

저층주거지 정비관리를 위한 지원시스템 구축 및 제도화 방안

해 외 출 장 보 고 서

2012. 9. 01 ~ 9. 08.

미국 킹카운티, 시애틀

건축도시공간연구소 출장보고서

No. 2012-

2012. 09.

출장자
심경미 부연구위원

□ 목 차

I. 출장 개요	1
II. 주요 기관 방문 면담내용	3
1. 킹카운티 지역서비스부(Community Service Division, King County)	3
1) 킹카운티 주택수리 관련 프로그램 소개	
2) Housing Repair 프로그램	
3) White Center Initiative란 무엇인가?	
2. 시애틀 주택과(Seattle Office of Housing)	7
1) 시애틀 주택국(OH) 소개	
2) HomeWise: Weatherization 프로그램	
3. 시애틀 마을서비스센터(Neighborhood Service Center)	11
1) 개요	
2) 볼라드 마을서비스센터(Ballard Neighborhood Service Center)	
III. 킹카운티 현장 답사사진	14
1. Housing Repair & Weatherization	14
2. 기타	17
1) 프리몬트(fremont)	
2) 벨뷰시(city of Bellevue)	
IV. 구득 자료 목록	19

I. 출장 개요

1. 출장 개요

- 과 제 명 : 저층 주거지 정비관리를 위한 지원시스템 구축 및 제도화 방안 연구
- 출 장 지 : 미국 워싱턴 주 킹 카운티, 시애틀
- 출장기간 : 2012. 9. 01(토) ~ 2012. 9. 08(토) (6박8일)
- 출 장 자 : 심경미 부연구위원

2. 출장 목적

- 미국의 저층주거지 주택관리 및 개보수 관련 주요 정책지원과 민간기구의 활동내용 분석
 - 연방정부 차원의 저층주택 관리 및 개보수 관련 주요 정책 및 지원 내용 조사
 - 민간기구의 활동내용 및 주요 프로그램 조사
 - 워싱턴 주 킹 카운티 주택국(주택수리 및 단열지원부)과 시애틀 시 주택과(OH; Office of Housing)를 대상으로 주요 역할 및 활동내용, 정책지원 사항 조사
- 저층주거지 주택관리 및 개보수 관련 주요프로그램 운영현황 분석
 - 시애틀시의 HomeWise: Weatherization & Home Repair Service 프로그램
 - 킹 카운티의 Housing Repair & Weatherization 프로그램
 - 기타 운영 중인 프로그램 조사
- 방문기관의 인터뷰 내용
 - 시애틀시 주택과 관련 정책 및 조직체계
 - HomeWise: Weatherization & Home Repair Service 세부운영 현황
 - 워싱턴주의 킹 카운티 관련 정책 및 조직체계
 - Housing Repair & Weatherization 프로그램 세부운영 현황
 - 시애틀 마을서비스센터(NSC) 설립배경 및 주요 활동내용, 주택관리 및 개보수 관련 센터 활동내용, 주택과 등 관련부서와의 관계 등

3. 출장일정 및 업무수행 내용

- 시애틀 시 주택과(OH; Office of Housing) 방문 및 면담
- 워싱턴 주 킹 카운티 주택국(주택수리 및 단열지원부) 방문 및 면담

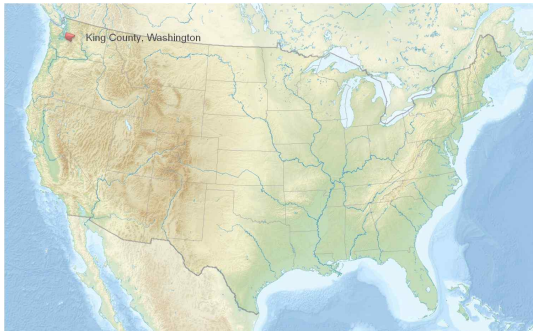
- 시애틀 마을서비스 센터 면담조사
- 관련 사례지 답사

일자	출발지	도착지	일정	비고
9월1일 (토)	인천	시애틀	이동, 시애틀 도착	
9월2일 (일)			HomeWise: Weatherization & Home Repair Service 프로그램 사례지 답사	
9월3일 (월)			킹카운티 Housing Repair & Weatherization 프로그램 사례지 답사	
9월4일 (화)			킹카운티 지역서비스부(CSD) 방문 및 면담	
9월5일 (수)			시애틀 주택국(OH), 마을서비스센터(NSC) 방문 및 면담	
9월6일 (목)			벨뷰시(city of Bellevue) 및 프리몬트(fremont) 현장 답사	
9월7일 (금)	시애틀		시애틀 출발	
9월8일 (토)		인천	인천도착	

II. 주요 기관 방문 면담내용

1. 킹카운티 지역서비스부(Community Service Division, King County)

- 일 시 : 2012. 09. 04(화) 09시
- 장 소 : 미국 킹카운티 지역서비스부 (Community Service Division, King County)
- 참석자 : **Clark Fulmer** (Housing Repair Coordinator, King County)
John deChadenedes (Housing Finance Program Coordinator, King County)



□ 킹카운티(King County)

- 위치: 미국 워싱턴주(State) 킹카운티(County)
-워싱턴주 서쪽에 위치한 워싱턴주 최대의 군
- 면적: 5,975km²
- 인구: 1,969,722명(2011기준)
- 밀도: 350.7명/km²

1) 킹카운티 주택수리 관련 프로그램 소개

- Housing Repair 프로그램은 킹카운티(시애틀 시 외곽)의 저소득 그리고 중간소득 주택 소유자에게 무이자 대출과 긴급 보조금 서비스를 제공하여, 그들의 주택을 수리함과 동시에 지역의 주택 제고를 유지할 수 있도록 함. 또한 프로그램은 장애가 있는 개별 저소득 세입자에게 보조금을 제공하여 주택의 접근성이 향상될 수 있도록 함
- 킹카운티의 DCHS(Department of Community and Human Services)는 Housing Repair 프로그램을 통해 저소득 주택 소유자와 세입자에게 자금을 제공하며, 대표적으로 Bellevue, Kent, Auburn시의 거주자들은 각각의 시 프로그램에 의해 서비스를 제공받음

※ 단, 시애틀 시 경계 안, Beaux Arts, Medina, Newcastle 그리고 Normandy Park에는 서비스를 제공하지 않음. 시애틀 시는 자체적인 Housing Repair 프로그램을 보유하고 있음

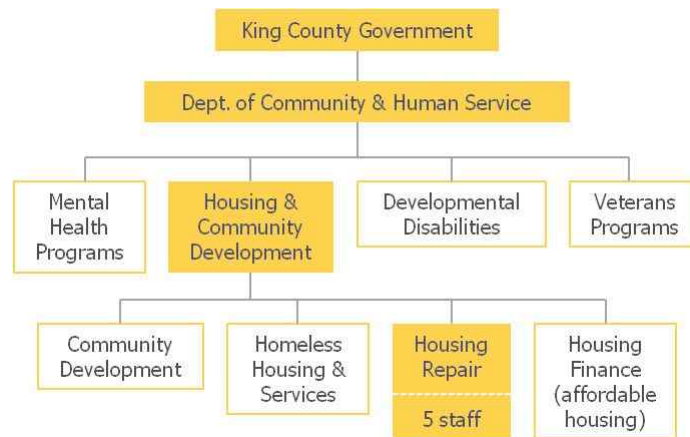
2) Housing Repair 프로그램

□ 운영조직

- 킹카운티 Department of Community & Human Service에 속한 Housing & Community Development는 4개의 주요 프로그램을 포함하며, 전체 직원은 25-30명으로 구성됨. 4개의 주요 프로그램 중 Community Development는 공공 인프라(public infrastructure)의 투자 및 푸드 뱅크(food bank)와 같은 특별 프로젝트의

지원을, Homeless Housing은 노숙자들의 주거를 위한 일을, Housing Repair는 Single-family house의 수리 및 수선을, Housing Finance는 Multi-family house의 장기 저금리 임대를 담당함¹⁾

- Housing Repair 프로그램은 거주자의 건강과 안전, 건물의 보존, 건물의 에너지 효율 증대를 목표로 5명의 직원이 일하고 있음. 저소득층의 Single-family houses와 Mobile homes 등을 대상으로 집수리(Home Repair)와 에너지성능 개선작업(Weatherization) 등을 수행함



[그림 2-1] 킹카운티 Housing Repair 조직도

- 원칙적으로 ‘Home Repair’ 나 ‘Weatherization’ 프로그램의 대상 자격 기준은 동일하다. 두 프로그램 모두 저소득층을 대상으로 한다.

□ 사업내용

- Housing Repair 프로그램은 지붕 교체, 바닥·계단의 수리 및 교체, 낡은 구조체 수리 등의 서비스를 제공하며, 장애가 있는 세입자에게는 거실 및 현관의 접근성 개선을 위한 서비스를 제공하고 있다.

□ 예산출처(지원주체) 및 평균 예산규모, 지원가구 수

- 킹카운티 Housing Repair의 활용 가능한 대출 및 보조금에는 지불연기대출(Deferred Payment Loan), 매칭펀드(Matching Funds), 위급상황 보조금(Emergency Grants), 이동주택 보조금(Mobile Home Grants)이 있음
- Housing Repair 대출은 \$25,000까지 무이자로 가능하며, 보조금은 상환이 필요 없는 현금으로 지급되고 주택 소유자는 \$3,000, 이동주택 소유자는 \$5,000까지 지원됨
- ※ 세입자 보조금으로는 Home Access Modifications Grants(ADA)가 있음. 주택의 접근성을 개선하고자 하는 저소득부터 중간소득까지의 세입자에게 \$5,000까지 제공함. 다른 보조금과 마찬가지로 자금은 상환할 필요가 없고, 세입자는 주택수리 이전

1) <http://www.kingcounty.gov/socialservices/Housing.aspx> 참고

에 집주인으로부터 먼저 허가를 받아야 함

□ 지원대상자

- 킹카운티의 Housing Repair 서비스를 받기 위해서는 주택소유자가 최소 1년 동안 주택에 직접 거주해야 하며, 자산 한계와 주택 가치의 요건에 부합해야 함
- 또한 지원대상자가 되기 위해서는 Housing Repair 프로그램의 소득요건에 부합해야 하며, 이는 가족 구성원의 총 연소득에 의해 결정됨
- ※ 킹카운티의 DCHS(Department of Community and Human Services)는 수리의 지원 여부를 결정하기 위해 Housing Repair 프로그램 관계자를 해당 주택에 보내 평가를 수행하도록 함

□ 사업진행절차

- ① 프로그램 홍보: 사람들은 여러 통로를 통해 본 프로그램의 내용을 알 수 있다. 입소문(word of mouth), 커뮤니티 이벤트(communitiy event), 광고 현수막(advertising signs), 전단지, 지역 TV 및 라디오 광고 등을 통해 프로그램의 홍보가 이루어진다.
- ② 프로그램 신청: 신청 대상자들은 프로그램에 대한 간단한 상담과 신청을 담당자와의 대화를 통해 할 수 있다. 신청 대상자가 전화로 프로그램을 신청하게 되면, 담당자는 신청 대상자에게 지원서류 및 요구서류(소득증명서)의 목록을 우편으로 보내게 되며, 신청 대상자는 우편을 통해 해당 서류를 담당자에게 제출하게 된다.
- ③ 프로젝트 심사: 담당자는 신청 대상자의 소득 및 세금 관련 서류 등을 검토하여, 프로젝트의 지원 여부를 결정하게 된다. 이 때, 신청 대상자의 소득수준과 프로젝트의 성격에 따라 무상 지원금(grant)과 무이자 대부(loan)를 결정하게 된다.
- ④ 프로젝트 조사: 해당 프로젝트에 지원하게 될 구체적이고 정확한 서비스의 종류를 결정하기 위해 담당자가 직접 건물의 조사를 진행한다. 이 과정에서 블로어 도어(blower door)와 같은 건물의 에너지 성능 평가가 이루어진다. 담당자는 모두 건물 기술자이며 매 3년마다 BPI (참고: <http://www.bpi.org/>)를 통해 건물의 에너지 및 성능 평가에 관한 교육을 받고 있다. 시애틀은 기후가 온화하고 비가 많기 때문에, 건물에 대한 주요 조사는 단열이나 방수 등이 주를 이룬다.
- ⑤ 입찰: 공사의 종류에 따라 3~4개의 업체가 입찰에 참여하게 된다.
- ⑥ 프로젝트 완료: 공사업체가 공사를 완료하면, 공사가 제대로 시행되었는지 철저하게 검토하게 되며, 이 때 아무런 문제가 없는 경우에만 공사비가 공사업체에게 지급되게 된다.

□ 예산

- 워싱턴 주의 상무부(Department of Commerce)는 주 전체 26개의 지역 사무소와 관계를 맺고, Weatherization 서비스와 주택에너지보존 교육을 제공함. 상무부는

Weatherization과 관련하여 4개의 자금 제공처를 가진. 자금원에는 Dept. of Energy(DOE) Funding, Dept. Health and Human Services(LIHEAP) Funding, Bonneville Power Administration(BPA) Funding, Biennium Capital Budget Energy Matchmaker Funding이 있다.

□ 주택 유지관리 및 개보수 계약자(업체) 선정방식

- 기본적으로 주정부(State)의 데이터베이스를 이용하여, 공사업자의 데이터베이스를 만든다. 주정부의 데이터베이스를 통해, 공사업자의 법적(소유관계, 면허 종류 등) 및 재정적 상태(잔고, 가입 보험 등)에 관한 정보를 알 수 있다. 또한, 본 프로그램이 1977년 이래로 지속되어 왔기 때문에 공사업자들의 업무 수행 능력에 대해 잘 알고 있다.
- 원칙적으로 General Contractor와 계약이 이루어지며, 법적 책임 역시 이들이 지게 된다. General Contractor는 공사의 종류에 따라 Sub-contractor들을 고용할 수 있다. 원칙적으로 계약서에 정부, 주택소유주, 공사업자의 모든 법적 책임이 명기되어 있다.

□ 2010~2011년 프로그램 성과

- 1년에 약 130만불의 경비에, 150~200개의 프로젝트가 수행되고 있다. 전체 경비를 기준으로 보면, 지원금(grant)과 대부금(loop)의 비율이 25%:75% 이지만, 프로젝트의 수로 보면, 50%:50% 이다. 이것은 한 프로젝트에 대한 대부금(loop)의 지원 경비가 지원금(grant)보다 훨씬 크기 때문이다.

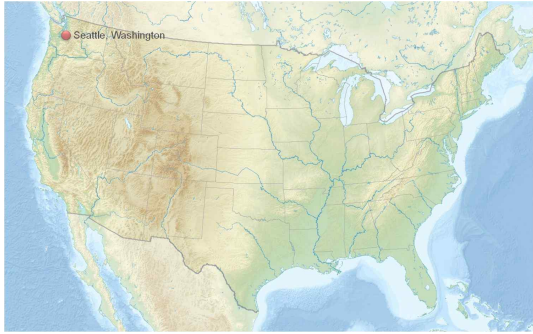
3) White Center Initiative란 무엇인가?

- White Center는 1940년대 경에 지어진 매우 가난한 지역이며, 시애틀과 브리엔(Burien) 사이에 위치한 지역이며, 얼마 전에 브리엔 시에 합병되었다. 이 지역의 오래된 집을 부수고, 새로운 커뮤니티를 조성하기 위해, Housing Finance에서 비영리 조직(Non-profit Organization)에게 장기(50년) 저금리 임대 프로그램을 지원하고 있다. 비영리 조직은 지원금을 바탕으로 Multi-family house의 임대 운영의 계획 및 수행을 담당하게 된다. Hope 6 프로그램이 대표적인 예라 할 수 있다.



2. 시애틀 주택과(Seattle Office of Housing)

- 일 시 : 2012. 09. 05(수) 15시
- 장 소 : 미국 시애틀시 주택과 (Seattle Office of Housing)
- 참석자 : **Jennifer LaBrecque** (HomeWise Program Manager, City of Seattle)



- 시애틀시(city of Seattle)
 - 위치: 미국 워싱턴주(State) 킹카운티(County) 시애틀시(City)
 - 워싱턴주 서북단에 위치한 워싱턴주 최대의 도시
 - 면적: 369.2km²
 - 인구: 620,778명(2011기준)
 - 밀도: 2,842명/km²

1) 시애틀 주택국(OH) 소개

□ 주택국(OH)의 주요 업무

- 본 Office 는 크게 4개의 프로그램과 Finance 부서로 구성된다. 먼저, 'Housing Policy & Planning'은 인센티브와 같은 주택 시장에 대한 전략에 대한 일을, 'Housing Levy'는 적정가 주택(Affordable Housing)과 집합 주택(Multifamily Housing)들을 위한 대부금(loan)에 관한 일을, 'Asset management'는 시가 추진하는 프로젝트들(City-funded units)의 자금 운영에 관한 일을, 그리고 끝으로 'HomeWise'는 저소득층의 주택 수리 및 에너지 성능 개선을 위한 일을 한다.

□ HomeWise & Weatherization에 대해서

- 본 프로그램은 13명의 직원이 있으며, 약 25년 정도 되었다. 아마도'Weatherization' 프로그램은 1970년대 후반과 1980년대 초반 미국의 에너지 위기 때부터 시작되었던 것 같다. 미국 연방정부의 에너지부(Department of Energy)와 보건사회복지부(Department of Health and Human Services)의 재정적 지원을 받고 있다.
- 전체 직원의 약 절반가량은 건물 기술자(Energy Auditor)로서, 실제 신청 대상자를 만나고, 계약 전반을 관리하고, 건물의 성능을 평가하는 역할을 한다. 이들은 공무원이 되기 이전에 집을 짓거나, 집을 관리해본 경험이 있는 사람들이다. 이들은 BPI(Building Performance Institute)를 통해 건물 성능 평가에 대한 지속적인 교육을 받고 있다. 나머지 다른 직원들을 설명하면, 1명의 총괄 부서장(manager), 2명의 프로그램 신청 전화를 받는 직원, 1명의 시스템 관리 직원 등이 있다.

□ 시애틀 주택국(OH)과 마을서비스센터(NSC)와의 관계

- 예전에는 ‘Neighborhood Service Center’에 실무 데스크를 만든 적도 있지만, 실제적인 효과가 없어, 포기하였다. 현재로서는 특별한 관계를 맺고 있지 않다.

2) HomeWise: Weatherization 프로그램

□ 소개

- HomeWise 프로그램은 저소득층을 위한 주택개선 프로그램으로 시애틀에 거주하는 시민 중 일정 소득수준에 해당하거나 저소득 임대아파트 거주자를 대상으로 무료 단열시공 및 주택수리 서비스를 제공한다.
- 저소득층의 기준은 주중앙소득(State Median Income)의 60%와 연방빈곤기준(Federal Poverty Level)의 200%에 근거하여 판단한다. 연방빈곤기준이 주중앙소득보다 낮기 때문에, 연방빈곤기준이 보다 우선권이 있는 편이다.

□ 공공의 역할 및 범위

- ‘Homewise & Weatherization’ 프로그램에 대한 특별한 법적 근거를 찾기는 어려운 편이다. 시헌장(City Charter)에 저소득층을 지원한다는 문구와 주법률(State Law)에 공익사업(수도, 전기 등)의 에너지 효율을 증대한다는 문구 정도가 아마도 해당될 수 있을 것 같다.

□ 운영조직: 담당자 인원 및 자격

- 주택과(OH)는 크게 4개의 프로그램과 Finance 부서로 구성된다. ‘Housing Policy & Planning’은 인센티브와 같은 주택 시장에 대한 전략에 대한 일을, ‘Housing Levy’는 적정가 주택(Affordable Housing)과 집합 주택(Multi-family Housing)을 위한 대부금(loan)에 관한 일을, ‘Asset management’는 시가 추진하는 프로젝트들(City-funded units)의 자금 운영에 관한 일을, 끝으로 ‘HomeWise’는 저소득층의 주택 수리 및 에너지 성능 개선을 위한 일을 한다.
- 현재 시애틀 주택과(OH)에서 HomeWise를 담당하는 인원은 총 13명이며, 각 분야의 전문가, 산업별 표준비용에 대한 전문가, 장비기술자 등 다양한 인력으로 구성됨. 전체 직원의 약 절반가량은 건물 기술자(Energy Auditor)로서 적절한 서비스항목을 선정하고, 건물의 성능을 평가하며, 작업의 관리감독 및 완료된 작업을 점검하는 역할을 한다.
- 건물 기술자들은 이전에 집을 짓거나 집을 관리해본 경험이 있는 사람들로, 에너지 효율진단(Building Performance Institute, BPI) 교육을 통해 건물 성능 평가에 대한 지속적인 교육을 받고 있다.

- 건물 기술자 외에 1명의 총괄 부서장(manager), 2명의 전화 상담원, 1명의 시스템 관리 직원 등이 있다.

□ 예산

- 예산 규모는 연중 다양하게 변하는 편이다. ‘Weatherization’은 미국 연방 정부의 경제부흥의 일환이기 때문에, 경기변동에 따라 다양하게 변하게 된다. 즉, 경제가 어려울 때는 연방정부가 더 많은 예산을 ‘Weatherization’에 편성하는 편이다. 구체적인 예산 규모로는 행정 운영비를 포함하여, 2011년에는 780만 달러, 2012년은 500만 달러 정도이다.
- 예산 지원 기관은 상당히 다양하며, 예산 기관의 지원금 역시 다양하게 변하는 편이다. 우선, 연방 정부의 에너지부(Department of Energy)와 보건사회복지부(Department of Health and Human Services)가 있으며, 다음으로 주 정부의 상무부(Department of Commerce)와 입법부(Legislature)가 있다.
- 그리고, 시애틀 시의 전기 공급을 담당하는 City Light, Puget Sound 지역의 에너지를 관리하는 Puget Sound Energy 그리고, 발전 관련 일을 하는 BPA(Bonneville Power Administration) 등이 예산을 제공한다. 이들은 건물의 에너지 성능 개선을 하면, 그만큼 에너지가 절약된다는 측면에서 예산을 지원하고 있는 것이다.

□ 지원서비스

- ‘Weatherization’은 지원금(grant)에 따라 지원되어, 100% 무료이지만, ‘Home Repair’는 신청 대상자의 소득 수준에 따라 0~2% 정도의 저금리의 대부금(loan)의 형태로 지원되기 때문에, 신청 대상자는 추후 대부금을 갚아야 한다.
- 주택 소유주(Homeowner) 입장에서는 차이가 없다. 단지, 이와 같은 구분은공사업자와의 계약 크기의 규모에 따른 차이인데, ‘SFFW’는 큰 공사를 말하며, ‘Specialty’는 작은 공사를 말한다고 보면 된다. 예를 들면, 보일러 공사는 ‘Specialty’라고 할 수 있다. ‘SFFW’는 통상 많은 경비가 소요되는데, 이를 위해 다양한 지원기관의 예산을 통합해서 사용하고 있다.

□ 주택 유지관리 및 개보수 계약자(업체) 선정방식

- 다양한 예산 지원처(Budget Source)의 예산을 투명하고 합리적으로 집행하기 위해 효과적인 데이터베이스를 이용하고 있다. 업체 결정을 위해, 업무를 선정하면, 적정 업체가 검색되게 되어 있는 시스템이다. 이를 위해 사전에 업체에 대한 정보가 데이터베이스에 입력되어 있다. 원칙적으로는 저비용의 원칙이지만, 회사의 규모와 시공 능력에 따라 등급(Tier)을 매겨 놓았기 때문에, 아무리 저비용의 업체라 할지라도 여러 공사를 한꺼번에 많이 할 수 없게 되어 있다.
- 완벽한 공사를 위해, 최종 점검(Final Inspection)을 철저히 하는 편이다. 공사는 통

상 길어야 2~3주 정도 소요되기 때문에, 공사 완료 이후의 최종 점검을 거쳐, 공사비가 지급된다. 공사업체들은 본 프로그램이 주요한 비즈니스 수단 중의 하나이기 때문에, 성실하게 공사에 참여하고 있다.

□ 프로그램 운영에 대한 애로사항

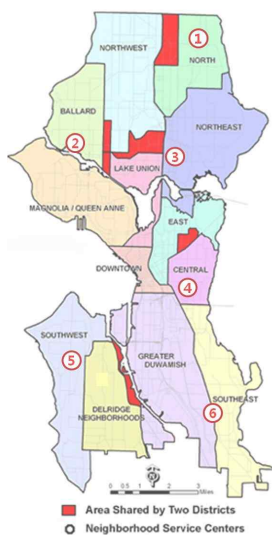
- 오랜 시간 동안 진행되어 왔기 때문에, 특별한 문제가 있는 것 같지는 않다. 지원 대상자들은 담당자(Energy Auditor)들의 능력이 상당히 뛰어나기 때문에, 많이 만족하고 있다. 공사업체들은 정부의 일이기 때문에 아마도 문서 작업이 조금 많은 것을 힘들어할 수도 있을 것 같다.

3. 시애틀 마을서비스센터(Neighborhood Service Center)

1) 개요

□ 마을서비스센터(Neighborhood Service Center, NSC)란?

- ‘주민과 가까운 시청, 주민에 다가가는 행정’을 위해 각 지역에 설치된 주민서비스 제공 시설
- 시애틀시청 행정업무의 일부를 마을단위의 행정체계를 갖춘 시설
- 우리나라의 ‘동사무소’ 개념과 유사
- 2012년 8월 현재 시애틀내 NSC 6개소가 운영되고 있음



번호	명칭
①	Lake City Neighborhood Service Center
②	Ballard Neighborhood Service Center
③	University Neighborhood Service Center
④	Central Neighborhood Service Center
⑤	Southwest Neighborhood Service Center
⑥	Southeast Neighborhood Service Center

□ 운영조직

- 방문한 마을서비스센터(NSC)는 ②번 ‘Ballard Neighborhood Service Center’였으며, 직원은 2명이 상근하고 있다.

□ 주요업무

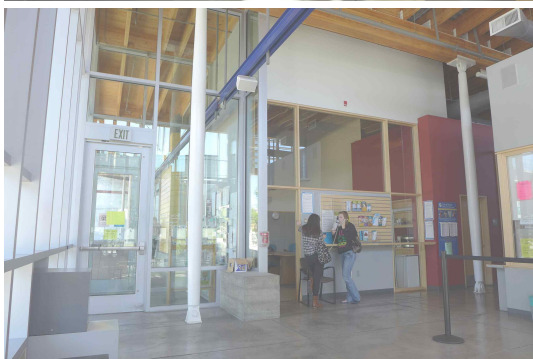
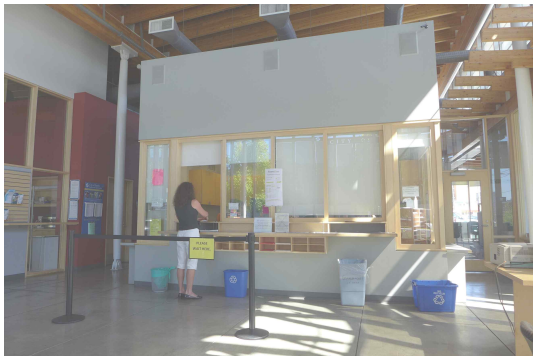
- 마을서비스센터에서 담당하는 업무로는 지역사회 행사 또는 축제를 운영·관리, 지역 주민들에게 일자리 제공, 범죄예방을 위한 활동, 푸드뱅크(Food Banks), 각종 공과금 납부, 여권발급, 대중교통 서비스 안내, P패치 커뮤니티 가든 프로그램(P-Patch Community Garden Program) 안내 등 다양한 서비스를 제공하고 있다.
- 또한, 시애틀 주택과(OH)의 프로그램 중 HomeWise: Weatherization Services를 담당하기도 하였다.

2) 볼라드 마을서비스센터(Ballard Neighborhood Service Center)

- 볼라드 마을서비스센터는 볼라드도서관과 같은 건물에 위치해있으며, 상근 인력은 2명이다.
- 시애틀은 1998년, 모두를 위한 도서관을 위해 상당한 양의 자금을 투입하였는데, 2005년에 현재의 건물로 교체되었으며, 건축물은 디자인상을 수여하기도 했다.
- 볼라드 마을서비스센터에서 처리하는 주요 업무는 여권발급 및 공과금납부가 대다수이며, 대부분의 주민들은 도서관을 이용하러 방문한다. 시애틀의 예산삭감으로 직원 수도 줄었으며 예전처럼 마을서비스센터가 활발하지 못하다.



[그림 2-2] 볼라드 마을서비스센터



[그림 2-3] 볼라드 마을서비스센터 내부



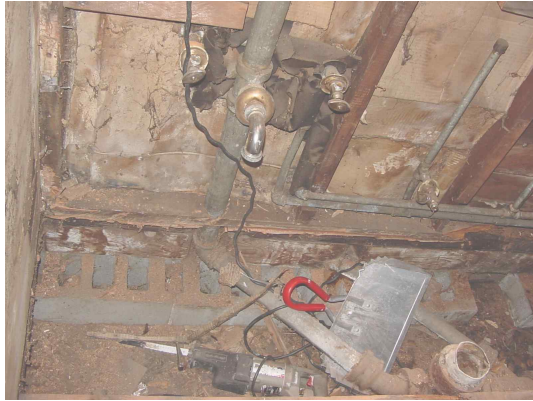
[그림 2-4] 볼라드 도서관 내부

□ 최근 동향

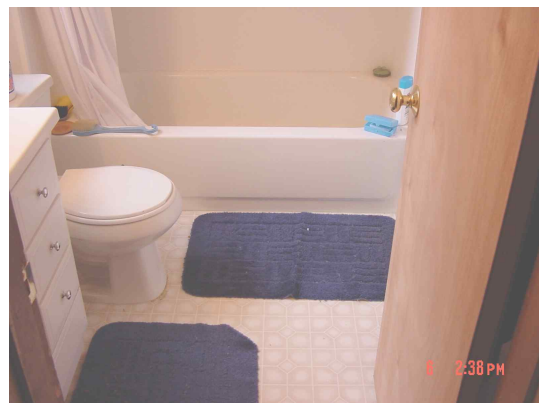
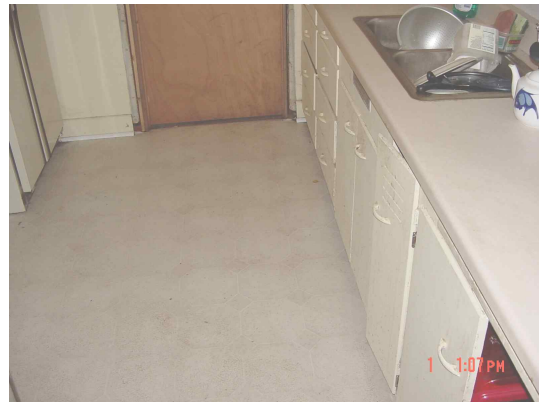
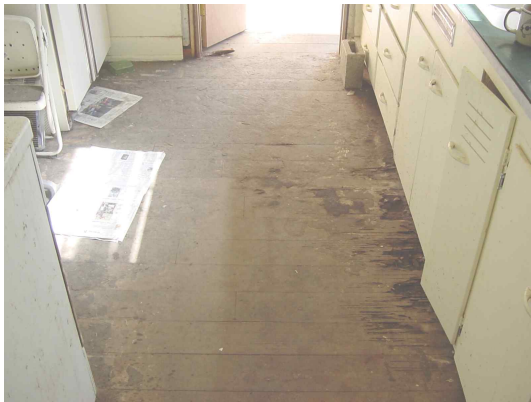
- 마을서비스센터는 1972년 처음으로 6개 지역(Ballard, University, Fremont, Southwest, Southeast, Central)에 센터가 설치되어 운영되었으며, 명칭은 ‘모델도시 사무소(Model Cities Office)’였다.
- 1974년에 ‘커뮤니티 서비스센터(Community Service Center)’로 명칭이 변경되었으며, 3개 지역에 서비스센터(Greenwood, Lake City와 1)가 추가로 설치되어 총 9개소로 늘어난다.
- 1987년에 이르러서는 13개소의 마을서비스센터(NSC)가 설치되어 각 서비스센터마다 관할구역이 지정되었으며, 1991년에 현재의 ‘마을서비스센터(Neighborhood Service Center)’로 변경되었다.
- 하지만 최근 시애틀시 재정축소로 인하여 13개소에 이르렀던 마을서비스센터는 2012년 8월 현재 6개소만 남아있으며, 인력감소로 인해 주요 업무가 줄어들게 되었다.
- 마을서비스센터에서는 여권발급 및 행정서비스(주택관리비 지불 등)를 주로 처리하고 있다. 예전에는 많은 주민들이 방문하여 다양한 프로그램들 제공하였지만, 요새는 주민들의 방문횟수도 줄었으며 하는 업무도 다양하지 못하다.

Ⅲ. 미국 주택수리 관련 프로젝트 현장 답사사진

1. Housing Repair & Weatherization



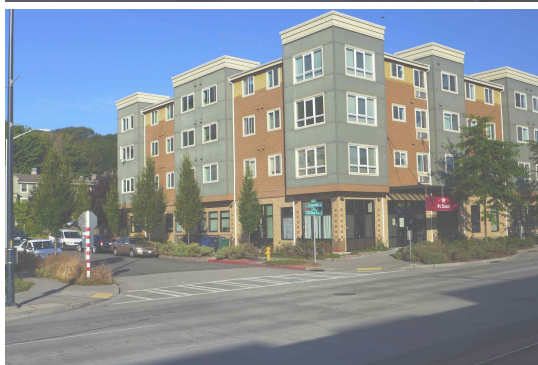
[그림 3-1] 주택수리 모습



[그림 3-2] 주택 내부수리 전후



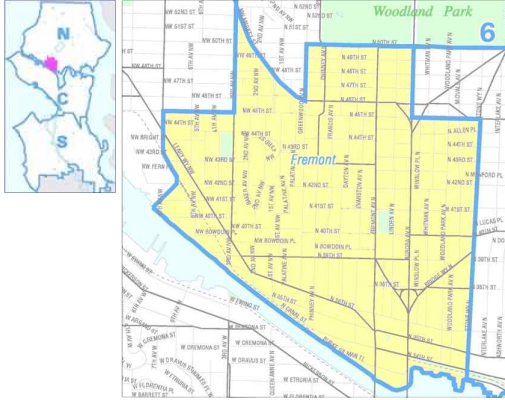
[그림 3-3] 주택 외부수리 전후



[그림 3-4] 킹카운티 주택

2. 기타

1) 프리몬트(fremont)



□ 프리몬트(Fremont neighborhood)

- 위치: 프리몬트(Fremont)는 시애틀 북서쪽 및 다운타운 북쪽에 위치한 지구
- 면적: 약 3.6km^2 (1.416 miles^2)
- 인구: 10,965명
- 밀도: 약 $3,025\text{명}/\text{km}^2$ (시애틀시 $2,842\text{명}/\text{km}^2$)
- 미국의 일반적인 주거지역이었으나 Google, Adobe, Getty Images 등이 들어오면서 시애틀에서 첨단기술산업의 중심지가 됨
- 기존의 저층주택과 고밀도주택이 혼재되어 있음



[그림 3-5] 프리몬트(Fremont) 주택

2) 벨뷰시(city of Bellevue)



□ 벨뷰시(city of Bellevue)

- 위치: 워싱턴주 킹카운티 동부지역에 위치하고 있으며, 시애틀과 워싱턴호를 사이에 두고 떨어져있음
- 면적: 87.8km²
- 인구: 124,798명(2011기준)
- 밀도: 1,524명/km²
- 벨뷰(Bellevue)는 시애틀의 위성도시임
- 원래는 조용한 시골이었으나 20세기 교통의 발달로 독립된 대도시로 성장하기 시작하였으며, 현재는 고층빌딩이 밀집해있는 다운타운을 중심으로 발전하고 있음



[그림 3-6] 벨뷰시 다운타운

IV. 구독 자료 목록

□ 킹카운티 관련 발간물

1. King County 브로슈어

- Special Needs Renters(Home Accessibility Modification program)

ELIGIBILITY
Eligibility is determined by gross annual income of ALL household members.

Family Size	Maximum Gross Income to be eligible for (HAM) Grant assistance
1	\$45,000
2	\$52,000
3	\$59,000
4	\$66,000
5	\$73,000
6	\$79,000
7	\$85,000
8	\$90,000

Other eligibility requirements include:

- Maximum grant \$5,000.00.
- Must have a landlord tenant relationship.
- Asset limitations may apply.
- Subject to available funding.
- Unit must be occupied by a low to moderate-income tenant.
- The property must be located in an eligible King County area.
- Fair Market Rates apply.

For information about other King County Housing Repair Programs or the Home Accessibility Modification Program that applies to homeowners, please call: (206) 263-9095

King County
Housing Repair Program
The Chinook Building
401 Fifth Avenue, Suite 510
Seattle, WA 98104-1818
(206) 263-9095
TTY: 711 (Relay Service)
www.kingcounty.gov/housingrepair

Sign language and other communication material in alternate formats can be arranged given sufficient notice.
Please Call (206) 263-9095
Or TTY: (Relay Service)

Special Needs Renters
HOUSING REPAIR PROGRAMS

Home Accessibility Modification Programs
King County Housing Repair Programs
To Apply Call: (206) 263-9095
Toll free 1-800-325-6165 TTY: 711 (Relay Service)
http://www.kingcounty.gov/housingrepair

Home Accessibility Modification Program

PROGRAM DESCRIPTION
The King County Home Accessibility Modification Program (HAM) provides free financial assistance for eligible tenants to make necessary modifications to their rental units.
The Fair Housing Act requires that a property owner / agent must "permit at the expense of the special needs person, reasonable modification of existing premises occupied or to be occupied by such person if such modifications may be necessary to afford such person full enjoyment of the premises".
The property owner benefits by having the property outfitted with access modifications that will benefit the special needs population. This offers a competitive advantage in marketing to a diverse population of renters.

THE PROCESS

- The Tenant provides necessary information to the King County Housing Repair Program to determine income eligibility and completes the application process.
- The County and tenant determine accessibility needs.
- Property Owner / Agent approve the proposed modifications to tenant's residence.
- The property owner / Agent and tenant sign a Home Accessibility Modification Agreement.
- Qualified contractors bid on the scope of work.
- A contract is signed and the Notice to Proceed is issued to complete proposed work.

TYPES OF REPAIRS

- Wheelchair ramps
- Door widening
- Modifications for the hearing impaired: smoke alarms and other electronic devices.
- Grab bars
- Transfer lifts
- Roll-in showers
- Plumbing and lighting fixtures designed for the special needs consumer.

- Homeowner program(Owner Occupied Programs)

ELIGIBILITY
Eligibility is determined by gross annual income of ALL household members.

Family Size	Maximum Gross Income to be eligible for:
1	\$45,000
2	\$52,000
3	\$59,000
4	\$66,000
5	\$73,000
6	\$79,000
7	\$85,000
8	\$90,000

Other eligibility requirements include:

- One year residency
- Owner-occupied
- Asset limitations
- Sufficient home equity

Note:
Income limits adjust annually.
Necessary health and safety repairs are a priority.
If you foreclose against the equity of the house in the future, your lender may require the King County loan to be repaid.

For information about other King County Housing Repair Programs or the Home Accessibility Modification Program please call: (206) 263-9095

King County
Housing Repair Program
The Chinook Building
401 Fifth Avenue, Suite 510
Seattle, WA 98104-1818
(206) 263-9095
TOLL FREE 1-800-325-6165
www.kingcounty.gov/housingrepair

Sign language and other communication material in alternate formats can be arranged given sufficient notice.
Please Call (206) 263-9095
Or TTY: 711 (Relay Service)

HOMEOWNER PROGRAM
HOUSING REPAIR PROGRAMS

0% INTEREST NO MONTHLY PAYMENTS
King County Housing Repair Programs
To Apply Call: (206) 263-9095
Toll free 1-800-325-6165 TTY: 711 (Relay Service)
http://www.kingcounty.gov/housingrepair

Owner Occupied Loan Programs

LOANS
Deferred Payment Loan Program
This program provides financing for the total cost of eligible and necessary repairs up to the maximum loan amount.

- Maximum loan \$25,000.00
- 0% interest
- No monthly payments
- Repaid at the time the home is sold or title transferred, home is refinanced, or is no longer used as your primary residence

Matching Funds Program
King County provides one-half of the funds and the homeowner MATCHES the funding with a loan from a local lender or private funds. Repair costs exceeding \$50,000.00 will be the total responsibility of the homeowner.

- Maximum County loan \$25,000.00
- 0% interest
- No monthly payments
- Repaid at the time the home is sold or title transferred, home is refinanced, or is no longer used as your primary residence

WHY NOT FIX UP YOUR HOME
WITH A NO INTEREST LOAN?
Homeowners who live in King County, outside the city limits of Seattle, may apply. Not all programs are available in all areas.

GRANTS
Unlike loans, grants are not repaid. Eligibility for a grant is determined by a lower gross annual income than a loan.
Emergency Grants

- Maximum emergency grant amount \$3,000.00
- Available for life threatening repair needs in owner-occupied homes.

Mobile Home Grants

- Maximum grant amount \$5,000.00
- Available for mobile homeowners Without ownership in the land on which the mobile home is located.

- Homeowner program(for Weatherization&Housing Repair Loan)

ELIGIBILITY
Eligibility is determined by gross annual income of ALL household members.

Family Size	Maximum Gross Income to be eligible for:
1	\$45,000
2	\$52,000
3	\$59,000
4	\$66,000
5	\$73,000
6	\$79,000
7	\$85,000
8	\$90,000

Other eligibility requirements include:

- One year residency
- Owner-occupied
- Asset limitations
- Sufficient home equity may apply
- Program funding is limited and always subject to fund availability

Note:
Income limits adjust annually.
Necessary health and safety repairs are a priority.
If you foreclose against the equity of the house in the future, your lender may require the King County loan to be repaid.

For information about other King County Housing Repair Programs or the Home Accessibility Modification Program please call: (206) 263-9095

King County
Housing Repair Program
The Chinook Building
401 Fifth Avenue, Suite 510
Seattle, WA 98104-1818
(206) 263-9095
TOLL FREE 1-800-325-6165
www.kingcounty.gov/housingrepair

Sign language and other communication material in alternate formats can be arranged given sufficient notice.
Please Call (206) 263-9095
Or TTY: 711 (Relay Service)

HOMEOWNER PROGRAM
HOUSING REPAIR PROGRAMS

0% INTEREST NO MONTHLY PAYMENTS
King County Housing Repair Programs
To Apply Call: (206) 263-9095
Toll free 1-800-325-6165 TTY: 711 (Relay Service)
http://www.kingcounty.gov/housingrepair

Owner Occupied Loan Programs

WEATHERIZATION LOANS
Deferred Payment Loan Program
The moderate-income Weatherization program provides financing for the total cost of eligible weatherization activity up to the maximum loan amount. We will finance up to 100% of the value of your home. Activity cost benefit analysis is calculated over the life of the product or 15 years. All Weatherization participants will receive a full energy audit.

- Maximum loan \$8,000.00
- 0% interest
- No monthly payments
- Repaid at the time the home is sold or title transferred, home is refinanced, or is no longer used as your primary residence

HOUSING REPAIR LOANS
Deferred Payment Loan & Matching Funds Program
The Deferred Loan Program provides financing for the total cost of eligible and necessary repairs up to the maximum loan amount.
or
King County provides one-half of the funds and the homeowner MATCHES the funding with a loan from a local lender or private funds. Repair costs exceeding \$50,000.00 will be the total responsibility of the homeowner.

- Maximum loan, each \$25,000.00
- 0% interest
- No monthly payments
- Repaid at the time the home is sold or title transferred, home is refinanced, or is no longer used as your primary residence

WHY NOT FIX UP YOUR HOME
WITH A NO INTEREST LOAN?
Homeowners who live in King County, outside the city limits of Seattle, may apply. Not all programs are available in all areas.

EMERGENCY & MOBILE HOME GRANTS
Unlike loans, grants are not repaid. Eligibility for a grant is determined by a lower gross annual income than a loan.
Emergency Grants

- Maximum emergency grant amount \$3,000.00
- Available for life threatening repair needs in owner-occupied homes.

Mobile Home Grants

- Maximum grant amount \$5,000.00
- Available for mobile homeowners Without ownership in the land on which the mobile home is located.

□ 시애틀 관련 발간물

1. Seattle 브로슈어

– Home Repair Loan Program

City of Seattle – Office of Housing

HOME REPAIR LOAN PROGRAM

The Home Repair Loan Program offers 0-3% loans to eligible Seattle homeowners. Repairs can address:

- failing roofs
- deficient electrical systems
- plumbing problems
- broken side sewers
- damaged siding and poor windows
- other safety concerns or serious structural deficiencies.



A City of Seattle home repair loan can help make your home safer and healthier.

Call for prescreening
(206) 684-0458
www.seattle.gov/housing

Low-interest home repair loans for qualified low-income homeowners within the Seattle city limits.

2012 Income Guidelines (figures updated annually)

Maximum monthly income*

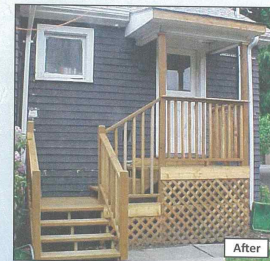
1 person	\$3,791	5 person	\$5,850
2 person	\$4,333	6 person	\$6,283
3 person	\$4,875	7 person	\$6,716
4 person	\$5,416	8 person	\$7,150

* Total gross income of household, before taxes and deductions.

One of our loans can help you live in a safer, healthier home.

- The minimum loan is \$3,000.
- Maximum 3% interest rate.
- Terms up to 20 years with potential for deferral.

Call or email for prescreening:
(206) 684-0458
HomeRepairLoan@Seattle.gov



– HomeWise 브로슈어

City of Seattle – Office of Housing

HOME WISE

Does your home need help?



Save money on your energy bills

Our program provides these FREE weatherization services:

- Insulation of:
 - attic
 - walls
 - crawlspace
- Furnace repair, tune-up/replacement
- Hot water pipe insulation
- Duct insulation
- Energy conservation-related repairs
- Venting of bathrooms/kitchens
- Weatherstripping of exterior doors
- Window sealing
- Carbon monoxide monitors
- Smoke alarms
- ... and more

See if you qualify...
call (206) 684-0244 or
email HomeWise@Seattle.gov
www.seattle.gov/housing/homewise

We may be able to help if you own your home, rent a home or own a rental

The Seattle Office of Housing's HomeWise program provides FREE weatherization upgrades for income-qualified homeowners and renters.

A properly weatherized home or apartment is both more efficient and more comfortable. It can reduce your utility bills while helping to save the environment.

2011 Income Guidelines

Total household monthly income before taxes, based upon household size*.

For weatherization of homes with a gas or oil heating system:

1 person	up to \$2,126 per month
2 person	up to \$2,780 per month
3 person	up to \$3,435 per month
4 person	up to \$4,089 per month

For weatherization of homes with electric heat:

1 person	up to \$3,745 per month
2 person	up to \$4,283 per month
3 person	up to \$4,816 per month
4 person	up to \$5,350 per month

*to save space, limits listed here show only up to 4-person households, but larger households are eligible. If you have 5+ persons in your household, call for applicable limits.

Call (206) 684-0244
for the City of Seattle's
free weatherization program

HomeWise is a program of the City of Seattle's Office of Housing. Services are provided for free to qualified homeowners through city, state and federal grants.