habitation : CCH)」에 근거하고 있으며, 이 법령에서는 사회주택의 건설, 할당, 임대료 통제에 대한 기준 등, 사회주택 자격 및 배정, HLM 공급기관, 지방자치단체의 공급 의무 등 HLM 공급과 운영에 관한 사항을 규정하고 있음.



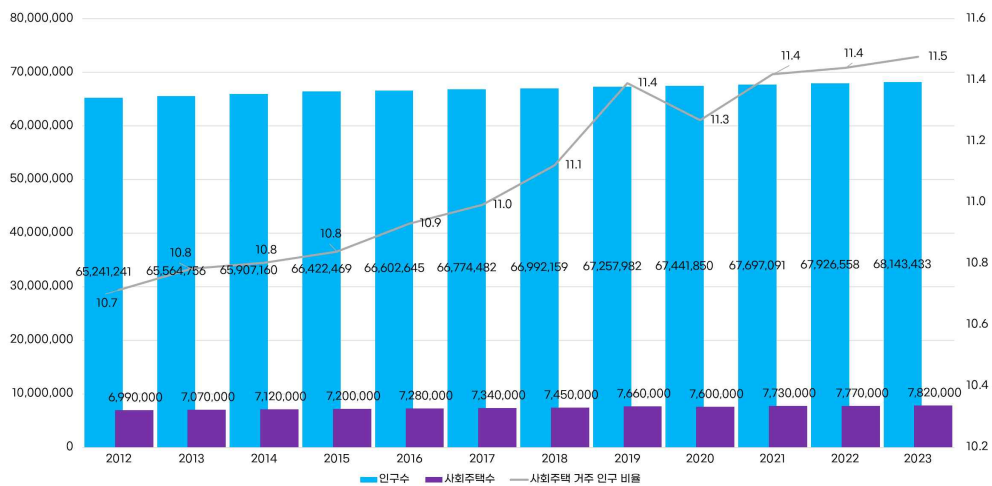
〈그림 12〉 연도별 주택 재고의 연간 추정치

자료: 프랑스 국립통계 및 경제연구소INSEE(2023). Annual Estimates of the Housing Stock (EAPL).

### □ 사회주택(Social Housing) 재고 현황

○ 2023년 현재 프랑스 사회주택 재고는 782만 호로 전체 인구의 11.5%가 사회주택에 거주하고 있는 것으로 추정됨.

- 2023년 전체 주택 수 37,818,000호 중 사회주택은 7,820,000호로 약 20.7%로 추정됨.



〈그림 13〉 연도별 인구수 및 사회주택수

자료: 프랑스 국립통계 및 경제연구소INSEE(2024), Vital statistics and population estimates. INSEE(2023). Number of social housing for 10,000 inhabitants. 자료를 기반으로 연구자가 재작성

□ 「사회연대 및 도시재생에 관한 법률(Loi Solidarité et Renouvellement Urbains : SRU)」<sup>33)</sup>

○ SRU는 사회적 다양성, 지속가능한 도시개발, 사회주택 공급 확대를 위한 근거를 마련한 법률로 2002년 제정되었으며 사회주택의 공급 확대를 위한 지자체 참여 기반을 마련하고 있음.

- 법 제55조에서는 사회주택의 균형 잡힌 분배를 촉진하고 사회적 다양성과 지역적 연대를 보장함으로써 지역 전체에 걸쳐 사회 및 저렴한 주택공급의 균형을 재조정하는 것을 목표로 하고 있음. 인구가 가장 많은 지방자치단체가 주거지 재고 내에서 사회주택의 최소 지분을 보유하도록 하였음.
- 주민이 3,500명 이상인 코뮌(Commune<sup>34)</sup> :파리 수도권에 주민이 1,500명 이상)에 속하거나 주민이 15,000명 이상인 최소 하나의 코뮌(Commune)을 포함하여 주민이 50,000명 이상인 코뮌(Commune)은 해당 지역 내에서 사회주택의 25%를 보유해야 함.
- 이런 지역 이외 지역에서는 인구 증가율이 5%를 초과하고 지역 주택시장의 기능을 고려하여 15,000명 이상의 주민이 거주하는 지방자치단체도 20%의 사회주택을 보유해야 함. 매년 주정부는 SRU법에 따라 관련 지방자치단체 지역의 사회주택 재고 수를 계산하여 공급 유효 비율을 결정하고 있음.
- 사회주택 할당량을 채우지 못한 지방자치단체에 대해서는 재정적 처벌을 받게 하고 있음. 이러한 법령의 제정으로 2000년 이후 다양한 사회주택이 도시지역에 건설되기 시작하였음.
- 소득 계층별로 사회주택을 공급하는 것이 아닌 다양한 사회계층이 함께 거주 있도록 하여 주택의 불평등 문제를 해결하고 포용적 도시개발을 촉진하는 데 중요한 역할을 하게 됨. 현재 프랑스에서는 2025년까지 사회주택 25% 목표를 달성하기 위한 다양한 노력을 진행하고 있음.

33) 「사회연대 및 도시재생에 관한 법률(Loi Solidarité et Renouvellement Urbains : SRU)」 Article 55와 「건축 및 주거법(Code de la Construction et de l'Habitation : CCH)」 Article L302-5조의 내용을 기반으로 작성함.(프랑스 법제처 홈페이지 : <https://www.legifrance.gouv.fr/>)

34) 코뮌(Commune)은 프랑스의 가장 작은 행정단위로 한국의 기초자치단체에 비해 인구수가 다양하여 한국의 행정단위로 대체할 적절한 용어가 없어 원어 그대로 코뮌으로 표기함. 「지방분권법 La loi de la décentralisation」에 근거하여 구분하고 있음

### 3.3 공공주택(Social Housing) 공급 및 운영 특성

#### 1) 공공주택(Social Housing) 공급 기관

##### ① OPH(Offices Publics de l'Habitat)<sup>35)</sup>

- 지방자치단체 차원에서 사회주택을 관리 및 운영하는 프랑스의 공공주택청임. OPH는 공공기관으로 사회주택을 건설, 유지 및 관리를 담당함.
- 임대료 관리 및 유지관리 서비스를 포함하여 세입자에게 사회주택 관련 서비스를 제공하며, 도시개발 및 재생 프로젝트에 기여하여 다양한 지역사회의 생활 조건을 개선하는 역할을 함.
- 주정부, 지방정부의 다양한 주거관련 보조금 및 프로그램으로부터 자금을 지원받아 운영하고 있음.
- 주요 기능은 첫째, 주택 배정 역할임. 필요와 우선순위 기준에 따라 적격 신청자에게 주택을 공평하게 배정해야 함. 둘째, 사회주택의 유지관리 및 안전과 거주 적합성을 보장해야 함. 셋째, 지역사회 참여로 지역사회와 협력하여 사회적 결속을 강화하고 주거소요를 파악하는 역할을 함.

##### ② ESH(Entreprises Sociales pour l'Habitat)<sup>36)</sup>

- 사회주택 부문 내에서 운영되는 프랑스의 민간 비영리 단체로 저소득층 개인과 가족에게 저렴한 주택을 제공하는 동시에 사회적 다양성과 결속을 촉진하는 것으로 목표로 함.
- ESH는 OPH와 마찬가지로 사회주택 건설, 구입, 유지 및 관리를 하고 있으며, 임대관리 및 유지관리 서비스를 포함하여 임차인을 지원하기 위한 다양한 서비스를 제공하고 있음.
- 지역의 생활환경을 개선하기 위한 도시재생 및 개발 프로젝트에 참여하고

35) 「건축 및 주거법」 제1장 : 공공 사무소(조 L421-1~L421-26)(Code de la construction et de l'habitation: Chapitre 1er : Offices publics de l' ) (Articles L421-1 à L421-26)의 내용을 기반으로 작성함. <https://www.legifrance.gouv.fr/>

36) 「건축 및 주거법」 제2장(Code de la construction et de l'habitation: Section 2 : Sociétés anonymes d'habitat)

있음.

- ESH는 보조금과 세금혜택을 받고 있으며, 주정부 보조금, 대출, 임차인 임대료를 조합하여 자금을 조달하고 있음. 주요 기능은 OHP와 같으며 자금 조달 역시 같은 자금을 사용할 수 있음.

### ③ COOP(la fédération nationale des Sociétés coopératives d'HLM, 사회주택협동조합)<sup>37)</sup>

- 프랑스의 사회주택협동조합은 공공 자금에 의해 재정 지원을 받아, 주로 정부 보증 저축 프로그램인 리브레 아(Livret A)를 통해 운영하고 있으며, 저소득 주택을 위한 협동조합의 국가 연합으로, 저렴한 주택공급을 위한 다양한 방안 모색을 목표로 하고 있음.
- HLM 협동조합은 1947년부터 1971년 사이에 50,000호 이상의 주택을 건설한 이후 사회주택 공급에 참여하고 있음.
- 저소득층에게 안정적이고 저렴한 주택을 제공하고, 거주자들이 주택관리와 운영에 적극적으로 참여할 수 있는 협동조합 방식을 통해 사회적 연대와 주거복지 증진에 중요한 역할을 하고 있음.

### ④ USH(Union nationale des fédérations d'organismes HLM, 사회주택총연합)<sup>38)</sup>

- 프랑스의 사회주택인 HLM을 관리 운영하는 단체와 기관들을 대표하는 전국연합으로 사회주택 개발, 관리, 정책 제안 등의 역할을 하고 있음.
- USH는 사회주택 부문을 대표하는 기관으로, 주거 취약계층을 위한 안정적인 주거를 공급하고, 사회적 연대를 촉진하며, 정부와 협력하여 주택정책을 개발하는 중요한 역할을 함.
- USH는 HLM 공급기관 연합인 OHP 연합, ESH 연합, HLM 협동조합 연

37) <https://www.hlm.coop/contenu/qui-sont-les-coophlm>

38) <https://www.union-habitat.org/>

합, PROCIVIS, FNAR의 5개 연합을 모아 사회주택 총연합 역할을 하고 있으며, 단순히 정책을 시행하는 조직이 아닌 사회주택 관련 정책에 대해 정부에 의견을 제시하는 파트너로서의 역할을 수행하고 있음<sup>39)</sup>.

## 2) 공공주택(Social Housing) 유형과 소득 기준

□ 사회주택(HLM)은 면적 및 건설유형에 따라 구분되는 것이 아닌 수혜자의 소득에 따라 3가지 유형으로 구분<sup>40)</sup>

○ 프랑스 사회주택은 동일한 주택에 거주하더라도 그들의 소득에 따라 임대료가 다르게 책정되고 있어, 다양한 소득을 지닌 사회계층이 자연스럽게 혼합하여 거주할 수 있도록 하고 있음.

- 프랑스 사회주택 유형인 표준형(PLUS)이 가장 일반적인 유형으로 프랑스 사회주택 입주자 소득 기준을 정하는데 가장 기본이 됨.

- 매년 PLUS의 소득 기준<sup>41)</sup>을 정하고 이를 기준으로 60%에 해당하는 소득을 PLAI, 130%에 해당하는 소득은 PLS로 정하고 있음.

### ① PLAI(Prêt Locatif Aidé d'Intégration : 최저 소득 가구용)

- 경제적으로 가장 어려운 계층을 대상으로 임대료 보조금이 가장 많이 지급되며 시장가격보다 낮게 책정되어 있으며, 건설비 중 정부 재정 지원율이 20%임.

### ② PLUS(Prêt Locatif à Usage Social : 표준형)

- 사회적 수요를 겨냥한 유형으로 저소득층뿐만 아니라 일부 중산층까지 포

39) 최민아(2022). 우선 집부터, 파리의 사회주택. 효성출판

40) 최민아(2022). 우선 집부터, 파리의 사회주택. 효성출판와 진미윤·김남경(2019). 한불 공공임대주택 공급 및 운영관리 시스템 비교 연구. 토지주택연구원의 내용을 토대로 작성함.

41) HLM의 유형 중 표준형인 PLUS 수혜 대상자의 소득을 기준을 먼저 정하고, 이를 기준으로 PLAI와 PLS의 수혜 대상자의 소득 기준으로 정함. 매년 소득 기준을 새롭게 발표하고 있으며, 2024년 기준은 2023년 12월 18일에 기준을 발표하였고, 같은 달 23일에 공식 저널로 프랑스 법제처 홈페이지에 공고되었음. 이 기준이 2024년 1월 1일부터 적용되고 있음.

팔하고 있으며, 소득 한도는 PLAI보다 높지만 파리의 1인당 연간소득보다 낮음. 임대료가 규제된 표준사회주택으로 PLAI의 임대료보다 높지만 시장 가격보다 낮으며, 정부 재정지원율은 5%임.

### ③ PLS(Prêt Locatif Social : 중산층 가구용)

- 중산층 가구용으로 소득 한도는 세 가지 유형 중 가장 높음. 소득이 약간 높은 사람들을 대상으로 하고 있으나 PLUS 임대료보다 높으나 시장가격보다 낮음.
- 정부 재정지원은 없지만 부가가치세율 인하 및 재산세 면제를 받아 공급하고 있음.

#### □ 사회주택 소득 기준

- 프랑스 사회주택의 소득 기준은 「저렴한 임대주택 및 임대 부문의 새로운 국가 지원에 관한 법률 대상자의 소득 한도 시행령(Arrêté du 29 juillet 1987 relatif aux plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les habitations à loyer modéré et des nouvelles aides de l'Etat en secteur locatif)」에 의해 매년 새로운 기준을 발표하여 적용함<sup>42)</sup>.
- 프랑스는 사회주택 소득 기준을 매년 발표하고 있으며, 이 기준은 주거비 상승, 인플레이션, 지역별 소득 수준, 전반적 경제 상황 등을 고려하여 관계부처 장관<sup>43)</sup>들이 함께 결정하며, 생태 전환 및 영토 결속부(MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES)에서 공식 저널로 발표함.
- 사회주택의 소득 기준은 「건축 및 주거법(Code de la Construction et de

42) 프랑스 법제처(<https://www.legifrance.gouv.fr>) 홈페이지에 매년 고시함. 2024년 기준은 2023년 12월 23일에 발표한 소득 기준이며, 이를 법제처 홈페이지에 프랑스 공화국 공식 저널(JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE) 소득 기준 관련 시행령의 내용을 발표함.

「저소득 주택 및 임대 부문의 새로운 국가 지원에 관한 법률 대상자 소득 기준 한도에 관한 시행령과 「건축 및 주거법」 등의 관련 조항에 근거하여 작성함.

43) 관련 관계부처 장관은 경제, 재정, 산업 및 디지털 주권 담당 장관(Le ministre de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle et numérique), 생태 전환 및 영토 결속 담당 장관(Le ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires), 건강 및 보건 담당 장관(Le ministre de la santé et de la prévention), 재정 담당 국무장관(Le ministre délégué auprès du ministre de l'économie) 등이 참여함.

l'Habitation)」 L.441-1조의 사회주택 유형별 HLM 입주자격 관련 가구 특성, 지역 특성별 소득기준액 등 사회주택 입주자격에 대한 내용을 포함하고 있음. 이를 기반으로 HLM의 소득 기준을 확인할 수 있음.

○ HLM은 가구특성과 지역특성을 반영하여 소득 기준을 상이하게 설정하고 있음.

- 프랑스의 경우 사회주택 입주자격을 유형별 소득분위로 규정하고 있지 않지만, 매년 전년도 연말 소득 기준을 발표하여 차년도 1월 1일부터 적용하고 있음. 매년 새롭게 발표되는 소득 기준은 사회주택 유형별 가구 특성 및 지역 특성을 반영하여 설정함.

- HLM의 표준형인 PLUS의 소득 기준을 설정할 때, 임차인의 소득만을 고려하는 것이 아닌 가구 구성 특성(부모 및 자녀 등 부양자수, 가족의 장애 등)을 고려하여 소득 기준을 상이하게 구성하고 있음.

- 즉, 다인 가족의 부양 부담완화, 가구원 중 장애 가구원으로 인한 부양 부담완화, 한부모 가구에 대한 부양 부담완화 등을 고려하여 소득기준액을 산정하고 있는 특성을 보임. 이와 더불어 파리, 수도권, 그 외 지역 등 지역의 임대료 수준과 소득 수준 등을 고려하고 있음[표 25 참조].

- 프랑스는 1, 2인 가구에 대한 혜택보다, 다인 가족을 부양하고 있는 가구, 가족 중 장애를 가진 구성원 여부, 지역의 소득 및 경제적 상황 등 지역적 특성까지 고려하고 있는 점이 시사하는 바가 큼. 가족의 돌봄 및 부양 부담의 완화할 수 있도록 사회주택으로의 접근성을 높이고 있다는 점과 다인 가족 중심의 정책적 지원이 있음을 확인할 수 있음.

○ 프랑스는 HLM의 소득 기준을 표준형인 PLUS를 기준으로 산정하고, 이 유형을 기준으로 PLAI(최저 소득 가구용)와 PLS(중산층 가구용)의 소득기준액을 설정하는 구조임.

- 국내 공공임대주택의 경우에는 소득분위 10분위로 임대주택 유형별 입주자격을 부여하고 있는바 프랑스 HLM의 소득 기준을 2022년도 중위소득을 기준으로 10분위로 값으로 산출하여 비교하면 다음과 같음.<sup>44)</sup>

44) 프랑스 국립통계 및 경제연구소(INSEE)의 2022년 중위소득(Niveau de vie médian 2022)은 1인 가구 기준 24,330€로 사회주택 표준형인 PLUS의 1인 가구 소득 기준(26,004€)이 파리와 수도권 등에서는 중위소득을 상회하여 설정하고 있는 것을 볼 수 있음. 이는 파리와 수도권 등의 경제적 상황과 높은 임대료 등을 고려하여 더 많은 국민에게 입주 자격을 부여하고자 하는 정책적 의지를 볼 수 있음.

- 프랑스 사회주택은 중산층 이상의 가구까지 수혜 대상으로 하고 있으며, 국민의 약 70%가 입주 자격이 됨.
  - 2024년 발표된 HLM의 소득기준액을 2022년도 중위소득액과 비교하면<sup>45)</sup>, 2022년 PLUS(표준형)의 1인가구 소득 기준은 26,004€<sup>46)</sup>로 1인가구 중위 소득 기준인 24,330€보다 다소 높게 제시하고 있음. 이는 소득 10분위로 환산하여 보면 약 2~6분위 정도임.
  - PLAI(최저 소득 가구용)의 1인가구 소득 기준인 14,329€가 소득 하위 10% 소득 금액인 12,970€보다 다소 높은 것을 볼 수 있음. 소득 10분위로 환산하여 보면 약 1~2분위 정도임.
  - PLS(중산층 가구용)의 경우에는 1인가구 소득 기준은 33,857€로 상위 10% 소득 금액인 43,840€보다 낮음. 소득 10분위로 환산하여 보면 약 6~7분위 정도임. 즉 7분위 정도까지 사회주택의 입주 자격을 부여받고 있음.
  
- 사회주택 3가지 유형별 적용되는 소득 상한선은 가구 구성과 지역별로 다르게 제시하고 있음<sup>47)</sup>.
  - 지역은 파리 및 파리와 인접한 코뮌(commune), 파리 및 인접 지역을 제외한 일드프랑스 지역, 그 외 지역 등 3가지 지역에 따라 6가지 가구 특성별로 다르게 제시하고 있음.

45) 프랑스 국립통계 및 경제연구소(INSEE)의 2022년 소득분위 금액을 1인 가구 기준으로 하위 10%(12,970€), 중위소득(24,330€), 상위 10%(43,840€)로 제시하고 있음. 이를 기준으로 HLM의 소득 기준과 비교하여 국내 공공임대주택 소득 10분위를 기준으로 비교함.

46) 지역은 파리와 수도권을 기준으로 함.

47) The Minister of Territorial Cohesion(2024). Les aides financières au logement(2024년 기준)

[표 28] 지역별 가구특성별 사회주택 소득 상한선(2024년 기준, 단위 : €)

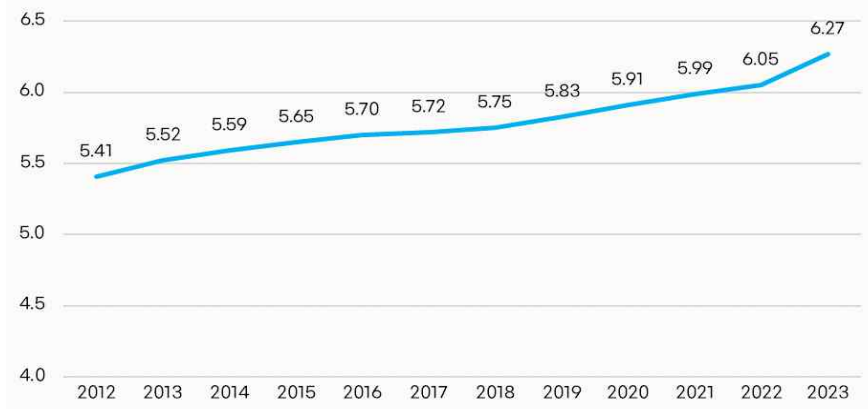
가구구분	파리 및 파리외 인접한 코뮌			파리 및 인접 지역을 제외한 일드프랑스 지역(수도권)			그 외 지역		
	PLAI 유형	PLUS 유형	PLS 유형	PLAI 유형	PLUS 유형	PLS 유형	PLAI 유형	PLUS 유형	PLS 유형
1인가구	14,329	26,044	33,857	14,329	26,044	33,857	12,452	22,642	29,435
부양인이 없는 2인가구(젊은 부부제외) 장애가 있는 1인가구	23,355	38,925	50,603	23,355	38,925	50,603	18,143	30,238	39,309
3인 또는 1인이 1인을 부양하는 가구 부양가구가 없는 젊은부부 또는 2인 중 적어도 한 명이 장애인	30,614	51,025	66,333	28,074	46,789	60,826	21,818	36,362	47,271
4인 또는 1인이 2인을 부양하는 가구 또는 3인 중 적어도 한 명이 장애인	33,511	60,921	79,197	30,824	56,046	72,860	24,276	43,899	57,069
5인 또는 1인이 3인을 부양하는 가구 또는 4인 중 적어도 한 명이 장애인	39,863	72,482	94,227	36,493	66,347	86,251	28,404	51,641	67,133
6인 또는 1인이 4인을 부양하는 가구 또는 4인 중 적어도 한 명이 장애인	44,861	81,562	106,031	41,064	74,662	97,061	32,010	58,200	75,660
가구원수 기준 초과 시 1인당	4,998	9,089	11,816	4,573	8,319	10,815	3,569	6,492	8,440

자료 : The Minister of Territorial Cohesion(2024). Les aides financières au logement 사회주택 유형별 상한 연소득

### 3) 공공주택(Social Housing)의 임대료

#### □ 사회주택 평균 임대료

- 2023년 평균 임대료 수준은 6.27€/m<sup>2</sup>로 2012년 이후 꾸준히 상승하고 있음.



〈그림 14〉 연도별 사회주택 평균 임대료

자료: 프랑스 국립통계 및 경제연구소INSEE(2023), Average rent in the social housing stock

- 프랑스 정부는 지역 맞춤형 주거정책을 수행하기 위해 지역을 ABC지구, I·II·III 지구로 설정하고 지역별 특성에 맞게 임대차시장 정책, 금융 및 세제 정책 등의 역할을 하고 있음<sup>48)</sup>.
- ABC 지구는 긴장 지구(zone tendue)로 수요에 비해 공급이 충분하지 않은 지역이고, 긴장도가 높은 A bis 지구부터 가장 완화된 C 지구까지 총 5개 지구(A bis, A, B1, B2, C)로 구분되며 필요시에는 재분류 및 갱신됨.

[표 29] 사회주택 유형별 최대 임대료(2024년 기준, 단위: €/㎡)

유형	구역				
	Zone I bis	Zone I	Zone II	Zone III	
PLAI 유형	6,71 €/㎡	6,29 €/㎡	5,53 €/㎡	5,11 €/㎡	
PLUS 유형	7,52 €/㎡	7,09 €/㎡	6,22 €/㎡	5,76 €/㎡	
유형	구역				
	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
PLS 유형	14,68 €/㎡	11,31 €/㎡	9,75 €/㎡	9,34 €/㎡	8,66 €/㎡

출처: The Minister of Territorial Cohesion(2024) Les aides financières au logement n16

#### 4) 공공주택(Social Housing) 자원 조성방식 및 분담구조

- 사회주택 자원 조성방식은 민간과 공공을 통해 지원
- 사회주택의 공급을 위한 자금조달은 정부재원과 민간재원을 통해 구성되어 있음.

48) 이수진·박천규(2021). 프랑스 파리의 주택정책 변화와 시사점 ‘임대차시장 안정과 모두를 위한 주택공급’ 국토이슈리포트. 제35호 p2

- 정부 재정 지원 이외 저축예금인 리브레 아(Livret A)와 기업이 직원 월 급여의 1%를 각출하여 기금화한 ‘1% 주택기금’이 있음. 이 기금은 국립공탁은행(CDC : Caisse des dépôts et consignations)인 공적 기관을 통해 흡수하여 배분됨.

#### □ 사회주택 재정 지원에 대한 정부 재원

○ 프랑스 정부는 사회주택 자금조달 및 확보를 위한 재정 지원으로는 예산보조금과 세금 지원 등을 가지고 있음.

- 2009년 이래로 생태전환부(Ministry of Ecological Transition and Territorial Cohesion)는 매년 보조금을 지급하는 주택에 관한 보고서를 발간하고 있음. 사회주택의 자금조달에 대한 정보(위치, 자금조달 계획, 기술적 특성)를 수집함<sup>49)</sup>.
- 국가는 HLM의 건설, 매입, 정비 등을 위한 보조금, 용자 등의 형태로 HLM 공급자에게 재정적으로 지원하고 있으며, 관련 부처 예산으로부터 자금을 마련하여 지원함. 이와 함께 중앙정부는 기금을 마련하고 용자사업을 추진하고 있음.<sup>50)</sup>
- HLM에 대한 용자사업은 국립공탁은행(CDC)이 책임짐. 국립공탁은행의 용자사업은 사업시행자에게 지원함. 용자금은 리브레 아(Livret A)라는 주택저축 프로그램으로 대부분 마련하고 있음. 리브레 아는 한국의 주택청약저축과 같은 형태로 누구든지 가입이 가능하며, 시세보다 높은 이자수익을 제시하여 많은 프랑스 국민이 가입하고 있는 금융상품임.
- 중앙정부와 공급자의 협약에 의해 결정된 건설 원가에 대한 전액 용자가 가능하며, 용자 기간과 장기저리로 사업시행자의 자부담을 감소시키는 구조임. 또한 주택 건설뿐만 아니라 토지수용 및 개발에 관련된 비용도 지원하며, 이 경우 상환기간을 50년까지 확대할 수 있음.<sup>51)</sup>
- 정부재정으로 조세 감면 혜택을 받을 수 있으며, 궁극적으로 임대주택건설 단가를 낮춰 주는 효과를 기대할 수 있음.<sup>52)</sup> 사회주택은 정부 지원이 가장

49) <https://www.vie-publique.fr/>

50) 한국보건사회연구원(2018). 프랑스 사회보장제도

51) 한국보건사회연구원(2018). 프랑스 사회보장제도

큰 부분을 차지하고 있으며, 대부분은 세금 면제 또는 감면, 보상, 환급 등 다양한 세금 조치를 통해 혜택을 받을 수 있음.

- 구체적으로는 첫째, HLM 조직 및 공공 계획 및 건설 사무소(OPAC)에 대한 법인세 면제함. 둘째, 최대 25년 동안 건축 자산 정부재원에 대한 재산세가 면제함.
- Rebsamen 위원회 보고서의 권고 사항에 따라 주정부에서는 2022년 「재정법(Les lois de finances)」에서 세금 면제와 관련된 수익 손실에 대해 10년 동안 완전한 보상을 보장하기 함.<sup>53)</sup>
- 이와 더불어 1996년부터 감소된 부가가치세율(5.5%)이 적용되고 있으며, 이 법률에 근거하여 사회 임대주택에 개발, 건설, 재생 등에 사용하고 있음.

[표 30] 사회주택의 유형별 재정 지원 특징

유형	건설비 중 정부 재정지원을	부가가치세율	재산세 면제 기간
PLAI 유형	20%	5.5%	25년
PLUS 유형	5%	5.5%	25년
PLS 유형	-	5.5%	25년

출처: 진미윤·김남정(2019). 한불 공공임대주택 공급 및 운영관리 시스템 비교 연구. 토지주택연구원. p19

#### □ 사회주택 재정 지원에 대한 민간재원

- 국가의 행정·재정적 노력과 별개로 19세기부터 프랑스기업은 근로자를 위한 주택을 건설했으며, 1943년 이후 이런 움직임은 더욱 폭넓게 진행되었음<sup>54)</sup>.
- 기업의 자율적 움직임을 바탕으로 1953년 프랑스 정부는 근로자를 위한 주택 건설 재원 마련을 위한 기업의 재정적 분담, 즉 ‘주택 건설을 위한 기업참여’(Participation des Employeurs à l'Effort de Construction : PEEC)를 의무화하는 ‘1% 주택(1% Logement)’ 제도를 만들었음.

52) 한국보건사회연구원(2018). 프랑스 사회보장제도

53) <https://www.vie-publique.fr/>

54) 한국보건사회연구원(2018). 프랑스 사회보장제도와 Action logement 홈페이지 (<https://www.actionlogement.fr/>) 용을 기반으로 작성함.

- PEEC 기여율은 전년도 직원 임금의 1%로 설정하여 운영되었으나, 1992년 이후 PEEC 기여율은 직원 임금의 0.45%로 조정되었음.
- 1% 주택은 2020년 ‘주택행동(Action Logement)’이란 이름으로 변경되었으며, 주택 건설을 위한 기업참여(PEEC)는 「건축 및 주거법」에 명기되어 있음.
- 주택행동(Action Logement)은 일정 규모 이상의 기업이 근로자의 주거문제 해결을 위한 전체 임금의 일정부분을 매년 적립하여 만들어진 재원으로 운영됨. 적립 대상은 20인 이상을 고용하는 기업(농업 관련 기업은 50인 이상)이며 국가와 공공행정기관은 대상에서 제외됨.

#### □ 사회주택 재정 지원의 분담구조 특성<sup>55)</sup>

- 프랑스는 사회주택 공급을 위한 재정 지원은 정부와 민간이 함께 분담하고 있음.
  - 정부 재정 지원의 많은 부분을 차지하고 있는 리브레 아(Livret A)는 도입된 지 200여 년 동안 다소 변화가 있었지만 원래 도입 목적인 예금의 보호와 소득 재분배라는 기능은 여전히 유지되고 있음.
  - 1% 주택기금도 1992년부터 기업의 기여율이 0.45%로 감소하긴 했지만, 기업의 사회적 책임과 연대를 이어가고 있음. 민간재원은 최근 정부의 줄어드는 재정지출을 메우는 데 큰 역할을 하고 있으며 프랑스의 지속적인 공공임대주택의 주요 재원으로 활용되고 있음.

## 5) 공공주택(Social Housing) 입주자 선정과정

#### □ 사회주택 주택 배정 프로세스와 우선순위 입주자<sup>56)</sup>

55) 진미윤·김남정(2019). 한불 공공임대주택 공급 및 운영관리 시스템 비교 연구. 토지주택연구원

56) DemandeLogement44 홈페이지의 사회주택 배정 프로세스 내용을 기반으로 연구자가 작성함. 프랑스의 경우에는 지역별로 사회주택을 신청할 수 있는 온라인 플랫폼을 가지고 있으며, 신청자는 사회주택 신청을 온라인으로 제출하며 각 지역별로 사회주택 신청서를 검토 후 배정하고 있음. 온라인 플랫폼을 활용하여 신청자가 보다 쉽게 신청할 수 있도록 하고 있으며, 신청전 시뮬레이션도 할 수 있는 가이드를 제공하고 있음.

- 사회주택인 HLM은 지역별 가족구성 특성과 소득을 기준으로 입주자를 선정하고 있음.
  - 현재 대기 가구는 190만 가구가 대기하고 있음. 일반적으로 「달로법 (Droit au logement et à l'hébergement opposable : DALO)」에 의해 지방정부나 국가에서 18개월 이상 대기기간을 넘어설 때 주택 배정을 촉구할 수 있도록 하고 있음.
- 사회주택(HLM) 배정 프로세스는 일반적으로 다음과 같은 6단계로 이루어짐.
  - 1단계 : 사회주택신청서 제출
  - 2단계 : 신청서는 서면으로 작성하거나 온라인으로 입력한 파일 확인
  - 3단계 : 재산 양도 후 파일 검토(추가 문서<sup>57)</sup>를 요청할 수 있음)
  - 4단계 : 주택배정위원회에 파일 제출
  - 5단계 : 주택배정위원회에서 결정
  - 6단계 : 주택배정위원회에서 결정한 주택을 신청인에게 제안

57) 추가요청자료

1. 신청자의 신원 확인용(신청자의 신분증 또는 여권, 신청자의 체류 허가증)
2. 배우자 또는 공동소유자 신청 확인용(배우자 또는 공동소유자의 신분증 또는 여권, 배우자 또는 공동유자의 신원을 확인하는 문서, 배우자 또는 공동소유자의 거주 허가증, 배우자 또는 공동소유자가 프랑스에 합법적으로 거주하고 있음을 증명하는 문서, 가족관계증명서 또는 출생증명서, 가족관계를 증명하거나 개인의 출생 정보를 확인하는 공식 문서)
3. 부양가족(부양가족의 신분증 또는 여권, 성년 부양가족의 거주 허가증, 가족관계증명서 또는 출생증명서, 임신 증명서)
4. 학생을 증명하는 서류(학생증, 교육이수 증명서 또는 특정 교육프로그램 수요 증명서)
5. 세금(신청자의 과세통지서 또는 면세통지서(N-2년도와 필요시 N-1년도) 및 부양가족의 경우 세무행정기관의 증명서)
6. 월간자료(요청자의 급여명세서, 필요한 경우 배우자의 급여명세서, 공동소유자의 급여명세서, 소득증명자료, CAF 증명서: 가족수당 청구 기관(CAF)에서 발급받은 증명서로, 가족의 재정 지원 및 소득 상태를 확인하는 데 사용)
7. 현재 주택임대차계약서(임대계약서 / 소유 증명서, 최신 임대료 영수증 또는 기타 임대료 증명서, 주소 등록 증명서, 호텔 영수증 등)
8. 신청 동기 설명(이혼 판결, 불화의 판결 또는 기타 가족 법원 판결, 집주인의 퇴거 통지서, 퇴거 판결, 사회복지사의 보고서, 고소장 또는 사건 기록, 가정 폭력에 대한 고소장 또는 사건 기록, 어린이 보호 서비스(PMI) 승인서, 진단서, 거주 금지 명령, 건물 위험 경고, 비위생성 경고, 납 중독 분석 / 납 진단 / 석면 진단)
9. 장애보충자료(장애인 카드 또는 해당 행정위원회의 결정, 장애인으로 인정받기 위한 공식 문서, 적응 필요성 증명서(의사 진단서 또는 기타 문서), 개인의 상황에 맞는 적응이 필요하다는 것을 증명하는 서류), 후견 또는 후견인의 판결



〈그림 15〉 사회주택 배정절차

자료: <https://www.demandeloqement44.fr> 내용을 기반으로 연구자가 작성함

- 사회주택 배정은 「건축 및 주거법(L441-1조)」에 의해 우선순위 가족을 법률로 정하고 있음.
- 장애인 또는 장애인을 부양하는 가족
- 치료시설 퇴거자
- 주거가 열악하거나, 재정적 이유 또는 생활 조건 등의 이유로 특정 주거에서 어려움을 겪고 있는 자 또는 재정적 어려움과 사회통합의 어려움에 직면해 있는 자
- 시설 또는 임시 주택에 거주하거나 임시로 수용된 자
- 주택이 열악하고 장기 실업 기간이 지난 후 직장으로 복귀하는 자
- 적절하지 않은 주거 상황에 노출된 자
- 결혼, 동거 등 부부 내 또는 파트너의 폭력에 노출된 자
- 강간 또는 성폭행의 피해자인 사람, 사법 당국이 범죄 피해자에게 위협의 근원이 될 수 있는 용의자, 기소 또는 유죄 판결을 받은 자로 금지 사항 중 하나 이상을 부과한 경우(피해자가 있거나 자주 방문하는 특정 장소, 장소 또는 지정된 지역에 대한 접근 금지, 피해자와의 접촉 금지 또는 규정)

- 성매매 피해자로 사회적, 직업적 통합 과정에 참여한 자
- 인신매매 관련 범죄 피해자
- 미성년 자녀를 부양하는 자로 주거과밀에 처했거나 적절하지 못한 주택에 거주하는 자
- 주택이 없는 자
- 퇴거 위기에 처한 자

## 6) 공공주택(Social Housing) 관련 면적 기준

### □ 사회주택 최저주거기준<sup>58)</sup>

- 임대인은 임차인에게 적절한 거처, 즉 임차인의 건강과 안전을 위협하지 않는 최소한의 편의를 제공하는 설비를 갖춘 적절한 주거를 제공해야 하는 의무를 가지고 있음.
  - 최저주거기준은 2002년 1월 30일 「양질의 주택의 특성에 관한 시행령 제 2002-120호(Décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent)」에 의해 정해졌으며, 주택은 「공공보건법」에 규정된 위생 및 청결 기준을 준수해야 함.
- 주거의 적절성은 다음의 최저주거기준을 충족해야 함.
  - 최소 거주 면적이 확보되어야 함.
  - 임차인의 신체적 안전이나 건강을 해치지 않도록 안전해야 함.
  - 주거용으로 사용하기에 적합한 시설이 갖춰져 있어야 함.
  - 최소한의 에너지 성능 기준을 충족해야 함.
  - 해충이나 기생충의 침입이 없어야 함.

58) <https://www.anil.org/votre-projet/vous-etes-locataire/location-vide/droits-et-obligations/>

- 최저면적기준은 다음과 같음.
  - 주거공간은 최소한 하나의 방(Room)을 갖춰야 함.
  - 각 방은 최소 9m<sup>2</sup>의 거주 면적<sup>59)</sup>과 최소 2.2m의 높이를 확보해야 함.
  - 부피<sup>60)</sup>는 최소 20m<sup>3</sup> 이상을 확보해야 함.
- 임차인의 안전과 건강을 위해 아래와 같은 설비를 갖춰야 함.
  - 주택이 악천후로부터 보호될 수 있도록 건물의 구조가 양호해야 함.
  - 창문, 계단, 발코니 난간 등의 안전장치가 설치되어 있어야 함.
  - 전기 및 가스 배선과 연결이 규정에 맞춰져 있어야 함.
  - 환기시스템이 설치되어 있어야 함.
  - 자연 채광을 할 수 있고 외부 공기가 유입될 수 있도록 창문이 있어야 함.
- 임차인의 편리한 생활을 위해 아래와 같은 설비를 갖춰야 함.
  - 주택 난방 장치
  - 식수 공급 설비
  - 폐수 배출(하수도 또는 개별 정화조)
  - 주방
  - 위생시설
  - 전기시설
- 에너지 소비 관련 사항을 준수해야 함.
  - 2018년 1월 1일부터 주택은 단열을 확보해야 하며, 주택의 환기 장치는 양호한 상태를 갖춰야 함.

---

59) 주거면적은 각 방의 바닥면적에서 벽, 칸막이, 계단 및 계단 구역, 덕트, 문과 창문의 개구부가 차지하는 면적을 제외한 면적을 의미. 정비되지 않은 다락, 지하실, 지하층, 창고, 차고, 테라스, 발코니, 외부건조실, 온실, 일부 유리구조물, 공용공간 및 기타 주거 부속시설, 높이가 1.8m 미만의 공간 등은 주거면적에 포함되지 않음.

60) 거주가능한 부피는 거주 면적의 합에 천장 높이를 곱한 값

- 2023년 1월 1일부터, 주거 면적당 연간 최종 에너지 소비량은 450 kw 이하여야 하며, 2025년 1월 1일부터 주택은 최소 에너지 성능 수준을 충족하지 않으면 적절한 주거로 간주되지 않음.

□ 공공임대주택 최저주거기준 결과의 활용<sup>61)</sup>

- 최저주거기준 미달 주택은 그 상태에 따라 주거보조금 지급에 영향을 미침.
  - 최저주거기준 미달 주택으로 판별되면, 임대인이 주택을 적합한 기준으로 개선할 때까지 주거보조금이 중단될 수 있음.
  - 주거의 적합성 문제를 제기하기 전에, 임차인은 자신의 주택이 최저주거기준에 부합하는지 평가<sup>62)</sup> 할 수 있음.
  - 임차인은 국립가족수당공단(CAF) 또는 농업사회상호보험청(CMSA)에 연락해 주거의 적합성 평가를 위한 방문을 요청할 수 있음.

## 7) 공공주택(Social Housing) 구매 지원

□ 사회주택 구매 지원의 목적과 효과

- 사회주택 입주자는 일정 조건하에 자신이 살고 있는 주택을 구매할 수 있음. 사회주택 구매 지원은 재정 지원과 유리한 대출 조건을 제공하여 중산층 가구가 주택을 보다 저렴하게 소유할 수 있도록 하는 것을 목적으로 함.
  - 사회주택 구매 지원은 커뮤니티의 결속과 다양한 소득 계층이 지속적 거주할 수 있도록 지원하여, 저소득 및 중산층 가구의 주택 소유를 높이고 임대에서 소유로의 전환이 보다 쉽게 진행할 수 있는 장점을 가지게 됨. 필요 시에는 재판매도 가능함.
  - 사회주택 구매 지원은 거주 안정성과 더불어 기존 거주하고 있는 사회주택 구매를 지원함으로써 이주 가능성을 낮춰 커뮤니티의 유지에도 도움을 줌.

61) <https://www.anil.org/>

62) 평가는 정부에서 발행하는 ‘최저주거기준이란 무엇인가’라는 평가 가이드를 활용하여 평가할 수 있음

□ 사회주택 구매 무이자 대출(Prêt à Taux Zéro, PTZ)

○ 첫 주택 구입자가 사회주택을 포함한 신규 또는 기존 부동산을 구매할 수 있도록 프랑스 정부가 제공하는 무이자 대출

- 자격 기준 : 최소 2년 동안 주택을 소유하지 않은 사회주택 임차인
- 소득 한도 : 가구 규모와 부동산의 위치에 따라 상이
- 이자 : 0%로 무이자 대출(원금만 상환)
- 상환기간 : 일반적으로 20년에서 25년(최대 25년을 초과할 수 없음)
- PTZ는 기존 주택뿐만 아니라 신규 사회주택을 구매할 때도 사용
- PTZ는 최소 다른 대출 1개 이상과 연계하여 신청해야 함. 이때 활용할 수 있는 대출은 사회적 가입 대출(Prêt Accession Sociale : PAS<sup>63</sup>), 일반적 은행 대출, 계약대출, 주택저축대출 등과 연계할 수 있음.

[표 31] 지역별 가구특성별 사회주택 구매 소득 상한선(2024년 기준, 단위 : €)

가구구분		파리 및 파리외 인접한 코뮌	파리 및 인접 지역을 제외한 일드프랑스 지역(수도권)	그 외 지역
1명	1인가구	33,857	33,857	29,435
2명	2인가구	50,603	50,603	39,309
	젊은 부부	66,333	60,826	47,271
	1인이 1인을 부양하는 가구	66,333	60,826	47,271
3명	3인가구	66,333	60,826	47,271
	1인이 2인을 부양하는 가구	79,197	72,860	57,069
4명	4인가구	79,197	72,860	57,069
	1인이 3인을 부양하는 가구	94,227	86,251	67,133
5명	5인가구	94,227	86,251	67,133

63) 소득 및 자산에 따라 부여하는 정부 지원 대출로 일반 은행 대출에 비해 이자율이 낮으며 최대 35년 까지 이용하고 있음. 소득과 자산 기준은 가족원 수와 지역에 따라 다르게 규정하고 있음 (<https://www.anil.org/>).

IV. 주요국의 공공주택공급 정책 사례 분석

가구구분		파리 및 파리와 인접한 코뮌	파리 및 인접 지역을 제외한 일드프랑스 지역(수도권)	그 외 지역
	1인이 4인을 부양하는 가구	106,031	97,061	75,660
6명	6인가구	106,031	97,061	75,660
	초과하는 1인당	11,816	10,815	8,440

출처: 사회주택 구매 안내. Achat d'un logement social : plafonds de revenus applicables. 프랑스행정부 홈페이지. <https://www.service-public.fr/>

[표 32] 지역별 가구특성별 사회주택 구매 소득 상한선(장애인 가구원 포함)  
(2024년 기준, 단위 : €)

가구구분		파리 및 파리와 인접한 코뮌	파리 및 인접 지역을 제외한 일드프랑스 지역(수도권)	그 외 지역
1인가구	장애인 통합이동 카드 소지자 1인	50,603	50,603	39,309
2인가구	2명(이 중 1명 이상이 장애인 통합 이동 카드 소지자)	66,333	60,826	47,271
3인가구	3명(이 중 1명 이상이 장애인 통합 이동 카드 소지자)	79,197	72,860	57,069
4인가구	4명(이 중 1명 이상이 장애인 통합 이동 카드 소지자)	94,227	86,251	67,133
5인 이상 가구	5명(이 중 1명 이상이 장애인 통합 이동 카드 소지자)	106,031	97,061	75,660

출처: 사회주택 구매 안내. Achat d'un logement social : plafonds de revenus applicables. 프랑스행정부 홈페이지. <https://www.service-public.fr/>

[표 33] PTZ(0% 대출) 가구별, 지역별 소득 기준 (2024년 기준, 단위 : €)

가구수	구역			
	Zone A (A bis 포함)	Zone B1	Zone B2	Zone C
1명	49,000	34,500	31,500	28,500
2명	73,500	51,750	47,250	42,750
3명	88,200	62,100	56,700	51,300
4명	102,900	72,450	66,150	59,850
5명	117,600	82,800	75,600	68,400
6명	132,300	93,150	85,050	76,950
7명	147,000	103,500	94,500	85,500
8명 이상	161,700	113,850	103,950	94,050

출처: 사회주택 구매 안내. Revenus à ne pas dépasser pour obtenir un PAS, selon le nombre de personnes à loger et la zone du logement. 프랑스행정부. <https://www.service-public.fr/>

○ 사회주택 구매 무이자 대출(Prêt à Taux Zéro, PTZ) 금액 계산

- PTZ 대출금액 결정은 지역, 소득, 가족 수, 주택가격 등을 고려하여 다음과 같은 과정으로 결정
- 첫째, B2와 C 지역 주택가격 상한을 고려하며, 기준은 다음과 같음.

[표 34] 가구원 수 및 위치에 따른 PTZ 계산시 고려되는 B2와 C지역 주택가격 상한 (2024년 기준, 단위 : €)

가구수	구역	
	Zone B2	Zone C
1명	110,000	100,000
2명 <sup>64)</sup>	165,000	150,000
3명	198,000	180,000
4명	231,000	210,000
5명 이상	264,000	240,000

출처: 사회주택구매. coefficient familial à utiliser selon le nombre de personnes logées 프랑스행정부. <https://www.service-public.fr/>

64) 예시 : C 구역의 지방자치단체에 위치한 2명이 거주하고 자금 조달할 총 운영 비용(VAT 포함)이 163,000€인 주택의 경우 PTZ 계산에 고려되는 총비용은 150,000€

- 둘째, 소득 금액을 고려하며 소득 금액은 다음 두 금액 중 더 큰 금액으로 평가함. 해당 주택에 거주하게 될 다른 사람들의 기준세 소득의 합으로 고려해야 할 세금 수입은 N-2 연도의 수입
- 2024년에 이루어진 PTZ 대출은 2023년 세금 통지서에 기록된 2022년의 소득임.

[표 35] PTZ(0% 대출) B2와 C지역 가구별, 지역별 소득 기준 (2024년 기준, 단위 : €)

가구수	구역	
	Zone B2	Zone C
1명	31,500	28,500
2명	47,250	42,750
3명	56,700	51,300
4명	66,150	59,850
5명	75,600	68,400
6명	85,050	76,950
7명	94,500	85,500
8명 이상	103,950	94,050

출처: 사회주택 구매. Coût maximum de l'opération immobilière pris en compte pour le calcul du PTZ selon le nombre de personnes logées et la localisation du logement. 프랑스행정부. <https://www.service-public.fr/>

- 셋째, 소득 계층 확인. 소득 금액을 이용하여 해당하는 소득 계층을 확인할 수 있으며, 소득 계층은 가족계수를 사용하여 금액을 산정함. 사용할 가족 계수는 다음 [표 33]과 같음.
- 2명이 거주할 주택의 경우 사용할 가족 계수는 1.5임. 예를 들어, 소득 금액이 30,000€인 경우 소득 범위는  $30,000\text{€}/1.5 = 20,000\text{€}$  계산을 사용하여 결정됨.

[표 36] 수용인원에 따라 사용되는 가족계수 (2024년 기준, 단위 : €)

가구수	가족계수
1명	1
2명	1.5
3명	1.8
4명	2.1
5명 이상	2.4

출처: 사회주택 구매 안내. déterminer la tranche de revenus à laquelle vous appartenez 프랑스행정부. <https://www.service-public.fr/>

- 2명이 거주할 주택이 C 구역에 있고 소득 금액을 가족 계수로 나누어 얻은 금액이 20,000€인 주택의 경우 해당 소득 계층은 트렌치 3임.

[표 37] 소득계층 구분 (2024년 기준, 단위 : €)

소득액을 가족계수로 나눈 값		해당소득계층
Zone B	Zone C	
최대 180,000	최대 15,000	트렌치1(Tranche 1)
18,001~22,500	15,001~19,500	트렌치2(Tranche 2)
22,501~27,000	19,501~24,000	트렌치3(Tranche 3)
27,001~31,500	24,001~28,500	트렌치4(Tranche 4)

출처: 사회주택 구매 안내. Part maximum du PTZ dans le financement du projet immobilier. 프랑스행정부. <https://www.service-public.fr/>

- 이러한 과정을 통해 결정된 소득 구간을 사용하여 PTZ의 최대 금액을 확인할 수 있음. PTZ 계산에 고려된 총비용에 소득 계층에 따라 달라짐.
- PTZ 계산에 사용된 총비용이 150,000€이고 트렌치 2에 속하는 주택의 경우 PTZ의 최대 금액은  $150,000€ \times 40\% = 60,000€$ 임.

[표 38] 부동산 대출에서 PTZ 최대 금액(2024년 기준, 단위 : €)

소득계층	매칭비율(Pourcentage correspondant)
트렌치1(Tranche 1)	50%
트렌치2(Tranche 2)	40%
트렌치3(Tranche 3)	40%
트렌치4(Tranche 4)	20%

출처: 프랑스행정부. <https://www.service-public.fr/>

- 넷째, 소득 계층 1 및 주택가격이 100,000의 경우 20년 대출 및 PTZ로 자금을 지원받을 수 있음. 예를 들어, 소득 계층 1의 매칭비율은 50%에 해당하는 PTZ로  $100,000€ \times 50\% = 50,000€$ 를 구할 수 있음.
- 이 경우 PTZ 금액은 다른 대출금액을  $50,000€ \times 25\% = 12,500€$ 를 초과할 수 없음. 기타 대출금액은  $€50,000 - €12,500 = €37,500$  이상이어야 함. 개인 부담금은 최대 €12,500임.

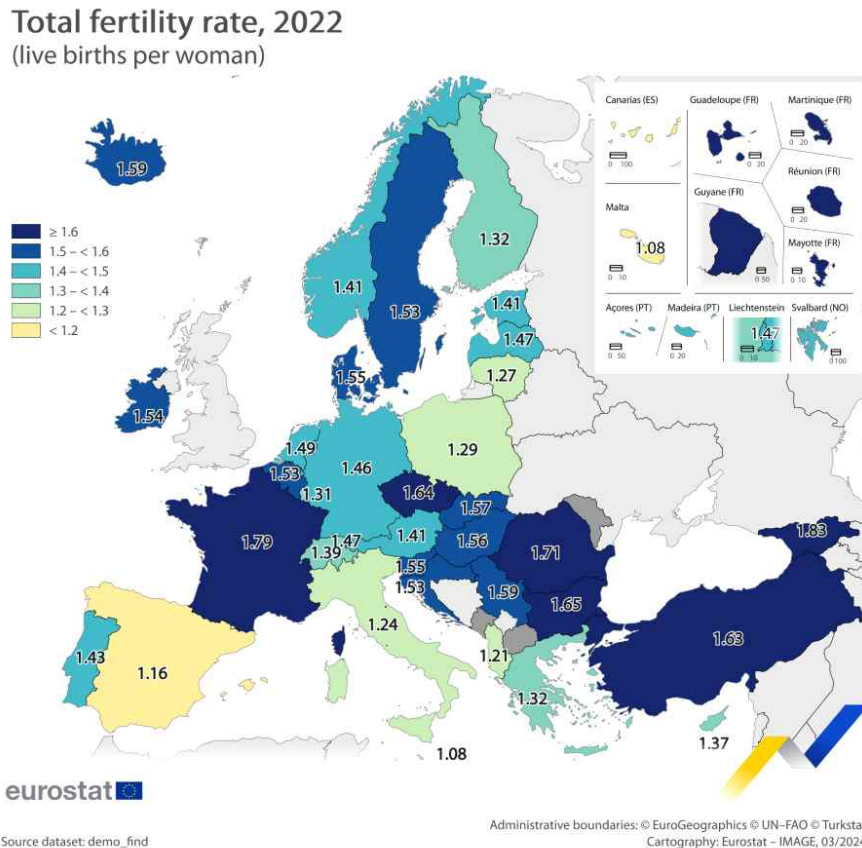
### 3.4 저출생 극복을 위한 주거지원 정책

#### 1) 출산률

□ EU 국가 중 높은 출산율을 유지하고 있는 프랑스

○ 프랑스 출산율은 2022년 EU의 여성 1명당 합계출산율 1.46명보다 높은 1.79명 수준임. 프랑스는 2022년 현재 EU 국가 중 가장 높은 합계출산율을 보이고 있음.

- EU 출산율은 1960년대 중반부터 꾸준히 감소하다, 2000년대 초에 들어서면서 유럽 연합의 합계출산율은 다시 상승하고 있음. 이러한 추세는 2010년(EU의 합계출산율 1.57명)에 멈췄고, 이후 2013년(1.51명)에 상대적 최저치로 감소한 후 2016년(1.57명)에 소폭 증가했다가 2020년(1.51명)까지 다시 감소함(Eurostat(2022), Fertility statistics).

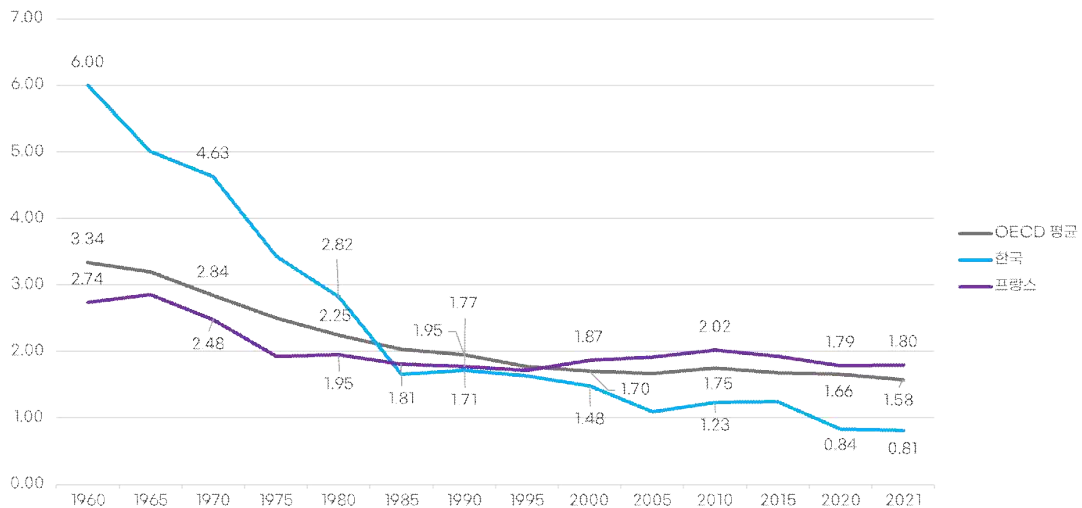


<그림 16> 2022년 EU 국가 합계출산율

출처: Eurostat(2022) Total fertility births

○ 1960년 우리나라의 출산율은 6.0명으로 OECD 평균 3.34명보다 높았고 프랑스 2.74명보다 높음, 하지만 2021년 프랑스는 1.80명으로 OECD 평균 1.58명보다 높고, 우리나라 0.81명보다 높음.

- 프랑스의 경우 1975년 2.0명으로 낮아졌으며 이후 1993년 1.65명까지 하락하였음. 1994년 출산율이 회복세로 접어들었고, 지속적으로 상승하여 2010년 2.02명으로 가장 높은 출산율을 보이다 이후 1.80명 수준을 유지하고 있음.
- 1993년 1.65명으로 최저점의 출산율을 보이기 시작하면서 출산율을 극복하기 위한 노력을 시작하였음. 1995년 가족정책의 주요 변화는 가족에게 초점을 맞추던 정부의 지원이 자녀에게 초점을 맞추면서 여러 개로 나뉘어 있던 정책이 하나의 틀로 통합함(이상민·박동열, 2024). 이를 통해 아동이 있는 가정에 지원할 수 있는 기반을 마련함.



〈그림 17〉 연도별 출산율

자료: OECD(각년도). Fertility rates. OECD 자료를 기반으로 연구자가 재작성

## 2) 저출산 정책 방향

### □ 가족정책으로 접근하는 프랑스의 저출산 지원정책

- 프랑스는 아동과 가족을 지원하기 위한 여러 프로그램과 연계하고 있으며 이 시스템은 출산 지원, 육아 휴직, 유아 교육, 보육 서비스 제공 등을 통해 아동의 복지와 가족의 삶의 질을 향상을 위해 노력하고 있음.
  - 아동 복지정책의 주요 핵심을 ‘아이는 국가가 키운다’라는 신뢰를 기준으로 정책을 펼치고 있음.<sup>65)</sup>
  - 즉, 아동 중심의 복지정책으로 가족생활을 지원함으로써 출산율을 높이는 데 기여하고 있음.
- 1999년 가족의 다양성을 인정하는 프랑스의 시민연대계약(Pacte civile de solidarité, PACS)을 도입하였음.
  - 이는 결혼과 단순 동거의 중간 형태로 도입되었으며, 사회경제적으로 보장 받을 수 있는 법적 권리는 결혼과 유사하면서 헤어질 때 소요되는 비용은 결혼보다 훨씬 작다는 장점으로 인해 이성 커플들 사이에서도 대중적인 제도로 자리 잡았음.<sup>66)</sup>
  - 다양한 가족의 형태를 인정하면서 제도권 하의 출산만 인정하는 것이 아니라 동거가정의 출산도 인정하면서 출산율 회복에 기여하게 되었으며, 아이가 있는 가정을 가족으로 인정하고 이들의 안정적 출산과 육아를 지원하여 포용성 있는 가족정책을 통해 출산율 회복에 기여하고 있음.
  - 아동 중심의 정책과 가족의 다양성을 인정하면서 아동이 있는 다양한 가족의 안정적 생활을 지원할 수 있는 토대가 마련되었고, 이를 위해 출산·보육, 고용·노동, 주거, 복지, 교육, 보건의료 등 다양한 분야에서 삶의 질 향상을 지원하고 있음.
  - 즉, 출산율을 높이기 위해 출산을 장려하는 것이 아닌 출산을 할 수 있는 환경을 만들기 위해 생활 안정을 우선 지원하여 출산율을 높이고 있음.

65) 복지로 기자단(2013). 아이는 국가가 키운다- 프랑스의 아동복지정책.

66) 한국보건사회연구원(2016). 비혼동거커플의 증가와 프랑스의 시민연대계약(PACS). 글로벌 사회정책 브리프

## □ 출산과 육아를 위한 환경 시스템의 변화

- 프랑스 가족정책은 장기적인 노력으로 지금의 출산율을 회복할 수 있었으며, 단순히 출산을 장려하는 것이 아닌 출산과 육아를 할 수 있는 시스템의 변화를 통해 출산율 회복에 기여하였음.
- 프랑스 가족정책은 출산·육아를 사회가 함께 책임진다는 신뢰를 형성하고 아이들 갖고 싶은 욕구가 생기도록 양육친화 환경을 조성함으로써 출산율을 높이는데 성공하였음.<sup>67)</sup>
- 다자녀 가구일수록 복지혜택을 더 제공함으로써 이들의 생활 수준이 유지하도록 복지시스템을 설계하여 가족의 삶의 질 향상에 기여하였음.
- 출산과 육아를 함께 있어 안정적인 생활이 될 수 있도록 다양한 가족수당 제도를 도입하였으며, 출산과 육아 중심의 수당제도를 넘어 직·간접 지원을 통해 자녀 양육의 부담을 절감할 수 있도록 노력하고 있음.

## □ 출산과 육아 지원을 위한 다양한 수당제도

- 프랑스는 안정적인 양육 환경을 만들기 위해 자녀 출산 및 육아 관련 수당 뿐 아니라 가족생활과 관련된 사회적 위험을 보상해주는 수당, 자녀로 인한 조세 감면 혜택과 같은 간접적 지원도 포함하고 있음.<sup>68)</sup>
- 가족생활과 관련된 사회적 위험을 보상해주는 수당에는 주거수당, 성인장애 수당, 빈곤자녀 수당을 포함하고 있으며, 자녀로 인한 간접적 혜택에는 자녀 수당과 관련한 소득세상 혜택, 연금 수령액까지 포함하고 있음.

67) 이상민·박동열(2024). 저출산, 프랑스는 어떻게 극복했나, 고북이

68) 한국보건사회연구원(2018). 프랑스 사회보장제도. 나남

[표 39] 프랑스 가족 지원

가족에 대한 직접적인 지원	가족수당 공단 지원정책 생활 관련 위험 지원 • 주거수당 • 성인장애수당 • 빈곤수당
가족수당 공단 수당	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 가족수당</li> <li>- 자녀부양수당</li> <li>- 출생, 영아 수당</li> <li>- 한부모 수당</li> <li>- 장애아 수당</li> <li>• 사회활동</li> </ul>	
기타 직접적인 지원 <ul style="list-style-type: none"> <li>• 특별수당</li> <li>• 서비스에 대한 재정적 지원</li> <li>• 모성지원</li> </ul>	
자녀로 인한 간접적인 혜택	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 조사감면</li> <li>• 연금상의 혜택</li> </ul>	

자료: 한국보건사회연구원(2018). 프랑스의 사회보장제도. p316

- 프랑스 가족수당은 국립가족수당공단(CAF: Caisse d'Allocations Familiales)에서 제공하는 가족지원수당이 있음.
- 프랑스 가족지원수당은 출산과 육아에서부터 근로상황, 주거상황을 고려하여 포괄적으로 지원하고 있음.

[표 40] 프랑스 가족지원수당

종류	지원금액	지원기준 및 기간
출생·입양장려금 (Prime à la naissance ou à l'adoption)	출생 : 1,066.30 € 입양 : 2,132.58 €	20세 미만의 자녀를 임신하거나 입양하는 부모 출산 보너스는 임신 7개월 동안 단 한 번만 지급
자녀교육 부담수당 (Prestation partagée d'éducation de l'enfant : PreParE)	휴직 : 448.42 € 근로시간 50% 이하 단축 : 289.89 € 근로시간 50~80% 이하 단축 : 167.22 €	근로 시간에 따라 차등 부과 부모가 자녀를 돌보기 위해 근로활동을 중단하거나 축소하는 경우
직업 활동의 자유로운 선택을 위한 보조금 (Complément de libre choix du mode de garde: CMG)	[가정보육사] 3세 미만 : 200.22 €~529.28 € 3~6세 : 100.11 €~264.64 € [보육시설 이용시] 3세 미만 : 700.80 €~967.81 € 3~6세: 350.40~483.91 €	3세 미만의 자녀를 둔 부모 승인된 보육사 가정 보육 또는 서비스 제공자(6년)

종류	지원금액	지원기준 및 기간
기초수당 (L'allocation de base: AB)	2명의 자녀 : 37.14 €~148.52 € 3명의 자녀 : 84.71 €~338.80 € 추가 자녀당 : 47.58 €~190.29 €	3세 미만의 자녀를 둔 부모 또는 20세 미만의 자녀를 입양하는 부모. 기본수당(AB)은 소득을 기준 지원 14세 이상 어린이의 경우 증가 (월 18.6 €~74.3 €)
가족수당 (가족수당(Les allocations familiales: AF)	182 €	20세 미만의 자녀 2명 이상을 돌보는 부모 소득과 자녀 수에 따라 차등
가족보조금 (complément familial: CF)	193.30 € 또는 289.98 €	3세 이상 21세 미만의 자녀 3명 이상을 돌보는 부모 소득에 따라 차등 부과 가족 보조금은 막내 자녀의 세 번째 생일부터 지급
개학수당 (Allocation de Tentree Scolaire: ARS)	6~10세 : 416.40 € 11~14세 : 439.38 € 15~18세 : 454.60 €	학교 복귀 비용을 충당하기 위해 학교, 견습 과정 또는 전문 리셉션 시설에 재학 중인 6~18세 자녀를 둔 부모. 주택지원을 받거나 주택비용을 지불하지 않는 경우 ARS가 감소
가족부양수당 (allocation de soutien familial: ASF)	한 부모 가정에 추가 보조금 : 195.86 € 다른 가정의 부모를 돕기 위해 아이를 돌볼 경우 : 261.06 €	부모 중 한쪽 또는 양쪽 모두의 도움(이별 또는 회상)과 자녀 양육비가 낮은 부모의 도움을 받지 못하는 자녀를 키우는 부모 또는 사람들
일일부모 출석수당 (Allocation journalière de présence parentale: AJPP)	반나절 : 32.27 € 종일 : 64.54 €	일일부모 출석수당 금액은 소득에 관계 없이 고정 월 최대 22일(부모 모두에게 지급) 3년 최대 310일 3년 이후 권리 갱신
장애아 수당 (allocation d'éducation de l'enfant handicapé)	장애 아동을 위한 교육 수당 (AEEH)의 기본 금액 : 월 149.26 € 111.95 €~1,226.60 €	20세 미만의 장애 자녀가 있는 가족 한 부모일 때는 수당이 증가 주택지원을 받거나 주택 비용을 지불하지 않는 경우 ARS가 감소 자녀의 장애율이 50~79%이고 전문 시설에 다니고 있거나 CDAPH에서 권장하는 적합한 장치나 치료를 받아야 하는 경우
성인장애수당 (Allocation aux adultes Handicapés: AAH)	1,016.05 €	영구적으로 거주하고 1년~3개월 이상 상주 20세 이상으로 장애인 권리 및 자율성 위원회(CDAPH)에서 결정한 장애율이 최소 80% 이상
자녀 간호 수당 (allocation journalière de presence parentale: AJPA)	반나절 : 32.27 € 종일 : 64.54 €	장애가 있거나 자율성이 상실된 가족을 돌보기 위해 근로 시간을 단축하거나 휴직하는 경우 월 최대 : 22일

종류	지원금액	지원기준 및 기간
활동연대수당 (Revenu de solidarité activeRSA)	자녀 또는 부양가족수 0명 : 1인 635.71€, 부부 953.57€ 자녀 또는 부양가족수 1명 : 1인 953.57€, 부부 1,144.28€ 자녀 또는 부양가족수 2명 : 1인 1,144.28€, 부부 1,334.99€ 추가 자녀당 : 1인 254.28€, 부부 254.28€	수입이 없는 가족 25세 이상(최소 9개월 프랑스 거주) 프랑스 시민 출산 또는 태아가 있는 경우 인상 주택지원을 받거나 주택비용을 지불하지 않는 경우 감소
가족폭력피해자를 위한 긴급지원 (Aide d'urgence pour les victimes de violences conjugales)	자녀가 없는 경우 : 243.10€ ~ 607.75€ 자녀가 1명인 경우 : 364.65€ ~ 911.63€ 자녀가 2명인 경우 : 437.58€ ~ 1,093.96€ 자녀가 3명 이상인 경우: 534.82€ ~ 1,337.06€	자녀가 있든 없든 가정 폭력(신체적, 정신적 등)의 피해자인 모든 사람 가정폭력 피해자 긴급 지원은 한 번에 지급 자산과 자녀 수에 따라 차등
맞춤형 주거지원 (Aide personnalisée au logement: APL)	최소한의 편안함과 건강 및 안전 표준을 준수하는 주택 최소 주택면적 1인 : 9㎡ 2인 : 16㎡(추가 인원당 +9㎡) 8명 이상 : 70㎡	소유자와 국가 간의 합의(임대 기간, 임대료 변경, 유지관리 조건 등)가 적용되는 신규 또는 기존 주택의 경우. 지원금은 임대인에게 지급되며 임대료에서 공제
가족주거수당 (Allocation de Logement Familiale: ALF)	APL 혜택을 받을 수 없는 사람	반드시 가족을 지원하는 것을 목적으로 하지 않지만 자녀를 양육하는 것을 수당 지급조건으로 하고 있음

주: 2024년 4월 1일부터 2025년 3월 31일 기준  
 자료: Mise à jour sur Caf.fr(2024). Guide des prestations Caf

□ 가족정책 핵심, 양육자의 삶의 질 향상과 육아 부담 경감을 위한 환경 마련

- 프랑스 가족정책의 주요 목표는 가족생활 지출을 보상하는 것을 중심으로 하고 있음. 자녀 출산과 육아, 관련 생활 지원에 들어가는 비용을 보상하여 육아 부담을 줄이고 생활 지원을 할 수 있는 방향으로 제시되어 있음.
- 출산과 육아 중심의 수당만 제공하는 것이 아닌 생활 안정을 위한 주거수당을 함께 제공함으로써 생활의 안정을 지원하고 있음.
- 특히, 현재 프랑스 대통령은 2017년 ‘우선 집부터’라는 슬로건을 선언하며, 취임과 함께 서민과 취약계층의 주거 문제 해결을 최우선에 두겠다고 발표함.<sup>69)</sup> 임차인 보호, 사회주택 지원, 주거보조금 지원을 통해 육아가구의 생

69) 최민아(2020). 우선 집부터, 파리의 사회주택

활 안정을 위한 주거지원을 하고 있음.

□ 가족생활 지원 중심의 제도, 그 속에 생활 안정 토대 마련의 역할을 하는 주거지원제도

○ 프랑스 저출산 대책은 출산율 제고가 아닌 양육 가족의 생활 안정에 중점을 두며, 출산, 보육, 육아, 고용, 가족, 교육 등을 지원해 옴.

- 제도권의 결혼과 출산보다 다양한 가족의 형태를 인정하고 그들의 자녀를 포용할 수 있는 사회적 합의가 있었음. 또한 결혼 중심의 정책이 아닌 양육 중심의 정책을 통해 아이를 키우고 싶은 환경을 마련하는 것을 정책의 핵심으로 파악할 수 있음.

○ 양육친화 환경으로 구축하기 위해 보육시스템의 공공성을 강화하였고, 무상 교육, 질 높은 방과 후 돌봄서비스를 제공하고 있음.<sup>70)</sup>

- 프랑스의 다양한 보육서비스를 제공하는 크레슈(보육시설)는 국가 차원에서 공공성을 강화하는 방향으로 발전하면서 출산율을 반등시키는 효과가 나타남. 공공성이 강화된 보육서비스를 받게 되면서, 여성은 일과 가정생활의 균형을 찾을 수 있게 되었음.

- 무상 공교육 기관인 유아 학교 경우도 교육과 보육 기능을 함께 제공하고, 부모의 출퇴근 시간에 맞춰 방과 후 ‘아동 놀이방’, ‘여가활동센터’에서 보육지원을 받을 수 있게 하였음.

- 이와 같이, 보육시설 크레슈와 공공유치원 유아 학교를 획기적으로 확충하고 개선함으로써 여성이 일을 계속하며, 아이를 가질 수 있도록 양육환경을 마련해옴.

○ 사회주택을 양육시설의 접근성이 좋은 위치에 건설함으로써 다양한 소득 계층의 가족이 혼합될 수 있도록 하였고, 이를 통해 아이들이 서로 간의 차별적 시선 없이 시설들이 함께 이용할 수 있도록 운영하고 있음.

70) 이상만·박동열(2024). 저출산, 프랑스는 어떻게 극복했나, 고북이

### 3) 저출산 지원을 위한 주거보조금 지원

#### □ 가족수당과 함께 제공되는 주거 수당<sup>71)</sup>

- 프랑스 가족에게 직접적으로 제공되는 출산과 양육 수당은 아니지만, 가족의 생활 안정을 위해 국립가족수당공단(CAF)에서는 맞춤형 주택지원(L'Aide personnalisée au logement : APL)과 가족주거수당(Allocation de Logement Familiale : ALF)을 제공하고 있음. 이와 함께 사회주택수당(Allocation de Logement Sociale : ALS)도 함께 지원하고 있음.
- 주거 관련 수당은 육아가구가 생활위험에 노출되지 않도록 지원하면서 안정적 생활을 지원하고 있으며, 자녀 육아에 대한 부담을 절감할 수 있도록 지원하고 있음.

#### ① 맞춤형 주택지원(L'Aide personnalisée au logement : APL)

- 저소득층 개인과 가족의 주택 비용을 돕기 위해 고안된 프랑스 주거 혜택으로 국립가족수당공단(CAF)에서 관리하며, 저소득층 개인과 가족의 주거 비용을 지원하기 위해 고안된 프랑스 주거지원 혜택
- 주로 저소득가구를 대상으로 지원하는 것으로 지원금액은 가구소득, 가족 규모, 지역에 따라 다르게 적용되고 있음.
- 가구원 수에 따라 주거면적을 다르게 적용하고 있음. 가구원 수별 최소면적을 규정하고 있으며 1인가구 9㎡, 2인가구 16㎡(추가 인원당 : +9㎡), 8인 이상 가구 70㎡를 제공하도록 규정하고 있음.

#### ② 가족 주택 수당(Allocation de Logement Familial : ALF)

- 가족의 주택 비용을 지원하기 위한 프랑스 주거 혜택으로 APL, ALS와 함께 프랑스 정부가 제공하는 3대 주거지원 혜택 중 하나
- 이 지원금은 임대료의 일부를 지원하여 가족이 안정된 주거환경을 유지할

71) Mise à jour sur Caf.fr(2024). Guide des prestations Caf 보고서와 프랑스행정부 홈페이지 (<https://www.service-public.fr>) 내용을 기반으로 작성함.

수 있도록 지원하며, ALF는 주거 형태나 가구의 경제적 상황에 따라 차등 지원하고 있음. 부양 자녀가 한 명 이상인 가족으로 임산부 또는 신혼부부가 이용할 수 있음.

- ALF는 가족의 주거 비용을 줄여 그들이 적절한 생활 조건을 확보하고 재정적 스트레스를 완화할 수 있도록 하는 것을 목표로 함.

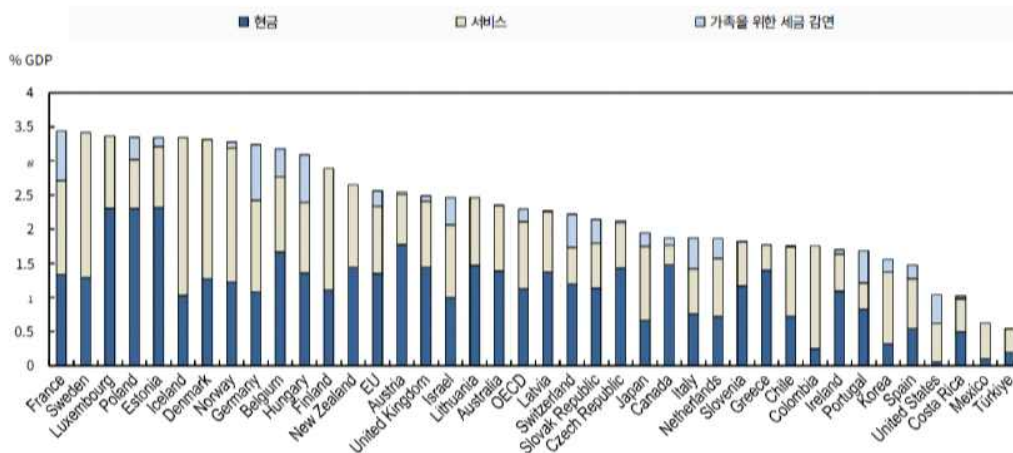
### ③ 사회주택수당(Allocation de Logement Sociale : ALS)

- APL 또는 ALF 자격이 없는 개인 및 가족의 주거 비용을 지원하기 위해 고안된 주거지원 혜택
  - 일반 자격은 APL 또는 ALF 기준을 충족하지 않는 개인 또는 가족으로 특정 소득 기준을 충족해야 함.

## 4) 저출산 지원을 위한 높은 예산 지원

### □ 높은 가족정책 공공지출로 가족의 안정된 생활 지원

- 프랑스의 저출산 정책은 인구정책의 접근이 아닌 가족정책으로 접근하여 가족의 안정된 생활을 지원하고 있으며, 이를 실현하기 위해 높은 가족정책 관련 공공지출을 보이고 있음.
  - 프랑스는 GDP의 3.5% 정도를 가족정책에 지출하고 있으며 이중 현금 수당의 비율이 약 1.5%를 차지하고 있음. 지출 수준은 OECD에서 가장 높은 수준이며, 이는 다양한 재정적 지원, 서비스 및 세금 조치를 통해 가족을 지원함.
  - OECD 평균 가족정책의 공공지출은 GDP의 약 2.29%로 스웨덴도 약 3.5%를 지출하여 프랑스와 함께 상위권에 있음. 반면 우리나라의 경우에는 2% 미만을 지출하고 있으며, 현금 수당의 지원은 0.5% 미만을 지출하는 것으로 나타남. 우리나라의 경우에는 가족정책 공공지출의 비율이 낮을 뿐 아니라 현금 수당의 비율도 낮은 편임.



<그림 18> OECD 가족정책 공공지출 비율

자료: OECD Family Database. Public spending on family benefits

○ 가족 및 주택 분야의 공공지출 규모 확대를 통한 출산율 반등에 기여<sup>72)</sup>

- 1920년 이후 인구감소로 인해 출산율을 높이기 위한 다양한 정책을 시행해옴. 단 하나의 정책이 효과를 발휘한 것이 아니라 여러 정책이 시너지 효과를 냈으며, 출산율을 올리려면 꾸준히 정책을 추진하는 것이 중요함을 강조함.
- 프랑스는 좌우 정권이 교체되는 가운데에도 가족 지원정책은 변함없이 시행하면서 1993년 합계출산율이 최저를 찍고 2000년 들어서 반등을 시작하였고, 정책이 효과를 발휘하는 데 약 80년이 걸림.
- 공공지출 규모에서도 가족의 지원과 가족의 생활 터전이 되는 주택 분야의 공공지출 규모를 지속적으로 확대하여 그들의 생활 안정을 증진함.

72) 동아일보(2010.0928). 한국형 복지모델을 찾아라 ‘유럽 5개국 제도’ 현재 심층취재<上> 빈곤 탈출, 개인 아닌 가족을 돕자. <https://www.donga.com/news/Society/article/all/20100928/31439388/1>



〈그림 19〉 국가별 가족 및 주택 분야 복지 지출 규모

출처: 동아일보(2010.0928). 한국형 복지모델을 찾아라 '유럽 5개국 제도' 현재 심층취재〈上〉 빈곤 탈출, 개인 아닌 가족을 돕자.

- 주거 수당은 가구의 빈곤화를 방지하고 생활위험 노출을 방지할 수 있어, 공공부조제도의 기본구조로 주거를 보장하고 있음.
  - 프랑스 공공부조제도의 기본구조는 다음과 같음. 프랑스에서는 빈곤층 대상의 주거급여를 제공하고 있으며, 주거급여가 빈곤 완화와 빈곤층의 지출 절감에 매우 중요한 역할을 하고 있다고 언급하고 있음<sup>73)</sup>.
- 또한 생활의 안정과 더불어 주택가격 상승, 주거비 과부담의 경우에는 출산율이 하락하는 것을 볼 수 있음.
  - OECD 회원국의 주택가격과 출산율을 분석한 박진백·이재희(2016) 연구에서는 30년간 OECD 회원국 주택가격변동과 출산율을 분석한 결과, 주택가격 상승은 출산율을 낮추는 것으로 나타났으며, 주택가격이 1% 증가하면 출산율은 평균적으로 0.072명 낮아지는 것으로 나타났음. 특히 호경기에는 0.087명이 감소, 불경기에는 0.062명이 감소하는 것으로 분석되어 가격 상승에 따른 출산율이 줄어드는 것으로 분석되었음.
  - 이처럼, 주택가격 상승은 주거 불안을 초래하고, 생활의 위험도를 높여 출산을 기피하는 현상이 발생할 수 있어 안정된 생활을 될 수 있는 적절한 주거지원이 저출산을 방지하는 중요한 역할을 했음을 확인할 수 있음.
  - 프랑스에서도 이러한 맥락에서 안정적으로 생활을 지원할 수 있도록 주거 관련 지원을 하고 있으며, 그 중요한 축이 사회주택의 공급과 주거 수당임.

73) 한국보건사회연구원(2018). 프랑스의 사회보장제도

## 4. 주요국 공공주택공급 정책의 시사점

○ 우리나라 공공주택공급과 관련한 현안문제를 파악하고 관련 정책을 검토하여 해외사례와 비교하고 시사점을 도출하였음.



〈그림 20〉 공공주택공급 및 저출생 대응 정책의 주요 검토 내용

○ 해외사례 검토 결과 우리나라의 정책, 제도와 해외사례의 차이를 보이는 사항, 우리나라에 도입되지 않은 제도에 대해 우리나라 도입가능성, 제도개선 방향 등 전문가 의견조사를 실시하였음.

- 공공임대주택 확대를 위한 지자체별 의무공급
- 공공임대주택 신규 정비 시 면적에 대한 고려
- 공공분양 지원제도 확대 방안
- 공공주택의 주거지원 방안
- 양육친화 환경조성을 위한 입지조건 설정
- 공공주택 공급 시 재원 확보

[표 41] 국가별 공공주택공급 제도 비교표

구분		한국	일본	싱가포르	프랑스
공공주택 유형	공급형태	공공분양주택 공공임대주택	공공임대주택 *분양형임대주택 공급 중단	공공자가주택 공공임대주택	사회주택(HLM)
	공급 유형	영구임대주택 국민임대주택 행복주택 매입임대주택 통합공공임대주택	공영주택 공사주택 UR주택	(자가)가족형 / 노인형 / 싱글형 (임대)가족/싱글	PLAI(최저 소득 가구용) PLUS(표준형) PLS(중산층 가구용)
공공주택 단지 정비		사회적기업 등 입주공간 입주민 일상생활지원센터 특화 주민공동시설	(공영주택 정비기준)재해발생, 공해지역 제외 통근, 통학, 일용품 구매 등 일상생활의 편리를 고려하여 선정 어린이 놀이터, 집회소 등	젊은 세대의 수요를 고려하여 대중교통 MRT역 중심으로 공급 중심 입지에 다량의 주택 공급을 위해 30년 이상 저층 공공주택의 재건축 진행중 HDB 내 또는 인근에 위치한 커뮤니티 센터를 통해 HDB를 비롯한 지역사회 복지서비스 제공	교통 여건이 좋은 곳에 위치 도시 외곽의 대단지가 아닌 소규모로 도시지역에 위치 사회통합을 위해 자연, 교육, 교통 환경이 좋은 도심지에 위치하도록 함 어린이놀이터, 보육시설, 녹지공간, 다목적홀(커뮤니티 센터), 스포츠시설, 문화시설, 도서관, 교육시설, 상업시설 등이 설치(지역 특성과 단지 규모에 따라 상이)
공공주택 면적		영구임대 40㎡이하 / 국민임대, 행복주택 60㎡이하 / 그 외 공공주택 85㎡ 이하 실제 공급 면적은 영구임대 28㎡/국민임대 43.7㎡/행복주택 28.7㎡	최저 면적 25㎡(공영주택법) 기준 면적 65㎡(동 법 시행령)	1~2 Room Flats(약35~46㎡) 3-Room Flats(약 70㎡) 4-Room Flats(약 90㎡) 5이상 Room Flats(약 110㎡)	평균 면적 68.7㎡ 방 개수는 3~4개인 주택이 전체의 63.7%
표준건축비		공공건설임대주택 표준건축비 1.126.7~1,226.1만 원(㎡당)	(공영주택) 고층기준 호당 1,932만엔~2,683만엔(표준면적 101.1~105.6㎡) (지역우량임대주택) 고층기준 호당 2,055만엔~2,850만엔 (표준면적 107.7~112.2㎡) ㎡당 19.1만엔~25.4만엔	-	-
공공임대의무공급비율		재개발, 재건축 시 공공임대주택 의무공급	-	-	사회주택 의무 비율 25% (지자체별 의무비율 상이), 불이행시 패널티 부여
최저주거기준		1인 1K 14㎡ 2인 1DK 26㎡ 3인 2DK 36㎡ 4인 3DK 43㎡	독신자 25㎡ 2인이상 10㎡X인원수+10㎡ 유도주거기준 독신자 일반 55㎡ 도시 40㎡	1인가구 23㎡  <공공분양주택> 싱글은 2-room, 노인은 2-room 혹은	가구원수별 실 최소면적 규정 1인 : 9㎡ 2인 : 16㎡(추가 인원 당 +9㎡), 8명 이상 : 70㎡

IV. 주요국의 공공주택공급 정책 사례 분석

구분		한국	일본	싱가포르	프랑스
		5인 3DK 46㎡ 6인 4DK 55㎡	2인 이상 일반 25㎡X인원수 + 25㎡ / 도시 20㎡X인원수 +15㎡ *3세 미만 0.25명, 3~6세 미만 0.5명, 6~10세 미만 0.75명 *4인 이상 면적의 5% 공제	커뮤니티케어 아파트(2-Room, 32㎡), 가족은 모든 유형 신청 가능  <공공임대주택> 1-Room (2인) 2-Room (3인 이상) 싱글은 2인이 파티션으로 나뉘어 1-Room 사용  <최대 거주자 수 기준> 1~2-Room : 4인 3-Room : 6인 4이상-Room : 8인	방 : 최소 1개 이상 높이 기준 : 2.20m 이상, 부피 기준 : 최소 20㎡ 이상 (욕실과 주방 공간은 제외) 필수설비 : 상수(식수공급), 주방, 난방, 전기, 화장실
주거비보조		주거급여	소득수준에 따라 주거비가 보조되어 공공임대주택의 임대료가 차등 적용되는 방식	사회가족개발부(Ministry of Social and Family Development, MSF)의 ComCare 제도(저소득 가구에 대한 기본 생활비 지원 등) 지원	맞춤형 주택지원(APL) 가족주거수당(ALF) 사회주택수당(ALS)
분양(구 매)주택	입주자선정	일반공급 주택수의 80% 순위, 순차에 따라 우선공급 일반공급 주택수의 20% 입주자격(무주택 청약저축 가입자) 및 낙첨자에게 추첨으로 공급	-	CPF(Central Provident Fund) 가입 (근로자가 급여의 20% 납부) (국민의 약 80%가 가입)	최근 2년간 주택을 소유하지 않은 사회주택 임차인
	분양(구매)지원	-	-	소득수준에 대한 차별없는 대출(LTV 75%, 이율 2.6%, 최대 25년간) 생애최초 주택구매자 소득 및 주택규모에 따라 CPF 주택보조금 차등 지원 (신규주택 최대 12만 S\$, 재판매주택 23만 S\$ 지원)	PTZ(사회주택 거주자를 위한 사회주택구매 대출) 월소득의 상환액을 35% 한도로 무이자 대출(최대 25년간)
	저출생지원	다자녀 특별공급, 신혼부부 특별공급, 신생아 특별공급 *23.3 이후 출산한 자녀수 기준으로 소득 및 자산기준 완화	-	18세 이하 아동을 양육(출산예정)하는 생애최초 주택구입자에 주택의 40%를 배분 신혼부부 및 육아가구에 대해 신규공공주택 우선권을 부여하는 특별지원 3자녀 이상인 경우 공공주택 우선권 부여	-
공공임대 주택	입주자선 정 소득	1-2인가구 소득기준 완화 (10%)	158,000엔 이하의 저소득층 *259,000엔 이하의 범위에서 재량세대의 공영주택 입주를 허용 -	월 1,500 S\$ 이하	소득 상한선을 지역, 가족 특성을 고려하여 유형별로 설정 파리 기준(1인가구 / 2인가구) PLAI 14,329€ / 23,355€

구분		한국	일본	싱가포르	프랑스	
	가구구성				PLUS 26,044 € / 38,925 € PLS 33,857 € / 50,603 € 장애가 있는 가구원 포함 시 소득기준 완화	
		가족, 독신	가족, 독신	가족, 독신(다른 독신과 함께 신청 가능한 프로그램 있음)	사회주택 배정의 우선순위에 따라 주택배정위원회에서 결정 (우선공급대상 중 미성년 자녀가 있는 가구가 포함되어 있음)	
	임대조건	임대료수준	주택유형에 따라 시새대비 30~90% 수준	소득수준에 따라 차등적용 (입지(지역), 규모, 노후도, 설비 편의성)	월소득 800S\$ 기준으로 책정 월소득 800S\$ 미만 월세 26~75S\$(보조금 지원 이력이 있는 경우 90~165S\$) 800S\$ 이상 월세 70~165S\$(보조금 지원 이력이 있는 경우 150~275S\$)	구역별로 임대료 한도가 정해짐 PLAI 5.11~6.71 €/m <sup>2</sup> PLUS 5.76~7.52 €/m <sup>2</sup> PLS 8.66~14.68 €/m <sup>2</sup>
		면적	주택유형별 면적 상이 행복주택 중 신혼부부 공급분의 주거전용면적 36m <sup>2</sup> 이상으로 계획	공영주택법 시행령에서 임대료 산정을 위한 기준 면적을 65m <sup>2</sup> 로 하고 있음	1-Room, 2-Room  *HDB공공자가주택을 소유자가 임대운영할 수 있으며 이 경우 3~5이상-Room의 이용 가능. 임대조건은 HDB에서 엄격히 관리	최소 20m <sup>2</sup> (욕실과 주방 제외)
저출생지원			<ul style="list-style-type: none"> <li>어린이 미래전략 수립으로 육아가구를 위한 주택 약 30만호 확보(공공임대 20만호, 민간임대 10만호)</li> <li>지자체별로 독자적인 공공임대주택의 육아가구 지원 제도가 있음</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>21세 미만 자녀가 있는 공공임대주택 입주자구를 위해 임대료 보조, 주택 유지 관리, 사회복지 서비스, 교육 및 직업 훈련 지원(ComLink Rental Scheme)</li> <li>공공임대주택 유자녀 가구의 주택 구입 지원(Fresh Start Housing Scheme(Fresh Start))</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>지역과 가족 수를 고려한 입주자격 소득 기준 상이</li> <li>부양하는 가족 수에 따라 임대료가 저렴해지며 더 큰 주택을 배정받도록 함</li> <li>미성년 자녀가 있는 가족 사회주택 우선 배정</li> <li>자녀가 있는 경우에는 보육시설, 학교, 방과 후 시설 등 시설과의 접근성을 고려하여 배정하려고 함</li> </ul>	
중위소득(연간)		3,454만원(	405만엔	11,948S\$	27,736€ 24,330€(1인가구 기준)	
도시근로자 가구당 월평균소득		502.4만원 (평균가구원수 2.2명)	60.8만엔(평균가구원수 3.23)	13,958S\$(평균가구원수 3.1명)	통계자료 없음(평균가구원수 2.2명)	

□ 공공임대주택 확대를 위한 지자체별 의무공급

○ 현재 공공임대주택의 공급이 LH중심으로 이루어지고 있고 지자체별 공공임대주택은 재개발 사업에서 의무건설비율로 정하고 있어 지역별로 균형있는 공공임대주택의 공급이 어려운 실정이며 프랑스의 경우 지자체별로 사회주택의 의무건설비율을 도입하고 있는 점에 착안하여 지자체별 공공임대주택의 의무공급 비율 도입에 대한 자문의견에 대해 다음과 같이 정리함.

- 현재 재개발 사업에서 의무건설비율로 정한 사항은 몇 가지 한계를 갖고 있음. 첫째, 민간의 정비사업 추진시 사업성에 따라 사업추진력이 저해될 가능성으로 인해 사실상 대도시에서만 가능하다는 점, 둘째, 재개발 사업에서 의무적으로 건설되는 공공임대주택은 점차 개선되고 있는 사항이나 다양한 차별이 발생한다는 점임.
- 서울시와 같은 행정력을 갖춘 곳에서는 재건축 사업 등에서도 공공임대주택 공급을 위한 추가적인 인센티브를 부여하거나 인허가 관련하여 다양한 행위가 가능하나, 행정력이 부족한 경우 법적 효력이 없는 민간 건설사업으로부터의 공공임대주택 공급은 어려움이 크다는 점에서 프랑스의 예시는 긍정적인 방향성을 가짐.
- 다만 지자체마다 공공임대주택의 공급물량, 재고, 공가 현황이 다르므로 주택부족 문제가 심각한 서울 등의 일부 지역에 한정하여 시행하거나 지자체의 자율적인 결정에 맡기는 것이 바람직함. 지자체별로 주거종합계획을 수립하므로 지자체의 특성을 고려한 공공임대주택의 공급계획 수립과 반영이 필요함.
- 의무공급제도의 시행을 위해 주거정책의 지방분권(사무, 재정, 조직)이 선결되어야 할 것이며 의무가 부여되는 지자체의 기준을 명확하게 설정해야 함. 또한 품질에 대한 규정, 공급 목표량을 채우기 위하여 질 낮은 매입임대주택 공급 지양, 자금확보를 위한 재정 지원 등이며 수도권과 인구소멸 위기의 지방을 구분하여 고민할 필요가 있음.
- 지역별 의무화의 차선으로 신규 공급량의 일부 호수를 의무화하는 것을 고려해 볼 수 있음. 주택법에 의한 사업승인물량인 30호 이상의 주택사업 시행 시 일정한 비율을 저렴한 임대주택으로 공급하는 방안이 실효성이 있음.

□ 공공임대주택 신규 정비 시 면적에 대한 고려

- 공공임대주택의 면적은 유형별로 최고면적이 설정되어 있지만 실제 공급되는 유형별 면적은 매우 협소함. 통합공공임대주택의 경우 85㎡까지 공급이 가능하지만 실제 공급되는 면적은 기존의 공공임대주택 유형별 면적과 크게 다르지 않음. 공공임대주택의 세대원 수에 따른 공급면적 또한 최저면적을 제시한 것이 아닌 면적 상한선을 제시하여 공공임대주택의 협소한 면적에 대한 문제는 여전히 존재함. 반면 해외의 경우 공공주택의 기준면적, 최저면적수준을 제시하고 있으며 싱가포르의 경우는 거주 인원수별로 방의 개수를 정하고 있음.
- 공공임대주택의 면적은 최저주거기준을 충족하고 있지만 최저주거기준의 적정성 등에 대한 논의가 이루어지는 바, 공공임대주택의 신규 정비 시 면적에 대한 고려 방안에 대한 전문가 의견을 다음과 같이 정리하였음.

- 향후 신규공급되는 통합공공임대주택의 면적 기준을 체계적으로 세우는 것이 필요함. 단순히 면적 기준을 넘어서 싱가포르 사례 등과 같이 가구원 수와 방수 간의 매칭을 기준으로 배분이 이루어질 필요가 있음. 다만, 기 공급된 공공임대주택 물량의 효율적인 배분을 위해서 가구원 수에 따라 가능한 최대 면적을 제한하는 것은 꼭 필요하다고 생각됨.
- 공공주택의 공급면적이 다양화될 필요가 있다는 요구는 그동안 학계를 비롯하여 지속적으로 제기되어 왔으므로 특히 면적과 동시에 일률적인 방수 공급 등과 같은 문제도 함께 고민되어야 한다고 생각함.
- 획일화 되어 있는 주택규모와 방 수에 대해 싱가포르의 사례와 같이 주택 유형의 다양화가 우선되어야 한다고 생각함. 이를 통해 임대주택 내에서도 입주자의 가구 및 경제적 특성에 따라서 선택을 다양화하고 임대주택 내에서도 주거사다리 역할을 할 필요가 있다고 생각됨. 즉, 사업별(공공임대주택, 영구임대주택 등)이 아닌 일본의 사례와 같이 가구 특성을 반영할 필요가 있으며, 최저주거기준과 더불어 삶의 질 향상 측면에서 일본의 유도주거기준 등에 대한 도입 검토도 필요함.
- 노인·장애인들을 위한 임대주택의 경우 안전바 등의 설치를 위해 더 큰 평수가 요구되는 만큼 임대주택 내 노인·장애인들을 위한 별도 평형 기준 마련이 필요하며 현재 평형에 비해 확대되어야 함. 또한 2인 최저주

거기준이 26㎡인 점을 감안하면 신혼부부를 위한 공공임대주택의 경우 자녀계획 등을 고려하여 평형 확대가 필요하다고 생각됨.

- 공공임대주택 공급에 있어 현행 최저주거기준을 준거로 하여 공급하는 것은 열악한 거처를 양성하는 것이라고 판단되어 공공임대주택의 면적 외에도 구조(침실 수 및 각 공간 구성별 최소면적)에 대한 논의가 필수적으로 이루어져야 할 것으로 판단됨.
- 예컨대, 1인 가구에게 원룸(studio) 형식의 주택을 공급하는 것이 과연 바람직한 것인지에 대해 비판적인 검토가 필요함. 신혼부부 등에게 바라는 사회적 요구(출생-자녀양육)를 비추어 보았을 때, 전용면적 36㎡가 적절한 수준인지 고려해야 함. 더 나아가 공공임대주택이 단기 거주가 아닌 중장기 거주를 목적으로 공급한다는 점을 고려했을 때, 가구 변화에 따른 공공임대주택 이전(downsize) 등에 관한 논의가 함께 이루어져야 함. Downsize를 이행하는 가구를 어떻게 지원할 것인지, 이들에게 어떠한 규모와 구조의 주택을 공급할 것인지에 대한 고민이 필요.

#### □ 공공분양 지원제도 확대 방안

- 공공분양주택은 그간 공공임대주택의 10분의 1 수준으로 공급되었으나 향후 5년간은 공공임대주택과 동일한 비율로 공급될 것으로 전망함. 싱가포르, 프랑스의 사례에서 나타난 공공주택의 분양과 관련한 지원의 도입 여부를 검토하기 위해 의견을 수렴함.

- 우리나라의 공공주택 분양 제도의 현행이 싱가포르와 같은 제도를 도입하기에 적절치 않은 환경이므로 현재 우리나라에서 운영되는 모기지 지원제도에서 이자율을 일부 더 낮추거나, 구매가액의 범위를 일부 상향하는 수준에서 자가 소유 지원을 지속하면 된다고 판단됨.
- 수분양자가 과도한 이익을 가져가는 반면, 분양 후에는 일반 주택시장에서 시세로 거래되므로 정책적 의미가 반감되는 공공주택 분양에 대해 원칙적으로 반대하는 의견이지만 임차와 자가의 중간적 점유 형태를 공급하는

방안은 검토해볼 수 있음. 과거에 공공자가라는 이름으로 추진한 토지임대형, 이익공유형, 지분적립형 등의 제도는 공공분양과 마찬가지로 대체로 수분양자만 과도한 이익을 향유할 우려가 있음. 따라서 중간적 점유형태로서 새로운 제도설계가 이루어질 필요가 있으며, 교차보조의 용도로서 공공주택 분양을 하는 것은 반대함.

- 국내에서 서울 및 인근 수도권을 중심으로 공공분양주택이 주로 공급되고 있는데, 저소득층의 가구 특성에 따라 공공주택의 높은 분양가로 자금 마련이 어려울 수 있음. 자가 마련을 선호하는 원인을 공공임대주택에 적용하는 것이 저소득층의 주거안정성 및 삶의 질 개선에 더 효과적일 것으로 판단됨.
- 부모-기혼자녀의 근접 주거지원 제도는 시범사업 등을 통해 검토 후 도입해 볼만하다고 생각됨. 특히 최근 자녀양육의 어려움 등에 따라 근거리에서 손자녀를 돌보는 가구가 증가하는 만큼 기혼자녀 우선제도 도입해 저출산고령화 문제 해결에 도움이 될 수 있을 것으로 판단됨.

#### □ 공공주택의 주거지원 방안

- 우리나라의 「주거기본법」 도입으로 주거서비스, 주거복지 등 주거지원에 대한 다양한 접근의 필요성이 제기됨. 「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법」에서도 주거복지지원에 대한 필요성을 강조하고 있음. 해외에서는 공공주택의 물리적인 공급 이외에 다양한 주거지원이 이루어지고 있고 주거약자에 국한하지 않은 보편적인 주거지원이 이루어지고 있어 이에 대한 국내 도입의 필요성, 가능성 등 전문가의 의견을 수렴함.

- 공공주택에서 해외와 같은 다양한 지원서비스가 연계되어 제공될 필요가 있음. 해외 주요국에서 진행되는 내용 중 주거지원 서비스로 연계할 수 있는 부분은 벤치마킹하여 충분히 도입이 가능하다고 판단되며 특히, 고령화사회로 급격히 변화하고 있는 우리나라 현실을 고려할 때, (노인) 돌봄서비스 등과 연계가 특히 필요하다고 판단됨.

- 무주택 저소득층에 대해서 부양가족 중 자녀 연령 및 자녀 수, 장애인, 노인 등에 따라 차등화하여 임대료를 지원하는 주택수당 도입이 필요함. 주택수당의 지급은 공공임대주택의 공급에 비해 민간임대주택시장을 활성화시키고 주택품질을 향상시킬 수 있다는 점에서 더욱 효과적일 것임.
- 공공임대주택 거주자에게 수당과 같은 접적인 현금지원은 바람직하지 않음. 공공주택 미거주 저소득가구 등에 대한 지원이 보다 강화가 될 필요가 있음.
- 싱가포르나 프랑스의 경우 공공임대주택 거주자의 주거비 부담을 완화하고, 삶을 유지하는데 필요한 비용을 보전 혹은 관련 훈련 서비스를 지원한다는 점은 국내의 다양한 프로그램들과 연계 가능하다고 판단됨. 문제는 공공임대주택 거주자들에게 이러한 서비스를 어떻게 공급·연계할 수 있는지에 대한 현실적인 고민이 필요하며, 특히 단지형 공공임대주택이 아닌 매입임대주택 같이 밀집되어 있지 않은 경우 해당 서비스를 어떻게 효과적으로 연계할 것인지, 이들에게 특별히 필요한 정책소요가 무엇인지 우선 검토될 필요가 있음.
- 지자체에서 거주지원법인을 통해 입주, 생활상담 외에도 민간임대주택 입주자 채무 보증까지 해주는 점은 현재 공공임대주택 거주자에게 주로 연계되는 국내의 사회서비스 및 주거서비스와 비교했을 때 상당히 파격적으로 여겨짐. 문제는 채무보증을 하는 경우 관련 법인이 어떻게 비용을 부담할 것인지, 이것이 지속가능한 법인의 형태인지에 대한 고민이 필요함. 현재 단순히 주변 시세 대비 저렴한 수준의 임대주택을 공급하고자 하는 민간임대리츠가 아닌 공공리츠가 현실화된다면, 일본의 사례도 참고해 볼 수 있다고 판단됨.

□ 양육친화 환경조성을 위한 입지조건 설정

- 저출생 극복을 위한 해외사례 중 양육친화 환경조성을 위한 입지조건 설정, 공공임대주택 배정시 육아가구의 배려 등이 검토되었음. 이에 대한 국내 적용방안을 고려하기 위하여 의견을 수렴하였음.

- 현재 공급되고 있는 공공임대주택은 면적이 협소한 관계로 다인가구가 거주하기에는 적절하지 않으므로 다자녀가구의 양육친화 환경관점에서 보다 넓은 면적의 공공임대주택 공급을 확대할 필요가 있음. 공공임대주택단지 내 육아시설을 설치하는 것은 시설접근성을 강화할 수 있지만, 유사한 저소득가구들이 고립되어 육아하는 환경을 초래할 수 있음. 단지 내 설치보다는 인근에 관련 시설이 많은 곳에 입지를 우선하도록 관련 기준들을 마련하는 것이 보다 적절하다고 판단됨.
- 양육친화에 국한하지 않고 단지 조성 시, 또는 상가 조성 시 단지 내 주요 시설 중 일부를 주변 지역주민들까지 이용할 수 있는 양육시설 등으로 공급하는 방안을 검토하여 공공임대주택에 대한 부정적 인식을 극복하면서 지역사회와의 단절 없이 지역 내 거점 공간으로서 기능할 수 있도록 함. 우리나라는 일본처럼 정비사업이 활발하지 않으므로 빈상가 등을 적극적으로 활용할 필요가 있으며 「장기공공임대주택법」에 있는 주거복지동사업을 활용하는 방법도 검토 필요. 관리소나 복지관이 위치한 부지를 개발하여 저층부에 주민편의시설을 공급하는 방안을 검토하는 것이 바람직함.
- 자녀양육환경이 되기 위해서는 부모의 직주근접을 어떻게 실현할 것인지 논의가 필요함. 단지형 공공임대주택의 경우에는 부모의 직주근접이 쉽지 않으나, 생활SOC를 공급하는데 유리함. 반면, 매입임대주택은 부모의 직주근접을 어느 정도 선택할 수 있는 여건을 부여할 수 있으나 생활SOC 공급에는 상당한 한계가 있음.
- 우리나라 양육친화 환경조성도 해외사례와 마찬가지로, 물리적인 측면은 이미 도입하고 있다고 보여지므로 보다 발전적으로 물리적인 지원시설의 도입 및 관련 자원과의 연계뿐 아니라, 지역단위의 양육친화 프로그램과 자원 간 연계를 추진할 시스템의 구축이 아닐까 생각됨.

#### □ 공공주택 공급 시 재원 확보

- 공공주택의 공급과 공급 확대, 주거지원 등을 시행하기 위해서는 재원 확보가 필수적임. 싱가포르, 프랑스의 경우 재원 확보를 위해 강제저축, 민간으로부터의 자금조달 등을 시행하고 있어 우리나라의 적용가능성 등에 대한 의견을 수렴함.

- 싱가포르의 경우, 근로자 급여 20%가 CPF로 납부 될 때, 사회초년생/청년기에는 주택계정으로 많이 적립이 되고, 노년이 될수록 은퇴/의료계정으로 많이 적립이 되는 구조임. 이와 같이 생애주기를 고려한 재원 마련 방안이 고려될 필요가 있음. 주택종합통장과 별도로 전 국민이 가입하는 새로운 저축상품 출시 필요
- 현재 선택적인 청약제도를 국민연금과 같은 의무적인 계정으로 도입하고, 납부자가 주택구입/주거지원 목적으로 해당 재원을 활용하지 않으면 미래 퇴직연금 등으로 돌릴 수 있는 구조도 생각해 볼 수 있음. 다만, 이는 청약제도와 주택도시기금 제도의 전반적인 개혁을 필요로 하는 작업이므로 사회적 공감대 형성이 요구됨.
- 프랑스의 1% 주택은 의미 있는 접근이라 생각함. 기업들이 매출의 일부를 지불하고, 그 돈을 기금화하여 주택을 공급하거나 사원주택과 일반 공공임대주택을 혼합하여 공급하는 방식을 통해 공공임대주택의 공급에서 민간기업이 다양한 방식으로 기여할 수 있음.
- 앞에서 서술했듯이 사업승인물량의 일부를 공공임대주택으로 확보하는 방법, 재개발뿐 아니라 재건축에서도 공급의무량을 할당하는 방법 등은 공급재원을 아낄 수 있는 방법이므로 추가적 재원 확보 없이 가능한 대안일 수 있음.
- 공공임대주택 공급에 있어서 민간을 활용하는 방안이 필요함. 공급 확대에 있어서는 기존 임대주택의 용도나 용적률 완화 등을 활용하여 공급 확대방안을 모색할 필요가 있으며, 신규 공급에 있어서는 임대리츠 등을 활용할 수 있을 것임.
- 공공주택이 차지하는 비율이 높아 보편화되어 있는 싱가포르의 경우에는 중앙적립기금이 가능할 수 있으나 국내의 경우 공공임대주택이 저소득층을 위한 혜택이라는 생각을 가지고 있어 모든 근로자에게 적용하고 있는 중앙적립기금을 적용하기에는 어려움이 있다고 생각됨.
- 싱가포르의 강제저축은 국내에서 불가능하며, 프랑스와 같이 이자율을 높여 주택청약가입을 유도하거나 현재의 적금식이 아닌 예금방식 등 다양한 형태로 전환하는 것도 방법일 수 있음.

- 현재 중앙정부 차원에서는 행안부에서 「지방자치단체 기금관리기본법」에 의거, 연 1조 원 규모의 지방소멸대응기금을 도입하고 있음. 매년 인구소멸대응기금을 통해 모든 인구감소지역과 일부 관심 지역에 교부금을 일정 금액 이상 지원하고 있음. 그 지자체별 사업계획에 의무적으로 주거약자를 대상으로 하는 공공임대주택 공급 및 관리 운영을 위한 기금 배분금액을 포함하도록 하는 안을 적용할 만함.

## □ 기타의견

- 공공주택 호당 일정 금액 방식의 예산 지원 관행을 벗어나서 개별 지방자치단체에게 총액으로 지원하고, 지방자치단체는 지역의 필요에 맞게 이를 활용할 수 있도록 할 필요가 있음. 이를 위해서는 “0호 건설” 목표와 같은 지역별 할당이 없어져야 함.(예: 29㎡형 10호 건설 예산을 호당 1억 원씩 10억 원을 지원한다고 할 때, 현재는 꼭 10호를 지어야 함. 이를 10억 원 총액 지원으로 변경하고 지자체 필요에 따라, 59㎡형 3호, 29㎡형 4호 등 총 7호 건설 등 자유롭게 활용)
- 신혼부부를 위한 행복주택의 경우 자녀계획을 염두해 두었을 때 규모가 너무 좁고(26㎡), 층간소음 문제와 복도형에 대한 문제 등이 불만족사항으로 나타남. 우선 행복주택의 문제점들을 보완하고 모니터링할 필요가 있음. 또한 싱가포르의 부모-기혼자녀의 근접 주거지원 제도는 현재 육아문제를 해결함에 있어 새로운 주거 유형이 될 수 있다고 생각됨. 싱가포르의 사례를 면밀히 살펴 도입할 필요가 있다고 생각됨.
- 현재 신규 공공임대주택 공급은 건설형 비율은 감소하고, 매입형이나 임차형이 크게 증가하는 상황임. 임차형의 경우 사실상 수요자 보조와 동일한 방식임을 감안하면, 공공이 소유하고 공급하는 매입형의 비중이 앞으로 중요해질 것임. 문제는 매입임대주택에서 재개발이나 재건축 등 정비사업으로 획득할 수 있는 물량은 건설경기 악화, 정비사업 지구의 수익성 악화 등으로 인해 장기적으로 감소할 가능성이 큼. 일반 기존주택(신규 건설) 매입임대주택이 대다수를 차지하게 될 경우 주택의 품질문제가 발생할 수 있으므로 철저한 관리 프로세스 및 매입 주택품질에 대한 기준이 명확하게 수립되어야 함.

## 제5장 공공주택공급 정책 개선방안

---

1. 공공주택공급 정책 개선방안
2. 저출생 극복을 위한 주거지원 방안



## 1. 공공주택공급 정책 개선방안

### □ 공공주택의 공급 개선방안

- 2027년까지 공공분양주택 50만호, 공공임대주택 50만호를 공급하는 것으로 계획하고 있으며 공공주택의 효과적인 공급을 위한 정책 개선방안으로 다음의 내용을 제안하고자 함.
- 첫째, 공공주택 공급의 확대를 위하여 지방자치단체의 역할을 강화할 필요가 있음.
  - 공공임대주택의 공급은 건설, 매입, 임차에 의해 이루어지는데 건설임대주택의 경우는 중앙정부에서 설정한 목표 달성을 위해 지방자치단체별로 할당된 목표량을 달성하는 방식이었으며 주택의 공급은 대부분 LH공사에 의한 것임<sup>74)</sup>.
  - 국민임대의 경우 2020년~2021년에, 행복주택의 경우 2021년에 지방자치단체 건설비율이 30%였으며 2022년에는 지방자치단체에서 국민임대와 행복주택의 건설비율이 60%로 증가하여 공공임대주택 공급에 있어서 지방자치단체의 적극적인 역할을 기대할 수 있음.
  - 프랑스의 사례에서 지자체의 인구수를 기준으로 주택재고 중 사회주택을 일정비율 확보하는 것을 의무화한 것은 프랑스의 주거안정을 위한 사회주택 공급을 확대에 긍정적인 효과를 가져온 점에서 우리나라 실정에 맞게 제도를 도입하는 것을 제안함.
  - 현재 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업 시 일정 비율을 공공임대주택으로 공급하도록 정하고 있으나 이를 주택사업승인 전체로 확대하여 일정 비율을 의무적으로 공공임대주택으로 공급하는 방안을 검토할 필요가 있음. 다만, 지역별 상황을 고려하여 대도시 지역을 중심으로 의무를 강화하고 그 외 지방도시는 주거종합계획에서 공공임대주택 수요에 맞는 양질의 공공임대주택을 공급하는 방안 모색이 필요함.
- 둘째, 공공주택의 공급을 통해 주거취득에 취약한 계층의 주거안정을 보장

74) 국토교통부 임대주택통계에 의하면 2015년~2021년까지의 영구임대, 국민임대, 행복주택 등 건설임대주택은 LH 건설 80%, 지방자치단체 건설 20% 정도임.

한다는 국가적 역할에 중점을 두고 공공주택제도를 운영할 필요가 있음. 현재의 공공분양제도는 국가의 재정이 투입되어 저렴한 가격으로 공급되지만 민간분양과 마찬가지로 수분양자만 과도한 이익을 향유하게 되어 공공주택을 공급하는 목적이 반감됨.

- 공공분양주택의 공급을 중단한 일본의 경우, 주택안전망 기능으로서의 공공주택 공급을 임대주택으로 한정하고, 민간의 역량을 활용하여 공적 기능을 확대함으로써 최저소득계층 뿐만아니라 주거안정이 필요한 대상에게 주택 선택의 폭을 넓히고 있음. 싱가포르, 프랑스의 경우 공공분양(자가)주택은 공공의 영역에서 재판매되도록 운영하여 공공주택으로서의 기능이 훼손되지 않도록 하고 있다는 점에서 시사하는 바가 큼.
- 자가소유를 지원하는 정책은 현행의 모기지 지원제도를 통해 지속하고 공공분양주택의 정책적 목적을 충분히 고려하여 공공분양과 공공임대의 중간적 점유형태로써 소유권 중 처분권을 제한하는 환매조건부 공공분양주택의 공급을 고려해볼 수 있음. 공공분양의 물량을 지속적으로 확보해 볼 수 있음. 이는 특히 양호한 입지 조건의 공공분양 물량을 공공이 일정 시세 이하로 재매입 및 재판매할 수 있도록 함으로써 저소득층의 도심 거주와 자산시장 진입을 지원함.
- 셋째, 효율적인 공공주택공급을 위해 다양한 재원 확보방안을 모색할 필요가 있음. 공공주택공급의 주요 재원인 주택도시기금은 국민주택채권, 청약저축, 용자금 회수 등으로 자금을 조성하여 공공주택사업자 이외에도 주택사업자, 주택구입 및 임차를 원하는 개인수요자에게 자금을 지원하는 역할을 함.
- 박준·봉인식의 연구에서 공공주택 거주율을 EU수준으로 달성하기 위해 기금분담비율을 현행수준으로 할 경우 재원조달이 가능할 것으로 전망했으나 주택도시기금의 용자비율을 확대할 경우 추가전입이 필요하다는 분석이 있었음.<sup>75)</sup> 향후 주택도시기금의 재원확대 필요성에 대비하기 위해 싱가포르의 중앙적립기금(CPF)제도나 프랑스의 1%주택 사례 등을 참고할 필요가 있음.
- 공공주택 공급을 위한 재원으로 활용되는 주택도시기금의 확대를 위해 전국민이 가입하는 주택저축상품 출시, 기업에서 종업원의 주거안정에 기여한다는 측면에서 기업의 매출 일부를 주택보조비·주거지원비 명목으로 주택기금

75) 박준·봉인식(2022), 공공주택 공급확대를 위한 재원조달 분석, 주택연구 제30권 2호

으로 출자하도록 하는 방안을 모색할 수 있음.

- 공공주택 공급 시 소요되는 재원을 절감하기 위해 앞서 언급했던 바와 같이 도시정비사업 추진 시 임대주택 의무공급제도를 확대하여 주택사업승인 시 공공임대주택 의무비율을 적용하여 사업승인 물량의 일부를 공공임대주택으로 확보한다면 지역내 주택사업시 공공임대주택의 공급과 효율적인 자원활용이 가능함.

#### □ 공공주택의 품질확보

- 공공주택의 현안문제 중 공공주택의 부정적 인식으로 인하여 입지선정에 불리한 점, 공공주택의 질적 측면, 특히 단위세대 면적의 협소함은 공공주택 품질확보를 통해 개선될 필요가 있음.
- 면적의 협소함을 개선하기 위해 신규건설 및 정비되는 주택의 면적 수준을 현재보다 상향시킬 필요가 있음. 현재 공급된 유형별 공공임대주택은 영구임대, 국민임대, 행복주택의 최대면적이 각각 45㎡, 60㎡, 60㎡로 정해져 있지만 실제 평균면적은 영구임대, 행복주택의 경우 최대 면적의 50% 수준, 국민임대의 경우 최대 면적의 70% 수준에 불과함.
- 이는 「주거기본법」상 최저주거기준이 1인가구 기준 14㎡로 정해져 있는 것과도 관련이 있을 것으로 보임. 최저주거기준은 2011년에 수립되어 개정의 필요성이 논의되고 있음. 일본의 경우 최저주거기준과 더불어 유도주거기준이 마련되어 있는데 1인가구 기준으로 최저주거기준 25㎡, 유도주거기준 55㎡(도시형의 경우 40㎡)으로 우리나라와 차이가 큼.
- 공공주택의 품질확보를 위해 신규 정비되는 주택의 충분한 면적이 확보될 수 있도록 현행 최저주거기준의 개정 혹은 유도주거기준의 도입을 통해 공공주택의 공급에 반영할 수 있도록 함.
- 또한 싱가포르의 경우 방의 개수를 기준으로 유형을 구분하여 독신, 다인가족이 입주할 수 있는 주택에 대한 기준을 달리한 점에서 착안하여 가구원 수, 가구 구성에 적합한 주거공간을 배정하기 위하여 공공주택 공급 시 면적기준과 더불어 방의 개수도 고려하여 공급할 필요가 있음.
- 아울러 가구원의 신체적 조건 등 특성에 따라 주택 내의 특별한 설비, 시설

이 필요함. 특히 저출생, 초고령사회에 대응하기 위하여 돌봄, 안전설비 설치, 자녀계획 및 출산에 대비한 공간구성 및 평면구성을 고려하여 수요맞춤 품질확보가 필요함.

□ 공공주택의 주거지원 연계방안

- 주택의 물리적인 공급, 품질확보뿐만 아니라 가구 구성을 고려하여 다양한 주거지원과 연계가 필요함.
- 공공임대주택 입주자가 지역사회 내에서의 안정적인 주거생활을 영위하고 공공임대주택에 거주하는 동안 필요한 교육, 경제활동 지원을 통해 주거상향이동, 자가취득으로 연결될 수 있도록 다양한 지원을 연계할 필요가 있음.
- 주거지원 연계는 민간의 역량을 활용하여 민간의 주거지원 프로그램, 주거서비스와 통합적으로 운영할 수 있도록 하여 보편적 주거복지로의 확대를 도모할 수 있음. 이를 위해 공공주택을 신규 건설 시 공공주택 입주자에게 주거지원을 연계하기 위하여 주거서비스 제공이 가능한 생활SOC를 설치하고 해당 시설을 활용하여 지역주민을 위한 주거지원 프로그램, 서비스 제공도 이루어지도록 함. 특히 저출생, 고령사회에 대응하여 지역사회 내에서 효과적으로 활용할 수 있는 육아, 노인 돌봄 기능이 가능한 생활SOC를 적극 설치하는 것이 고려될만함.
- 지원이 필요한 주거약자 계층에 모두 공공주택을 공급하는 것에 한계가 있으므로 민간의 주택 입주시 필요에 따라 수당, 서비스, 금융지원, 정보제공 등을 할 수 있도록 하여 공공주택의 물리적 공급에 의한 주거안정에 국한하지 않고 다양한 주거지원을 통해 주거지원이 필요한 계층에 대해 주거안정을 도모하도록 함.

## 2. 저출생 극복을 위한 주거지원 방안

- 저출생 극복을 위해 2023년 8월 ‘저출산 극복을 위한 주거지원 방안’을 수립한 바 있고 2024년 6월 ‘저출생 반전을 위한 대책’을 수립하여 일·가정 양립, 교육·돌봄, 주거 및 결혼·출산·양육 등 3대 분야에 대한 핵심과제를 선정한바 있음.
- 공공주택과 관련해서는 공공주택의 공급확대와 출산가구를 대상으로 한 주택 우선공급 등 기존에 중점적으로 지원이 이루어졌던 신혼부부, 다자녀가구 등 출산을 기대할 수 있거나 육아중인 가구에 추가하여 출산가구에 대한 직접적인 지원을 시행하고 있으므로 그 외 지원 방안에 대해 다음과 같이 제안하는 바임.
- 첫째, 신혼부부와 육아가구의 공공주택 입주시 면적에 대한 혜택을 부여하고 가구원 수가 증가되는 경우 더 넓은 공공임대주택으로 이주할 수 있도록 지원함.
  - 신혼부부를 대상으로 하는 행복주택은 자녀출생을 염두에 두어 면적을 36㎡로 공급하였으나 행복주택의 실제 공급면적은 평균 28㎡ 정도로 여전히 협소한 점이 문제임.
  - 육아가구, 출산(예정)가구의 경우 넓은 면적의 공공주택에 입주할 수 있도록 하고 기존에 협소한 주거에 거주하고 있던 신혼부부, 육아가구가 임신, 출산(예정)하는 주거 요구에 맞춰 신규건설 공공주택, 넓은 면적의 공공임대주택으로 이주할 수 있도록 입주자 선정조건을 완화하도록 함.
  - 다만, 기존의 공공임대주택은 품질저하, 면적 협소 등의 한계가 있으므로 신규건설로 공급하는 공공임대주택의 단위세대 면적을 향상된 기준으로 공급할 필요가 있음.
- 둘째, 공공임대주택에 입주하지 못한 무주택 육아가구를 대상으로 주거수당을 지원하는 방안을 제안함.
  - 주거안정을 위한 지원이 필요하지만 공공주택에 입주 가능한 소득수준을 넘거나 면적, 부정적인 인식 등으로 적당한 공공주택에 입주하지 못해 민간의 임대주택에 거주하는 무주택 육아가구가 민간의 높은 주거비로 인해

삶의 질이 저하되는 것을 방지하고 육아에 전념할 수 있도록 주거생활을 영위할 수 있도록 주거수당을 지원하는 방안임.

- 공공임대주택의 품질저하, 협소한 면적, 공공임대주택의 부정적인 인식으로 인해 공공임대주택에서 자녀를 키우기를 꺼려하는 근본적인 문제를 해결하기 위하여 공공주택공급과 관련한 다양한 제도개선을 병행하여 육아가구가 안정적으로 공공임대주택에 거주할 수 있는 공감대를 형성해야 할 것임.

○ 마지막으로 보편적 주거지원 차원에서 육아가구의 주거지원 및 양육친화 환경을 조성하는 것이 필요함.

- 주거 만족도를 증대시키기 위해서는 주거만족도와 더불어 주거환경만족도의 향상이 중요함. 2022년 주거실태조사에서 신혼부부의 이사 이유는 주택의 물리적 수준 향상을 제외하고 직주근접·직장변동, 자녀 양육 및 교육환경의 비율이 높게 나타난 점에서 육아가구의 일과 육아 병행을 고려한 주거지원 및 양육친화 환경을 조성할 필요가 있음.

- 육아가구의 주거지원 및 양육친화환경 조성으로는 육아, 돌봄에 대한 부담을 줄일 수 있는 서비스 연계가 용이하도록 공공주택의 신규 공급시 육아 지원을 위한 생활 SOC 설치를 적극 검토하고 기존의 공공주택지구의 유희커뮤니티공간이나 상업시설을 활용하여 공동육아나눔터와 같은 정보교류의 장을 마련하는 것이 필요함.

- 싱가포르의 사례에서 부모와 기혼자녀의 근접 거주를 지원하는 제도를 통해 육아부담 경감, 가족 간 돌봄 지원을 가능하게 한 점에서 육아가구, 출산가구가 부모세대와 근접한 공공임대주택에 우선 배정될 수 있도록 하거나 직장근접한 공공임대주택에 우선 배정하는 제도도 고려해 볼 수 있음.

## 참고 문헌

---



## 참고문헌

〈문헌〉

- 고길곤·조수연, 임대주택 정책 추이 및 개선방안. 국회예산정책처. 2018
- 국가예산정책처, 저출산 대책 평가 I [총괄]. 2016
- 국가예산정책처, 중·장기 재정현안 분석 : 인구위기 대응전략 (3) 저출산 대응 전략. 2023
- 국토교통부, 2022년도 주거실태조사 특성가구 연구보고서. 2023
- 국토교통부, 2023년 주택업무편람. 2024
- 국토교통부, 제3차 장기주거종합계획. 2024
- 국토교통부 보도자료, 저출산 극복을 위한 주거지원 방안. 국토교통부. 2023
- 김근용 외, 공공임대주택 공급체계 개선방안 연구. 국토연구원. 2015
- 김승주 외, 공공주택의 지역사회 연계형 공간복지 시설 공급 및 활용방안 연구. SH도시연구원. 2020
- 김영란 외, 저출산 대책의 정책 효과성 제고방안 연구. 한국여성정책연구원. 2015
- 김지혜 외, 저출산 시대에 대응한 양육친화적 주거정책 연구. 국토연구원. 2019
- 김지혜 외, 주택공급상황 분석 및 안정적 주택공급 전략 연구. 국토연구원. 2023
- 노대명 외, 프랑스의 사회보장제도. 한국보건사회연구원. 2018
- 박미선·하수정·조운지, 싱가포르 주거정책 심층 사례 연구. 국토연구원. 2022
- 박준·봉인식, 공공주택 공급확대를 위한 재원조달 분석. 주택연구. 제30권 2호. pp.107-139, 2022
- 박진백·권건우, 저출산 원인 진단과 부동산정책 방향 연구. 국토연구원. 2023
- 박진백·이재희, 경기변동에 따른 주택가격변동이 출산율에 미치는 영향. 육아정책연구. 10(3). 2016
- 방송희, 저출산 시대, 청년 주거지원 정책의 미래 : 해외사례를 통한 시사점.

- 주택금융리서치 제32호. 주택금융공사. 2023
- 배순석 외, 주택수급여건 변화에 대응한 주택공급체계 개편방안: 주택보급률 110% 초과, 고령화 및 저출산에 대한 대응. 국토연구원. 2007
- 배정아·길종백·이희재, 주요국의 저출산 정책의 비교연구. 감사연구원·감사원. 2019
- 복지로 기자단. 아이는 국가가 키운다- 프랑스의 아동복지정책. 2013
- 이길제 외, 지역 및 계층별 수요를 고려한 공공주택 공급·관리정책 추진방향. 국토연구원. 2019
- 이상민·박동열, 저출산, 프랑스는 어떻게 극복했나. 고북이 2024
- 이소영 외, 저출산 분야 현안 분석 및 정책 발굴 연구. 저출산고령사회위원회. 2023
- 이수진·박천규. 프랑스 파리의 주택정책 변화와 시사점 ‘임대차시장 안정과 모두를 위한 주택공급’ 국토이슈리포트. 제35호. 2021
- 이종권 외, 사회통합을 위한 공공주택 공급체계 및 계획모델 개선 연구; (I) 공급체계. LH토지주택연구원. 2019
- 이종권 외, 사회통합을 위한 공공주택 공급체계 및 계획모델 개선 연구; (II) 계획모델. LH토지주택연구원. 2019
- 이훈·성진욱, 공공임대주택이 신혼부부 출산간격에 미치는 영향과 정책적 시사점. 국토계획, 57(5), 136-156, 2022
- 장-마르크 스테베. 집 없는 서민의 주거권 : 17989년부터 현재까지 프랑스 사회주택의 역사. 황소걸음. 2022
- 저출산고령사회위원회 관계부처 합동, 저출생 추세 반전을 위한 대책. 2024
- 전병목 외, 인구구조 변화 대응을 위한 저출산 정책방향. 기획재정부. 2018
- 진미운 외, 공공임대주택 재공급 유형통합 및 대기자 명부 운영관리 방안. LH토지주택연구원. 2020
- 진미운·김남정, 한불 공공임대주택 공급 및 운영관리 시스템 비교 연구. LH토지주택연구원. 2019
- 최민아, 우선 집부터 파리의 사회주택. 효형출판. 2020
- 최은희 외, 가구특성을 고려한 통합공공임대주택 공급제도 연구: 면적별 공급

기준을 중심으로. LH토지주택연구원. 2020

한국보건사회연구원, 비혼동거커플의 증가와 프랑스의 시민연대계약(PACS).  
글로벌 사회정책 브리프. 2016

한국토지주택공사, 한눈에 보는 주거복지사업 안내, 2024

동아일보. 한국형 복지모델을 찾아라 ‘유럽 5개국 제도’ 현재 심층취재<上>  
빈곤탈출. 개인 아닌 가족을 돕자. (2010. 09. 28)

Achat d'un logement social : plafonds de revenus applicables

Celebrating Singapore Families, Ministry of Social and Family  
Development, Forward Singapore, A Singapore Made For Families 2025.  
2022

Eurostat. Total fertility births. 2022

HDB, 2022/2023 annualReport : BTO, Together. 2023

HDB, 2022/2023 annualReport : Key Statistics. 2023

The Minister of Territorial Cohesion. Les aides financieres au logement.  
2024

Mise à jour sur Caf.fr. Guide des prestations Caf. 2024

OECD ECONOMIC SURVEYS : FRANCE 2024

OECD. Fertility rates. OECD

<인터넷>

HDB홈페이지 <https://www.hdb.gov.sg/>

뉴홈 뉴홈/main.do

싱가포르 국가개발부 <https://www.mnd.gov.sg/>

싱가포르 도시재생청 <https://www.ura.gov.sg/>

싱가포르 통계청 <https://www.singstat.gov.sg/>

일본 국토교통성 <https://www.mlit.go.jp/>

일본 동경주택공급공사 <https://www.to-kousya.or.jp/>  
일본 어린이가정청 <https://www.cfa.go.jp/>  
일본 통계청 <https://www.stat.go.jp/>  
일본 총무성 <https://www.soumu.go.jp>  
일본 후생노동성 <https://www.mhlw.go.jp/>  
일본 e-GOV 법령검색 <https://laws.e-gov.go.jp/>  
일본 UR도시기구 <https://www.ur-net.go.jp/>  
프랑스행정부 <https://www.service-public.fr/>  
프랑스 생태전환부 <https://www.ecologie.gouv.fr/>  
프랑스 법제처 <https://www.legifrance.gouv.fr/>  
프랑스 국립통계 및 경제연구소 <https://www.insee.fr/>  
프랑스 공공정책 정보 플랫폼 <https://www.vie-publique.fr/>  
Action logement 홈페이지 <https://www.actionlogement.fr/>  
프랑스 국립 주택정보청 <https://www.anil.org/>  
프랑스의 사회주택협동조합 전국연맹 <https://www.hlm.coop/>  
사회주택총연합 <https://www.union-habitat.org/>  
사회주택 신청 플랫폼 <https://www.demandelogement44.fr/>

<법령>

[한국]

공공주택특별법

주거기본법

[일본]

고령자 거주안정 확보에 관한 법률

공영주택법

도시재생지구법

주생활기본법

주택의 확보에 배려가 필요한 사람을 위한 임대주택 공급 촉진에 관한 법률

지방주택공급공사법

특정우량임대주택 공급촉진에 관한 법률

[프랑스]

건축 및 주거법(Code de la Construction et de l'Habitation : CCH)

달로법(Droit au logement et à l'hébergement opposable : DALO)

사회연대 및 도시재생에 관한 법률(Loi Solidarité et Renouvellement Urbains : SRU)

양질의 주택의 특성에 관한 시행령 제2002-120호(Décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent)

재정법(Les lois de finances)

저렴한 임대 주택 및 임대 부문의 새로운 국가 지원에 관한 법률 대상자의 소득 한도에 관한 1987년 7월 29일 시행령(Arrêté du 29 juillet 1987 relatif aux plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les habitations à loyer modéré et des nouvelles aides de l'Etat en secteur locatif)

지방분권법 La loi de la décentralisation



## 부록

---

1. 일본의 주거면적 이외 성능기준
2. 전문가 자문 조사지



## 부록 1 일본의 주거면적 이외 성능기준(주생활기본계획)

---

### □ 주택성능수준

주택성능수준은 거주자 욕구 및 사회적 요청에 부응할 수 있는 기능·성능을 가지는 양호한 주택 재고물량을 형성하기 위한 지침이 되는 것으로 그 내용은 다음과 같이 한다.

#### 1. 기본적 기능

##### (1) 거주실의 구성 등

① 각 거주실의 구성 및 규모는 개인의 프라이버시, 가정의 단란, 접객, 여가 활동 등에 배려하여 적절한 수준을 확보한다. 다만 도시부의 공동주택 등에 있어서 도시에서의 편리성을 고려할 경우에는 개인의 프라이버시, 가정의 단란 등에 배려하여 적절한 수준을 확보한다.

② 전용의 부엌과 기타 가사 공간, 변소(원칙으로서 수세식 변소), 세면소 및 욕실을 확보한다. 다만, 적절한 규모의 공용부엌 및 욕실을 갖춘 경우에는 각 실에는 전용의 미니 주방, 수세식변소 및 세면대를 확보하면 충분하다.

③ 세대구성에 대응한 적정 규모의 수납 스페이스를 확보한다.

##### (2) 공동주택에 있어서의 공동시설

① 중고층주택에 대해서는 원칙적으로 엘리베이터를 설치한다.

② 발코니, 현관 주변, 공용복도 등의 적정한 넓이를 확보한다.

③ 집회소, 어린이놀이터 등의 설치 및 주차장 확보에 노력한다.

④ 자전거 두는 곳, 쓰레기 수거 공간 등을 확보한다.

#### 2. 거주성능

##### (1) 내진성 등

상정되는 대규모 지진 및 폭풍 등에 의한 하중·외력에 대하여 구조구체가 도괴

등에 이르지 않도록 내진성능을 포함한 구조강도에 대하여 적정 수준을 확보한다.

(2) 방화성

화재에 대하여 안전하도록 연소방지 및 인지·피난의 용이성에 대하여 적정 수준을 확보한다.

(3) 방범성

외부로부터의 침입을 방지하기 위하여 출입구나 창문 등의 침입방지 대책 등에 대해서 적정 수준을 확보한다.

(4) 내구성

장기간 안정한 거주를 가능하게 하는 내구성을 가지도록 구조구체의 열화방지에 대하여 적정 수준을 확보한다.

(5) 유지관리 등에의 배려

설비배관 등의 유지관리·수선 등의 용이성에 대해서 적정 수준을 확보한다. 또한, 증개축, 개장 및 모양 교체의 용이성에 대해서 적정 수준을 확보한다.

(6) 단열성 등

쾌적한 온열환경의 확보가 도모되도록 결로 방지 등에 배려하면서 단열성, 기밀성 등에 대해서 적정 수준을 확보한다. 또한, 주호 내 실온차이가 작도록 적정 수준을 확보한다.

(7) 실내공기환경

청정한 공기환경을 유지하기 위해서 내장재 등으로부터의 화학물질, 석면 등의 오염물질 발생방지, 환기 등에 대해서 적정 수준을 확보한다.

(8) 채광 등

창문 등 외벽 개구부로부터의 채광 등에 대해서 적정 수준을 확보한다.

(9) 차음성

인접 주호, 상층 주호로부터의 소리 등이 일상생활에 지장이 없도록 거실의 경계바닥 및 경계벽, 또는 외벽 개구부의 차음에 대해서 적정 수준을 확보

한다.

#### (10) 고령자 등への 배려

나이가 들에 따라 일정한 신체기능 저하 등이 생겼을 경우에도 기본적으로는 그대로 계속 거주할 수 있도록 주호 내 또는 공동주택 공용부분 등에 대해서 단차의 해소, 난간의 설치, 복도 폭의 확보, 변소의 배치 등에 관하여 일상생활의 안전성 및 개조행위의 용이성에 대해서 적절한 수준을 확보한다.

#### (11) 기타

가구 등 전도 방지, 낙하물의 방지, 가스 누설·연소배기 가스에 의한 사고의 방지, 방수성, 설비 등의 사용의 용이성 등에 대해서 적절한 수준을 확보한다.

### 3. 외부성능

#### (1) 환경성능

자연 에너지의 이용, 단열성 향상이나 에너지 효율이 높은 설비 기기의 사용 등 에너지 사용의 합리화, 단열재의 비프레온화 등에 대하여 적절한 수준을 확보한다.

또한 건설 및 해체시의 폐기물 삭감, 해체처리와 리사이클의 용이성, 지역의 재료 및 재생 전자재의 이용, 빗물과 잡배수의 처리 및 유효이용, 부지 내의 녹화 등에 대해서 적절한 수준을 확보한다.

#### (2) 외관 등

외벽, 지붕, 담장과 대문 등의 배치 및 디자인의 주변과의 조화에 대해서 적절한 수준을 확보한다.

## □ 거주환경 수준

거주환경 수준은 지역 실정에 따른 양호한 거주환경의 확보를 위한 지침이 되는 것으로, 각 항목이 지역에서의 거주환경의 현황과 과제 등을 파악하여 정비, 유도 등의 방향성을 제시하기 위한 요소가 된다.

거주환경 수준의 내용은 다음으로 한다.

### 1. 거주환경 수준의 항목

#### (1) 안전·안심

##### ① 지진·대규모 화재에 대한 안전성

지진에 의한 주택의 도괴 및 대규모 화재에 대하여 안전할 것

##### ② 자연재해에 대한 안전성

해일, 고조(높은 조수; 쓰나미), 홍수, 벼랑의 붕괴 등 자연재해에 안전할 것

##### ③ 일상생활의 안전성

생활도로의 안전한 통행 및 범죄발생의 방지에 배려되어 있을 것

##### ④ 환경저해의 방지

소음, 진동, 대기오염, 악취 등에 의한 거주환경의 저해가 없을 것

#### (2) 아름다움과 풍요로움

##### ① 녹지

녹지 등의 자연을 확보하여 자연환경에 관한 쾌적성을 향유 가능할 것

##### ② 시가지 공간의 여유경관

주호 및 주동의 인동간격, 공지 등을 가지고 일조, 채광, 조망, 프라이버시 등이 입지조건 등에 따라 적절히 확보되어 있을 것

또한 지역의 기후 및 풍토, 역사, 문화 등에 입각하여 양호한 경관을 향유할 수 있을 것

(3) 지속성

① 양호한 커뮤니티 및 시가지의 지속성

균형이 잡힌 지역의 양호한 커뮤니티의 유지, 주택의 적절한 재건축 등에 의하여 양호한 거주환경을 유지할 수 있을 것

② 환경부담의 고려

환경에의 부담을 최소화하는 마을의 구성일 것

(4) 일상생활 지원 서비스에 대한 접근의 용이성

① 고령자, 자녀양육세대 등의 각종 생활서비스에 대한 접근의 용이성

고령자, 자녀양육세대 등 일상생활을 지원하는 각종 서비스에 용이하게 접근할 수 있을 것

② 유니버설 디자인

고령자, 장애인을 비롯한 다양한 사람의 원활한 이동 경로가 확보될 것

## 2. 거주환경 수준의 지표

거주환경 수준의 지표는 지방공공단체에 있어서 주민 주생활의 안정 확보 및 향상 촉진에 관한 시책의 방향성을 나타내는 기본적인 계획 책정 시 거주환경 수준의 항목에 대해서 해당 계획에서 목표로 정하기 위한 구체적인 척도가 되며 거주환경 수준의 항목마다 다음과 같이 예시한다.

항목	지표
(1) 안전·안심	
①지진·대규모 화재에 대한 안전성	지진시 등에 대규모의 화재가능성이 있어 중점적으로 개선해야 할 밀집시가지 중에서 대규모화재에 대한 최저한의 안전성이 확보된 시가지의 비율
②자연재해에 대한 안전성	지진시에 붕괴에 의한 중대한 피해 가능성이 있는 대규모성토조성지의 개소 수 토사재해로부터 보전되는 호수 홍수에 의한 범람으로부터 보호받는 지역의 비율 바닥침수를 긴급히 해소해야 하는 세대 쓰나미, 밀물에 의한 재해의 경우 일정 수준의 안전성이 확보되어 있지 않은 지역의 면적
③일상생활의 안전성	지구내 인구당 연간 범죄발생건수
④환경저해의 방지	대기오염에 관한 환경기준의 달성상황 악취에 관한 규제기준 등에 적합하지 않는 사업장 등의 수 소음에 관한 환경기준의 달성상황 진동에 관한 규제기준 등에 적합하지 않는 사업장 등의 수
(2) 아름다움·풍요로움	
①녹지	지구면적에 대한 녹지 면적의 비율(녹피(綠被)율)
②시가지 공간의 여유·경관	협소택지율 양호한 경관의 형성·보전, 여유있는 부지구묘의 확보등 양호한 시가지환경 형성을 도모하는 것을 목적으로한 지구의 지정비율
(3) 지속성	
①양호한 커뮤니티 및 시가지의 지속성	공가율
②환경부하에의 배려	지구전체의 인구에 대한 시내구역(지역의 실정에 대응하여 설정한 중심시가지를 포함하는 구역)내의 인구비율【시내거주비율】 통근·통학 시 공공교통기관 등 이용률
(4) 일상생활을 지원하는 서비스의 접근 용이성	
①고령자, 아동보육세대 등 각종 생활서비스의 접근용이성	공공교통 불편지역내의 주택호수 또는 면적의 비율 고령자 재택개호를 지원하는 서비스 등 복지서비스의 실시체제의 정비율
②유니버설디자인	고령자, 장애인을 비롯한 다양한 자가 일상생활 또는 사회생활에서 이용하는 시설상호간의 생활관련경로를 구성하는 도로의 유니버설디자인화의 실시율

## 부록 2 전문가 자문 조사지

## 국외 공공주택 공급 사례의 국내 적용방안에 대한 전문가 자문

안녕하십니까? 한국주거서비스소사이어티에서는 「해외사례를 통한 국내 공공주택공급 정책의 개선방안 연구」를 수행하고 있습니다. 공공주택의 공급, 특히 저출생 문제에 대응한 주택공급 및 주거지원 사례에 대해 검토하고 국내 공공주택 공급제도의 개선방안, 해외사례의 적용가능성에 대한 의견을 여쭙고자 합니다. 바쁘시겠지만 고견을 부탁드립니다.

**바쁘시겠지만 9월 24일(화) 까지 회신을 주시면 감사하겠습니다.**

## 1. 공공임대주택 의무공급

우리나라 공공임대주택 공급 확대를 위해 지자체의 공공임대주택 의무공급에 대한 제도를 마련하는 것에 대해 어떻게 생각하십니까? 적용가능성, 공급확대를 위한 제도개선에 대한 의견이 있으면 작성을 부탁드립니다.

**(의견기입란)**

**(참고해외사례)**

(한국)공공임대주택 의무건설비율은 재개발사업 등에서 전체세대수의 10~20%로 정하고 있는 정도임.

(프랑스)

- 프랑스의 경우 관련법을 통해지역 전체에 걸쳐 사회 및 저렴한 주택 공급의 균형을 재조정하는 것을 목표로 하고 있으며, 인구가 가장 많은 지방자치단체가 주거지 재고 내에서 20%~25%의 사회주택을 보유하도록 하였음.
- 수도권외의 경우 인구 1500명 이상, 그 외 지역의 경우 인구 3500명 이상인 지자체
- 수도권 이외 지역 중 전체 인구가 5만명 이상인 도시권 내의
- 인구 15000명 이상의 지자체를 하나 이상 포함하는 5만명 이상의 도시권내 지자체
- 지방자치단체는 법적 목표에 비해 사회주택 적자에 비례하여 세금 자원에 대해 연간 추가 부담금을 부과할 책임이 있으며, 사회주택 할당량을 채우지 못한 지방자치단체에 대해서는 재정적 처벌을 받게하고 있음.

## 2. 공공주택의 면적

우리나라 공공임대주택 공급 시 면적에 대한 고려가 재검토되어야 한다고 생각하십니까? 해외 사례의 적용 가능성, 제도개선에 대한 의견이 있으시면 작성을 부탁드립니다.					
<b>(의견기입란)</b>					
<b>(참고해외사례)</b>					
<b>(한국)</b>					
<ul style="list-style-type: none"> <li>공공주택의 공급면적은 특별한 규정을 두지 않으며 공공주택업무처리지침에서는 단위주택당 평균공급면적에 대해 국민임대주택은 60㎡수준, 영구임대주택은 45㎡수준, 장기전세주택·공공임대주택 및 국민주택규모 이하의 분양주택은 75~80㎡ 수준.</li> <li>그 외 공공주택 공급 시 면적과 관련한 규정은 행복주택 중 신혼부부에게 공급하는 주택은 전용면적 36㎡이상으로 계획하도록 하는 것임.</li> <li>이러한 기준에도 불구하고 임대주택의 유형별 호당 평균 전용면적은 영구임대 28.0㎡, 국민임대 43.7㎡, 행복주택 28.7㎡임.(LH 2021년 기준)</li> </ul>					
<b>(싱가포르)</b>					
<ul style="list-style-type: none"> <li>싱가포르의 경우 면적에 관한 특별한 규정은 없으며 주택유형별 대략적인 면적을 HDB에서 제시하고 있음.</li> <li>가족구성에 따라 입주가능한 주택유형이 다름. 분양주택의 경우 싱글은 2-room, 노인은 2-room 혹은 커뮤니티케어 아파트(2-Room, 32㎡), 가족은 모든 유형의 주택에 입주 가능함.</li> <li>임대주택의 경우 1~2 Room만 있으며, 1-Room은 2인, 2-Room은 3인 이상, 싱글은 2인이 1-Room 사용.</li> </ul>					
<b>&lt;싱가포르 주택의 점유형태 및 주택유형&gt;</b>					
		구분	면적	2023	
				가구수	비율(%)
		전체 가구수		1,425,100	100.0
점유형태		임차가구		132,000	9.3
		자가가구		1,277,800	89.7
주택유형		HDB 거주가구		1,108,100	77.8
		HDB 1~2-Room Flats	약35~46㎡	99,700	7.0
		HDB 3-Room Flats	약70㎡	242,900	17.0
		HDB 4-Room Flats	약90㎡	446,600	31.3
		HDB 5 이상-Room Flats	약110㎡	319,000	22.4



- 신규주택의 분양가 할인, 주택보조금 제공, 우대금리 주택 대출 제도 운영을 통해 국민 일반의 자가 소유 촉진

구분	내용
분양가 할인	• 시장가격보다 낮게 유지하기 위해 할인 제공(예: 도심지에 위치한 신규주택의 경우 할인 전 65만 S\$, 할인 후 55만 S\$ 수준)
대출 지원	• 소득수준에 대한 차별없이 LTV 90%, 이율 2.6%, 최대 25년간 대출
보조금	• 첫주택 구매자 최대 12만 S\$ 지원 (Enhanced CPF Housing Grant(EHG)), • 소득수준에 따른 CPF보조금 (Additional CPF Housing Grant(AHG), Special CPF Housing Grant(SHG)), • 보조금 지원 대상의 소득상한선이 S\$14,000로써 신규주택 구입 희망가구의 80%가 보조금 대상, 위치 및 주택가격에 따른 계층화 방지를 위해 프라임 및 플러스 아파트의 경우 표준 보조금 외에 추가 보조금 지급, 표준 보조금은 회수 대상이 아니나 추가 보조금은 회수 대상임

- 단, 위치 및 가격에 따라 최소점유기간 5/10년, 임대 허용 여부, 보조금 회수에 대한 규제가 있음
- 공공임대주택 유자녀 가구의 주택 구입 지원(Fresh Start Housing Scheme(Fresh Start))
- 신규주택 구입을 통해 보조금 지원을 받은 경험이 있으나 현재는 공공임대주택에 거주하고 있고 어린 자녀가 있다면 가구의 주택 구입 지원을 위해 재정 및 사회적 지원을 제공 받을 수 있음. 5만 S\$의 보조금을 받을 수 있으나, 최소 20년 거주해야 하는 등 제약이 있음

• 신규 주택 분양 우선순위 제도

- 생애최초 주택구입 가구 우선(Priority for first-timers) : 신규공공주택의 85~95%를 생애최초 주택 구입자에게 할당(생애최초 주택구입하는 유자녀 및 결혼 가구 카테고리(First-Timer (Parents & Married Couples), FT(PMC)) : 청년세대가 빠르게 정착할 수 있도록 추가 지원. 해당 가구는 별도 신청없이도 HDB에서 자격 평가하여 알려줌. 3회의 추첨기회를 가지며 가족 및 부모 우선 제도에 따른 우선권이 부여됨
- 가족 및 부모 우선 제도(Family and Parenthood Priority Scheme(FPPS)) : 생애최초 주택구입하는 부부 및 양육가구에 대해 신규공공주택의 40% 할당
- 기혼 자녀 우선 제도(Married Child Priority Scheme(MGPS)), 부모-기혼자녀의 근접 주거 지원 제도(Multi-Generation Priority Scheme(MGPS)) : 부모와 성인이 된 자녀가 동거하거나 가까운 거리에 거주할 수 있도록 두 가구가 동시에 주택을 구매하는 경우에 대해 신규공공주택의 30% 할당. 고령화 저출산 대응 정책의 일환으로써 가족 간의 돌봄 지원을 목적으로 함
- 3자녀 가구 공공주택 우선권 부여(Third Child Priority Scheme(TCPS)) : 신규공공주택의 5%를 3자녀 이상 가구에 할당
- 한부모가구 지원 제도(Assistance Scheme for Second - Timers (Divorced/ Widowed Parents)(ASSIST)) : 이혼 또는 사별 후 자녀를 양육하는 가구에 대해 신규공공주택의 5% 할당
- 공공임대주택 임차인 우선 제도(Tenants' Priority Scheme(TPS)) : 공공임대주택에 2년 이상 거주한 가구에 대해 신규공공주택 2~3-Room의 10% 할당
- 고령자 우선 제도(Senior Priority Scheme) : 2-Room의 40%를 고령자에게 할당. 현재 거주중인 주택에서 4km 이내 위치한 주택, 자녀 근처에 신청하도록 함으로써 친숙한 환경이나 가족 가까이에

<p>서 노후 생활을 보낼 수 있도록 함</p>
<p>(프랑스)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 무이자대출(PTZ(Prêt à taux zéro))             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 사회주택 거주자를 위한 사회주택구매 대출. 생애 첫 주택 구입자가 사회주택을 포함한 신규 또는 기존 부동산을 구매할 수 있도록 프랑스 정부가 제공하는 무이자 대출</li> <li>- 대출기간은 최대 25년간으로 소득에 따라 상이(일반적으로 소득이 높을 수록 대출기간은 짧아짐). 또한 최소 1개의 다른 대출과 PTZ를 함께 신청(사회가입대출(PAS:Prêt d'accession sociale, 계약대출(Prêt conventionné), 은행부동산 대출(Prêt immobilier bancaire "classique"), 주택저축대출(Prêt épargne logement), 보완대출 Prêt complémentaire 등)해야 하며, 2년 동안 무주택자로 사회주택 임차인이여야 함.</li> <li>- 대출가능 소득기준은 지역별 가구원수에 따라 상이함</li> </ul> </li> <li>• 사회소유대출(PAS, Prêt d'accession sociale)             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 저소득가구의 주택 소유를 촉진하기 위한 대출. 부동산 개선과 에너지 절약을 전제로 주거지 구매 또는 개조를 위해 자금을 조달하기 위한 대출</li> <li>- 주택소유 촉진 목적 : PAS는 저소득 가구에 제공되는 부동산 대출. 구매 또는 건설자금을 조달하여 주 거주자의 소유자가 되도록 대출.</li> <li>- 사회주택소유 대출을 이용하여 토지구입 후 주택 건설, 새주택 구입, 오래된 주택 구입 후 개선작업, 에너지효율 개선 등에 이용</li> <li>※ 프랑스 대출 전체조건 : 모든 대출의 월 상환액이 소득의 35%를 넘지 않도록 한다(모든 대출을 포함한 금액)</li> </ul> </li> </ul>

4. 공공주택 관련 주거지원

<p>해외의 공공주택과 관련한 주거지원에 대한 사례입니다. 관련하여 국내 적용가능성, 제도개선 방안에 대한 의견이 있으시면 작성을 부탁드립니다.</p>
<p>(의견기입란)</p>
<p>(참고해외사례) (싱가포르)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 구매지원과 더불어 공공임대 거주자 지원 운영</li> </ul>

- 21세 미만 자녀가 있는 공공임대주택 입주자구를 위해 임대료 보조, 주택 유지 관리, 사회복지 서비스, 교육 및 직업 훈련 지원(ComLink Rental Scheme)
- 임대료 미납금 분할 납부 옵션
- 사회가족개발부(Ministry of Social and Family Development, MSF)의 ComCare 제도(저소득 가구에 대한 기본 생활비 지원 등) 지원
- 사회적 지원을 위한 자원복지기관(Voluntary Welfare Organisations, VWOs) 및 가족서비스센터(Family Service Centres, FSCs)에 추천
- 임대료가 낮은 아파트로 주택규모를 축소 이동 지원

(프랑스)

- 프랑스는 가족생활과 주거생활 안정화를 지원하기 위해 가족수당공간에서 다양한 가족수당과 더불어 주거수당을 지원하고 있음.

주거지원	내용
맞춤형 주택지원 보조금 (L'Aide personnalisée au logement: APL)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 저소득층 개인과 가족의 주택 비용을 돕기 위해 고안된 프랑스 주택 혜택으로 가족수당공간(CAF)에서 관리하며, 저소득층 개인과 가족의 주택 임대료를 지원해주는 국가보조금 제도임. 임대주택 거주자에게 지원하는 것으로, 지원금액은 가구소득, 가족규모, 위치에 따라 다르게 적용됨.</li> </ul>
가족 주택 수당 (Allocation de Logement Familial: ALF)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 가족의 주택 비용을 지원하기 위한 프랑스 주택 혜택으로 APL, ALS와 함께 프랑스 정부가 제공하는 3대 주택 혜택 중 하나로 어린이, 노인 친척, 장애인 등 부양가족이 있는 가족을 대상으로 함.</li> <li>• 이 지원금은 주택 임대 비용의 일부를 지원하여 가족이 안정된 주거환경을 유지할 수 있도록 지원</li> <li>• ALF는 주거 형태나 가구의 경제적 상황에 따라 차등 지원하고 있으며, 부양자녀가 한 명 이상인 가족으로 임산부 또는 신혼부부가 이용할 수 있음.</li> <li>• ALF는 가족의 주택 비용을 줄여 그들이 적절한 생활 조건을 확보하고 재정적 스트레스를 완화할 수 있도록 하는 것을 목표로 하는 것임.</li> </ul>
사회주택수당(Allocation de Logement Sociale: ALS)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• APL 또는 ALF 자격이 없는 개인 및 가족의 주택 비용을 지원하기 위해 고안된 주택혜택</li> <li>• 일반 자격은 APL 또는 ALF 기준을 충족하지 않는 개인 또는 가족으로 특정 소득 기준을 충족해야 함.</li> </ul>

(일본)

- 주택담보대출 상품 플랫폼 35(금리 연 1.45~3.45)의 자녀수에 따른 추가금리인하제도로 최대 1%인하 가능. 태아, 동거손자녀를 포함함
- 주택안전방법에서 주거지원이 필요한 계층으로 육아가구를 포함하여 지원.
- 지자체에서 거주지원법인을 구성하여 입주, 생활에 관한 상담, 민간임대주택의 입주자 채무보증, 임대주택 입주와 관련한 주택상담 및 정보제공, 돌봄 등 생활지원 실시를 통해 주거지원 강화. (공익법인, 재단법인 등 법인, 사회복지법인, 거주지원을 목적으로 하는 회사를 지자체에서 지정)
- ※ 34개 광역자치단체 중 149개 법인 설립, 보조율 100%, 2차 공모를 통해 300만엔 한도 추가 보조

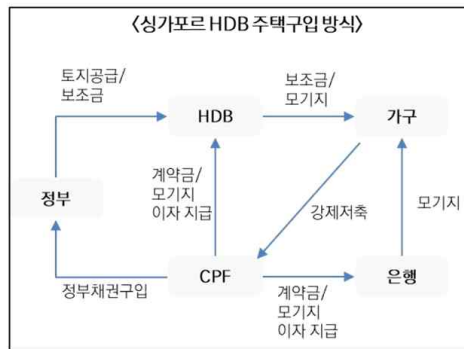
5. 양육친화 환경조성을 위한 입지조건에 대한 검토

<p>다음은 해외의 공공주택 공급 시 양육친화환경 조성을 위한 방안에 대한 사례입니다. 공공주택 공급 시 양육친화 환경적용을 위해 필요한 조건, 제도개선에 대한 의견이 있으시면 작성을 부탁드립니다.</p>
<p><b>(의견기입란)</b></p>
<p><b>(참고해외사례)</b>                  (일본)                  • 100호 이상의 공공임대주택단지 정비시 고령자가구, 장애인가구, 육아가구 등의 지원시설을 포함하는 지역거점시설을 병설하도록 추진하여 2030년까지 40% 달성을 목표로함.                  • 입지, 실내공간의 측면에서 자녀 육아환경이 우수한 공공임대주택에 육아세대가 우선 입주하도록 함. 필요시에 단위주호의 개보수지원을 시행(향후 10년간 20만호 확보)                  (프랑스)                  • 자녀가 있는 경우에는 보육시설, 학교, 방과후 시설 등 시설과의 접근성을 고려하여 배정하려고 함. 또한 사회주택 단지에는 육아시설, 복지시설, 도서관 등 갖추고 있어 생활의 편의 지원과 육아지원을 하고 있음.</p>

6. 공공주택 공급을 위한 재원확보

<p>다음은 해외의 공공주택 공급을 위한 재원확보 방안 사례입니다. 공공주택 공급 확대를 위한 재원확보방안에 대한 제도개선 의견이 있으시면 작성을 부탁드립니다.</p>
<p><b>(의견기입란)</b></p>
<p><b>(참고해외사례)</b>                  (싱가포르) 중앙정부 재정 지원 및 중앙적립기금(Central Provident Fund, CPF) 조성</p>

- 주택개발부에서 토지매입과 개발 비용을 위해 재정 투입
  - 2022년 기준 정부보조금 53억 S\$, 정부대출 37억 S\$ 투입
  - 2013~2019년 보조금은 연 20억 S\$ 내외
  - 팬데믹 이후 자재비, 인건비 증가 등으로 인해 상승
  - 정부보조금의 대부분이 자가주택 지원에 소요
- 중앙적립기금(CPF : Central Provident Fund)
  - 근로자가 급여의 20%, 고용주가 근로자 급여의 16%를 납부
  - 가입자가 의료·교육·주택구입과 관련해 활용 가능



(프랑스) 주택저축프로그램(Livert A), 기업의 재정분담 의무

- 주택저축프로그램(Livert A)
  - 국립공탁은행의 용자사업은 사업시행자에게 지원하는데 이 용자금은 리브레 아(Livert A)라는 주택저출 프로그램으로 대부분 마련하고 있음. 리브레 아는 한국의 주택청약저축과 같은 형태로 누구든지 가입이 가능하며, 시세보다 높은 이자수익을 제시하여 많은 프랑스 국민이 가입하고 있는 금융상품임. 중앙정부와 공급자의 협약에 의해 결정된 건설원가에 대한 전액 용자가 가능하며, 용자기간과 장기저리로 사업시행자의 자부담을 감소시키는 구조임. 또한 주택건설뿐만 아니라 토지수용 및 개발에 관련된 비용도 지원하며, 이 경우 상환기간을 50년까지 확대할 수 있음
- 사회주택 재정지원에 대한 민간재원 활용 '주택행동(Action Logement):일명 1%주택'
  - 1953년 프랑스 정부는 근로자를 위한 주택건설의 자원 마련을 위한 기업의 재정적 분담, 즉 '주택건설을 위한 기업참여'(Participation des Employeurs à l'Effort de Construction: PEEC)를 의무화 하는 '1% 주택'(1% Logement) 제도를 만들었음.
  - 1% 주택은 2020년 '주택행동'(Action Logement)이란 이름으로 변경되었으며, 주택건설을 위한 기업참여(PEEC)에 대한 사항은 「건설 및 주택법전」에 명기되어 있음.
  - 주택행동은 일정규모 이상의 기업이 자신의 근로자 주거문제 해결을 위한 전체 임금의 일정부분에 해당되는 금액을 매년 적립하여 만들어진 재원임. 적립대상은 20인 이상을 고용하는 기업(농업관련 기업은 50인 이상)이며 국가와 공공행정기관은 대상에서 제외됨.

7. 그 외 공공주택 공급의 제도개선과 관련하여 의견이 있으시면 자유롭게 기술해주시시오.



## ■ 해외 사례 분석을 통한 국내 공공주택공급 정책의 개선방안 연구

---

2024

연구책임자	김정인 한국주거서비스소사이어티 이사
공동연구자	조인숙 한국주거서비스소사이어티 이사 신수임 한국주거서비스소사이어티 회원
연구보조원	김유리 한국주거서비스소사이어티 회원
자문위원	김정섭 울산과학기술원 부교수 남원석 서울연구원 선임연구위원 도난영 한국주거복지연구소 연구위원 봉인식 경기연구원 선임연구위원 은난순 가톨릭대학교 겸임교수 이봉조 서울연구원 초빙부연구위원
발행기관	국회예산정책처

---