
국제화 출장 결과보고

2019. 12

주거복지사업처 전세임대사업부

||| 목 차 |||

I. 출장개요 1

II. 일 정 2

III. 출장내용 3

1. 프랑스 출장 3

2. 벨기에 출장 19

I. 출장개요

□ 출장 목적

- 전세임대사업의 새로운 방향 전환을 위한 미래 사업모델 설정을 위한 유럽 사회적 주택 중개기관 운영사례 및 임차인 주택물색 등의 벤치마킹을 통한 시사점 도출
 - 주거복지사업처-3996(2019.07.30)호에 따라 시행 중인 「전세임대 주요 성과 및 향후 발전방안」 연구 용역의 일환으로 출장 추진
- 민간임대시장의 적극적인 참여를 독려하기 위한 운영사례, 인센티브 등에 대한 해외 선진사례 확인 필요
- 기금을 활용한 주거지원 사례와 임대인-임차인 중개사례 등을 조사하여 전세임대 사업모델에 적용할 수 있는 시사점 도출

□ 기간 · 지역 및 출장자

- (기간) '19. 11. 24 ~ 12. 01 (6박 8일간)
- (지역) 프랑스(파리, 릴), 벨기에(브뤼셀)
- (출장자) 총 8명

소속	직급	사번	성명
주거복지사업처	1급	112098	김경철
	3급	113166	유병용
	4급	116309	이경수
서울본부	업무직	410530	고형석
인천본부	3급	112051	공현택
경기본부	업무직	410216	박태준
노동조합	4급	115310	이종명
	4급	116031	최준

II. 일 정

출장일정		출발지	도착지	방문기관	업무수행내용	이동수단 (비행편명)
월일 (요일)	시					
11.24 (일)	14:00	인천	파리	-	• 출국 (항공)	KE901
11.25 (월)	10:00 12:00	파리	릴		• 이동	현지차량
	14:00 16:00	릴		릴 ADULM (지역개발 및 도시계획 agency)	• 릴 시의 주택 공급 및 전반적 도시계획 방안 - 주거품질에 대한 기준 마련 - 주거품질과 주거지원 연결 방법	현지차량
	16:00 18:00			주택 공급 단지	• 현지 주택 단지 답사 - (Cité St Maurice 또는 Rives residence)	현지차량
11.26 (화)	09:00 10:00	릴		릴 city hall	• 공식 기관 소개 및 면담	현지차량
	10:00 12:00			사회주택단지	• Concorde 사회주택 답사 - Rives Residence, 23 rue des Meuniers, Wazemmes	현지차량
	14:00 18:00			릴 주택국	• 지속, 부담가능한 주거 정책, 민간주택 활용방안 - 임차인 들의 임대료 부담을 막기 위한 지자체 차원의 임대료 통제 - 임차인의 주택 물색 지원 방법 등	현지차량
11.27 (수)	09:00 12:00	릴	브뤼셀		• 이동	현지차량
	14:00 18:00	브뤼셀		브뤼셀 주택국	• 임대료 규제, 주거품질 확보 방안, 기금을 활용한 주택 공급 방식 - 임차인의 임대료 체납 책임 공공 보증 방법, 재산세 면제 등 인센티브	현지차량
11.28 (목)	09:00 18:00	브뤼셀		브뤼셀 CLT	• CLT 주택 공급방식, 주택 공급 단지 현지 답사 - 시민 자산화를 통한 주택 가격 상승 대응 방법	현지차량
11.29 (금)	09:00 18:00	브뤼셀		브뤼셀 주택국	• 브뤼셀 사회/민간임대 단지 답사 - AIS(사회적중개기관)를 이용할 수 있는 임차인의 자격 범위 -임차인 선정 방법, 입주 과정 지원	현지차량
11.30 (토)	09:00 15:00	브뤼셀		브뤼셀 AIS	• 사회적 공인중개기관 현장 답사 (민간 임대인-임차인 연결)	현지차량
	18:05 19:00	브뤼셀	암스 테르담	-	• 이동(항공)	KL1732
	20:55	암스 테르담	인천	-	• 이동(항공)	KE926
12.01 (일)	15:35		인천	-	• 인천 도착	

III. 출장내용

1 프랑스

□ ADULM

○ (기관개요)

- ADULM(Lille Metropolis development and Urban Planning Agency)은 공공기관은 아니지만 공공의 에이전시 역할을 하는 곳으로써, 이사회에 공공이 참여해 의사결정을 같이 하고 있음
- 릴 시의 랜드마크인 Euralille 개발에 참여했으며, 기관 내 연구소의 연구원인 Thierry Baert 박사가 릴 메트로폴 지역 답사에 앞서 지역의 지리·역사·주거 현황 등 배경지식을 설명하였음

○ (기본 행정체계)

- 프랑스의 행정체계는 가장 작은 코뮌(Commune)에서부터 데파르트망(Département), 레지옹(Région) 순으로 커짐
- 일종의 기본 행정구역인 코뮌은 3만개 이상 있음. 다만 한국의 기초지자체와는 달리 크기와 인구수가 천차만별임. 인구수가 수백이고, 자체적인 상근 공무원이 없는 코뮌도 있는 반면, 파리나 릴 같은 도시의 코뮌은 인구수가 매우 많음
- 데파르트망은 코뮌의 집합으로, 약 100개 정도가 있음. 복지체계의 기본단위로서 한국의 기초지자체 역할과 비슷한 것으로 판단됨. 다만 우리나라와 마찬가지로 도시화가 심화되고, 몇몇 거점도시로의 쏠림 현상이 심해지면서 데파르트망 사이의 격차가 커지고 있음
- 레지옹은 한국의 광역단체와 비슷한 개념임. 프랑스에는 약 20여개의 레지옹이 있음. 레지옹은 국가 차원에서 하는 외교나 국방 등을 제외하고, 경제나 일자리 지역 개발 등 지역 현안과 관련된 권한을 가지고 있음

○ (메트로폴)

- 한편, 행정구역을 초월하여 지역활성화와 원활한 개발을 목적으로 2016년부터 시행되기 시작한 메트로폴(Métropole)이라는 개념이 있음
- 현재 프랑스에는 파리, 니스, 릴, 낭트 등 거점도시들을 기반으로 22개의 메트로폴이 구성되어 있는데, 메트로폴은 레지옹이나 데파르트망이 가진 행정적 권한을 위임받아 동일한 행정조치들을 취할 수 있음
- 여러 데파르트망이나 레지옹이 다른 코뮌들이라 할지라도 거점도시를 중심으로 메트로폴을 형성할 수 있음. 예를 들면 성남시, 고양시, 부천시 는 경기도에 속하지만 서울특별시 또는 인천광역시와 도시 기능을 공유하고 있음. 이러한 경우 레지옹은 경기도에 있다고 하더라도, 성남시는 강남권 메트로폴에 참여하고 고양시는 서울 서북 메트로폴, 부천시는 인천 메트로폴에 참여하는 식으로 각 지자체가 도시 기능에 적합하다고 판단하는 메트로폴에 참여해 지역 개발이나 활성화 계획에 참여할 수 있음

○ (릴 유로피언 메트로폴의 이해)

- 릴 메트로폴의 인구는 310만명이며, 이 지역은 프랑스에서 유럽 북서부의 가장 큰 항구들인 로테르담과 앤트워프로 이어지는 길목에 위치하고 있는 국경도시로 프랑스의 다른 대도시보다 오히려 벨기에 및 네덜란드와 지리적으로 가까운 곳임. 이에 이 지역 메트로폴 이름을 유로피언 메트로폴로 명명하고, 프랑스뿐 아니라 EU 차원의 프로젝트에도 참여하고 있음
- 한편, 릴 메트로폴은 산업혁명 이후 직물산업이 발달한 공업지역임(릴, 루베, 투르쿠앵 등). 지역의 주거지는 상인계층이 거주하는 고급 주거지와 공장 노동자들이 거주하는 쪽방과 같은 열악한 주거지로 개편되었음(노동자들이 거주하던 열악한 주거지는 거의 철거되었고 100여호 정도가 문화재로 남아 있음)
- 따라서 1920~1930년대부터 릴 지역에는 공공임대주택이 공급되었음. 지역정부 주도로 시가지 외곽에 임대주택 단지를 건설함. 1940

년대 이후부터는 기업에서 복지 차원의 사택이 많이 건설되었음. 2차세계대전 이후에는 국가가 주도하여 저소득층용 고층 임대아파트를 지었고, 지자체 차원에서는 쓰지 않는 공공 소유 부지를 활용하거나 산업시설을 리모델링하여 사회주택을 공급하였음. 그러나 1970년대 제조업이 쇠락하면서 일자리가 줄어들고 인구가 감소하면서 부동산 가치도 하락하고 지역이 낙후되었으며, 공공임대주택 단지는 슬럼화 되었음

- 현재는 지역 재생을 위해 메트로폴 주도로 가장 가난한 지역이었던 곳을 유럽철도가 지나가는 곳(EuraLille)으로 탈바꿈시키고 문화 산업을 유치하고 있음. 주거 정책으로는 기존 도시의 인프라를 재활용하면서 사회계층 통합을 위한 임대주택을 공급하는 것을 목표로 하고 있음

○ (시사점 및 특이사항)

- 공공임대주택 공급 역사가 거의 100년에 가까움. 뮌헨만 아니라 프랑스 전역의 2,500명 이상의 인구가 있는 지자체는 새로 짓는 주택의 25%를 임대주택으로 짓게 하고 있으며, 이를 지키지 않으면, 지자체가 벌금을 내야 하는 등 임대주택 정책에 대한 사회적 합의 수준이 높은 것으로 판단됨. 그밖에 소셜믹스, 주거지원 기준, 주거품질 규제 등에 대해서도 사회적인 합의가 상당부분 이루어진 것으로 판단됨
- 프랑스는 이미 도시화 및 대도시권 형성의 역사가 오래되었음. 일정 정도 경제규모를 확보한 대도시권에서는 파리 수도권으로의 인구 유출이 심하지 않다고 함
- 이제 막 주택보급률이 100%를 넘고, 서울로의 집중이 아직까지 이어지는 우리나라에서는 임대주택의 양을 확보하는 것에 집중해왔음. 임대주택의 양적 확보뿐 아니라 질적인 부분에도 사회적 합의가 필요하며, 이를 반영한 공공임대주택 정책이 필요함



ADULM 견학 장면

□ La Fabrique des Quartiers

○ (기관개요)

- 2010년에 창립한 지역공기업으로 주주가 릴 메트로폴인 100% 공공 시행사임. 낙후된 산업 동네의 주택을 리모델링 또는 재건축하는 것을 전담하는 조직으로, 죽어있는 도시에 주거를 재생해 새로운 경제적 활력을 불어넣는 것을 조직 목표로 함
- 산업화시기에 건축된 노동자용 열악한 주거지 중 문화재로서의 가치를 지닌 곳을 제외한 곳을 주 사업대상으로 함. 특히 그대로 활용하기에는 현 주거품질 법령에 맞지 않는 곳을 사업대상으로 함
- 주거품질 법령은 계속해서 추가되고 있는데, 단열, 에너지, 장애인 접근성, 지하거주 금지, 방수, 면적(침실 기준으로 9m²) 기준 등이 있음. 다만 이러한 규제는 현 임대차에 적용하지는 않으며, 새로운 임대차 계약을 할 시에는 적용받음
- 사업 비용은 국가와 지자체로부터 공적 자금을 지원받고 있으며, 건축 또는 리모델링 후 일부를 민간에 팔아서 충당하기도 함

- 사업 범위는 직접 주택 부지를 물색하는 것부터, 매입과 건축 및 리모델링, 공급한 임대주택을 운영하는 것까지 포함됨
- 열악한 거처로 판단되어 사업 대상에 포함되었으나, 소유자가 반발하여 공공에 판매하지 않을 경우 2년간 주거환경을 개선할 수 있도록 유예하지만, 이후에도 조치가 없으면 강제로 수용하기도 함

○ (Cité des Postes / Pessé 단지 답사)

- 릴 Wazemmes 지역에 위치하고 있으며, 전형적인 노동자용 소형 주거지임. 건물 사이 간격이 없이 2~3층 정도의 노후주택 약 40호 정도가 모여 있는 단지임. 다락방을 제외한 1~2층 연면적은 각 주택당 약 35m²임
- 건축할 당시 부실하게 시공되어 소음문제가 심했고, 너무 많은 가구가 살고 있어 쓰레기 처리와 같은 위생문제가 심각했다고 함. 리모델링이 결정되고 사는 사람들과 시행사 간 토론으로 통로를 좁히더라도 각자의 프라이버시를 지킬 수 있고, 위생을 책임지는 마당 공간을 마련하기로 결정하였고, 외부로부터의 침입을 막기 위한 대문도 설치하였음
- 입주자들이 입주한 집도 있는 반면, 아직까지 리모델링이 진행되고 있는 집이 있었으며, 너무 좁은 집은 앞-뒤, 또는 양 옆의 필지와 합필해서 개발하였음
- 처음에는 공공 자금으로 리모델링을 했지만, 이후에는 입주자가 조합을 만들어서 관리와 수선을 책임지도록 하고 있음

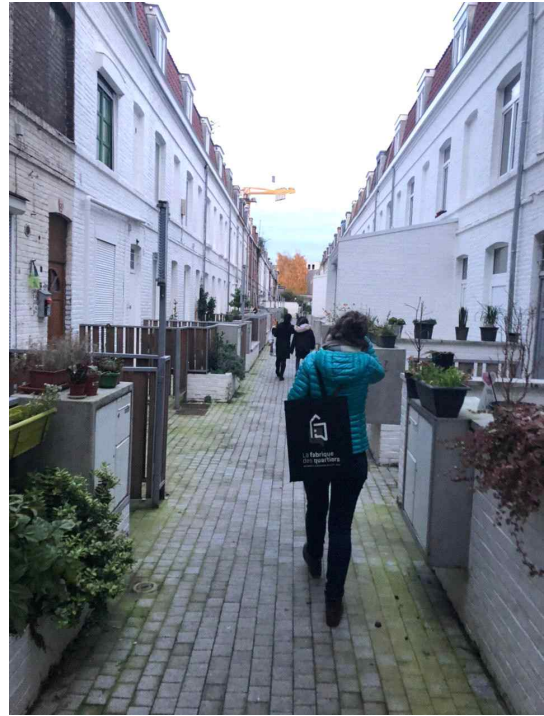
○ (시사점 및 특이사항)

- 리모델링 과정에서 입주자의 수요를 반영하는 과정을 거친 결과 문제를 해결했는지 여부를 떠나 만족도가 높아짐
- 주거품질이 지켜지는지 여부를 확인해 개발할 곳을 선정하고, 일정 기간 개선되지 않으면 재산권에 제약을 가하는 방식을 입법과정에 반영할 수 있다면 공공사업자의 매입 및 전세주택 확보에 도움이 될 것임

- 주거품질을 기존 임대차에는 적용하지 않지만, 새로운 임대차에 적용하고 있음. 새로운 임대차를 위해서는 개보수 비용이 들 것이기 때문에 기존 임대차 기간을 계속 유지하게 되는 동기가 생길 수 있음



Cité des Postes 입구 사진



Cité des Postes / Pessé 단지의 모습



답사 후 전체 참석자 단체사진

□ Rives residence 사회주택

○ (개요)

- 저소득층, 장애인을 위한 시 소유의 공공임대주택으로 2015년 6월에 건축을 시작해, 2019년 4월 완공되었고 현재 입주자들이 거의 입주한 상태임
- 릴 시를 방문한 2019년 11월 25일 월요일 18:00에 마르틴 오브리(Martine Aubry) 릴 시장이 참여하는 임대주택 개관 행사가 있어, Cité des Postes / Pessé 단지 답사를 마치고 릴 주택당국 사람들과 개관식에 참여하였음
- 마르틴 오브리 릴 시장과 릴 시 주택국장 캐롤린 루카츠(Caroline Lucats)를 만나 주택 이 사회주택에 대한 설명을 듣고, 출장 목적 및 한국의 주거 정책을 간략히 소개하였음

○ (공급 방식)

- 토지는 시 소유이며 상징적 금액인 1유로에 74년간 운영권을 민간에 부여하였고 74년 후 주택을 기부채납하는 조건임
- 배리어 프리로 지어진 주택으로서, 총 호수는 64호임. 이 중 37호는 저소득층이 입주할 예정임. 전체 주택의 60%는 장애인 시설을 설치하였음. 24호는 주변에 가족이 살지만 독립적으로 살 의지가 있는 장애인, 노인에게 배분할 예정임
- 정책적으로 정해진 분양가가 있으며, 실제 투입된 금액과의 차액을 시에서 보전해주었음. 총 공사비는 1,000만 유로(약 130억)이며, 릴 시에서는 40만 유로를 보조하였음. 호당 약 2억원 정도가 투입되었음
- 민간의 주택운영업체와 릴 시, 릴 메트로폴이 '배치위원회'를 구성하여 입주자 선정 권한을 가지고 있음. 주택운영업체는 릴 시 장애인 협회와 건축과정을 협의해서 사업을 진행하였음



개관식 참여 후 단지 내에서 참석자 단체사진



마르틴 오브리(Martine Aubry)릴 시장과 만남

□ Concorde 임대주택 단지

○ (개요)

- 과거에는 외곽에 공급된 공공임대주택 단지였으나 현재는 도시의 확장으로 구시가지와 도시 외곽 사이에 위치하고 있음
- 부지 크기는 22ha, 호수는 1,500호 이며, 1,500~2,000가구 (4,500~5,000명) 정도가 거주해 온 곳임
- 지하철 환승역이 있고, 버스노선이 많고, 고속도로 입구에 위치해 교통이 편리함. 릴 국제고등학교가 인근에 있고, 실내체육관이 인근에 새로 생겼으며 관공서(릴 시청 2청사)가 근처에 입주할 예정임. 대형 쇼핑몰도 근처에 생길 예정으로서, 교통, 유통, 교육 등의 요소로 인해 개발압력이 큰 곳임

○ (개발 이유)

- 1950년대에 건축되어 경과년수가 50년이 넘는 노후주택단지이며, 내부가 현재 주거 기준으로 협소한 편이고 단열·환기 등도 현재 기준에 많이 미달되어 주거환경 개선 필요성이 큰 곳임
- 외국에서 이주한 사람들이 많이 입주했으며, 빈곤층이 몰려있음. 공공임대주택 단지와 그 인근으로 빈곤, 안전, 위생문제 등 슬럼화가 발생했음. 현재 이 공공임대주택에 거주하는 사람들의 경제적 상황은 매우 열악하며, 개발 프로젝트를 담당하는 Maison du projet 직원의 표현으로 이들은 '공공임대주택에 갇혀있는 상태'임
- 이러한 슬럼화된 공공임대주택 단지를 'Cité'라고 부르며, 위험한 동네라는 인식이 퍼져있음. 공공임대단지는 거주자 외 다른 사람들은 오기를 꺼려하는 닫힌 공간이 되었으며, 경제적으로 낙후된 상태임
- 프랑스 국가 차원에서 이러한 노후 공공임대주택 단지를 주거 재상, 경제 재생을 목적으로 리모델링하는 프로젝트를 진행하고 있어 국가 재정을 지원받을 수 있음

○ (개발 방식과 재원)

- 대부분은 리모델링하기 어려울 정도로 낙후된 주택이기 때문에 철거 후 재건축할 예정이며, 1개 동은 대로변의 다른 건축물과의 디자인을 고려해 리모델링하고, 양로원, 단기근로자용 임대, 공동 작업용 레지던스 등으로 사용할 예정임
- 1/3은 다시 기존 공공임대주택처럼 주거취약계층에게 공급하고, 소셜믹스를 위해 1/3은 리모델링 후 청년 무주택자에게 공급, 1/3은 일반 분양을 할 예정임
- 2020년부터 2035년까지 15년에 걸쳐 리모델링과 재건축이 이루어지는 초장기 프로젝트로 현재는 주민의견을 수렴하는 과정임
- 법적으로 강제퇴거를 할 수 없고, 입주자들에게 다른 공공임대주택/사회주택을 3곳 이상 알선해 주어야 할 의무가 있으며 입주자가 거절할 시 다시 물색해야 함
- 주거지를 알선하는 과정이 오래 걸리기 때문에 1년에 150가구씩 순차적으로 이주하고, 이주가 완료된 순서대로 몇 개 동씩 철거 후 재건축하는 방식으로 천천히 개발을 할 예정임
- 전면철거 방식으로 하지 않는 이유는, 이 지역에 사는 사람들에게 적절한 거처를 찾아주지 않고 개발을 진행한다면, 여기 살던 사람들이 그대로 다른 저렴한 지역으로 이주할 것이고, 그 지역의 슬럼화가 그대로 일어날 것이기 때문임
- 예산은 1억 유로(약 1,300억)로 다양한 주체가 관여하고 있음
- 릴 시에서 1,000만 유로, 릴 메트로폴에서 3,000만 유로, 국가 차원에서(재개발 국가지원청) 재생 지원 자금으로 3,700만 유로를 지급하며, 나머지 2,300만 유로는 개발 후 분양으로 충당할 예정임



Concorde 임대주택 단지의 전경

○ (시사점 및 특이사항)

- 한 계층을 특정 지역에 몰아넣는 방식을 극도로 지양하고, 주거환경 개선보다도 오히려 경제적으로 활성화시키는 데 집중한다는 인상을 받았음
- 주거취약계층에게 임대주택이나 알선하는 데 상당히 많은 시간을 사용하고 있음. 다만 민간으로 이주할 시 별도의 임대료 지원을 하지 않으며, 민간임대시장의 임대료를 부담하기 어려운 가구가 대부분이기 때문에 이주까지 많은 시간이 소요되고 있음
- 전세임대 즉시지원과 같이 빠른 이주 지원은 이루어지지 않고 있는데, 이 점에서는 오히려 우리나라의 지원 속도가 극도로 빠른 것이라고 판단됨
- 다만 불법건축물 여부나 근저당으로 이주 대상 주택을 판단하는 것과 달리, 이주할 지역이나 적절한 면적과 방수 등을 고려해 주택을 알선해 주고 있다는 점은, 매입임대나 전세임대와 같이 공공 지원을 받아도 과밀문제를 겪고 있는 아동가구에 대한 주거지원 제도를 개선하는데 참고할만하다고 판단됨



참석자 단체사진

□ 릴 지역 주거정책 청취 및 LH공사 주거복지 정책 발표

○ (지속가능 주택센터(Maison de l'Habitat Durable))

- 릴 시에서는 민간임대주택의 주거 품질을 개량하는 데 큰 관심을 가지고 있었음. 지속가능 주택센터(Maison de l'Habitat Durable)에서는 에너지 효율을 극대화한 모형을 전시하거나 건물의 일부에 이러한 모델을 적용하여 견학할 수 있게 하였음
- 한편, 주택을 개량하고자 하는 소유자를 위해 컨설팅을 제공하는 역할도 하고 있음. 드론으로 릴 시 전체 지붕의 에너지 효율을 측정하고 이를 건물 바닥에 디자인해, 방문한 소유자가 자신이 소유한 주택의 에너지 효율을 직접 확인할 수 있도록 함
- 지속가능 주택센터에서 릴 시 주택국 직원과, 릴 메트로폴의 주거담당자와 함께 릴 지역의 주거정책을 청취하였음. 또한 릴 시의 요청으로 LH공사의 주거복지 정책에 대해서도 발표하는 시간을 가졌음



지속가능 주택센터 입구



드론으로 촬영한 주택 에너지 효율 지도



에너지 효율이 높은 내장재 체험

○ (릴 시 주거정책 목표)

- 1인가구가 53%에 이르고, 임차가구 비율이 70%에 달함. 대부분의 주택이 1948년 이전 지어져서 현재 법령에는 맞지 않는 건물이 다수임. 공공임대주택이 한 지역에 몰려있어 이를 골고루 재배치하는 게 당면 과제임
- 따라서, 임차가구를 위한 저렴한 임대주택을 공급하는 것, 지역 편중을 해결하기 위해 교통과 인프라가 양호한 도심에 임대주택을 공급하는 것, 오래된 임대주택을 재건축·리모델링하는 것이 임대주택 정책의 주 목표임

○ (임대주택 공급)

- 전국적으로 도심에 임대주택을 공급하기 위해 전체 신축 주택의 25%를 임대주택으로 공급하도록 강제하였고, 이를 지키지 않는 지자체는 벌금에 처함
- 릴 시에서는 1년에 6,000호 정도 신축하는 것이 목표임. 국가적으로 임대주택 공급 목표는 25%이지만 시 차원에서 신축 주택의 최소 30%를 저렴한 임대주택으로 공급하는 것이 원칙임. 현재 계획된 6,000호 중에서는 38%인 2,300호의 임대주택을 공급할 계획임
- 공공이 직접 짓기도 하지만 민간에서 짓는 주택을 매입하기도 함. 30% 임대주택 공급은 민간사업자의 미분양 위험을 줄여주는 역할도 함
- 수선비용도 1호당 2~5만 유로(약 2,600~6,500만원)의 정부지원금이 있고 건설자금에 대출해 주는 것처럼 국책은행에서 저리로 수선

- 과 리모델링에 필요한 자금을 대출하는 상품을 활용하고 있음
- 공공임대주택의 임대료를 6개월 이상 체납할 시 소송을 시작함. 다만 11월~3월 사이 동절기 강제퇴거는 금지이며, 4살 이하 아동이 있는가구는 퇴거가 금지되고 다른 공공임대로 재배치되도록 유도함

○ (주거품질과 임대료 연동)

- 시에서 시장가격을 평가한 적정 임대료 기준을 만들고, 이를 주거기준과 연동하여 규제 정책을 사용하고 있음
- 2014년부터 전 프랑스에 임대료상한제가 실시되었음. 원래는 계약기간동안에는 기존 세입자에게 물가상승률까지만 인상할 수 있었고, 새로운 세입자에게는 제한없이 올려받을 수 있었지만, 2014년 새 법령에서는 새로운 임대차계약도 기존 계약에서 물가상승률 이상 올려받을 수 없도록 함
- 지자체별로 시행하고 싶으면 할 수 있는 규제도 법에 도입되었음. 이 규제는 지역의 임대료 상황을 진단하고 건축연도·위치·집상태 등을 고려해 기준이 되는 임대료를 시에서 제공하도록 함. 이 가격보다 20% 이상 높은 임대료를 받으면 불법이며, 임차인이 초과분에 대해 소송할 수 있는 근거가 됨
- 2015년에 위 규제를 파리와 릴에서 도입했는데, 임대인들로부터 위헌 소송이 있었음. 다만 법 자체가 위헌은 아니며 적용범위를 메트로폴로 한 것은 부당하며 시 단위로 적용하는 것은 불법이 아니기 때문에 릴 시에서는 적용범위를 축소해서 계속 시행할 예정임
- 만약 주거품질 법령에 미달하는 거처를 임대하고 있다면 임대료를 기준선보다 80% 이하로 낮게 받아야 함. 다만 이는 임차인을 지원하고자 하는 규제는 아니며 주거품을 향상시키기 위한 유도책의 성격이 강함. 저소득 자가가구에게는 환경, 에너지 기준에 맞는 리모델링 비용을 지원하고 있음

○ (시사점 및 특이사항)

- 릴 시에서도 주거품질에 대한 법을 지키지 않고 있는 주택들이 다수임. 그러나 법은 사회적인 당위에 따라 새로운 내용을 계속 추가시키고 있으며, 공공에서는 이를 실현하기 위한 계획을 마련하고 있음. 우리나라도 주거품질에 대한 규제를 도입해야 한다는 논의가 있지만 현실적으로 적용하기 어렵다는 이유에서 반대하는 목소리도 있음. 프랑스의 사례를 참고해 열악한 주거품을 규제할 수 있는 입법이 이루어져야 할 것이고, 공공에서는 현실적인 개선방안을 마련할 수 있어야 할 것임
- 적절한 상태의 주택도 기준선의 120% 이상 임대료를 받지 못하게 규제하고, 열악한 거처의 임대료는 80% 이하로 낮게 받도록 규제하고 있음. 반지하 전세임대, 쪽방·고시원 거주 주거급여 등 주거품질과 공공지원이 연결되지 않는 우리나라에 적극적으로 도입될 필요가 있음. 다만 이러한 조치가 전국적으로 이루어지려면 국회와 중앙정부 차원의 입법이 선행되어야 함



회의 모습

2 벨기에

□ 지역 개요

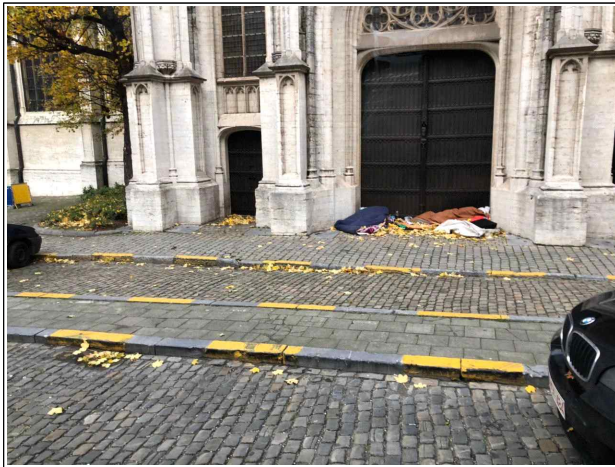
○ (개요)

- 벨기에의 인구는 약 1,100만명이며, 3개의 큰 Region(광역지자체)으로 이루어져 있음. 북부 네덜란드어권인 Flemish, 남부 프랑스어권인 Walloon, 중앙에 위치한 수도권인 Brussels로 구분됨.
- 주거정책은 광역지자체 차원에서 이루어지고 있음. 브뤼셀 광역지자체는 EU본부가 위치하고 있어 외국인 비율이 34.5%에 달하는 지역이고 세입자 비율도 60%가 넘음. 수도권이면서 외부로부터의 인구 유입이 많아 우리나라, 특히 서울과 비슷한 주거문제를 겪는 것으로 추정됨
- 브뤼셀 광역지자체 주택당국에서는 주거문제를 해결하기 위해 민간임대주택을 활용한 임대주택을 공급하고 있었으며, 주거품질 규제 및 주거품질 감독관 제도를 운영하고 있어, 관련 내용을 청취함
- 한편, 프랑스, 영국, 벨기에 등에서 주목하고 있는 CLT(Community Land Trust) 방식으로 부담가능한 주택을 공급하는 CLTB 단체에서 사업 내용에 대한 소개를 받음

□ 브뤼셀 시 주택당국

○ (브뤼셀의 주거문제)

- 2020년까지 인구가 30% 이상 증가할 것으로 예측되고, 주택 부족이 예상되어 40년간 1년에 2,000호 이상 주택 공급이 필요한 상황임. 소득 증가보다 임대료 증가가 빨라 부담능력이 악화되고 있으며, 1인가구 위주의 주택 공급으로 4인 가구 등은 브뤼셀을 빠져나가고 있는 상황임
- 임차인 보호 정책이 우리나라에 비해 잘 갖추어져 있었지만, 대도시인만큼 주거 문제가 발생하고 있음. 노숙인이 곳곳에서 발견되고 건물마다 반지하로 추정되는 거처들이 다수 발견됨



브뤼셀 구시가지 거리의 노숙인



브뤼셀 반지하

- 주택이 부족한데도 불구하고 투기 용도로 매입한 후 공실로 두거나 증여·상속을 목적으로 세입자를 들이지 않는 공실이 발생하고 있어 강력한 규제 정책을 사용하고 있음. 공실을 모니터링하는 전담부서를 두고 12달 이상 수도사용이 없는 집에는 면적에 따라 다르지만 몇천 유로의 벌금을 불리고 있음
- EU 본부가 위치해 고층 빌딩 등이 개발되고 있지만, 이 중 빈 빌딩들도 있어 이를 활용한 모듈러 주택을 공급해 홈리스나 단기 거주 수요가 있는 학생에게 공급하고 있음
- 저소득가구를 위한 주거비 지원 제도도 운영하고 있음. 직전 2년 소득의 평균이 연 19,221유로 이하인 가구를 대상으로 하며, 기준소득은 자녀 1명당 1,287유로, 자녀와 동거 시 5,577유로, 장애인일 경우 1,287유로 완화함. 한편, 12개월 이상 주거품질에 미달하는 거처에 거주한 가구도 지원하고 있음. 지원금은 가구 소득의 1/3과 '적절한 주거를 임차하는데 필요한 비용' 사이의 차액임. 주거비를 지원받는 가구는 공공임대주택 우선지원 대상이기도 함

○ (민간임대주택을 활용한 AIS(Social Housing Agency) 제도)

- 민간 주택을 비영리 조직인 AIS가 임차해 사회주택으로 활용하는 대신 임대인에게는 공실 부담과 파손에 대한 위험을 공공이 책임지고 임대하는 기간 동안 재산세를 면제해주고 있음. 임차인에게는 안전, 설비 기준을 준용하도록 한 주택을 시세 대비

70~80% 수준으로 공급하고 있음

- 벨기에의 임대차 기간은 3년이 기본이며 임차인이 원하면 추가로 3년씩 2번 더 연장이 가능해 기본 임대차 기간은 9년임. AIS로 제공한 주택도 최소 9년간 거주가 가능함
- 전세임대주택과 마찬가지로 임차인 입장에서는 민간 소유 주택에 거주하는 것이기 때문에 공공임대 단지에 거주하는 것보다 낙인 효과가 없고, 입주 대기기간이 짧다는 장점이 있음
- 정부 지원은 AIS가 확보한 주택의 품질에 따라 달라지는데, 주택의 크기, 침실 수, 입주자 소득 등을 참고해서 각 비영리 조직에 지원하는 금액이 결정됨. 따라서 비영리 조직은 품질이 너무 나쁜 주택은 사회주택으로 활용하지 않음
- 브뤼셀에서는 6,200호 정도를 AIS로 공급하였음. 체납 시 원칙적으로는 퇴거 명령을 내려야 하나 현실적으로 입주자를 퇴거시키는 것은 쉽지 않다고 함

○ (주거품질 감독관 제도)

- 브뤼셀 주택의 63%는 1961년 이전에 지어진 노후주택이며, 침실 2개짜리 주택의 평균 임대료는 약 743유로임
- 2004년부터 열악한 주택을 임차해 수익을 올리는 것에 대한 규제를 도입하였는데, 주거품을 지키지 않는 주택에 대해 임차인으로부터 신고를 받거나, 불시에 방문하는 방법으로 품질 준수 여부를 확인함
- 브뤼셀 시의 주거기준은 채광, 통풍, 창문 크기와 창문 틀, 화재나 전기 안전, 다양한 위생 기준과 시설 기준을 포함하고 있음. 특히 가전제품별로 전기 배선이 되어있는지를 중요하게 살피고, 2005년부터 임대하는 주택에는 방마다 화재감지기를 갖추고 비상구 접근이 가능하도록 조치하였음. 방마다 개별 화재감지기 설치 28m² 이상 면적의 아파트에는 2010년부터 의무화되었음.
- 면적 기준은 1인 18m²이며, 학생은 12m²로 완화됨. 천장 높이는 2.1m 이상이어야 하며, 거실 천장의 높이는 최소 2.6m를 준수해

야 임대차가 가능함. 지하 주거는 원칙적으로 금지되지는 않지만 일정한 창문 크기를 확보하지 않으면 사람이 사는 거처로는 임대차 불가능함

- 주거품질을 준수하지 않을 시 조치로는 시정하도록 권고하는 것이 대부분이지만, 벌금이 부과되기도 하며 즉각적인 임대차 금지 명령도 내려지고 있음
- 위반 건당 경미한 경우에는 2,000유로부터 심각한 경우 25,000유로까지 부과되면 5년 안에 다시 적발될 경우 2배의 벌금이 내려지고 있음. 벌금은 세입자의 이주 비용으로 사용하고 있음. 즉각 임대차 금지 조치도 총 신고 건수 854건 중 161건에 해당함

○ (시사점 및 특이사항)

- AIS제도는 전세임대주택과 비슷하게 민간임대주택을 활용한다는 점에서 시사점이 클 것으로 예상되어, 운영 방법이나 관련 법령에 대한 구체적인 자료를 추가로 요청하였음
- 민간임대주택을 활용하는 방법이 해외에서도 낙인효과를 줄여주고 빠르게 원하는 지역에서 임대주택을 공급하는 방법으로 사용되고 있다는 점을 확인할 수 있었음
- AIS와 다르게 전세임대주택에서는 집수리 책임이 불분명한 것이 문제로 지적되고 있음. 원칙적으로는 임대인의 의무이지만 민간임대차와 마찬가지로 수선 의무를 방치하는 경우도 많음
- 보장된 임대차 기간이 2년인 상황에서 전세임대주택을 활용되는 주택에 대한 대대적인 집수리 책임을 공공이 질 수는 없다고 판단됨. 다만 전세임대주택 제도를 활성화하기 위해서는 주택 개량에 대한 책임을 공공이 부담해서 입주자의 주거품질을 확보하고 임대인에게는 수선에 따르는 부담을 줄여주는 방안을 검토할 수 있음. 그러나 수선 비용이 추가로 드는 만큼 그에 따라 기간이나 임대료 등의 공공성 확보 방안이 필요함



내공사 및 한국 주거복지 정책 소개



미팅 참석자 단체사진

□ 브뤼셀CLT(CLTB)

○ (개요)

- Community Land Trust(CLT)는 토지와 건축 자산을 구분해서 운영하는 방법으로, 토지는 비영리단체가 소유하고, 개별 거처의 점유권은 판매하되, 입주자들이 다시 판매를 원할 시에는 CLTB의 입주 대기 리스트에 있는 예비입주자에게만 정해진 금액에 팔 수 있도록 함. 토지 가격 상승분은 공동으로 누리고, 내규로 정해진 약 25% 정도의 시세차익만 개인에게 귀속되도록 함
- 프랑스 릴, 영국 런던, 벨기에 브뤼셀 등 북서부 유럽에서 부동산 가격 폭등에 대응해 저렴한 주택 재고를 유지할 수 있도록 하는 방안으로 주목받고 있음. 전세임대주택 개선 방안이라는 출장 목표와는 정확히 일치하지 않지만 릴 시와 브뤼셀 시에서 강력하게 추천하여 답사를 진행하였음

○ (운영 방식)

- 이사회는 공공(지방정부) 1/3, 입주자 및 입주대기자 1/3, 지역사회단체, 이웃 등 1/3로 이루어짐
- 예비입주자는 정치총회를 의무적으로 참여해야 하며, 입주민들끼리 워크숍, 동네 벼룩시장 개최 등의 활동을 하고 있음. 입주민 규칙도 워크숍을 통해 만들도록 함
- 작은 면적에 약 7세대 정도 규모의 프로젝트를 여러 군데서 진행하고 있음. 각 프로젝트마다 지역사회 파트너 협력기관을 두고 있어 주택 공급을 넘어 지역사회에 안착하는 것과, 사회적 통합을 목표로 함

○ (입주대상)

- 입주자는 4개 소득구간에서 25%씩 선발하며, 가장 높은 소득구간에서는 거의 원가에 해당하는 금액으로 분양하고 가장 낮은 소득구간에서는 저렴하게 분양함
- 공급에 들어간 단가는 m²당 1,600유로(약 3.3m²당 680만원)임. 예

를 들어 128㎡(침실 3개)에 입주하는 아동 3명이 있는 최저소득 계층은 15만유로(약 2억원)의 금액이 필요하며 25년간 매월 625유로에 거주할 수 있음. 140㎡(침실 4개)에 입주하는 아동 5명이 있는 최고소득계층은 22.5만유로(약 3억)의 금액이 필요하며 25년간 매월 920유로를 지불함

- 브뤼셀 주택기금은 입주민들에게 모기지를 1.7~2.0%의 저리에 제공함. 추가적으로 원리금 상환액이 입주자 개인소득의 1/3이 넘지 않도록 정부에서 이자를 지원하고 있음
- 입주자들은 점유권을 분양받는 비용 외에 토지에 대한 임차료를 상징적으로 10유로씩 매월 지불함

○ (재원)

- 지방정부로부터 공공성을 인정받아 매년 200만 유로의 사업비를 지원받고 있으며, 운영에 따른 비용도 지원받고 있음. CLT 모델을 확산시키기 위한 유럽협력프로젝트인 SHICC를 결성하여 유럽공동체로부터의 지원사업도 받고 있음
- 지방정부가 재개발이 필요하다고 선정한 시 소유 사업 부지를 시세의 약 1/4가격에 판매하여 사업성을 보장하고 있음



CLT 브뤼셀이 공급한 주택



커뮤니티 공간