

해외출장복명서

기 간: 2014. 12. 7~2014. 12. 14

출장지: 프랑스, 독일

출장자: 이태리

I. 출장개요

1. 출 장 지: 프랑스(파리), 독일(베를린, 드레스덴)

2. 출장기간: 2014. 12. 7~12. 14

3. 출 장 자

소속	직급	성명	비고
국토연구원	책임연구원	이태리	

4. 출장목적

- ☐ 선진 국가(프랑스, 독일)의 주거복지 및 주거급여 현황 파악 및 시행사례 등의 정보를 수집하여 우리나라 주거복지 정책수립 및 사업추진방안에 활용
- ☐ 해당국가의 주택시장 동향, 주거복지 정책의 계획·실행·평가·변환 등 관심주제에 대한 지속적인 정보 교환과 공동연구를 위한 업무 협조 체제 구축

II. 출장일정

날짜	출발지	도착지	방문기관/장소	주요 수행업무	관계자
12.7 (일)	인천	파리	-	- 이동	-
12.8 (월)	파리	파리	Ministry of Territorial Equality and Housing	- 프랑스 주택부의 주택분야에 관련된 사회보장 시스템 소개(ALF, APL) - 프랑스의 주거복지와 주거급여제도의 추진경과 및 성과	Colas Durrleman
12.9 (화)	파리	베를린	Curial	- Paris Habit-OPH가 재개발해 관리중인 파리 19구 공공임대단지 큐리알지구 방문 - 저소득층 공공임대주택 재개발단지의 재개발 및 관리현황에 대한 현장답사	Henri Fraysse
			Caisse Nationale Allocations Familiales (CNAF)	- 프랑스 주택복지정책의 역사와 현황 소개 - 프랑스 주택복지정책의 구조와 대상 - 이동	Gilles Kounowski
12.10 (수)	베를린	베를린	Senatsverwalt ung für Stadtentwickl ung und Umwelt Berlin	- 베를린 주정부의 주거복지에 관한 시스템 소개 - 베를린의 주거복지와 주거급여 관련정책에 대한 운영현황	Jochen Hücke
12.11 (목)	베를린	드레스덴	Funny-Hensel -Kiez	- 베를린 저소득층 주거지지역 현장방문 - 베를린의 공공임대주택과 주거복지현장 답사 - 이동	Sebastian Jung
12.12 (금)	드레스덴	프라하	Sachsen Staatsministeri um des Innen	- 드레스덴 작센주정부의 사회복지 주택시스템 소개 - 작센주정부의 주거보조를 포함 주거복지 현황 과 관련정책에 대한 운영 및 성과 - 이동	Jens Albrecht
12.13 (토)	프라하	-	-	- 이동	
12.14 (일)	-	인천	-		

III. 수행사항

1. 프랑스 주택부(Ministry of Territorial Equality and Housing) 간담회

□ 일시 및 장소: 2014. 12. 8(월) Tour Sequoia 1 Place Carpeaux, La Défense

□ 참석자: Colas Durrleman, Marie-Blanche Lagueyrie, Erwan Saliot

□ 주요내용

- 프랑스의 주택분야에 관련된 사회보장 시스템(ALF, APL 외)을 소개하고 현재까지 프랑스의 주거복지와 주거급여제도의 추진경과 및 성과에 대해 발표 및 논의
- 프랑스 주택분야에 관련된 사회보장 시스템은 오랜 시간 동안 지속적으로 발전해 왔으며 가족복지의 일환으로서 각 기업들이 내는 사회보장세를 재정원으로 시작
 - 1948년 처음으로 시작된 주택급여는 지금도 존재하는 ALF라고 하는 공공서비스임
 - 이 기금의 재정원은 각 국민의 소득(급여)에서 납부한 사회보장세이며, 첫 시작은 미미하여 0.1%에 해당하는 세금으로 충당되었고 결혼 후 5년 미만의 젊은 가족을 주 대상으로 제공. 즉, 주거급여라는 것은 가정을 새로 꾸리는 젊은 부부들을 돕는 입장에서 시작되었으며, 재정원은 국가부담이 아닌 급여를 지급받는 개인과 기업들이 부담하는 형태
- 임대주택이라는 개념이 처음에는 없었으며, 주택급여를 제공받는 대상에 대한 조건은 세 가지였음
 - 첫 번째, 법에 의해서 정해진 월세 시장의 금액을 기준으로 매년 상승하는 월세 금액에 따라서 결정
 - 두 번째, 가족 구성원의 수 즉, 부모와 아이가 몇 명으로 구성되어있느냐에 따라 결정
 - 세 번째, 소득의 차이에 따라서 주택급여 결정
- 최초에는 가족수당이라는 면에서 가족주거급여라는 이름으로 시작되었지만, 이후 계속 이러한 시스템이 지속되면서 1961년에 사회주거급여라는 시스템으로 진화
 - 처음에는 가족주거급여라는 차원이었지만 이후 장애인이나 저소득층 등 사회적 약자들에게 주거급여를 제공하는 시스템이 1961년에 시작 됨
- 1977년 사회보장법 개혁에 의해, 프랑스에서는 APL이라는 새로운 형태의 차등적 주거급여를

공공임대주택을 대신할 목적으로 도입

- APL은 대상자들의 상황에 맞출 수 있도록 국가가 주택소유자들 그리고 건설회사들과 계약을 맺은 후 입주하는 세입자들에게 주거급여를 지불하는 형식으로 주택정책적 측면에 보다 무게를 두고 있는 맞춤형 주거급여임

- 1991년까지 존재했던 AFL, ALS, APL과 같은 주거복지 제도의 혜택을 누리지 못했던 20대 초반의 학생, 1인 가정과 같은 계층을 위한 서비스를 확대하는 법 개정을 통해 전 사회 계층에서 조건에 따른 주거급여를 받을 수 있는 법제와 시스템을 구축
 - 주거급여를 결정하는 기준은 소유하고 있는 재산과는 무관하게 소득에 의해 결정되고 주거급여를 받을 당시의 월세에 따라 상한을 지정
 - 2001년 소득기준 표준화작업을 통하여 가족주거급여, 사회주거급여, 맞춤형주거급여 각각 달랐던 소득 기준을 통일
 - 지금 현재 프랑스에서는 65만명이 주거급여를 받고 있으며 그 중 47%가 맞춤형주거급여, 53%가 가족주거급여와 사회주거급여를 수령
 - 이러한 시스템의 재정원은 여전히 사회보장세라는 원칙이 존재하고 있지만 시스템의 조화를 위해 정부직접지원과 같은 다른 재정을 추가 확대하려 함으로써 기업들이 부담하는 사회보장세를 낮추려 함. 이러한 추세라면, 향후 총 재정규모를 180억 유로로 예상하는 바, 이 중 100억 유로를 정부에서 그리고 80억 유로를 사회보장세에서 충당할 예정임



2. 공공임대단지 큐리알(Curial)지구 현장 방문

□ 일시 및 장소: 2014. 12. 9(화) 파리 19구 큐리알지구

□ 참석자: Henri Fraysse, Florence Sportouch

□ 주요내용

- Paris Habit-OPH가 재개발해 관리중인 큐리알 공공임대단지를 방문하여 저소득층 공공임대주택 재개발단지의 재개발 및 관리현황에 대한 성공사례 견학
- 큐리알 임대주택 단지는 1967년부터 1971년에 건축된 총16개동 규모의 아파트로써 1800가구 5400여명이 거주하는 파리 내에서 가장 큰 사회주택 단지임
 - 각 타워마다 A B C D로 순서 지어져 있고, 각 빌딩마다 50미터 정도 되는 110채 정도의 파리에 몇 안 되는 대규모 현대식 아파트로 구성
 - 70년대 초 콘크리트로 만드는 건축술이 유행할 때 만들어 졌음. 체육관과 운동시설을 갖춘 운동장이 있고 아파트 단지 중심에는 문화센터가 있으며 곳곳에 공원을 조성
 - 주변에는 상가들이 들어서 있으며 이러한 상가건물은 파리 Habitat가 소유하고 있지만 일반 상인들에게 임대
 - 거주민들을 위한 각종 협동조합 사무실들이 단지 내에 구성되어 편의를 제공
- 2000년대 초 아파트의 노후화로 재개발이 결정된 상태이며 현재 외관은 리모델링 작업이 지속적으로 이루어지고 있음
 - 최초 건축 시 진입로가 계단이었으나 시간이 흐름에 따라 입주민들의 연령대가 같이 높아지면서 계단을 완만한 경사로 형태로 전환
 - 이외에도 조명 교환, 내부공간 환기 문제 해결, 새로운 녹지공간 조성, 길과 건물을 구분하는 담장공사 등 주민의 안전과 편의를 위해서 지속적인 관리
 - 2009년부터 건물의 내벽 공사를 통해 전기 배선을 안전하게 재배치하였으며 외벽 공사를 통해 단열처리 작업을 하여 공사전보다 에너지소비 면에서 1.5배 감소
 - 모든 공사는 주민이 거주하는 상태에서 진행되었기 때문에 리모델링 시 어려운 점이 있었으나 모든 공사 전 공청회를 통한 작업 공지를 하였고 주민들의 합의를 이끌어 냈기 때문에 큰 문제는 없었음
 - 리모델링 등에 소요된 공사비 중 10%만 거주민이 부담하고 나머지 90%는 파리 Habitat,

정부 등에서 부담



3. Caisse Nationale Allocations Familiales(CNAF) 간담회

□ 일시 및 장소: 2014. 12. 9(화) CNAF

□ 참석자: Gilles Kounowski, Frédérique Leprince, Emily Neumand

□ 주요내용

○ 프랑스 주택복지정책의 역사와 현황을 소개하고 주택복지정책의 구조와 대상에 대한 논의를

통해 우리나라 주거복지 정책의 사업추진방향 제고

- 프랑스의 가족 복지 정책의 목표는 프랑스에 거주하는 모든 가정, 특히 저소득층, 장애인 가족과 같은 취약계층에 물질적·비물질적 지원을 하는 데 있음
 - 이를 위해 가족수당 형태는 가족 혹은 개인에게 지급되는 재정적인 지원과 각종 서비스, 가족복지를 위한 공공인프라 구축과 같은 비재정적인 지원으로 구성되어 있음
- 주택복지는 개인이나 가정이 주택을 소유할 수 있도록 공공기관이나 협동조합들, 시민단체들이 지원
 - 가족복지기금에서 지원하는 각종 재정적 수혜를 받는 인구는 프랑스 전체 6500만명 중 전체 인구의 절반을 차지하는 비율인 3100만명(1150만 가구) 정도로 추정
 - 영유아 지원, 장애인 지원, 주택 지원, 가족서비스 지원 등을 통해 재정적이거나 비재정적인 30가지 형태의 서비스 제공
- 주택복지를 위한 가족복지공단(CNAF)
 - 주택복지와 관련된 업무를 보고 있는 국가복지공단의 인원은 총 3만3천여명으로 전국 112개의 분소 네트워크를 운영
 - 가족수당으로 나가는 총 비용은 820억 유로정도로 추정되며 이 중 총 21%가 주택복지로 지출. 이 중 11%는 가족복지차원의 주택수당이고 10%는 사회약자층을 위한 주택보조금
 - 주택복지에 소요되는 재정은 약 400억 유로정도인데 이는 국민총생산량의 2%에 해당하며 직접적으로 지급되는 수당도 있지만, 간접적으로 제공되는 조세감면, 공공임대주택 건설에 투입되는 보조금도 포함되어 있음
 - 주택보조는 가족의 총소득을 조건으로 하며 부양가족 여부, 월세 여부, 생애첫주택 여부와 주택 형태 등에 따라서 상이. 주거급여 계산이 복잡하기 때문에 각 개인이나 가족의 상황을 입력하면 자동으로 산출해 주는 프로그램을 제공하고 있으며 평균 한 가구당 229유로 수령
- 주택복지를 위해 막대한 비용이 지출되는데 이에 따른 부작용을 막기 위한 통제 수단은 특별히 존재하지 않으며 각자의 시민의식을 기초로 모든 상황의 자발적인 신고를 원칙으로 함
 - 프랑스 전역에 650명의 감사원들이 있으나 이 인원으로는 전체를 통제하는 것은 실질적으로 무리가 있으며, 약 15년 전부터 전산화 작업을 통해 거의 모든 신청과 접수를 온라인을 통해 받음으로써 온라인상의 자료를 이용한 감시체제를 구축

- 이러한 시스템 하에서 문제점이 여실히 드러나는 분야는 주택급여와 최저생계비 불법수급 부분인데, 이는 최저생계비를 지급받는 계층이 소득, 직업이 없고 유동적이기 때문에 시기적절한 확인이 어렵기 때문임



4. 베를린 주정부(Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin) 간담회

- 일시 및 장소: 2014. 12. 10(수) Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin
- 참석자: Jochen Huckle
- 주요내용
 - 베를린의 주거상황을 소개하고 이에 관련하여 주거급여정책의 현황과 운영을 발표

○ 베를린의 인구는 3.5백만으로써 독일 전체 인구가 8천2백만명임에 비하면 많은 인구가 거주하지는 않음

- 독일에는 전체인구를 모두 수용할 수 있을 만큼의 충분한 주택이 마련되어 있음
- 독일 전체로 보면 43%가 임차가구이며 베를린은 85%임
- 베를린은 시 구성원이 충분히 거주할 수 있는 주택이 마련되어 있기 때문에 추가적으로 건설을 하고 있지 않은 실정이나, 독일 전체적으로 본다면 인구의 증가감소하는 지역에 따라 건설정책을 차별적으로 실시
- 노인 인구가 증가하고 있으며 3~4인 가구는 감소하는 반면 1인가구는 증가하는 추세

○ 베를린의 주거급여 현황

- 독일의 주거비보조제도는 1955년 제1차 연방임대차법을 통해 처음 등장하여 소득대비 임대료 기준을 25%로 설정하고 이를 초과하는 저소득가구에 대해 3년간 임대료의 일부를 지원하는 것을 내용으로 함
- 베를린에서는 임차가구 수가 증가하였으나 차후에는 현상태를 유지할 것으로 예상
- 월세가격은 수요공급에 따라 결정되고 있으며 저소득자를 위한 임대목적의 건설을 보조
- 임대료는 1 m^2 당 6.5유로를 넘으면 안되는 조건으로 보조금을 지급
- 장기실업자, 노인을 위해서 전체 임대료를 내주는 프로그램을 운영. 프로그램의 수혜자는 베를린 전체의 18%를 차지하여 연간 13억 유로를 지급함. 수혜자가 되기 위해서는 1년 동안 실업자이어야 하며 소득이 일정수준으로 낮아야 함. 이 프로그램의 주목적은 1인가구를 보조하는데 있으며 1인당 400유로 수준으로 수급



▲ 베를린 주정부 간담회 사진

5. 공공임대단지 Funny-Hensel-Kiez지역 현장 방문

□ 일시 및 장소: 2014.12.11.(목) Funny-Hensel-Kiez. 동독 시의회 청사

□ 참석자: Sebastian Jung

□ 주요내용

- 베를린에서 시행되고 있는 주택수당은 일정 수준에서만 도움을 제공
 - 전반적으로 주택수당은 정부재정에 큰 부담이 되고 있으며, 베를린 북쪽지역은 보조금을 많이 받는 반면 남쪽지역은 보조금을 상대적으로 덜 받는 상황
 - 최근에 주거보조금을 올리자는 논쟁이 있었으나 연방정부에서 절반을, 주정부에서 절반을 부담하는 현 상황에서는 주거보조금의 상향조정은 무리가 있어서 임차인은 제한적인 도움만을 수취
- 베를린은 독일의 다른 지역보다 임대료 상승이 높은 편임
 - 독일 정부는 이전의 미국의 주택시장 버블사태가 발생하지 않도록 많은 노력을 기울이고 있음
 - 주택을 건설할 때 융자하는 정책을 다양하게 입안하여 전체 금액의 40%는 본인부담이지만 나머지 60%에 대하여 보조



▲ 베를린 공공임대단지 현장 방문 사진

6. 드레스덴 주정부(Sachsen Staatsministerium des Innen) 간담회

□ 일시 및 장소: 2014.12.12.(금) Funny-Hensel-Kiez, Sachsen Ministerium

□ 참석자: Thomas Schöne, Jens Albrecht, Siegbert Luck, Matthias Zimmer

□ 주요내용

- 드레스덴 작센주정부의 사회복지 주택시스템을 소개하고 작센주정부의 주거보조를 포함한 주거복지 현황과 관련정책에 대한 운영 및 성과 공유
- 독일 전체 인구는 증가하였으나 작센주는 인구가 감소하고 있는 추세이며 추후에도 감소할 것이라고 예상
 - 작센주는 아파트 형식의 주택이 다수이기 때문에 임대주택에서 월세로 생활하는 비중이

크게 나타남

- 작센주는 다른 지역보다 주택의 규모가 작으며 현재 23만채가 공가인 상태임에도 불구하고 인구가 지속적으로 감소할 것으로 예상되어 차후 226만채의 공가가 발생할 것으로 추산되는바 현재 공가율은 10%이지만 2030년이 되면 전체 주택 중 1/3이 빈집으로 남을 것임
- 주택 보급이 이미 초과되어 있는 상태이므로 문제점을 해결하기 위해서 외곽에 있는 집을 허물고 필요 시 재건축

○ 임대주택에 대한 보조시스템은 세 가지 축을 기반으로 하는 임대법, 임대인 보조시스템, 임차인 보조시스템이 존재

- 연방정부에서는 법을 통해 월세상승율을 20%까지 제한하고 있으며 시장이 과열되어 가격 상승폭이 큰 지역은 15%까지만 올릴 수 있도록 월세 제한을 하고 있으나 주정부에서는 이 법을 적용할 것인지에 대한 가부를 자율적으로 결정할 수 있음. 현재 작센주에서는 가격과 월세를 제한하지 않고 시장의 역할에 맡기고 있음
- 임대인이나 주택건설에 대한 보조는 1년에 6000만 유로 정도 수준의 연방정부의 지원을 받게 되는데 주정부의 입장에서는 사회복지주택 관련 주거비 이외에 에너지 효율성, 노인들을 위한 주택구조 등에 더 관심을 쏟는 편임
- 임차인 개개인을 보조해주는 시스템의 목적은 가난한 노인들, 장기 실업자등이 생계를 유지할 수 있도록 지원해주는 것과 생계유지가 힘들지는 않다 하더라도 생활이 넉넉하지 못한 사람들을 위한 보조에 있음. 주택수당에 대해서는 65년 만들어진 주택법에 명시되어 있으며 보조금의 90%정도를 임차인인 세입자가, 10%정도를 임대인인 집주인이 수혜를 받고 있음. 지급기준은 가구원수, 월세가격, 총소득이며 소득에서 월세가 차지하는 비율에 따라 일부만을 지원하는 방식으로 전체 중 2%인 4만 5천가구가 주택수당을 수령하고 있음



▲ 베를린 주정부 간담회 사진