

농어촌 뉴타운 공공임대주택 관리 분석을 통한 농촌형 임대주택 관리방안에 관한 연구

A Study on the Method of Rural Rental Housing Management by Analysis of Rural-Fishing New Town Rental Housing

박 미 란* 박 헌 춘** 김 진 욱*** 류연수****
Park, Mi-Lan* Park, Heon-Choon Kim Jin-Wook Ryoo Yeon-Su

Abstract

Recently as return farmers has been increased rapidly, the introduction of a system of rental housing is being considered in order to induce regional fixation. It was examined organizational management, business scope of rural type rental housing, management role, through the analysis about the management realities of the business of similar form Rural-Fishing New Town project. Jangseonggun and Hwasungun have managed rental housing 280ho in Rural-Fishing New Town project. It is large village among Rural Rental Housing. And these counties have organized the complex on a large scale among the rental housing. Local governments have managed and operated directly, also these governments have two different methods for the co-management, and the way of making payment. Rental housing management services are divided into rental management, housing management, tenant management. Rental management services such as residents of recruitment, tenants and retreat, rent collection and the storage, management and leasing promotion of the cantilever, surveys of residents. Housing management services such as check of various facilities, maintenance and maintenance work, security and cleaning and daily facility management. Tenant management is life management in connection with housing welfare. In the rural type of rental housing, there are few cases to operate a management office. It is often supplied by rental housing to buy a house or vacant land within the existing village. In this case, by utilizing community facilities within the existing village instead of establishment of extra facilities,It doesn't need to make payment for maintenance fee. In the smaller complex than No. 20, it is self-managed by the tenants in order to reduce the administrative costs and specify the necessary municipal manager. Organization form can be managed directly from local governments and part of for the management of the building can be employed a mixed management system to delegate management to private organizations such as non-profit organizations or neighborhood association. Tenant management helps people who move in a rental house live on stable circumstance in there area by connection with the program of life support.

주 요 어 : 농촌임대주택, 농어촌뉴타운, 임대관리, 주택관리, 지자체

Keywords : Rural rental housing, Rural-Fishing New Town, Rent-control, Housing management, Local government

1. 서 론

2014년 귀농·귀촌가구는 총 44,586¹⁾호로 2012년 27,008호 대비 1.6배 증가하는 등 농촌으로 생활 근거지를 옮기려는 경향이 나타나고 있다. 귀농·귀촌을 희망하는 도시민들에게

가장 현실적인 고민은 소득과 주거이다. 쾌적한 생활환경을 제공하기 위하여 전원마을조성사업, 농어촌뉴타운시범사업 등 신규마을 조성 및 주택 공급에 관한 정책을 추진하였다. 신규마을조성 및 신규 주택 공급 정책은 가시적인 효과를 내고 있으나, 이주 초기 주택에 대한 비용이 증가하여 많은사람들이 선뜻 선택하지 못하는 부분이 있다. 농촌 이주를희망하는 도시민들 중 신규 단독주택 건축을 선호하는 비율이 65.9%²⁾로 나타났지만 실제 농촌 이주 귀농·귀촌인을대상으로 조사한 결과 신축 단독주택에 거주하는 비율이 48.4%로 희망하는 비율보다 낮은 것으로 나타났다. 반면 기존 농가 주택을 매매 또는 임대하거나 상태가 양호한 빈집을 임대하여 사용하는 경우도 많은 것

* 정회원, 한국농어촌공사 농어촌연구원 책임연구원(주저자)

** 정회원, 농림축산식품부 지역개발과 전문관/건축학박사

*** 한국농어촌공사 농어촌연구원 주임연구원

**** 한국농어촌공사 농어촌연구원 수석연구원 (교신저자 : rsoftwater@ekr.or.kr)

2) 성주인 외, 도시민의 농어촌정주활성화를 위한 정책 방향과 과제, 2011, pp41

1) 농림축산식품부 홈페이지 2014년 귀농귀촌인 통계

으로 나타났다. 이렇듯 다양한 도시민 전원 주거 수요에 대응하기 위하여 일시 체류형, 반정주형, 정주형 등 맞춤형 주거 정책 수립이 요구되고 있으며, 이에 대한 일환으로 농림수산식품부에서는 농촌형 임대주택 정책을 검토하고 있다.

농촌지역에서 공공임대주택정책의 도입 필요성은 2006년부터 꾸준히 제기되었으나, 전면적으로 시행되지 못하고 검토 단계에 머무르고 있다. 지난 2009년 농어촌뉴타운시범사업사업에서 분양주택과 함께 임대주택을 공급한 것이 농림사업으로 한 임대주택 정책의 첫걸음이라고 할 수 있다. 당시 분양주택보다 임대주택의 선호도가 높았던 것³⁾은 임대주택에 대한 관심도를 반증한 것이라고 할 수 있다. 공공임대주택은 공급단계에서도 많은 준비가 필요하지만 동시에 공급이후 관리부분에 대한 다각적인 검토가 필요하다.

본 연구에서는 공공임대주택의 관리업무 범위, 관리주체의 역할 등에 대한 검토와 농어촌뉴타운시범사업의 관리 실태를 분석하여 농촌형 임대주택 관리방안을 제시하고자한다.

2. 공공임대주택 관리 업무 및 관리방식

2.1 공공임대주택 관리 업무

공공임대주택의 관리는 주택의 지속적인 유지관리를 통한 주거기능 정상화를 도모함과 동시에 입주자의 주거 복지서비스까지 포함한다. 공공임대주택의 업무 흐름은 크게 임대주택의 공급, 최초 입주자 선정, 입주, 입주 후 운영 및 관리로 이루어진다.

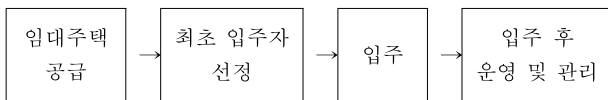


Fig 1. Flow of rental housing work

입주 후 운영관리에서 수행하는 업무는 임대관리업무(임대사업자와 임차인간에 관련된 업무)와 주택관리업무(임대주택 자체와 관련된 업무)로 구분된다.

임대관리는 입주자의 모집, 입주와 퇴거, 임대료 징수 및 수납, 공가 관리 및 임대촉진, 입주자 실태조사 등 관련 업무를 포함한다. 주택관리는 각종 시설물의 점검, 유지·보수업무, 단지의 경비 및 청소, 관리비의 징수와 수납 등으로 일상적인 시설물 관리와 관리비 관련 업무를 포함한다.

최근 들어서는 사회주택의 관점에서 입주자의 생활관리 측면을 포함하여 주거복지서비스의 지속적인 제공 관리를

핵심 업무로 추가하고 있다. 농촌형 임대주택 정책 수립 시 임대관리, 주택관리와 함께 입주자 생활 관리를 포함하여 농촌생활에의 적응, 영농활동 및 교육, 공동체 활동 참여 등을 포함하도록 한다.

Table 1. Rental housing management work⁴⁾

구분	주요내용		
임대 관리	공급계획수립 ·공급물량계획 ·홍보·관촉 ·예산확보	입주자 선정 ·입주 모집공고 ·입주 자격심사 ·최초 임대조건 ·최초 계약	분양전환 ·전환계획수립 ·전환가격결정 ·관련지침운영
	입주/퇴거관리 ·사전점검 ·입주계획수립 ·관리비책정	입주자 관리 ·자격심사(갱신) ·예비입주자관리 ·입주자 실태조사 ·부정입주 방지	부금 관리 ·연간 수납계획수립 ·수납고지/정산 ·채납관리/등기
주택 관리	시설관리 ·시설물관리기준 ·하차관리	시설개선 ·장단기수선계획 ·특별수선충당금 ·노후시설개선 ·안전/환경관리	유지/보수 ·보수공사기준 ·업체선정 및 관리 ·하자검점/관리
	단지관리 ·관리소 운영 ·경비/청소/소독 ·쓰레기 수거 ·재활용품관리	시설물관리 ·공동시설관리 ·단순 하자처리	단지 회계관리 ·관리비 수납/정산

2.2 공공임대주택 관리 방식

공공임대주택 관리방식은 사업주체를 기준으로 하여 직영관리, 위탁관리, 혼합(부분위탁)관리의 방식으로 나누어 볼 수 있다. 직영관리방식은 소유자가 직접 관리하는 것을 말하며, 직접관리, 자영관리, 자치관리하고 표현하기도 한다. 위탁관리방식은 외주관리라고도 하며, 소유자 등이 직접 관리하지 않고 전문 관리업자에게 위탁하는 것이다. 혼합(부분위탁)관리방식은 직영관리와 위탁관리의 혼합 형태로 물리적·기술적 관리 부분인 청소업무, 설비업무 등은 위탁관리하고 경제적 관리나 법적 관리 등은 자치 관리하는 방식을 채택하고 있다. 임대주택법에 의하여 300세대 이상의 공동주택은 주택관리업자에게 위탁 관리하는 것을 원칙으로 하고 있으며, 다만 국가, 지방자치단체, LH공사 또는 지방공사의 경우는 자체 직영 관리할 수 있도록 규정하고 있다.

LH공사의 임대주택관리 내용을 보면 전체 임대주택관리대상 577,008호(2013년기준)⁵⁾ 중 255,206호(44%)는 주택관리공단에 위탁관리하고 있다. 나머지 321,802호(56%)는 LH공사 직영관리와 혼합(부분위탁)관리 형태로 운영하고 있다. 혼합(부분위탁)관리 방식은 지역본부의 광역사업단 조직에서 임대업무 수행하고 민간주택관리업체에 주택관

4) 신기남. 주거복지서비스의 효율적 전달체계 구축을 위한 공공임대주택운영관리방안에 관한 연구, 2014.8, pp200 LH가 작성한 임대업무 체계 및 수행주체 중 필요내용만 일부 발췌 수정

5) 신기남. 주거복지서비스의 효율적 전달체계 구축을 위한 공공임대주택운영관리방안에 관한 연구, 2014.8, pp172

3) 김종섭 외, 농어촌뉴타운조성 시범사업 평가연구,2012, 2012년6월 기준 농어촌뉴타운내 주택 입주를 분양주택은 78%이며, 임대주택은 99%임

리를 위탁한다. 대규모 단지일 경우 단지별 관리사무소를 중심으로 관리업무를 전부 혹은 일부 위탁 수행하지만, 매입임대주택처럼 소규모이며, 여러 지역에 산재되어 있는 경우 직영관리 형태로 운영하고 있다.

Table 2. Comparison of the management system⁶⁾

구분	장점	단점
직영 관리	· 공공성 확보가 용이함 · 인접 사업분야와 연계한 종합적 사업수행가능 · 지속적이고 안정적인 서비스 공급 가능	· 순환보직에 따른 전문성과 계속성 결여 · 기술개발과 서비스 질 향상 한계 · 관료주의적 조직운영
위탁 관리	· 계약방식의 활용을 통한 비용의 절감 · 민간의 전문성 활용 · 최소의 인력에 의한 관리가능	· 이윤추구로 공익성 저해우려 · 계약 명시사항에 의존. 책임소재 불분명 · 자동계약갱신의 한계
혼합 (부분 위탁) 관리	· 핵심적 사업에 인력 활용으로 경영효율 증대 · 소유자의 관리업무에 대한 지도력 유지	· 책임소재 불명확 · 직영, 위탁직원간의 유대관계 유지곤란

특히 2004년부터 도입된 매입임대주택은 단지화되어 있지 않고, 입주자의 특성이 다양하고, 지역 커뮤니티 안에서 관계유지에 각별한 노력이 필요한 점 등은 농촌형 임대주택과 유사하다. 매입임대주택의 관리 형태⁷⁾를 살펴보면, 지역 단위로 묶어 광역관리체계를 구축하여 정기순회근무, 기동 순찰형태로 입주자 생활에 불편하지 않도록 관리서비스를 제공한다. 임대사업자의 관리업무를 일부 담당하게 하는 “자치관리인”을 공모 운영하여 공용부분에 대한 입주자의 자발적 청소를 주관하는 일, 각종 공과금 등 공동비용 배분하고 납부토록 하는 일, 입주자 보수요청사항 및 입주자 변동사항 전달, 기타 입주자 공동사항 조정·처리의 임무를 수행한다. 이러한 임무를 부여하는 반대급부로 자치관리인에게 전화요금 등 실비보전하고, 담당하는 호수에 따라 호당 임대료의 일부를 감면해주고 있다.

매입임대주택의 관리업무 수행 체계를 정리하면 임대업무에서 입주자 선정은 지자체에서 수행하며, 임대차계약, 임대료수납, 입주자 관리, 입·퇴거 지원 등은 LH공사에서 직영관리한다. 다가구주택내 입주자의 공동적인 업무의 조정과 지원을 위하여 입주자 대표에게 소정의 대가를 치르고 위탁하고 있다. 주택의 보수 및 자산관리는 시군을 통합한 권역사업단, 지역사업단에서 수행하여 장단기 계획에 의한 유지 보수 관리를 하며, 주민불편에 즉각 대응하기 위하여 기동수리반 등을 운영하고 있다. 농촌형 임대주택에서도 임대 주택 관리업무의 내용과 추진절차가 유사할 것이다. LH공사가 수행하는 역할을 지자체에서 수행하거나 귀농귀

촌지원센터같은 민간조직에 위탁하는 형태가 될 것이다. 지자체나 민간위탁조직이 임대주택관리에 대한 사업적 경험이 축적되어 있지 않기 때문에 임대주택 관리에 대한 기술, 행정, 발주, 절차 등에 대한 구체적 가이드 라인 등의 준비가 필요하다.

2.3 외국의 공공임대주택 관리제도⁸⁾

① 일본의 공영주택 관리체계

일본 임대주택정책은 공급 체계면에서 국토교통성 주택국 산하 지방자치단체, 지방주택공급공사, 도시재생기구의 3대 주체를 중심으로 공공임대주택을 공급한다. 공공임대주택의 관리는 지방자치단체의 경우 공영임대주택이 공급된 이후의 관리를 지방자치단체 산하의 지방주택공급공사에 위탁 운영하고 입주자 모집·입주자 심사·임대료 결정 등의 업무를 수행한다. 지방주택공급공사는 공사(公社)임대주택의 공급과 관리와 함께 공영임대주택의 유지관리 업무를 수행한다. 도시정비기구(UR)는 공단(公團)임대주택의 관리를 위하여 (재)주택관리협회와 일본총합주생활(주)를 자회사로 설립하여 관리업무를 위탁 운영하고 있다.

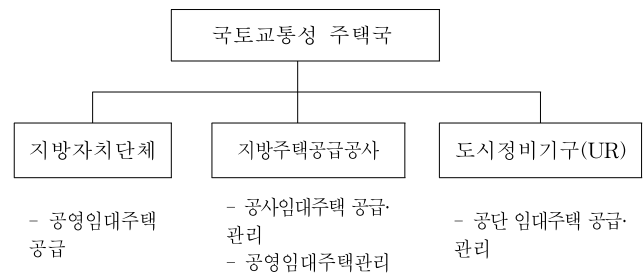


Fig2. Supply and management agency of Japan Rental Housing

동경도주택공급공사(이하 동경공사)는 주택건설, 공사주택 관리, 도영주택 관리수탁업무를 수행한다. 동경공사의 관리업무는 본사, 지사, 창구센터로 조직이 구성되어 분양과 임대 주택 및 시설 특성에 따라 업무를 수행하고 있다.

본사는 관리업무의 지침을 결정하고, 지사를 총괄하며, 고령자 케어주택과 임대시설(점포)에 대해 직접 주택관리를 수행한다. 지사는 거주자 및 주택관리 업무 전반의 관리, 창구센터 관리업무의 총괄, 분양주택에 대한 관리, 임대주택에 대한 계획 수선실시 등의 업무를 수행한다. 창구센터는 임대주택의 입주신청에 대한 승인 결정, 소규모 수선이나 긴급수선, 공사 수선을 담당한다. 대규모 임대주택 단지에는 관리인이 배치되어 입주자가 창구센터 또는 관리인에 신청하거나 수선신고를 하고 있으며, 관리인은 지사와 창구센터에 보고하고 지시를 받는다. 소규모 임대주택 단지에는 관리인이 없고 입주자가 직접 창구 센터에 입주신청이나 수선신고를 하고 조치를 받는다.

6) 신기남, 주거복지서비스의 효율적 전달체계 구축을 위한 공공임대주택운영관리방안에 관한 연구, 2014.8, pp33-40 자료 정리 발췌

7) 박은규, 매입임대주택 사후관리 체계화 방안, 「주택도시」 제90호, pp74

8) 김종립 외, 공공임대주택 대량공급시대의 관리체계 개선방안, 2006, 주택도시연구원 HURI FOCUS, pp11~17 발췌정리

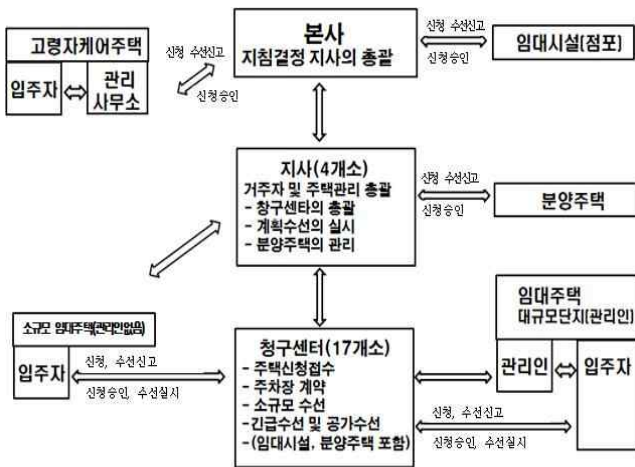


Fig 3. The flow of the Tokyo Metropolitan Housing Supply Corporation management business

② 스웨덴의 임대주택 공급 및 관리체계

스웨덴의 임대주택 공급 및 관리체계는 크게 중앙정부, 지방자치단체, 지방자치단체에 산하 공사(협회)등으로 구성되며, 지방자치단체 산하의 지방주택공사(MHC : Municipal Housing Company)가 공공임대주택의 공급과 관리를 실제적으로 담당한다.

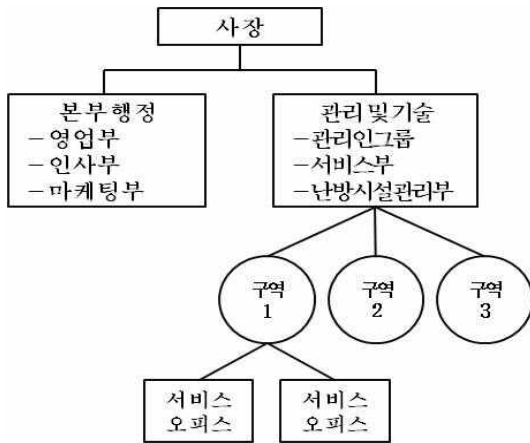


Fig 4.. Sweden Stockholmsahem Organization and operating system

지방주택공사 Stockholmsahem의 임대주택관리 사례를 보면 조직은 업무 특성에 따라 크게 본부 행정지원 조직과 임대주택 운영 및 유지관리 서비스를 담당하는 관리 및 기술조직으로 구성된다. 본부 행정의 임대주택 유지관리를 담당하는 조직은 임대아파트 관리인그룹, 전기와 배관 관련 서비스를 담당하는 서비스부, 난방시설 관리부로 구성된다.

임대주택의 수선과 보수업무를 담당하는 임대아파트 관리인 그룹은 보수 상담, 보수 계획 수립 및 비용 산출, 용역업체 선정 등의 업무를 수행한다. 관리인 그룹과 서비스부에서는 스톡홀름 시내에 산재해 있는 임대주택을 관리하기 위하여 담당구역을 설정하여 관리업무를 수행한다.

서비스부와 난방시설 관리부에서는 배관과 전기에 관련된 응급조치와 일상적인 수선서비스를 수행하며, 정기적인 유지보수는 용역업체에서 수행한다.

일본과 스웨덴의 임대주택 관리방식에 대한 사례에서 볼 수 있는 점은 거점관리 형태로 지역내 다수의 단지를 관리인이 순회관리방식을 취하고 있다. 시설물 보수와 하자처리를 위한 긴급출동이나 일상적인 수선서비스를 제공하고 있다. 임대주택은 중앙정부의 재정 지원을 받아 지자체를 중심으로 공급되고 소수 단지로 많은 지역에 산재하고 있어 다수의 비영리단체나 조직이 임대주택 관리에 참여하고 있다.

2. 농어촌 뉴타운 임대주택 현황

2009년 도시에 거주하는 젊은 인력을 농어촌으로 유치하여 농업의 핵심주체로 육성하여 농어업의 경쟁력을 높이기 위하여 농어촌뉴타운 시범사업을 시작하였다. 농어촌 뉴타운 시범사업은 출향자녀 등이 귀농하여 지역 농산업을 핵심주체로 성장토록 영농지원, 자녀 교육 및 복지환경, 쾌적하고 저렴한 주택공급 등을 연계한 종합 지원하는 인력육성사업이다. 농어촌뉴타운시범사업은 충북 단양, 전북 장수, 고창, 전남 화순, 장성 5개 지역에서 시행되었으며, 2012~2013년 주택 및 택지 조성을 완료하였다. 그중 화순, 장성 2지구에서 280호 임대주택을 공급·운영하고 있다.

Table 3. The Current State of Rual-Fishing New Town Project

시·도	지구명	위치		공급호수(호)			사업비 (백만원)
		시·군	읍·면	계	분양	임대	
계	5지구			650	370	280	167,454
충북	옛단양	단양	단성	75	75		19,804
전북	송학골	장수	장수	75	75		24,361
		월곡	고창	고창	100	100	
전남	유평	장성	삼서	200	70	130	39,900
	잠정	화순	능주	200	50	150	48,997

농어촌뉴타운 시범사업 중 임대주택은 시장·군수가 사업시행자로 주택 및 기반시설을 지어서 임대하는 공공건설 임대방식을 취하고 있다. 입주자의 조건은 일정수준 이상의 경영규모를 갖추었거나 경영승계 등을 통해 갖출 것이 예상되는 젊은 세대로 연령기준이 만 30세에서 만 49세 이하이며, 안정적인 영농종사를 위해 기혼세대 중심으로 제한하고 있다. 사업을 시행하면서 연령조건은 20대에서 50대까지로 선정기준이 완화되었다.

3.1 장성 유평지구 임대주택 운영 사례

① 개요

장성 유평지구는 단독주택과 타운하우스 두 종류의 주택으로 공급되었다. 주택면적 85㎡ 타운하우스는 70호이며 모두 임대주택이며, 100㎡ 단독주택은 130호이며 이중 임대주택 60호, 분양주택 70호로 구성되어 총 200호주택을

공급하였다. 주민편익시설로 공동보육시설을 포함한 커뮤니티센터 1,430㎡, 농기계창고 364.8㎡, 공원 및 녹지시설이 조성되어있다. 총사업비⁹⁾는 토지비를 제외하고 399억원으로 국비 254억원(63.7%) 지방비 145억만원(36.3%)이다.

Table 4. Jangseong Yupyong district Working Expenses
(unit : million won)

계	국비			지방비		
	소계	보조	융자	소계	의무확보	추가부담
39,900	25,404	12,094	13,310	14,496	3,179	11,317

② 임대 관리

주택 규모 100㎡ 기준으로 임대료는 보증금 14,000천원에 월 220천원 수준이며, 월 임대료를 전액 보증금으로 전환하여 전세형식으로 임차 선택 가능하다. 임대기간은 10년이며, 2년 단위로 입주자와 계약하고 있으며, 임대료는 물가상승분을 고려하여 재산정하며, 임대기간 종료 후 분양으로 전환한다.

Table 5. Jangseong Yupyong district Rual-Fishing New Town Rental
(unit : won)

주택규모	세대수(호)	보증금	임대료
85㎡	39	12,000,000	190,000
	13	20,000,000	160,000
	18	54,000,000	-
100㎡	23	14,000,000	220,000
	16	25,000,000	180,000
	21	64,000,000	-

임대업무 중 임대차계약, 임대료 징수, 체납자 관리 등의 업무를 장성군에서 하고 있다. 임대차계약은 입주자와 장성군간의 계약으로 이루어지고 있으며, 2012년 입주에서부터 3년간 임대주택 입주자교체 비율이 약 60%수준이다. 담당자는 귀농실패, 단독주택 이용 불편, 난방비용 과다 등의 이유로 이주하고 있다고 밝혔다. 광주광역시와 인접하고 교통 접근성이 좋아 입주 대기자가 100여명 정도이며, 공실 없이 운영되고 있다. 입·퇴거시 보수 등의 업무가 이루어지고 입주자 관리업무도 포함된다. 임대료는 매달 장성군에서 고지서를 발부하고 있으며, 발부받은 고지서로 입주자들은 지로 납부 및 가상계좌로 입금하고 있다. 장기 체납자는 약 5~6명 정도로 5%수준이며, 보증금이상으로 연체되지 못하도록 관리하고 있다. “장성군 드림빌 관리 및 운영에 관한 조례”에 의하여 입주자 부담금으로 임대료와 관리비를 고지하고 있으나, 시설물 관리 주체 및 비용에 관하여 입주자와 이견이 있어 입주자들이 관리비는 납부하지 않고 있으며, 관리사무소를 별도로 운영하지

않는다. 단지(團地)관리비용의 대부분은 커뮤니티센터, 농기계창고 등 공동시설의 전기료, 수도료, 점검비, 청소, 보험 등이다. 인건비를 제외하고 직접비의 지출이 연간 약 6천만원으로 1가구당 약 3만원/월정도의 관리비가 발생한다. 공동시설의 관리비용을 절감하기 위하여 태양광 및 지열설비를 설치하였다. 분양 주택 중 일부에 대하여 그린빌리지사업으로 태양광패널, 지열설비를 설치하였고, 임대주택 일부에는 태양광보급사업을 도입하였다.



Fig 5. Jangseong Yupyong Rual-Fishing New Town View

③ 주택 및 시설관리

입주 초기에는 건축마감재 등 인테리어 관련 민원이 많았으나, 현재는 겨울철 난방비, 결로에 의한 곰팡이 발생 등 주택에 관한 민원이 많다. 커뮤니티센터 건물관리, 청소, 잡초 제거 등 단지내 공공시설의 관리를 군에서 직접 관리하고 있다. 임대 및 주택관리업무에 별도의 조직없이 군에서 담당하여 인력 부족과 유지관리를 위하여 공사사항 발생시 계약 및 발주 등의 행정처리에 시간이 소요되어 민원대응이 늦어지는 점 등을 불편사항으로 제기된다.

3.2 화순 잠정지구 임대주택 운영 사례

① 개요

화순 잠정지구는 단독주택과 타운하우스 두 종류의 주택으로 공급되었다. 주택면적 84㎡ 타운하우스는 150호이며 모두 임대주택이다. 100㎡ 단독주택은 한옥형태의 50호

9) 김종섭 외, 농어촌뉴타운조성 시범사업 평가연구. 2012, pp154

이며 모두 분양주택으로 총 200호주택을 공급하였다. 주민 편의시설로 귀농자교육센터, 마을회관 등을 포함한 커뮤니티센터 1,739.46㎡, 근린생활시설 및 녹지시설이 조성되어 있다. 총사업비¹⁰⁾는 토지비를 제외하고 490억원으로 국비 254억원(51.8%) 지방비 236억만원(48.2%)이다.

Table 6. Hwasun Jamjeong district Working Expenses
(unit : million won)

계	국비			지방비		
	소계	보조	융자	소계	의무확보	추가부담
48,997	25,374	12,814	12,560	23,623	3,179	20,444



Fig 6. Hwasun Jamjeong Rual-Fishing New Town View

② 임대 관리

임대료는 보증금 25,000천원에 월 200천원 수준이며, 월 임대료를 전액 보증금으로 전환하여 전세형식으로 임차 선택 가능하다.

임대의무기간은 10년이며, 주택 계약기간은 5년으로, 추후 재계약 연장 가능하다. 임대기간 종료 후 분양으로 전환할 계획이며 분양 전환시 해당 임대주택에 거주하고 있는 자에게 우선 분양한다.

¹⁰⁾ 김중섭 외, 농어촌뉴타운조성 시범사업 평가연구, 2012, pp154

Table 7. Hwasun Jamjeong district Rual-Fishing New Town Rental
(unit : won)

주택규모	세대수(호)	보증금	임대료
84㎡	46	25,000,000	200,000
	6	32,500,000	150,000
	9	40,000,000	100,000
	90	55,000,000	-
계	150		

임대업무 중 임대차계약, 임대료 징수, 체납자 관리, 입주자 자격관리 등의 업무를 화순군에서 하고 있다. 임대차계약은 입주자와 화순군간의 계약으로 이루어지고 있으며, 임대주택 입주자교체는 1년에 약 4가구 정도로 3년간 약 12가구로 8% 수준이다. 담당자는 직장 이전, 가정 내의 이유로 등의 이주하며 주택의 문제로 이주하지 않는다 라고 밝혔다. 임대료는 매달 화순군에서 고지서를 발부하고 있으며 장기 체납자는 약 5~6명 정도로 5%수준이며, 보증금이상으로 연체되지 못하도록 관리하고 있다. 광주광역시와 인접하고 교통 접근성이 좋아 입주 대기자가 40여명 수준으로 공실 없이 운영되고 있다.

“화순군 농어촌 뉴타운 관리·운영 및 입주자 지원에 관한 조례”에 의하여 입주자 부담금으로 임대료와 관리비 예치금을 고시하고 있다. 입주자 대표회에서 관리사무소를 두도록 협의하여 주택관리회사와 계약에 의하여 관리소장, 경리, 경비 분야에 최소한의 조직을 갖추고 관리업무를 하고 있다. 인건비 등을 부담하기 위하여 입주자들은 관리비를 15,000원/월 부담하고 있다. 군에서 관리비 일부를 지원하기위하여 주택 지붕에 태양광 패널을 설치하였고, 가정내 전기로 사용하고 남은 발전 이익금은 약 300~400만원/월이며, 이를 관리비로 지원하고 있다. 화순 잠정지구에서 관리비는 인건비를 제외하고 가구당 약 3만원~3.5만원/월정도이다. 관리비용 내역은 장성군과 유사하며, 다만 화순군에서는 단지내 임대 주택 관리 등을 위하여 2명을 파견하고 있다.

Table 8. Rental housing estates residence costs

구분	내용	납부절차
임대료	감가상각비, 기금이자, 특별수선충당금, 화재보험료 등	입주자 → 운영주체(지자체)
관리비	단지, 공동시설 관리, 청소, 수선유지 등	입주자 → 관리사무소
사용료	개별 주택의 전기료, 수도료, 난방비 등	개별 납부

③ 주택 및 시설관리

올해까지는 하자보수기간으로 건축에 대한 하자처리를 진행하였으며, 단지내 조경, 산책로 정비 등 부대시설 정

비를 진행하였다. 주요 하자 내용은 누수, 결로, 창호 틈새 발생 등이다. 주택의 난방에너지원은 LPG가스 집단공급방식을 채택하고 있으며, 향후 도시가스 공급 계획을 세우고 있다. 단지 내에서 일어나는 민원 등에 대한 신속대응을 위하여 군에서 2명의 인원을 지원하여 단지내 주택 및 단지 관리 등의 업무를 수행하고 있다. 주택 수리 신청은 관리사무소에 상주하는 군 담당자를 통해 이루어지며, 현재는 하자보수로 처리하고 있으나, 하자보수기간 이후는 관련 공정별 면허업체를 선정하여 먼저 개보수업체에서 공사를 한 후 정산하는 방식으로 계획하고 있다. 이를 통해 전기, 난방 등에 대한 부분 문제 발생 즉시 대응하여 생활의 불편을 최소화할 수 있도록 계획을 세우고 있다.

3.3 농어촌뉴타운시범사업 임대주택 관리 소결

첫째 지자체에서 임대관리와 주택관리를 직영관리 형태로 운영하고 있다. 주택 불편사항을 접수 신청하는 방법은 군에서 인력을 채용하여 단지내 상주 파견하는 형태와 군 담당자에게 직접 신청하는 형태로 운영되고 있다. 상주 파견의 경우는 인건비에 대한 예산 수립이 필요하며, 직접관리의 경우는 담당자가 기존 업무에 추가적 업무로 수행하여 업무가 과중되는 경향이 있다. 장성군에서는 초기 입주자 교체가 잦아 임대업무가 많았으나, 현재는 안정화 단계로 접어들었다고 한다. 상대적으로 임대계약 기간이 긴 화순군에서는 입주자 변동이 적어 임대업무가 많은 비중을 차지 하지 않았다.

Table 9. Jangseong, Hwasun Compare Rental Management

구분	장성군 유평지구	화순군 잠정지구
임대주택 수	130호	150호
주택형태	단독주택 60 타운하우스 70	타운하우스 150
임대료(85㎡)	보증금 2,000만원 월임대료 16만원	보증금 2,500만원 월임대료 20만원
임대의무기간	10년	10년
임대계약기간	2년(재계약가능)	5년(재계약가능)
입주자 변동율	60%	8%
임대주택관리	지자체 (담당자)	지자체 (단지내 직원 파견)
공공시설관리	지자체	입주자협의회 (주택관리사무소위탁)
전체 관리비	30,000원/월·가구	30,000~35,000원/월·가구
입주민 부담 관리비	-	15,000원/월·가구
기타	공공시설 관리비 절감을 위하여 커뮤니티센터 태양광패널설치	단지내 임대주택지붕에 태양광패널 설치 가정내 사용 후 잉여전기 매전하여 관리비 지원

둘째 관리비 징수에 대한 부분은 두 지자체에서 다른 방법을 적용하고 있다. 장성군은 단지내 시설 및 공용 부분관리에 대하여 시행자와 입주자간의 역할과 비용처리에 계약서상에 명시하고 있으나 관리비 징수를 못하고 있다. 화순군은 입주자회의를 통해 관리비 징수하여 운영하고 있으며, 지자체에서 입주민의 관리비 부담을 줄이기 위하여 신재생에너지설비를 지원하여 간접 보조하고 있다. 단지형 임대주택의 경우 입주자 자치위원회와 협의 및 임대차계약서 내에 임대료 별도의 관리비 징수에 대한 내용을 명확히 고지하여야 하며, 관리비를 미부담할 때는 단지내 시설 관리에 대하여 입주자가 주도적으로 관리해야하는 부분에 대한 합의가 필요할 것이다.

셋째 입주자의 민원사항은 주택 부분에 집중되고 있다. 주택의 난방비, 겨울철 결로로 인한 곰팡이 발생, 누수, 시설물 보수 등 건축물과 관련하여 개보수 신청이 발생하고 있다. 신청 접수 후 개보수는 하자보수 기간 동안은 시공회사에서 시행하였으며, 하자보수기간 이후에는 관련 공종별 전문업체에서 선 개보수 후 비용 정산하는 시스템으로 지역 개보수업체를 활용한다. 단독주택의 동절기 난방비가 40~50만원/월 정도이며, 연립주택은 20~30만원/월 정도로 아파트에 비하여 비용 부담이 크다. 난방에너지의 안정적인 공급을 위하여 집단에너지 공급과 도시가스 연결 등에 대한 검토와 함께 태양광, 지열 난방설비 설치에 대한 지원을 하여 난방비 부담을 줄이기 위한 노력을 하고 있다.

넷째 입주자 자치 및 커뮤니티 활성화를 통하여 안정적인 지역사회 정착, 영농활동 및 정보교환, 공동생활 시설 및 단지내 관리 등 관리 참여를 확대하여 다양한 지역에서 이주한 입주자들을 통합화하는 과정을 거치고 있다. 물리적으로 구축되어 있는 커뮤니티 센터를 운영하여 그 안의 콘텐츠를 채워 생활공동체를 구축하는 것은 입주자의 참여로 이루어진다.

4. 결론

농어촌뉴타운시범사업은 단지의 규모화 및 집중화가 되어 있는 형태이다. 그러나 검토중인 농촌형 임대주택은 소규모 단지이거나, 농촌 마을내 빈집 빈터를 이용하는 건축하는 단독주택 형태로 넓은 지역에 소규모 산재되어 공급 및 관리에서 어려움이 예상된다. 농어촌뉴타운시범사업 사례를 통하여 농촌형 임대주택 관리방안에 대한 부분을 정리하고자 한다.

첫째 임대주택관리의 업무는 임대관리, 주택관리, 입주자관리로 구성된다. 임대관리는 입주자의 모집, 입주와 퇴거, 임대료 징수 및 수납, 공가 관리 및 임대촉진, 입주자 실태조사 등 관련 업무를 포함한다. 주택 및 시설관리는 각종 시설물의 점검, 유지·보수업무, 단지의 경비 및 청소, 등으로 일상적인 시설물 관리 업무를 포함한다. 입주자 관리는 주거복지와 연계한 생활관리이다. 300세대이상 공동

참 고 문 헌

1. 농림축산식품부 홈페이지 2014년 귀농귀촌인 통계
2. 성주인 외, 도시민의 농어촌정주활성화를 위한 정책 방향과 과제, 2011, pp41
3. 신기남, 주거복지서비스의 효율적 전달체계 구축을 위한 공공임대주택운영관리방안에 관한 연구, 2014.8,
4. 박은규, 매입임대주택 사후관리 체계화 방안, 「주택도시」 제90호, pp74
5. 김종립 외, 공공임대주택 대량공급시대의 관리체제 개선방안, 2006, 주택도시연구원 HURI FOCUS, pp11~17 발췌정리
6. 김종섭 외, (2012), 농어촌뉴타운조성 시범사업 평가연구, 강원대학교
7. <http://rent.lh.or.kr>

접수일자 : 2015년 7월 10일
심사완료일자 : 2015년 8월 20일
게재확정일자 : 2015년 8월 22일

주택으로 구성된 도시 임대주택은 단지내 관리사무소를 두어 임대관리에 대한 업무를 통합적으로 수행하고 있으나, 농촌형 임대주택의 경우는 관리사무소를 운영할 수 있는 규모로 공급할 수 있는 사례가 소수이다. 기존 마을내 주택이나 빈터를 매입하여 임대주택으로 공급하는 경우는 기존 마을내 커뮤니티시설을 활용하여 별도의 공동시설을 구축하지 않아 관리비가 발생하지 않는다. 20호 이하 소규모 단지의 경우 관리비를 줄이기 위하여 입주자들에 의한 자치관리를 중심으로 하고 필요시 자치관리인을 지정하여 입주자와 관리 주체사이에서 입주 및 주택상황, 긴급보수 등 연락 업무를 수행하게 할 수 있다. 도입 커뮤니티 시설은 단지 입주자의 규모를 감안하여 합리적으로 설정하되 운영주체 및 비용 부담에 대한 부분을 명확히 하여 입주 계약서에 명기한다. 귀농귀촌 체험을 위한 단기 체류형 임대주택을 운영하는 경우는 일 단위 계약하게 되므로 임대주택내 관리, 비품교체, 청소, 사용료 납부 등 기존 임대주택 관리업무에 주택사용 서비스 업무를 추가하게 된다. 이렇듯 농촌형 임대주택의 종류와 특성에 따라 임대관리의 범위와 비용, 입주자 참여방법 등에서 차이를 나타나게 된다.

둘째 관리조직형태는 지자체에서 직영관리하거나, 주택 관리에 대한 부분은 비영리단체 혹은 마을회 등의 민간조직에 위탁 관리하는 혼합(부분 위탁)관리 방식을 채택할 수 있다. 지역별로 산재되어 있는 임대주택 관리를 효율적으로 시행하기 위하여 보수기동반 형태의 순회관리방식, 공정별 지역 전문업체와 협상을 통하여 선보수 후 정산하는 단가계약 방식, 지자체에서 일부 재정지원을 하는 비영리단체 형태의 운영방식 등 지역의 특성에 맞는 관리체계를 적용할 수 있다. 귀농어귀촌법 제정에 따라 귀농귀촌인의 농촌정착을 지원하기위하여 귀농귀촌지원센터, 귀농귀촌협의회 등의 관련 단체의 역할이 강화되고 있다. 이들 단체를 통해 임대주택 입주자 확보, 임대관리 및 주택관리에 대한 부분을 위탁하고 지자체는 관리 감독 기능을 가진다. 업무 추진의 효율성과 전문성을 확보하고 지자체 관리를 통해 부정사용방지를 통해 목적의 부합성을 확보 할 수 있을 것이다.

셋째 입주자의 농촌생활 융화, 귀농 교육 등 생활지원 프로그램을 연계하여 임대주택에 입주한 도시민이 지역내 안정적 정주 정착률을 유도한다. 또한 귀농귀촌 인적 자원을 농촌지역사회 발전에 활용하는 동시에 농촌마을의 지속가능성을 확보하여 지역 활성화와 연계하는 임대주택 사업 취지에 부합할 수 있다.

후 기

이 논문은 2015년 농림축산식품부의 “농촌형 임대주택 유형개발 및 산업화방안” 으로 수행된 연구의 일부임