질 높은 공공임대주택 2030년까지 1만8000호 공급

면적 85㎡이하·임차기간 30년…수요자 맞춤형 단지

■공공임대주택 건설 추진 절차 비교 (기존 vs 광주형)

기 존 기본계획 수립 ➡ 설계 ➡ 사업승인·공사 ➡ 입주자 선정·입주 ➡ 공동주택관리

광주형 기본계획 수립 ➡ 입주자 선정·설계 공모 ➡ 사업승인·공사 ➡ 입주 ➡ 공동주택관리
〈총괄·공공건축가〉 〈입주민자치회(협동조합) 구성〉 〈입주민 자치회〉

■기존 공공임대주택 VS 광주형 평생주택

구 분	기존 공공임대주택	광주형 평생주택
유 형	영구임대, 국민임대, 행복주택 등	중형 공공임대
공급대상	저소득층, 주거취약계층	무주택 중산층 이하(우리시 1년이상 거주)
소득기준	계층별, 유형별 상이 (가구 월평균소득 50~100%)	중위소득 150% 이하
전용면적	60㎡ 이하	85㎡ 이하
임대료	시세의 30~80%	시세의 60~90%(소득기준에 따라 차등)
임대기간	5~50년	30년 이상(평생)
사업위치	택지개발단지 등	도심지내 핵심지역
입주자 모집시기	입주예정 6개월 전	사업계획 승인 전 (입주예정자 사업 참여)
단지조성	저소득층 밀집 (낙인효과)	다양한 계층이 어울려 거주하는 소셜믹스 단지
특화시설	사회복지관 등 법정시설	국공립어린이집, 생활문화센터 등 생활SOC 조성

※기준 중위소득 150% : 3인가구 581만원, 4인가구 712만원

광주에 질 높은 공공임대주택인 '광주형 평생주택'이 공급된다.

'광주형 평생주택'은 집값 상승과 전세난으로 어려움을 겪고 있는 중산층 이하 무주택 가구의 주거안정을 위한 광주만의 공공임대주택이다.

광주시와 광주도시공사에 따르면 공공임대주택의 혁신 모델을 제시할 '광주형 평생주택'이 오는 2030년까지 1만8000호가 공급된다.

이는 투기수요와 신규수요 증가로 집값이 가파르게 상승하고 있는 상황에서 지방자치단체가 일반 분양주택보다 무주택 서민들을 위한 질 좋은 공공임대주택을 공급해 주택시장을 안정시키겠다는 취지다. 우선 1단계 시범사업으로 내년 연말 광주 상무지구에서 첫 삽을 떠 오는 2024년까지 500세대를 입주시킬 예정이다.

'광주형 평생주택'은 주거면적과 임차 기간이 대폭 늘어난 것이 기존 공공임대주택과의 차이점이다. 기존 공공임대 주택의 주거면적이 50㎡(15평)이하였다면, 광주형 평생주택은 주거면적을 대폭 넓힌 85㎡(34평)이하로 확대된다. 임차기간도 30년 이상으로 평생 가능하다.

공급 대상도 기존 저소득층 위주에서 중산층 이하 무주택 세대로 범위가 확대된다. 따라서 중산층 이하의 광주시민들이 30평형대 공공임대 아파트에 평생 거주할 수 있게 된 것이다.

'광주형 평생주택'의 또 다른 장점은 저렴한 임대료에 생활기반 시설이 모두 갖춰진 도심지 내에 위치한다는 점이다.

여기에 국공립 어린이집, 생활문화센터 등 다양한 사회간접자본(SOC)시설까지 갖춰져 지방자치단체의 새로운 공공임대주택의 혁신모델이 될 것으로 기대된다. 광주형 평생주택은 공공임대주택이기는 하지만, 아파트 문화 개선과 함께 품격 높은 주택으로 공급될 예정이다.

입주예정자를 설계부터 입주 후 아파트 관리 운영까지 모든 과정에 참여하는 수요자 맞춤형 단지로 조성된다. 입주민들이 공동운영을 통해 폐쇄적인 아파트 문화도 개선한다.

또한, 인공지능, IOT(사물인터넷) 등 첨단과기술이 도입되고, 제로에너지 건축물 인증 등 스마트·녹색건축물로 조성해 공동주택분야 그린뉴딜을 선도하는 역할도 맡게된다. 건설 과정에는 자재, 인력, 장비 등 지역업체 참여 를 최대한 높여 지역 건설경기에도 기여할 방침이다.

1단계 '광주형 평생주택'은 청년들에게 희망을 주고 '아이낳아 키우기 좋은 도시, 광주'를 지원하기 위해 청년, 신혼부부 및 무주택 가구 중 미성년 자녀가 있는 가구에 우선 공급한다.

2단계는 시범사업을 통해 '광주형 평생주택' 모델을 정립한 후 본격적으로 공급을 확대해나갈 예정이다. 재원은 국비 33%, HUG 주택도시보증공사의 주택도시기금 33%, 사업시행자인 광주도시공사가 20%를 각각 부담하고 입주자가 임대료 등을 통해 나머지 14%를 부담하게 된다.

특히 국토부가 최근 '서민·중산층 주거안정 지원방안'을 통해 중형주택까지 확대하는 '질 좋은 평생주택'이라는 새로운 유형의 공공임대주택에 대한 국비지원 계획을 발표함에 따라 광주형 평생주택 공급에 필요한 제도적·재정적 근거도 마련돼 사업이 탄력을 받을 것으로 전망된다.

사업 시행과 시공은 광주도시공사가 맡지만, 광주시는 내년부터 '광주형 평생주택' 정책을 담당할 주택정책과를 신설할 예정이다.

/최권일 기자 cki@kwangju.co.kr

노경수 광주도시공사 사장 인터뷰

"'광주형 평생주택' 새 혁신모델 될 것"

전국 지방공기업 중 최초 추진
광주만의 개성 살린 주택사업
평생 집 걱정없이 살 수 있어
대중교통 편리한 역세권 선정
새 주거공동체 문화 창출 기대

노경수 광주도시공사 사장은 23일 "'광주형 평생주택' 사업은 지방자치단체의 새로운 공공임대주택의 혁신 모델이 될 것이다"고 밝혔다.

노 사장은 이날 광주일보와의 인터뷰를 통해 "전국 지방공기업 중 최초로 추진하는 사업인 만큼 광주만의 고유한 개성을 살리는 평생 주택사업이 되도록 하겠다"고 말했다.

다음은 일문 일답.

-광주형 평생주택의 주거면적은 얼마나 넓어지나.

▲기존 공공임대주택의 경우 50㎡(15평) 이하로 공급됐지만, 광주형 평생주택은 시민의 눈높이에 맞춰 최대 85㎡까지 확대, 공급된다. 이는 평수로 환산하면 전용면적 25.7평에 분양면적은 32~34평까지로, 4인 가족이 충분히 거주할 수 있는 공간이 마련된다.

-입주 대상자 기준은 기존 공공임대주택 입주 대상자와 차이가 있나.

▲공공임대주택이라고 하면 저소득층 주택이라는 부정적 이미지가 있었던 것이 사실이다. 하지만, 이번 광주형 평생주택은 입주대상을 도시근로자 평균 소득 150%까지 상향 조정했다. 특히 입주 이후에 소득이 향상되어도 임대료만 더 내면 계속해서 거주할 수 있게 된다. 평생 집 걱정없이 살 수 있다는 점이 광주형 평생주택의 가장 큰 장점이다.

-광주형 평생주택의 품질도 크게 달라지나.

▲그동안 공공임대주택은 중소기업제품 의무사용 규정 등에 따라 일부 선호도가 떨어지는 건축 마감자재가 사용됐다. 하지만, 국토부가 최근 공공임대주택에도 일반 분양아파트와 같은 자재를 쓸 수 있도록 규제를 완화했다. 이에 따라 시민의 선호도가 높은 우수한 건축 마감자재를 사용할 수 있도록 다양한 방법을 강구하고 있다. 아마도 분양 아파트에 버금가는 품격있는 광주형 평생주택이 될 것이다.

-광주형 평생주택 건설사업에서 광주도시공사의 역할은.

▲건설에서부터 공급, 관리 등 사업 전반을 담당한다. 광주형 평생주택 정책은 광주시와 광주도시공사가 주도해 추진하게 된다. 기본적인 계획 기준은 국토교통부가 결정하겠지만, 그 결정 과정에 광주만의 고유한 개성을 살리는 건설사업이 될 수 있도록 다양한 의견을 전달하고 노력할 것이다.

-광주형 평생주택의 첫삽은 언제쯤 뜨게되나

▲내년 말께 첫 착공이 이뤄질 예정이다. 1단계 시범사업은 도시공사가 보유하고 있는 광주 서구 상무지구 부지에 추진될 계획이다. 현재 출자 자산 활용방안에 대한 용역을 발주해 놓은 상태다.

-사업추진을 위해서는 부지 확보가 중요한 요소로 꼽힌다. 부지매입은 어떻게 진행되나.

▲대부분 주거약자는 교통약자인 만큼 대중교통이 편리한 지역에 평생주택을 건립해야 한다는 것이 이용섭 시장님의 확고한 정책의지다. 따라서 향후 도시철도 등 대중교통이 편리한 역세권 지역을 선정해 소규모 택지개발 등을 통한 공급 방안을 강구하고 있다. 또한, 광주 첨단3지구에 공공임대 아파트 부지를 지정해놨기 때문에 이를 평생주택으로 전환해 조기 공급하는 방법도 검토중이다.

최근 광주지역 집값 추세 등을 고려할 때 사업 추진 속도도 중요하다. 시범사업 결과를 통해 발생되는 문제점을 개선 보완해 속도감 있게 추진하겠다.

-광주형 임대주택에 대한 제도적·재정적 근거는 마련되어 있나.

▲사업 재원은 국비와 주택도시기금이 66%, 광주도시공사가 20%를 각각 부담하고 입주자가 임대료 등을 통해 나머지 14%를 부담하게 된다. 문제는 광주도시공사 자체자금과 광주시의 재정 투입 재원인데, 산업단지나 도시개발사업에서 발생한 수익금을 평생주택에 교차지원하는 등의 방법으로 광주시의 재정부담을 최소화 할 계획이다.

-주거복지센터가 설립된다고 하는데, 센터 역할은.

▲정부와 광주시는 다양한 공공임대주택 정책과 전세자금 지원 등의 주거정책 사업을 추진중에 있다. 영구임대, 국민임대, 보금자리주택, 행복주택, 전세임대, 매입 임대, 신혼부부형, 청년주택 등 사업이 너무 다양하다. 임대주택의 종류뿐만 아니라 입주가능 시기와 위치, 입주조건 등도 다양해 시민들이 혼란을 일으킨다는 지적도 있었다. 이를 보완하기 위해 주거복지센터가 설립된다. 광주도시공사뿐만 아니라 LH공사의 공공임대주택이 필요한 시민들에게 최적의 주택을 안내하게 된다. 제가 취임한 이후 주거복지센터를 설립하기 위해 노력했고, 내년 본예산에 사업비가 반영돼 내년 상반기 중에 센터를 개소할 수 있을 것이다.

-새로운 주거공동체 문화 창출도 기대된다. 광주형 평생주택이 추구하는 새로운 주거공동체 문화는 무엇인가.

▲다양한 계층이 공동체를 형성해 함께 어우러져 살 수 있는, 우리 전통마을과 같은 사회적 통합(Social Mix) 설계를 할 것이다. 그동안 공공임대 주택이 저소득층 주택이라는 바람직하지 않은 이미지를 이번 기회에 벗어던질 수 있도록 평형별 다양성을 갖는 임대주택 전용 단지도 만들 계획이다. 또한, 하나의 단지에 분양주택과 임대주택이 공존하는 다양한 형태의 사회적 통합도 구상하고 있다.

-최근 영구임대주택 공동체 활성화와 주거환경 개선 노력의 공로를 인정받아 대통령 표창을 받은 것으로 알고 있다. 우수 사례로 꼽는 사업은.

▲광산구 우산 빛여울채에서 추진했던 청년영구임대주택사업이 높은 평가를 받았다. 장기적으로 비어있는 주택에 청년들을 입주시키고 이 청년들이 마을공동체 활성화 사업을 추진하는 사업이다. 또한, 지난 2019년부터 추진해온 주거환경개선 사업도 좋은 평가를 받았다. 내년에는 정부 핵심사업인 그린 리모델링과 연계해 에너지 효율이 최적화된 주택으로 리모델링할 계획이다. 이를 위해 지난 9월부터 기본 전략 구상 용역을 발빠르게 추진했고, 내년도 국토부 공모에 참여해 좋은 성과를 내도록 하겠다.

/최권일 기자 cki@kwangju.co.kr

대한의사협회 의료광고심의필 제201210-중-116877호 단, 환자에 따라 다를 수 있습니다.