

전대행위 엄중처벌

입주자선정 및 관리(김정호 국토개발연구원수석연구원); 영구임대주택은 25만가구로 한정돼 있어 입주대상자 선정이 큰 문제로 부각되고 있다.

입주자선정 종합점수제 바람직

국토개발 연구원과 대한 주택공사는 지난 3월 22일 오전 건설 회관에서 관계 전문가와 시민 대표가 참석한 가운데 「무주택서민의 주거안정 대책을 위한 정책토론회」를 가졌다. 이날 발표된 주요 주제발표내용을 요약한다.

행정편의를 위해서는 선착순으로 결정할 수도 있으나 「도시영세민의 주택문제해결」이라는 정책적인 효과를 감안하면 종합점수제가 보다 타당할 것으로 보인다.

종합점수제를 이용할 경우 선정 기준은 우선 영세민으로서 정부로부터 특별지원을 받고 있는지 여부와 세대주 연령, 부양 가족수, 노부모 동거여부 등을 확인, 이들에게 우선적으로 공급돼야 할 것이다.

여기에 이들이 소유하고 있는 재산(임대보증금포함)의 최대허용범위를 설정하고 재

산보유액수가 많을수록 감점하는 것이 바람직하다.

또 당해지역에 거주한 기간과 보호대상가구로서 얼마동안 수혜를 받았는지에 따라 기간이 길수록 가산점을 부여해야 할 것이다.

입주자관리업무에서는 가장 중요한 문제가 전대를 방지하는 일이다.

이를 위해서는 입주와 퇴거 사실을 수시로 점검하고 퇴거 시에는 대기자명단에 미리 정해진 영세가구를 입주시킬 수 있는 입주관리를 체계화해야 한다.

만약 전대가 발생할 경우에는 전대자는 물론 피전대자도 징계하는 문제를 사전에 검토해야 한다.

또 입주자관리는 공권력의 행사가 불가피하다는 점에서 사업시행자 특히 지방자치단체가 전담부서를 설치, 운영하는 것이 보다 효과적이다.

다음은 주택단지와 주변지역의 유지·관리문제다.

저소득층이 밀집돼있는 주택 단지는 쉽게 슬럼화될 수 있기 때문에 설계단계에서부터 견고한 주택을 짓도록 하고 효율적인 유지관리를 위해 시공상의 주의를 기울일 필요가 있다.

주택과 부속시설에 대해서는 임대주택소유주(주공 또는 지자체)가 직접 관리하는 것이 바람직하다.

그러나 기술관리업무의 상당부분은 전문기술관리업체에 하청을 주는 것이 효과적이다.

특히 최저소득계층에는 난방비, 관리비등을 추가로 지원 하는 방안이 모색돼야 하고

물가상승도 어느정도 반영돼야 한다.

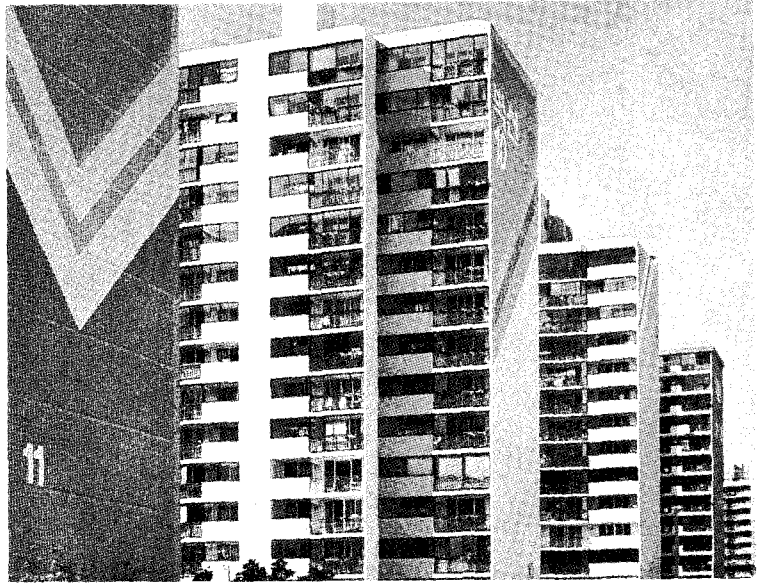
직업안내소·탁아소설치

단지및 복지시설기준(강홍빈주택공사주택연구소장): 극빈저소득층은 교통부담능력이 낮고 주소득원이 주로 일용노동시장인 점을 감안, 도시·부도심과 가까운 현주거지와 근접한 지역에 영구임대주택을 지어야 한다.

즉 집과 일터가 결합된 생활공동체가 되어야 한다는 것이다.

주거안정뿐 아니라 소득증대에도 도움이 될 수 있도록 집과 작업장을 함께 갖추며 제반 사회복지시설과 편의시설이 구비된 생활공동체가 되도록 한다.

규모는 저소득층 집단화에 따른 사회문제를 야기치않도록 3백~1천가구정도로 구성하며 빈민촌으로 인식되지 않도록 배려되어야 한다.



또 택지의 집약적 이용을 위해 고밀도 개발이 불가피하나 적정환경수준을 유지할 수 있는 주택형과 배치방법을 새로이 개발할 필요가 있다.

주택규모는 7~12평(방 2개)으로 하고 부엌과 화장실을 두며, 불박이장을 설치하는 등 공간이 다목적으로 활용될 수 있도록 설계해야 한다.

또 향후 소득증대에 대응할 수 있도록 두집을 터서 한집으로 만드는 통합형 평면을 개발, 활용한다. 지하 1,2층 및 옥상층등 주거부적격공간에는 독서실 공동작업장등의 공용시설이나 임대상가를 둔다.

주차장부지의 일부나 인근 공지를 활용하여 채소밭 유실수밭 화훼밭을 두어 생활에 보탬이 되도록 한다.

일반주택과 달리 사회복지시설과 편의시설이 많이 갖추어져야 한다.

소득증대를 위한 공동작업장 간이직업안내소 구관장 탁아소 노인정 진료소 신용조합 간이우체국등을 두며 협소한 주거공간을 보완할 수 있도록 독서실 공부방 공동세탁장도 설치한다.

도심이나도심외곽지의 단지에는 상가와 업무시설, 도시외곽 신개발지에는 아파트형 공장을 두어 그 임대수익으로 입주자의 주거비부담을 경감시키는 방안도 검토돼야 한다.*

