

## 주거복지사 자격제도 시행과 확대방안

## 주거복지사 자격제도 운영과 발전방안

권 오 정 ((사)한국주거학회 자격검정사업단장)  
(건국대학교 건축대학 주거환경전공 교수)

### 1. 주거복지사 제도의 필요성과 사회적·정책적 수요

주거복지 구현은 점점 관심이 커져가고 있는 국가의 주택 정책에 핵심적인 방향으로서 점 점 더 사회적 관심이 커져가고 있다. 주거복지라는 개념은 2000년대 초반부터 중앙정부에서 본격적으로 사용되어졌고 주거복지의 개념 구축에도 여러 기관이나 학계에서 연구가 이루어져왔다. 그러나 주거복지 실현이라는 궁극적인 목적을 실현하기 위해서는 주거복지의 개념, 대상, 내용, 전달체계 등 구체적인 실천이 이루어질 수 있는 방안이 필요하다. 주거복지 실현을 위해서는 주거복지 업무를 수행할 수 있는 전문인력의 양성이 필요하다. 즉, 그간 주거복지 업무는 이를 담당 할 전문 인력의 부재로 명확한 업역 규명이 불가능하였고 주로 사회복지사나 주택관련 업무부서의 부수적인 업무로 다루어지거나, 이들 담당자의 업무 과중으로 사회복지 업무와 주택관리 업무 사이에서 방치됨으로서 주거복지의 사각지대가 발생하고 있었다 해도 과언이 아니다. 따라서 주거복지 시대의 주거복지 업무의 원활한 수행과 그 간 등한시 되었던 주거복지 업무의 재정비와 시대적 상황에 맞추어 지속적으로 발굴되는 주거복지 업무의 수행을 담당할 전문 인력 즉, 주거복지사의 양성에 사회적·정책적 수요가 형성되고 있는 것이다.

이에 (사) 한국주거학회에서는 주거복지 업무 분야의 전문인력 양성을 위한 공신력 있는 자격증 제도의 필요성을 인식하고 2006년부터 2009년까지 주택상담사 2급 소지자를 대상으로 주거복지사 연수 프로그램을 실시하였고

2012년부터는 민간자격증으로의 준비과정을 거쳐 2013년 12월에 제1회 주거복지사 자격시험을 시행하여 주거복지 분야의 전문 인력 배출에 역할을 수행하고 있다.

주거복지사에 대해 국가적 차원의 대책도 마련되었다. 2014년 국토교통부 핵심 과제 실천계획에는 주거약자 보호 강화의 실천과제로 2014년부터 복지부로부터 국토교통부로 이관된 '주거급여' (주택바우처 제도) 업무의 실시 에 따라 주거급여 전달체계 개선 방안으로 '주거복지사' 제도를 도입하여 주거급여 시행을 위한 주택 조사 등에 활용하고, 영구임대주택 입주자 정착도 지원한다고 제시하고 있다. 구체적으로 올해에 주거복지사 도입에 대한 법적 근거를 마련하고 2014년 초에 초에 민간자격증으로 공식적으로 등록된 (사)한국주거학회에서 운영하는 주거복지사 제도를 2015년에 국가공인 민간자격으로 신청하여 2016년에는 국가공인 민간자격체제로 도입한다는 계획을 추진 중이다. 이와 함께 시군구에 주거급여 집행과 공공임대주택 입주자 관리 등을 담당 할 전담부서인 '주거복지팀' 을 신설하는 것도 함께 추진 중이다. 이에 따라 주거복지사는 명실상부한 주거복지분야의 코디네이터로서 새로운 업역으로 새로운 일자리 창출이 가능할 것으로 보인다.

### 2. 민간 주거복지사 운영 현황

(사)한국주거학회에서는 앞서 언급했듯이 민간 주거복지사 자격제도를 운영하고 있다(그림 1 참조). 주거학회에서는 주거복지사를 소정의 교육과정을 이수하고 자격검

## 주거복지사 자격제도 시행과 확대방안

정시험에 합격한 후 주거복지사 자격을 취득한 자로서 자격으로 주거문제를 해결하기 어려운 가구의 주거안정을 위해 복지적 차원에서 주거서비스를 지원하는 전문 인력이라고 정의하고 있다.

주거복지사는 주거를 중심으로 업무가 수행되는 직종으로 주택의 물리적 측면의 유지, 하자보수 등의 업무나 지역 취약계층을 위한 사회복지 프로그램 수혜자를 선정하고 사회복지 프로그램을 운영하는 업무와는 다르다. 주거복지사는 주민의 집을 직접 방문하는 현장 중심의 밀착 서비스를 통해 거주자의 주생활 상담과 지역을 대상으로 주거복지관련 조사를 실시하고 평가를 통해 대안마련과 실천계획을 수립하고, 주택개선(개량)서비스를 수행될 수 있도록 주거실태 파악이나 주택상태점검 등을 실시하는 업무를 담당한다. 또한 주민 대상 주거교육을 실시하여 주거복지에 대한 인식과 실천을 제고하고 지역사회 주거복지 네트워크를 구축하여 지역자원의 발굴과 연계, 주민간의 커뮤니티 조성 등의 업무도 수행한다. 이와 같은 업무의 성격을 보면 이는 사회복지분야나 주택관리분야 등 관련 전문직종의 업무 영역과는 분명한 차별성이 있다.

- 2012년 주거복지사의 사회적 필요성을 인식하고 2012년 3월에 학회의 공동주택관리/리모델링 위원회에서 “주거복지 관련 자격증 및 전문인력 양성에 관한 의견조사” 실시
- 2013년 7월부터 11월까지 국토교통부 주거복지기획과 발주 “주거복지사 제도 도입방안 마련을 위한 연구” 용역 시행
- 2013년 12월 21일 제1회 주거복지사 자격시험 시행하여 총 213명 배출
- 2013년 1월 3일 한국직업능력개발원에 등록민간자격 신청
- 2014년 6월 28일 제2회 주거복지사 자격시험 시행 예정

▲ [그림 1] (사)한국주거학회의 민간 주거복지사 운영

주거복지사 자격시험 응시를 위해서는 구체적인 응시 자격과 응시 전에 이수하여야 하는 이수과목(현장실습 포

합)을 정하고 있고 이를 이수하여야만 시험에 응시가 가능하다. 아래 그림2는 자격검정 제도의 개요를 설명하고 있다.

- 자격유형: 등록민간자격 (자격기본법 제17조 제2항 관련)
- 검정방법: 시험검정
- 검정횟수: 연2회
- 시험응시자격조건  
 자격시험을 위한 이수과목(현장실습 포함)을 이수한 자로서 아래 항목 중 한 가지를 충족한 자로 한다.
  1. 학력에 관계없이 관련 직무분야에서 4년 이상 실무에 종사한 자
  2. 3년제 전문대학졸업자 등은 1년 이상 실무에 종사(2년제는 2년 이상)한 자
  3. 4년제 대학졸업자 등 또는 그 졸업예정자
- 시험과목 (총 2과목)
  - 주거복지총론
  - 주거환경조사론
- 합격기준 : 과목 당 40점 이상이며 두 과목의 평균 60점 이상
- 이수과목

필수이수과목 (9과목)	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 주거복지개론</li> <li>· 주거환경조사론</li> <li>· 상담이론과 실제</li> <li>· 주택과 커뮤니티</li> <li>· 주택관리행정*</li> <li>· 주택유지관리기술*</li> <li>· 사회복지개론과 실천론**</li> <li>· 취약계층 케어 및 요양***</li> <li>· 주거복지 현장실습 - 120시간</li> </ul>
선택이수과목 (택 1과목 이상)	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 복지행정과 법제**</li> <li>· 취약계층과 주거</li> <li>· 공동주택 계획과 디자인</li> <li>· 주택정책 및 주택금융</li> </ul>
합 계	필수 9과목, 선택 1과목 이상

주1) \*주택관리사보 자격자 면제 \*\*사회복지사2급이상 자격자 면제, \*\*\*요양보호사 자격자 면제  
 주2) 선택 이수과목 추후 확대 예정  
 주3) 대체인정 시 2학점과목은 최대 2개 과목까지 인정

▲ [그림 2] 주거복지사 자격검정제도의 개요

## 주거복지사 자격제도 시행과 확대방안

### 3. 주거복지사 자격제도에 대한 실증조사

(사) 한국주거학회의 주거복지사 자격검정특별위원회에서는 2013년 하반기에 ‘주거복지사 제도 도입방안 마련을 위한 연구’ 용역을 수행하였다. 본 연구에서는 주거복지사 현황 및 문제점을 분석하고 주거복지사 고유 업무 영역 제시와 전달체계 구축하며 이에 적합한 전문 인력 양성 체계를 구축하고 주거복지사 배치를 위한 법적 근거를 제안하여 주거복지사 제도 도입의 필요성을 검증하고 향후 추진을 위한 로드맵을 제시하였다.

연구방법으로는 문헌조사, 현장 사례조사, 설문조사, 전문가 자문조사를 수행하였으나 본 특별세미나에서는 주거복지 관련 기관, 현장 관계자(주택관리공단, LH, SH, 지역별 주거복지센터 등)를 대상으로 수행된 현장사례조사와 지자체, 공공기관 및 현장의 주거복지 업무 관련자와 관련학계 교수 및 연구자 등을 대상으로 실시된 설문조사의 결과 중 주요 사항에 대해서만 정리하였다.

현장사례조사에서는 현 주거복지시스템의 문제점 등 기존 주거복지업무 현황 및 문제점 파악하고 주거복지사

업무 및 배치와 자격제도 등에 대한 조사를 실시하였고 그 결과는 표1과 같다.

설문조사에서는 지자체, 공공기관 및 현장의 주거복지 업무 관련자와 관련학계 교수 및 연구자 등 총 105명을 대상으로 주거복지사의 필요성과 역할, 주거복지사 자격제도, 주거복지전달체계, 주거복지사 양성과정 등에 관한 의견조사를 실시하였다.

설문조사 결과를 살펴보면, 우선 주거복지사의 필요성에서는 응답자의 90.5%가 주거복지사가 필요하다고 인식하고 있었으며 이러한 필요성 인식 수준은 학계 및 연구소(96.7%)와 공공기관(92.3%)에서 특히 높게 나타났다. 이러한 대다수의 주거복지사 필요성의 높은 인식은 주거복지 업무 수행에 분야의 전문성이 있는 인력이 필요함을 공감하고 있는 것으로 해석된다.

또한 주거복지사 자격제도 도입의 필요성 조사에서는 주거복지사 배출을 위한 자격제도 도입의 필요성에 대해 매우 긍정적으로 72.4%가 필요성을 지지하였고, 자격제도 도입방식에서는 과반수가 공인민간자격제도 도입 방식을

[표 1] 주거복지 현장 사례조사 대상 및 조사결과 요약

현장	면접대상자	주거복지사업 내용	문제점 및 개선요구
서울시 SH공사 영구 임대 아파트 단지	SH공사 동대문 통합관리센터 주거복지과장	- 경제적지원 - 도우미지원 - 의료지원 - 급식지원 - 일자리지원 - 정서적지원 - 시설연계 - 주거환경지원	- 주거복지 업무에 대한 명확한 규명 - 주거복지 업무를 위한 매뉴얼 개발 - 연계가능한 자원에 대한 정보제공 - 주거복지 전달체계에 있어 거점 확보 - 주거복지 사업을 위한 운영예산 확보와 이에 따른 사업 계획의 체계적 수립 - 주거복지 전문인력의 필요성과 인력 배치, 교육, 예산 등의 실질적 운영
익산시 주택 문화 창의센터	익산시 주택문화 창의센터장 익산시 주택과 주택관리 담당과장	- 주거환경개선 서비스 (간단무상수리/교체/연계서비스) - 찾아가는 주택관리 서비스 - “청소년희망나무” 사업지원 서비스 - “공동생활 홈” 유지관리지원	- 공인된 자격증 소지 전문주거복지인력 부재 - 기간제 근로형태로 고용 불안정(최대 2년 근무) - 예산의 통합편성으로 복지 사각지대 예방 및 중복수혜 방지
전주시 전북 주거 복지 센터	전북주거 복지센터 사무총장	- 지역밀착형 주거복지서비스 - 주거복지 정책연구 - 주거복지 교육사업 - 네트워크 구축운영 - 커뮤니티비즈니스	- 원활치 않은 지자체와의 연계로 인한 어려움 (민/관/공 업무 연계 구축 미비) - 주거복지센터의 민간위탁 제도화 - 주거복지 민간단체에 대한 재정적 지원 - 업무에 비해 고용된 인력 부족 - 주거복지사 자격제도 도입 전 정책적 기반 필요

## 주거복지사 자격제도 시행과 확대방안

가장 적합하다는 의견을 제시하였다.

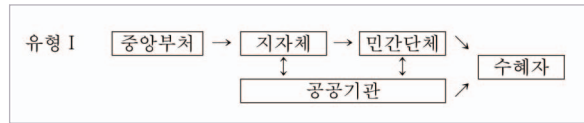
주거복지사의 업무 범위에 대한 조사는 주거복지사가 수행해야 할 업무의 범위를 주거문제 상담, 주거환경 개선 서비스, 주거교육, 조사/평가/기획, 커뮤니티와 네트워크 등 5개 부문의 19개 세부 항목으로 구분하여 중요성 인식 수준을 조사하였고, 그 결과, 주거복지사의 가장 중요한 업무는 주거복지 프로그램(주거환경개선사업, 주거복지제도 등)과의 연계, 민/관/공의 주거복지 사업 발굴 및 제안, 주거복지 지원 대상자 파악 및 거주자 욕구조사, 주거취약 계층의 주거자원(주택 금융 등) 상담, 주생활 상담 등에서 중요도가 높게 나타났다.

주거복지사가 갖추어야 할 소양(지식, 기술, 능력)으로는 소명의식과 직업의식을 가장 중요하게 인식하고 있었으며 주거복지 관련 지식(주거복지 정책과 제도, 법률, 금융, 전달체계), 주민에 대한 이해와 커뮤니케이션 능력, 상담기술, 주거복지업무에 대한 정보 수집 능력, 주민의 이웃관계에 대한 이해와 갈등조정 능력, 주거복지 서비스 측정 및 평가 능력, 지역사회 네트워크 구축능력도 매우 중요하다고 인식하고 있었다.

주거복지사 배치를 위한 법적 근거 필요성 및 해당 법에 대해서도 의견조사를 하였는데, 전체 응답자의 81%가 법적 근거의 필요성을 지지하였고, 주거복지사 배치를 법제화할 경우 주거복지기본법(안) 같은 주거복지를 위한 독립법을 가장 적합하게 여겼고 그 다음으로 기존법 중에서는 주택법이 타당하다는 의견을 보였다.

올해부터 시범사업 실시하고 있는 주택바우처 제도 시행에 따른 인력보강 필요성에 대해서는 이를 담당할 신규 인력 보강의 필요성을 크게 느끼고 있었다. 또한 조사대상자들이 주거복지 업무 및 서비스를 효율적으로 운영하기 위하여 가장 바람직한 전달체계는 유형 I 이었는데 이는 주거복지 서비스의 공급은 중앙부처→지자체→민간단체→수혜자의 수직적 관계 하에 지자체와 민간단체는 공공기관과의 수평적 관계를 유지하는 것이 효율적임을 제시하고 있다(그림3 참조). 주거복지협력 및 전달체계의 개선점에 대한 자유의견 분석 결과, 주거복지 협력체계의 미흡, 공공과 민간의 협력과 소통의 부족, 주거복지의 전담인력

부족 및 주거복지의 전담기구 신설 필요, 지자체의 전담부서 필요 등을 주로 언급하고 있었다. 향후 주거복지사 배치되어야 할 곳으로는 1순위로 읍·면·동이 가장 높았고, 그 다음으로는 시·군·구, 주거복지센터 등의 민간단체로 조사되었다.



▲ [그림 3] 가장 바람직한 주거복지 전달체계

### 4. 주거복지사 자격제도의 향후 발전 방향 설정

#### 1) 주거복지사 자격제도를 통한 주거복지서비스 전달자의 양성

정부는 주거가 불안정한 저소득층을 위해 임차료를 보조하고, 자가가구의 주택개보수 등을 통해 열악한 주거환경을 개선하는 주택바우처 제도 도입에 2014년에 236억 원을 책정하였다. 이러한 일련의 주거복지서비스의 체감효과를 극대화하기 위해서는 수혜대상의 주택상태와 주거문제에 대한 조사와 판정이 정확히 이루어져야 하며, 적재적소에 주거복지 서비스가 지원될 수 있도록 전문성을 가진 주거복지사가 배치될 필요성이 있다. 앞서 언급한 설문조사에 의하면, 주거복지사 배출을 위한 자격제도 도입의 필요성에 대해 매우 긍정적이었다. 국가공인을 통해 '양질의 주거복지실현' 과 '자격의 공신력' 을 확보할 수 있는 것으로 나타났다. 그러나 국가자격의 경우, 법률에 반드시 그 근거를 마련해야하고 이를 위한 절차가 장기간 소요되는 문제가 있어 주거복지사는 공인민간자격증으로 추진하고자 한다.

주거복지사에 의한 주거복지 서비스의 범위는 사회복지 서비스나 주택관리서비스 등과 업무적 교류가 필요한 것은 사실이나, 주거복지 정책의 효율적 전달과 주거환경(하드웨어적/소프트웨어적 측면)의 질 향상 등을 업무영역의 목표로 한다면, 타 자격과 차별화된 영역의 윤곽은 분명하게 드러날 것이다.

## 주거복지사 자격제도 시행과 확대방안

### 2) 주거복지사 배치 방안

#### · 주거복지 업무의 전달과 주거복지사 배치

주거복지 서비스가 수혜자까지 전달되는 체계의 핵심은 지방자치단체로 지자체가 지역의 주거복지 업무의 추진을 주도하는 것이 중요하며 이를 위해 지자체(시군구)의 독립된 주거복지담당 행정조직 구축이 필요하다. 주거복지사는 수혜자와 직접 대응이 가능한 현장 중심으로 우선 배치하여야 한다. 즉, 읍면동에 최우선 배치하고 시군구나 공공기관에 그 다음 우선순위로 배치하며 다음 단계로는 민간주거복지센터나 NGO 등에도 확장 배치도 가능하다. 주거복지업무 중 주택바우처의 업무는 일반 복지업무와 달리 주거·주택에 대한 조사·관리의 방대한 일과 주택개량 등의 전문 기술 및 상담 지원이 있으므로 지방자치단체가 이 일을 직접 시행하는 데는 어려움이 예상되므로 지자체와 민간·공공의 협력체계 구축이 필요하며 다양한 수평적 협력방법을 검토하여야 한다. 특히 주거복지서비스 대상주택에 관한 업무는 무엇보다 지역이해를 기반으로 지역밀착형 주거복지서비스를 공급할 수 있는 기관을 전달기관으로 하여 지자체와 협력관계(지자체↔전달기관)를 맺는 것이 필요하다.

#### · 주택바우처 제도와 주거복지사 배치

- 시군구: 주택바우처 제도 추진에서도 신규인력보강에 대한 필요성이 높게 파악되었고 정부에서도 시군구의 통합조사관리팀, 사업팀 등이 검토되고 있으므로 독립된 행정조직 마련은 더욱 필요하다.
- 읍면동: 주택바우처를 신청 접수하는 읍면동의 기초단위에 주거복지사 배치하여 수혜자가 쉽게 접근하고 주거복지사도 쉽게 수시 혹은 정기적인 조사확인 및 상담지원이 가능하도록 하여야 한다.
- 주택바우처 대상 서비스 주택의 조사·관리 전달기관에 주거복지사를 배치한다.
- 주거복지센터: 지자체가 주거복지센터(민간)로 주거복지업무를 위탁 시행하는 경우 해당 센터에 주거복지사 충원을 강화한다.
- 공공기관: 지자체에서 LH공사 등의 공공기관을 주거복지

업무 전달기관으로 지정 위탁한다면, 전달인력으로 주거복지사 충원 배치를 강화하고 기타 다른 공공기관과 민간비영리주택조직 등에도 주거복지사 배치를 권장한다.

### 5. 법적/제도적 기반조성과 재원조달 방안

주거복지사 제도를 공신력 있게 하기 위하여 현재 운영 중인 민간자격증을 공인민간자격증으로 전환할 필요성이 높게 나타난 바를 근거로 이를 위한 근거법 마련이 필수적이다. 현실적으로 새로운 주거복지독립법의 개정에는 시간적 제약과 법 개정의 어려움이 예상되므로 주택법을 근거법으로 하여 근거 규정을 마련하거나 시행령 혹은 시행규칙에 주거복지사 배치에 관련한 제반 사항을 추가하는 것이 현실적인 방안일 것이다. 재원조달 방안은 특히 신규 주거복지사 배치에는 필수적인 전제 조건이다. 현재로서는 주거복지 지원 조직과 주거복지사의 재원으로는 중앙정부 및 지자체의 예산이 가장 안정적일 것으로 판단되므로 장·단기적 예산 확보방안이 필수적이다.

### 6. 주거복지사 자격제도의 장·단기 운영로드맵

앞서 정리된 주거복지사 제도 도입을 위한 기본방향을 토대로 시간적 범위를 정하고 주거복지사 제도 추진일정을 정리하면 다음과 같다.

#### 1) 법적지원

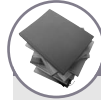
- 2014 주거복지사 공급, 배치, 관리 제도화(근거법 개정 추진)
- 2015 주거복지사 제도에 따른 시행령, 시행규칙 마련
- 2016 주거복지사 제도화 시행(공인민간자격 확정 시점과 동일)

#### 2) 배치 및 활성화

- 2014년 시범사업지구 등록민간자격 주거복지사 배치 운영 및 예산반영(안)마련
- 2015년 위탁기관 등록민간자격 주거복지사 배치계획과 예산 배정

## 주거복지사 자격제도 시행과 확대방안

- 2016년 민간 위탁기관까지 주거복지사 배치 확대
- 2017년 서민주거안정을 담당하는 민간 비영리주택 조직의 주거복지사 배치 유도
- 2018이후 나아가 주거환경정비/마을만들기와 연계 한 업무에 주거복지사 배치 고려



### 참고문헌

- 1) 권오정·양세화·최병숙·은난순·이현정 (2013.11). 주거복지사 제도 도입방안 마련을 위한 연구, 국토교통부

### 7. 향후 과제

주거복지에 대한 사회적, 정책적 관심이 증가됨에 따라 주거복지 업무의 전문 인력인 주거복지사는 점차 그 업무가 구체화되고 확장 될 것으로 기대된다. 그러나 주거복지사가 공신력 있는 자격제도로 자리 잡고 현장에서 실질적인 주거복지 업무를 효율적으로 수행하기 위해서는 앞으로 풀어나가야 할 과제도 많다.

첫째, 주거복지사 자격제도의 지속가능한 운영관리체계가 필요하다. 예를 들어, 주거복지사의 직무 정립도 지속되어야하고, 자격시험을 위한 이수과목과 검정과목의 해당 내용에 대한 지속적인 보완도 필요하며 자격증 소지자의 보수교육 내용 개발과 주거복지사 자격제도와 업무에 대한 매뉴얼 개발도 필요하다. 둘째, 공인민간자격제도의 기반 구축에 필수적인 주거복지사 배치에 대한 근거조항이 마련(주택법 등)되어야 하고, 셋째, 신규 자격제도 도입에 따른 수요/공급 균형 검토와 신규 인력 및 사업에 대한 예산 확보 방안이 필요하고, 넷째, 주거복지사 배치를 위한 공공, 민간의 조직 구성 및 인력배치에 대한 협력 관계가 조성되어야 하고, 다섯째, 주거복지 업무의 효율적인 수행을 위한 거점기관의 구축도 검토되어야 하고 마지막으로 주택바우처 제도 시행에 따른 주거복지사의 활용방안에 대한 사례관리도 수행되어야 할 것이다.