

4. New Tasks of the SHCC

4. SH공사의 새로운 도전

SHCC has succeeded in supplying a large number of public rental housing units in a relatively short amount of time, attracting considerable attention from other nations interested in similar issues.

서울의 공공임대주택은 짧은 시기에 많은 임대주택을 확보했다는 점이 후발국가들로부터 많은 관심을 받고 있습니다.

However, this success has given rise to various new problems, such as issues related to the collectivization of rental housing and the shortage of communal programs for rental housing tenants, among others.

하지만 임대주택의 집단화에 따른 문제나 물리적 공간 집중에 따른 공동체활성화 프로그램 등 소프트웨어 부족 문제 등 문제점들을 야기한 것도 사실입니다.

This session will take a look back at SHCC's housing policy, on the one hand, and its effort to realize a paradigm shift and make new housing policy, on the other.

이번 시간에는 기존 주택정책에 대한 반성으로 시작된 주택정책의 패러다임의 전환과 새롭게 전개되고 있는 주택정책 내용을 소개해 드리겠습니다.

[Reflecting on past public rental housing policy]

[기존 공공임대정책에 대한 반성]

Most problems with rental housing policy in the past were related to the collectivization of rental housing and shortage of community service programs for tenants.

기존 공공임대정책에 대한 문제점으로는 임대주택의 집단화에 따른 문제와 소프트웨어의 부족 문제를 들 수 있습니다. 그럼, 각각에 대해 자세히 살펴보겠습니다.

Let's start by taking a closer look at issues related to the collectivization of rental housing.

먼저, 임대주택의 집단화에 따른 문제에 대해 알아보겠습니다.

As of 2017, there are roughly 185,000 public rental housing managed by SHCC, accounting for roughly five percent of all housing in the city.

서울에 임대주택은 2017년 현재 약 26만 호가 있습니다. 서울시 전체 주택호수의 약 7% 수준에 이르는데요.

SHCC started conducting full-scale construction of rental housing in 1989, supplying over 10,000 units annually including housing for sale, which is a feat that has been accomplished by very few cities around the world in such a short time.

서울의 임대주택은 1989년 이후 집중적으로 건립되어 매년 약 1만호 정도가 건립되었습니다. 세계적으로 이렇게 짧은 기간에 집중적으로 대단위 임대주택을 건립한 도시가 많지 않습니다.

However, the highly concentrated rental apartment complexes thus created often end up being isolated from nearby neighborhoods, leading rental apartment complexes to be referred to as "urban islands."

그러나 임대주택이 대단지로 공급되고 주변 지역과 단절되거나 고립되는 문제가 발생했습니다. 혹자는 이런 현상을 "도시의 섬"이라고도 일컫는데요.

This phenomenon is attributed to the economic gap between rental housing tenants and residents in neighboring areas.

이런 사정은 임대주택단지의 입주민과 인근 지역주민과 분리되는 현상이 나타났습니다.

The high concentration of public rental housing has caused various problems, including the concentrated supply of rental housing, high concentration of low-income residents, ghettoization of rental housing, negative public perception toward rental housing, emergence of NIMBY phenomenon, and difficulty building rental housing, among others, making it imperative that we seek alternatives.

이와 같이 공공임대주택 대규모 집단화는 임대주택의 집단공급 - 저소득 주민의 집단화 - 임대주택 슬럼화 - 임대주택에 대한 인식 악화 - 님비현상 발생 - 임대주택 건립 곤란과 같은 문제가 발생하고 있어 새로운 대안 모색이 필요한 상황입니다.

On the other hand, SHCC has focused heavily on securing a sufficient quantity of rental housing while paying little attention to providing services to rental housing tenants.

그 동안 임대주택의 절대적 물량확보에만 치중한 나머지 공공임대주택 입주민에 대한 서비스에는 소홀했습니다.

As a result, the vitality of rental housing communities has fallen due to tenants' unfamiliarity with apartment life, shortage of jobs, and absence of communal programs for tenants, among others.

그 결과 입주민의 공동주택 생활소양에 대한 교육 부족과 일자리 기회 부족, 그리고 공동체 활동부족 등에 따라 임대주택 단지가 활력을 잃게 되었습니다.

However, SHCC did build community centers near its public rental housing complexes in an effort to help tenants adjust to apartment life and provide tenant services.

물론 영구임대주택 건립 시 인근에 사회복지관을 건립하여 임대주택 입주민에 대한 교육 및 서비스에 기여하도록 했습니다

With the ageing of rental housing tenants, however, the tenant-centered community centers became unable to fulfill their original communal functions.

하지만, 시간이 지나감에 따라 임대주택입주민의 고령화 등 에 따른 수요자 중심의 사회복지관 본래의 공적 기능을 상실하고

Furthermore, SHCC failed to respond to the changing circumstances of rental housing and consequently could not provide satisfactory tenant services.

임대주택 환경변화 등에 대응하지 못한 나머지 영구임대주택 입주민에 대한 서비스 제공기회는 더욱 축소되었다고 볼 수 있습니다.

[Changes in public rental housing policy]

[공공임대주택정책의 전환]

SHCC have made concerted efforts to improve the rental housing program by diversifying rental housing types, introducing the social mix, improving the quality of rental housing, and supplying jeonse type - long term deposit rental housing.

그 동안 서울시와 서울주택도시공사는 임대주택 유형의 다양화, 소셜믹스, 임대주택 수준 업그레이드, 전세형 주택의 보급 등 임대주택에 대한 문제에 대응하여 많은 노력을 했습니다.

Of course, the diversification of rental housing was done under the supervision of the central government.

물론 임대주택의 유형은 중앙정부의 주도하에 이루어졌습니다.

Now, let's take a close look at some of the changes that have occurred in Seoul City's public rental housing policy.

그럼, 공공임대주택정책의 전환에 대해 좀 더 자세히 살펴보겠습니다.

Rental housing can be categorized into several types depending on the mandatory rental period, price, and size.

임대주택의 유형은 임대 의무기간과 가격, 규모 등에 따라 구분할 수 있습니다.

SHCC rental housing is categorized into approximately 4 types: permanent rental housing, national rental housing, long-term jeonse rental housing, Happy Houses, public rental housing, and redeveloped rental housing.

먼저, 임대주택은 임대 의무기간을 기준으로 영구임대주택, 국민임대주택, 장기전세와 행복주택, 공공임대와 재개발임대로 구분할 수 있는데요.

Permanent rental housing refers to properties that can be rented permanently, but the actual mandatory rental period is 50 years.

영구임대주택은 이름에서도 알 수 있듯이 임대기간이 영구적이라고 하여 붙여진 이름이나 임대 의무기간은 50년으로 규정되고 있습니다.

The mandatory rental period for national rental housing is 30 years, while that for long-term jeonse housing and Happy Houses is 20 years and that for public rental housing and redeveloped rental housing is 50 years.

국민임대주택은 30년, 장기전세와 행복주택은 주로 20년, 공공임대, 재개발임대가 50년으로 영구임대와 같습니다.

In terms of rental prices, permanent and redeveloped rental housing units are the lowest, while national and public rental housing units are in the middle.

반면, 임대료 수준에 따라서는 일반적으로 영구임대, 재개발임대가 낮은 편이고 국민임대, 공공임대가 중간 수준이며

The rental prices of long-term jeonse housing and Happy Houses are roughly 60 to 80 percent the prices of nearby housing units.

장기전세, 행복주택은 주변 임대료 시세의 60~80% 수준으로 책정됩니다.

Accordingly, tenant eligibility is determined by rental prices, as those with high incomes can afford high-priced rental housing.

가격 수준의 높낮이에 따라 입주자격도 결정되는데요. 임대료 부담능력은 입주민의 소득수준에 부합해야 하기 때문입니다.

Low-income citizens are given priority to apply for low-cost rental housing.

주로 가격수준이 낮은 임대주택에 대하여 저소득층에 우선권이 주어집니다.

As for size, public and redeveloped rental housing units as well as Happy Houses are rather small compared to national and public rental housing and long-term jeonse housing units.

규모면에서는 영구임대주택, 재개발임대주택, 행복주택이 평수가 작은 편이며 국민임대, 공공임대, 장기전세의 규모는 상대적으로 큰 편입니다.

In 2007, SHCC introduced the social mix policy for public rental housing in the Jangji and Balsan areas.

서울시는 2007년 장지, 발산 택지개발지구를 시작으로 공공임대주택에 대한 소셜믹스 정책을 본격적으로 도입하게 되는데요.

The term "social mix" refers to the integration of public and private rental housing.

소셜믹스란 임대주택과 분양주택을 한 개 단지에 혼합하여 공급하는 것을 말합니다.

Seoul City and the SHCC have increased the quality of rental housing to a level comparable with private housing of similar size.

서울시와 서울주택도시공사는 이에 대한 대응으로 임대주택의 수준을 업그레이드 했습니다. 기본적으로 동일 규모의 분양아파트 수준으로 임대주택 수준을 업그레이드 하고 있습니다.

[New tasks for public rental housing policy]

[공공임대주택정책의 새로운 도전]

Now, let's turn our attention to the new public rental housing policy that SHCC is now implementing.

이번에는 현재 서울시에서 추진하고 있는 새로운 공공임대주택정책에 대해 알아보겠습니다.

The new tasks that SHCC is pursuing include: the evolution of rental housing, expansion of housing welfare, and urban regeneration.

서울시는 임대주택 진화, 주거복지 확대, 그리고 도시재생이라는 새로운 도전을 진행하고 있습니다.

In an effort to expand housing welfare, SHCC improved the tenant services they provide.

먼저, 서울시와 서울주택도시공사는 주거복지 확대를 위해 입주민에 대한 서비스를 강화했습니다.

For example, they conducted a customer satisfaction campaign in 2000, in which they recognized tenants as their customers and started promoting diverse customer satisfaction activities,

2000년 초반에는 고객만족 운동을 전개하여 입주민을 고객으로 인식하고 고객이 만족할 수 있는 다양한

서비스 활동을 전개했습니다.

including CSR activities such as, a children's painting contest, academic support for tenants' children, support for communal events for tenants, and family picture-taking service.

대표적으로 CSR 부분을 대폭 강화하여 여러 주민만족 행사를 진행했구요. 어린이 그림 그리기 대회, 입주민 아동 학업지원 활동, 입주민 공동행사 지원, 가족사진 찍어주기 등 다양한 서비스를 제공했습니다.

Since the 2010s, SHCC have been recruiting counseling representatives, independently

2010년대 이후에는 주거상담요원을 특별 채용하여 생활고충을 겪고 있는 세대에 대하여 개별상담을 진행하고 있고요.

and in partnership with relevant organizations, to offer counseling services to households experiencing difficulty in everyday life.

유관기관의 서비스와 연계하여 제공하거나 직접 서비스를 제공했습니다.

In addition, they staged a campaign to promote a sense of community among tenants by providing them with support for diverse communal activities as part of their effort to increase mutual understanding between private housing residents and rental housing tenants and restore a sense of community.

이외에도 공동체 활성화 운동을 전개하여 입주민간의 상호 교류를 확대할 수 있는 동아리활동 지원을 통해 분양 및 임대 입주민 간 상호이해 폭을 넓히고 공동체를 복원하는 역할을 수행하고 있습니다.

As a large number of Seoul citizens are living in low-quality residential environments, rather than rental housing, despite being eligible for rental housing,

서울에는 임대주택에 입주하지 못한 채 열악한 주거환경에서 거주하는 시민이 많습니다.

SHCC make a variety of housing-related information and counseling services publicly available.

따라서 이들에 대하여 주거정보의 제공 등 상담서비스를 제공하고 있습니다.

The majority of low-income citizens are people with physical disabilities and seniors, who have little access to information on public rental housing and, accordingly, have fewer opportunities to move into rental housing.

대부분의 저소득층이 장애인, 고령층으로 정보에서 소외된 사람이 많기 때문에 공공임대주택에 대한 입주정보를 구하기 어렵기 때문입니다.

To help these citizens, the SHCC and the private sector operate over 10 counseling service centers under the supervision of Seoul City to identify households in crisis and offer counseling services and support

and provide information on public rental housing and emergency rent support.

서울시에는 이들에 대한 상담 등의 서비스를 위해서 10여 개의 주거상담센터를 민간과 서울주택도시공사에 의해 운영하도록 하고 있는데요. 주된 역할은 위기가구의 발굴, 주거위기 상담 및 대응, 공공임대주택 정보 제공, 긴급임대료 지원 등입니다.

Public rental housing is evolving in line with the recent changes in historical and social contexts, 공공임대주택은 시대적 환경변화에 따라 다양한 유형이 만들어지고 또 새롭게 변화하고 있습니다.

such as the increase in single-person and youth households, low birthrates, population ageing, and income inequality

최근 1인 가구와 청년가구의 증가, 저출산·고령화, 소득양극화 등의 사회현상에 따라 공공임대주택이 변화하고 있습니다.

In response to these social changes, SHCC has begun providing studios for single-person households, Happy Houses

1인 가구의 증가에 대해 원룸주택을 공급하고 청년가구를 대비하여 행복주택

and Youth Coop housing for youth households,

이외에도 청년협동조합주택,

Startup Housing for single entrepreneurs,

청년 1인창업가를 위한 도전숙을 공급하고 있고요.

housing for young couples to increase the low birthrates, and homes without barriers for elderly people and people with disabilities,

저출산에 대비한 신혼부부주택과 고령자, 장애인을 위한 무장애 또는 고령자주택을 공급하고 있습니다.

as well as houses for low-income and socially underprivileged people.

그리고 저소득층을 위한 사회적 취약계층을 위한 주택 등을 공급하고 있습니다.

These types of housing are commonly referred to as community housing, which is SHCC's solution to the problems that have been created by the construction of large-scale, concentrated public housing.

먼저, 공동체주택이란 과거 대량의 대규모 임대주택단지의 건설에 대한 반성으로 공동의 관심을 가진 입주자를 모집하고

For such housing, SHCC accepts applications from people with similar interests who participate in the entire process, from building community housing to designing community spaces, and, when construction is complete,

이들 입주자가 주택을 건설하는 과정부터 참여하여 주택에 공동체 공간 등을 배치하고

engage in diverse community activities to promote relationships among residents and bring vitality to the community.

입주 후에는 공동체 활동을 통하여 입주민간 결속과 단지의 활력을 제공하는 주택을 말합니다.

Some well-known examples of community housing include: Artist Housing, Childrearing Coop Housing, Youth Coop Housing, and Senior Housing.

대표적으로 예술인주택, 육아협동조합주택, 청년협동조합주택, 고령자주택 등이 있습니다.

Another type of public housing that SHCC has introduced is supportive housing, which combines housing and services for people in need, such as homeless people with alcohol-related problems and people with mental health problems.

다음으로 지원주택이란 알코올 노숙인, 정신장애인 등이 홀로 지역사회에서 거주할 수 있도록 주택과 서비스가 결합된 주택을 말합니다.

Finally, there is also the urban regeneration policy of SHCC.

자, 서울시와 서울주택도시공사가 추진하고 있는 마지막 정책은 바로 도시재생입니다.

The SHCC invests financial resources in improving old low-rise residential buildings that are over 30 to 40 years old and recognized as housing that has been damaged in disasters.

서울주택도시공사는 저층주거지에 주택이 30~40년이 경과하여 주거상태가 열악하거나 재난주택으로 인정된 주택에 대하여 공적재원을 투입하여 주거지 정비를 추진하고 있습니다.

SHCC plans to improve low-quality housing facilities and provide newly built housing to native residents while renting some new housing units to young and housing disadvantaged people.

열악한 주거시설을 개선하여 원주민들에게는 새로운 주택을 공급하고, 추가로 건설되는 주택에 대해서는 임대주택을 확보하여 청년층 등 주거취약계층에게 공급할 계획입니다.

It also renovates public office buildings and other public facilities to create community centers for residents and public rental housing.

이외에도 공공청사 등 공공시설을 복합개발로 재생하여 주민커뮤니티공간과 임대주택을 건설합니다.

Having made notable quantitative achievements by building and supplying a large number of public housing units in a short period of time, SHCC is now taking a more qualitative approach toward its public housing policy.

서울은 짧은 기간에 많은 공공임대주택을 건설하여 양적으로 어느 정도 성과를 냈습니다. 이제는 공공임대주택의 물적 성장과 병행하여 질적 성장을 도모하고 있습니다.

SHCC will continue to do their best to increase the residential stability and welfare of citizens.

앞으로도 서울시와 서울주택도시공사는 시민의 주거안정과 복지향상을 위해 끊임없이 정진할 것입니다.