

저층주거지 유지·관리를 위한
지원시스템 구축 및 제도개선 방안

A Study on Support System Establishment
for Maintenance and Management of Low-rise Housing

심경미 Sim, Kyung Mi
오주형 Oh, Chu Hyoung

(a u r i

AURI-기본-2012-5
저층주거지 유지·관리를 위한 지원시스템 구축 및 제도개선 방안
A Study on Support System Establishment
for Maintenance and Management of Low-rise Housing

지은이: 심경미, 오주형

펴낸곳: 건축도시공간연구소

출판등록: 제385-385000025100-2008000005호

인쇄: 2012년 10월 31일, 발행: 2012년 10월 31일

주소: 경기도 안양시 동안구 관양동 1591 아크로타워 B동 301호

전화: 031-478-9600, 팩스: 031-478-9609

<http://www.auri.re.kr>

가격: 17,000원, ISBN: 978-89-97468-26-3

* 이 연구보고서의 내용은 건축도시공간연구소의 자체 연구물로서
정부의 정책이나 견해와 다를 수 있습니다.

연구진

┆ 연구책임	심경미 부연구위원
┆ 연구진	오주형 부연구위원
┆ 외부 연구진	이영범 경기대학교 건축전문대학원 교수 김은희 (사)견고싶은 도시만들기 시민연대 사무처장
┆ 연구 보조원	권인석, 김충호, 설정임, 윤소라, 이경재, 전영미

┆ 연구심의위원	강미선 이화여자대학교 건축학부 교수 김대익 환경대학교 건축학부 교수 김상호 건축도시공간연구소 기획조정실장 박소현 서울대학교 건축학과 교수 신보미 국토해양부 도시재생과 사무관 장남종 서울연구원 연구위원
┆ 연구자문위원	김기호 서울시립대학교 도시공학과 교수 남철관 성북구 마을만들기지원센터 센터장 박상필 부산발전연구원 연구위원 박인석 명지대학교 건축학부 교수 박정원 전주시 금암2동 마을만들기 활동가 박학룡 대한개발연구회 대표이사 변강훈 부산 산복도로 마을만들기 활동가 오재환 부산발전연구원 연구위원 유나경 코레스 엔지니어링 이사 이미현 전주시청 도시재생사업단 도시재생과 주무관 이정현 부산발전연구원 선임연구위원 이주원 (주)두꺼비하우징 대표이사 임채준 전주시청 도시재생사업단 도시재생과 팀장 장옥연 온공간연구소 소장 정 석 가천대학교 도시계획학과 교수

연구요약

제1장 서론

본 연구는 국내 주거정책 및 지원사업이 아파트 중심의 공급에서 벗어나 저층주거지의 유지와 관리를 위한 방향으로 전환될 필요가 있다는 인식과 함께 저층주거지 관리를 위한 제도적 시스템과 보호 장치가 아파트에 비해 부재하다는 문제인식에 따라, 저층주거지의 유지·관리를 위한 지원시스템과 제도개선 방안을 제시하는 것을 목적으로 한다. 특히 시범사업 위주로 진행되던 저층주거지 정비사업을 통한 일시적인 지원에서 벗어나, 양호한 환경의 일반 저층주거지를 대상으로 주택성능이 떨어지는 기존 재고주택의 개보수 및 유지·관리를 위한 보편적인 지원체계를 제시하는 것에 목표를 두고 있다.

이를 위해 저층주거지를 유지하고 관리하는 것과 관련된 지원조직의 운영현황과 지원 실태를 분석하여 성과와 한계점을 도출하고, 서울과 지방의 일반적인 저층주거지를 대상으로 현장조사 및 주민 설문조사를 통해 주택 개보수 현황과 문제점, 주민 인식과 수요를 파악하였다. 또한 해외사례 분석을 통해 기존 재고주택의 유지·관리를 위한 정책과 지원, 운영방식과 제도 현황을 파악하였다. 본 연구는 저층주거지 관련 사업 및 법·제도 등에 대한 문헌조사, 국내외 현장조사 및 관계 담당자 면담, 주민설문조사 및 방문 인터뷰, 전문가 자문회의 및 워크숍 개최, 유관기관의 협력 및 정보 교류 등의 방법을 활용하여 수행하였다.

제2장 저층주거지 유지·관리 지원정책 현황 및 필요성

2장에서는 저층주거지 유지·관리를 위한 이제까지의 법제도 및 관련 사업, 최근의 변화를 검토하고, 저층주거지 유지·관리의 의미와 기존 재고주택의 지원이 가지는 가치와 필요성을 정리하였다.

주택의 유지·관리와 관련된 국가정책은 대부분 공동주택을 대상으로 운영되고 있어 저층주거지를 대상으로 하는 유지·관리 정책은 매우 미흡한 실정인 가운데, 최근 기존의 획일적인 주거지 정비방식과 신규공급 위주의 주택정책에 대한 반성이 일어나면서 단독다세대·다가구 등 저층주거지의 보존 및 관리에 대한 목소리가 높아지고 있으며, 일반인들의 관심도 증가하여 제도적인 변화를 맞고 있다. 「건축법」에는 단독주택 등의 유지·관리를 위한 주택관리지원센터의 설치근거가 도입될 예정이며, 「도시 및 주거환경 정비법」에는 철거재개발에서 벗어난 저층주거지 정비·관리를 위한 ‘주거환경관리사업’이 신설되었다. 또한 서울시를 비롯한 여러 지자체에서는 마을공동체 만들기 지원 등에 관한 조례를 제정하는 등 다양한 변화를 보여주고 있다.

이와 함께 중앙정부, 지방자치단체, 민간의 각 주체별로 저층주거지 유지·관리와 관련하여 상당히 다양한 사업들을 추진하고 있는데, 대부분 기반시설 설치, 생활편의시설 확충 등 공공영역의 환경개선에 치중되어 있으며, 지붕·창호·난방 등 개별주택의 수리에 대해서는 저소득층을 위한 복지차원의 직접적인 지원에 머무르고 있다. 또한 대체로 시범적인 지원사업으로 추진되고 있어 예산확보의 여부에 따라 사업의 지속성을 담보하기 어렵고, 지속가능한 사업추진을 위한 조직 및 제도적 근거가 미약하다는 한계를 갖고 있다.

기존 재고주택을 유지하고 관리한다는 것은 도시적 측면에서 시민들에게 다양한 유형의 주택을 선택할 수 있는 기회를 제공하고, 인구사회구조 및 생활양식의 변화에 대응하는 주택수요를 수용한다는 점에서 매우 의미 있는 일이다. 환경적 측면에서는 사용가능한 주택의 무차별한 철거로 인한 자원낭비와 환경오염을 막는다는 점에서, 그리고 경제적 측면에서는 지역 집수리 수요에 대응하는 커뮤니티단위의 주택건설시장을 형성하여 지역경제의 활성화에 기여한다는 점에서 가치 있는 일이다. 또한 사회·역사적 측면에서 지역의 역사성과 장소성을 보존하고, 지역주민의 커뮤니티를 유지, 강화한다는 점에서 매우 중요한 일이기도 하다. 결과적으로 저층주거지의 유지·관리를 통해 기존 재고주택의 수명을 연장하여 적절히 활용할 수 있도록 한다는 것은 환경적·사회적·경제적으로 큰 가치를 갖는다.

제3장 저층주거지 유지·관리 관련 지원조직 운영사례

저층주거지의 주택 개보수 및 유지·관리 지원체계를 마련하기 위해 현재 관련 사업을 활발하게 펼치고 있는 전주시 해피하우스센터와 마을만들기 지원센터, 두꺼비하우징과

장수마을의 동네목수 4개의 조직을 대상으로 운영사례를 살펴보았다. 구체적으로 지원조직 설립배경 및 목적, 조직체계 및 주체별 역할 등의 운영체계, 서비스 세부내용을 분석하고 각 조직의 성과와 한계점을 도출하였다. 해피하우스센터와 마을만들기 지원센터는 공공에서 자치조례에 근거하여 운영되고 있는 공공주도형이며, 두꺼비하우징과 동네목수는 사회적기업으로 활동하고 있는 민간주도형 지원조직이라 할 수 있는데, 사례조사 결과 주요 시사점은 크게 세 가지로 정리할 수 있다.

첫째 공공주도의 지원센터는 재정적으로는 안정화되었으나 지원대상이 한정되어 있어 마을단위의 종합적인 주거지관리에는 한계가 있었으며, 민간주도의 지원센터는 유상수리에 대한 수요가 부족하고 공공발주에 의존하고 있어 운영 안정화에 큰 어려움을 안고 있는 것으로 나타났다. 둘째 아직까지 주택 수리 및 유지·관리에 대한 일반인들의 유상지불의사가 적어 민간시장에 의한 관리방식 도입이 시기상조임을 확인하였으며, 이에 따라 다양한 주택유형이 혼재되어 있는 저층주거지의 종합적인 관리를 위해 공공주도의 다양한 지원방안과 지원체계를 마련할 필요가 있다. 셋째 에너지성능 향상과 관련한 부처별 사업이 연계되어 포괄지원을 통해 한 가구에 중복지원이 되어야 실질적인 주택성능향상이 이루어질 수 있다는 점에서 이에 대한 개선이 필요함을 확인하였다.

제4장 국내 저층주거지 유지·관리 현황 및 수요 파악

4장에서는 저층주거지 거주자의 사회·경제적 특성을 파악하고, 저층주거지 주거환경 및 주택 유지·관리의 현황과 문제점, 주민수요 등을 파악하기 위해 강북구 우이동, 성북구 월곡2동, 전주시 금암2동을 대상으로 저층주거지의 물리적 현황과 함께 쓰레기처리, 주차, 방법 및 치안, 커뮤니티 공간 등 중간영역의 관리 및 주택 개보수 실태를 조사하였다. 또한 주민 설문조사 및 심층조사를 통해 거주자 특성과 주택 개보수 현황과 어려운 점, 주택 개보수 지원 필요성에 대한 인식과 수요 등을 조사하였다.

세 지역의 저층주거지 주민들은 자가 비율은 높으나 60세 이상의 고령인구 거주비율이 높았으며 오랜 거주기간으로 지역에 대한 애착과 주민 간 유대관계가 높은 것으로 조사되었다. 주민들 대부분은 주택 개보수에 대한 필요성을 인지하고 있었으며, 실제로 난방비 절감을 위한 공사 의향은 높게 나타났으나 거주자의 고령화에 따라 많은 주민이 공사비에 대해 경제적 부담을 느끼고, 이에 실질적인 정비가 어려운 것으로 조사되었다.

주택 개보수 수요조사 결과 지붕이나 옥상의 방수성능과 단열성능 개선, 그리고 누전, 누수, 동파 등 긴급보수에 대한 요구가 높게 나왔다. 주택보수에 있어서는 비용부담과 함께 공사업체에 대한 정보가 부족한 것을 가장 어려운 점으로 꼽았다. 특히 거주자들 대부분이 단독주택의 경우 10년이 지나면 노후도가 심해져 전면적인 수리를 해야 함을 알고 있음에도 불구하고 비용부담과 함께 공사결과에 대한 질을 담보할 수 없다는 점에서 쉽게 진행을 하지 못하고 불편을 감수하며 살고 있는 것으로 조사되었다. 공공에 대한 지원사항으로는 공사업체에 대한 정보제공, 긴급보수 지원, 주택관리에 대한 교육 및 기술지원 등에 대한 요구가 높았으며, 저층주거지 지원센터에 대한 주민들의 인지도는 낮았으나, 향후 지원센터의 설립 및 서비스 제공에 대해서는 긍정적인 입장을 가지고 있는 것으로 조사되었다. 저층주거지의 효과적인 유지관리를 위해서는 이러한 주민의 특성과 지역현황을 고려한 정책지원방안을 마련할 필요가 있다.

제5장 해외사례

미국 워싱턴주, 영국 HIAs, 독일, 프랑스 등의 해외사례에서 주택개선과 관련한 정책과 지원현황을 살펴보았다. 미국의 경우, 워싱턴주 킹 카운티의 Housing Repair 프로그램과 시애틀에서 운영중인 Home Wise: Weatherization Services를 살펴보았다. 이들은 소유자 뿐만 아니라 임대거주자에게도 지원을 하고 있는 점, 전담부서를 운영하고 국가에서 관련업무를 수행할 수 있도록 정기적인 에너지점검 등의 교육을 시행하고 있는 점, 체계적인 업체 정보 DB구축을 통해 업체선정과 계약, 사후 공사관리까지 공공에서 진행하고 있는 점이 특징적이다. 영국은 비영리단체인 주택관리전문업체 HIAs(Home Improvement Agencies)를 통해 주택 개보수 서비스를 제공하고 있다. 거주자가 자신이 거주하는 주택의 물리적 환경을 개보수하고 관리할 수 있도록 주택개보수 상담서비스, 개보수 서비스, 개보수 관리서비스, 재정상담 지원서비스 등을 제공하고 있는데, 2009년 지방자치단체가 기존의 서비스를 확대할 수 있도록 수리공서비스인 Handyperson Service를 도입하여 재정지원을 하고 60세 이상의 노약자를 위한 프로그램 운영 등 지역별로 매우 다양한 지원프로그램을 운영하는 것이 특징적이다.

독일의 경우, 사회적으로 취약한 지역에서 주택회사가 가지고 있는 임대주택 혹은 일부 분양주택단지가 ‘사회통합형 도시’ 혹은 ‘도시정비사업’으로 지정되면 정비사업과 연

제하여 지역의 재생을 위한 근린관리(QM: Quartiersmanagement)를 수행하고 있으며, 저층주거지 유지관리와 관련하여 재개발사업에서 주택개량을 추진하고, 주택회사에 의해 주택개량, 유지관리, 레노베이션, 임대인 상담, 불만처리, 교육 등의 주거지관리 서비스를 제공하고 있었다. 프랑스는 주거지 리모델링을 추진할 수 있는 토지구획정리 프로그램(P.A.C.T)을 운영하고, 국가에서 개인주택의 개량 및 보수 지원을 하고, 장애인노약자를 위한 개인주택 공사비를 지원하는 전문기관을 운영(주택청 A.N.A.H)하는 점이 특징적이다. 또한 파리는 기후변화 정책에 기반하여 개인주택 개량에 대해 주택의 단열(외벽, 천장), 온수 및 난방 시스템, 환기 시스템, 재생에너지 설치 등의 서비스를 지원하고 있다.

조사결과, 저소득층을 대상으로 주택 개선과 주택에너지성능향상을 위한 지원사업을 진행하고 있는 점은 국내와 크게 다르지 않았으나, 이를 위해 전담부서를 운영하거나 별도의 주택 유지 관련 법제도를 마련하고 그에 근거한 전문지원기관을 운영하고 있는 점, 주택 개선 및 유지관리를 위한 다양한 프로그램과 정책을 개발하여 체계적으로 운영하고 있는 점, 관련 사업체의 DB구축과 관리를 통해 공사 수행업체를 결정하거나 수요자에게 연결해줌으로써 공사의 질을 확보하고 있는 점에서는 큰 차이가 있는 것으로 시사점을 찾을 수 있었다. 특히 이러한 정책을 펼치고 있는 영국의 HIAs의 서비스 실행결과 주택 유지관리를 위한 지역기반의 지원서비스가 일자리 창출과 정부 예산의 절감을 가져와 사회적 비용의 효율성이 입증되었다.

제6장 저층주거지 유지관리 지원시스템 구축방안

이러한 조사결과를 바탕으로 6장에서는 저층주거지 주택 유지관리를 위한 기본 방향에 대한 원칙을 제시하고 지원시스템 구축을 위한 과제를 행정체계 구축, 서비스 기반구축, 제도적 기반 구축 세 가지 측면에서 제시하였다.

저층주거지 주택 유지관리 지원을 위한 행정체계로 건축법에 입안되어 있는 주택관리지원센터를 시·군·구 단위에 설치하고 지역중심의 주민센터내에 전문인력을 배치한 전문팀(가칭 주택 유지관리팀)을 설치하는 이원적인 지원서비스 체계를 제시하였다. 전자는 주민센터의 주택 유지관리팀을 총괄관리하며, 더불어 긴급수리 및 간단수리를 수행할 수 있는 공사팀을 두어 공공지원사업을 직접 수행하는 역할을 하고, 이밖에 주택 및 사업체 개보수 이력 DB구축 및 관리, 주택 유지관리 지표개발 등 건축행정 가이드라인 및 매뉴얼

제작, 법률상담 등의 역할을 한다. 후자는 지역을 기반으로 주민들의 주택 개보수와 관련한 상담창구 역할로서, 소요비용 및 개보수 방법, 관련 자재 등에 대한 상담과 주민교육 프로그램을 운영하고 주민자치위원회의 관련 활동에 대한 협조역할을 수행한다.

이러한 업무수행을 위해서는 무엇보다도 전문인력의 운영이 필수적이기 때문에, 본 연구에서는 전문지원센터 설립과 함께 전문인력 배치를 통한 인적지원의 필요성을 강조하여 제시하였다. 물리적 환경조성을 위한 사업지원과 개보수에 소요되는 재정적 지원에서 이제는 전문인력 확보를 통한 인적지원으로 저층주거지 지원정책의 방향전환이 요구된다. 이는 시범사업에 의한 일시적인 지원으로는 주민참여를 통한 주거지 관리의 지속성을 담보할 수 없는 현행 정책에 대한 문제해결의 대안이기도 하다. 이에 따라, 시·군·구 차원의 주택관리지원센터에는 건축도시 관련 전문 행정공무원과 민간전문가를 배치하고 다기능공으로 구성된 시공인력팀을 구성하며, 지역기반의 주민센터 주택 유지관리팀에는 건축사 자격을 가졌거나 마을만들기 사업의 경험이 풍부한 민간전문가를 배치하여 공공건축가 또는 마을관리사가 상시적으로 활동할 수 있는 행정체계 도입을 제안하였다. 또한 지역 기반으로 활동하는 주택 개보수 관련 사업체나 기술자들을 양성하고 활성화하기 위해 공공 지원센터에 전문시공기술팀은 초기 단계에 한해 최소 규모로 운영할 것을 제안하였다.

제시한 행정체계를 토대로 사업체 정보 제공 및 개보수 매뉴얼 제공, 주택 개보수 지원의 확대 등 다양한 서비스를 제공하기 위한 서비스 기반구축 방안과 제도적 기반마련 방안을 제시하였다. 건축법 시행령 개정을 통해 주택관리지원센터의 구체적인 운영방안과 주택 개보수 이력제도 도입방안을 제시하였으며, 국민주택기금과 주거환경관리사업에서 주택 개보수를 위한 지원이 활성화될 수 있도록 규정 개선안을 제시하였다.

또한 본 연구에서 제시한 지원체계의 추진을 위한 현행 관련법 개정안 제시와 함께 주택 유지관리를 위한 단일법으로 「(가칭)주택 유지관리법」을 신설할 필요가 있음을 제안하였다. 현재 주택법에서 공동주택만을 대상으로 한 주택의 유지관리 규정을 담고 있는 점을 감안할 때, 5층 이상의 공동주택을 제외한 나머지 주택들의 유지·관리에 대한 규정을 주택법에 추가하는 방안과 주택법과 건축법 등 관련법에서 규정하고 있는 유지·관리 규정을 별도로 관리하는 단일법을 신설하는 방안이 있다. 본 연구에서는 주택법과 건축법의 단순화, 간소화할 필요성에 따라 단일법을 신설하는 후자의 안을 제안하였다. 이를 위해 먼저 주택법에서 제외된 단독주택 등의 유지·관리에 대한 법률 제정을 조속히 추진하고,

추후 주택법의 주택 유지·관리 규정을 신설되는 법으로 통합하는 방안을 제시하였다.

제7장 결론

본 연구는 일반적인 저층주거지를 대상으로 현장조사와 주민설문을 통해 거주자들이 주택을 고치면서 살아가는데 어떠한 어려움과 문제가 있는지, 주민들의 인식과 수요는 어떤지 파악하고 공공과 민간에서 추진 중인 중인 지원사업의 현실적인 문제를 도출함으로써 주택 유지·관리에 대한 지원방향을 제시했다는 점에서 의미가 있다. 특히 여러 해외사례 조사를 통해 저층주거지 주택 개보수에 대해 이제는 우리도 국가의 지원이 정책적으로 도입될 필요성이 있으며 이에 대한 예산확보의 타당성을 확인했다는 점에서 의미가 크다.

그럼에도 불구하고 본 연구는 주거복지와 긴밀하게 연관되어 있음에도 불구하고 연구목적과 방안제시를 명확히 하기위해 주거복지 차원의 현황과 해결방안을 연구의 범위에 포함하지 않았으며, 저층주거지 유지·관리를 기존 재고주택의 개보수 및 유지·관리 지원시스템 마련에 초점을 두고 진행하였다는 점에서 한계가 있다. 따라서 향후 이와 관련한 연구과제를 진행할 필요가 있으며, 특히 공동주택 외에 단독주택 등의 유지·관리를 위한 기준 및 지침을 개발하는 연구와 함께 현재 체계화되어 있지 못한 주택 유지·관리 관련 법령의 연계 및 체제 개선을 위한 연구의 진행이 필요하다.

정책적으로는 저층주거지 유지·관리를 위한 시범사업과 저소득층 주거환경개선을 위한 지원사업을 지속할 필요가 있으며, 장기적으로 주택의 유지·관리 관련 법령들을 체계화하고 단독주택 및 공동주택을 포함한 모든 주택의 유지·관리에 대한 종합적인 법률 제정이 필요함을 제안하였다.

주제어 : 저층주거지, 단독주택, 주택 유지·관리, 주택 수리, 주택관리지원센터

차 례

제1장 서론	1
1. 연구의 배경 및 목적	1
2. 연구의 범위 및 방법	7
3. 연구의 흐름	9
4. 선행연구 검토	10
제2장 저층주거지 유지·관리 지원정책 현황 및 필요성	17
1. 법제도 현황 및 최근 변화	17
1) 기존 주택관리 정책	17
2) 최근의 제도적 변화	20
2. 저층주거지 유지·관리 관련 사업 추진 현황	24
1) 중앙정부 지원사업	24
2) 지방자치단체 지원사업	27
3) 민간주도 사업	29
4) 현행 제도 및 지원사업의 한계	32
3. 저층주거지 유지·관리의 의미와 가치	34
1) 저층주거지 유지·관리의 의미	34
2) 저층주거지 유지·관리의 가치	35
제3장 저층주거지 유지·관리 관련 지원조직 운영사례	41
1. 전주시 해피하우스 센터	41
1) 개요	41

2) 운영 체계	44
3) 서비스 세부 내용	48
4) 성과 및 한계	51
2. 은평구 두꺼비하우징	56
1) 개요	56
2) 운영 체계	60
3) 서비스 세부 내용	63
4) 성과 및 한계	67
3. 장수마을 마을기업 ‘동네목수’	72
1) 개요	72
2) 추진 체계 및 예산운영	76
3) 동네목수 설립과정 및 주요 사업	78
4) 성과 및 한계	80
4. 마을만들기 지원센터	82
1) 수원시 마을르네상스센터	83
2) 성북구 마을만들기 지원센터	87
3) 성과 및 한계	91
5. 소결	92
1) 지원체계 비교 분석	92
2) 시사점	94
제4장 국내 저층주거지 유지·관리 현황 및 수요 파악	97
1. 조사개요	97
1) 조사목적	97
2) 조사 방법 및 내용	98
3) 조사대상지	100
2. 대상지 일반 현황 및 물리적 현황	102
1) 일반 현황 및 주택유형	102
2) 물리적 현황	108
3. 주거지 환경(중간영역) 실태 및 관리 현황	119
1) 쓰레기처리	119

2) 주차	121
3) 방법 및 치안	123
4) 커뮤니티 공간	125
5) 주민센터에 의한 주거지 환경관리 현황	126
4. 거주자 특성 및 인식·수요조사	130
1) 조사개요	130
2) 주거지와 주택 선택 이유 및 만족도	133
3) 주택 개보수 현황 및 만족도	137
4) 주거지 환경 유지·관리 수요 현황	144
5) 지원센터에 대한 인식	145
6) 지속거주 의사	149
5. 분석의 종합	150
1) 지역 및 주민 특성을 고려한 관리체계 마련 필요	150
2) 저층주거지에 적절한 생활서비스 지원정책 필요	150
3) 주택 성능향상을 위한 유지·관리에 대한 수요 대응 필요	151
4) 체계적인 주거환경 관리 필요	153
5) 주거환경 및 주택관리 지원센터 운영 필요	154

제5장 해외사례분석 및 시사점 도출157

1. 미국의 주택 개선 정책 및 사업	157
1) 주택개선 정책	157
2) 킹 카운티(King County)의 Housing Repair & Weatherization	159
3) 시애틀(Seattle) 시의 HomeWise: Weatherization & Home Repair Service	165
2. 영국 HIAs(Home Improvement Agencies)의 운영 및 활동	171
1) HIAs의 개요 및 유형	171
2) HIAs의 운영체계	174
3) HIAs의 사업내용	175
4) HIAs의 지원사항 및 지원주체	178
5) 수행절차 및 계약자 운영방식	180
3. 프랑스의 주택개선 지원정책 및 프로그램	182
1) 개요	182
2) 국립주택기관(A.N.A.H)의 개인주택 개선 정책	184

3) 주택산업개발회사(EDIFIS): 사회주택의 유지·관리	189
4) 토지구획정리 프로그램(PACT)의 주거지 유지·관리 추진협의회: 마을 재생을 위한 주거지 정비	190
5) 파리시의 주택개량을 위한 정책	191
4. 시사점	194

제6장 저층주거지 유지·관리 지원시스템 구축방안199

1. 기본 방향	199
1) 저층주거지 유지·관리의 가치 및 지원정책의 변화 요구	199
2) 기본 방향	201
3) 지원시스템 구축을 위한 과제	207
2. 지원체계 구축방안	208
1) 주택 유지·관리 지원 행정체계	208
2) 서비스 전달체계 및 주체별 역할	212
3) 지원센터 전문인력 운영체계	215
3. 서비스 기반구축 및 법·제도 개선 방안	217
1) 서비스 기반구축 방안	217
2) 법·제도 개선방안	230

제7장 결론237

1. 연구의 요약 및 의의	237
2. 향후 연구과제 및 정책 제언	241

참고문헌	242
부록1. 저층주거지 주민설문조사지(안)	255
부록2. 해외사례 : 영국의 주택 유지·관리 지원정책(HIAs)	262
부록3. 해외사례 : 독일의 주택 유지·관리 지원정책	278
부록4. 관련 법규	292
부록5. 저층주거지 유지·관리 지원사업 범위(서비스 항목)	299

표 차례

[표 1-1] 전국단위 주택유형별 변화	2
[표 1-2] 용도별 건축물의 종류(건축법 제3조의4 관련 별표1)	7
[표 1-3] 저층주거지 관련 선행연구1 : 물리적 정비·개발 방식에 관한 연구	10
[표 1-4] 저층주거지 관련 선행연구2 : 저층주거지 관련 사업 개선방안에 관한 연구	11
[표 1-5] 선행연구에서 제안한 제도개선 및 관리방안	12
[표 1-6] 선행연구에서 제안한 개인영역 지원서비스 제안 내용	13
[표 1-7] 저층주거지 관련 선행연구3 : 지원·관리 방안 관련 연구	14
[표 1-8] 저층주거지 물리적 현황조사 및 설문조사 관련 선행연구	15
[표 2-1] 국내 마을만들기 조례 제정 및 지원센터 설립 현황	23
[표 2-2] 중앙정부의 저층주거지 관련 주요 지원사업	27
[표 2-3] 지방자치단체의 저층주거지 관련 주요 지원사업	29
[표 2-4] 민간주도의 저층주거지 관련 사업	31
[표 3-1] 전주시 해피하우스 센터 주요 연혁	42
[표 3-2] 전주시 해피하우스 센터 설치 현황	42
[표 3-3] 전주시 주거복지 지원조례에 의한 해피하우스 관련 주요 내용	43
[표 3-4] 전주시 해피하우스 센터 참여주체별 역할	45
[표 3-5] 전주시 해피하우스 센터 예산	46
[표 3-6] 전주 해피하우스 대상지 선정이유	47
[표 3-7] 전주시 해피하우스 대상지역 현황	47
[표 3-8] 전주시 해피하우스 센터 간단수리 무상서비스 내용(2012년 기준)	48
[표 3-9] 전주 해피하우스 센터 주요 서비스 내용	50
[표 3-10] 전주시 해피하우스 연계사업 개요	50

[표 3-11] 주택 유지·관리 서비스 추진실적(2010년)	51
[표 3-12] 주택 유지·관리 서비스 추진실적(2011년)	51
[표 3-13] 연도별 이력카드 접수 현황(2012년 5월 기준)	52
[표 3-14] 전주시 해피하우스 대상지역내 20세대 이하 노후 공동주택 현황	55
[표 3-15] 은평구 두꺼비하우징 주요 연혁	58
[표 3-16] ‘서울특별시 은평구 도시재생 마을만들기 사업 지원 조례’ 주요내용	59
[표 3-17] (주)두꺼비하우징 사업 및 운영비(2011년 예)	61
[표 3-18] 두꺼비하우징 시범마을 개요	62
[표 3-19] 두꺼비하우징 주택개보수 관련 사업내용	63
[표 3-20] 은평구 두꺼비하우징 사업 : 가가호호 주택관리	64
[표 3-21] 은평구 두꺼비하우징 사업 : 주택 리모델링	65
[표 3-22] 은평구 두꺼비하우징 주택관리 및 주택개보수 지원대상	65
[표 3-23] 은평구 두꺼비하우징 사업 : 주거복지 지원 사업	66
[표 3-24] 두꺼비하우징 지역업체 교육 프로그램 개요	67
[표 3-25] 두꺼비하우징 공익형(저소득층) 집수리사업 추진현황(2011년)	67
[표 3-26] 두꺼비하우징 공공건물 개보수 공사 실적(2011년)	69
[표 3-27] 은평구 집수리 관련 전문자격업체(2011.9월 기준)	70
[표 3-28] 장수마을(삼선4구역) 마을만들기 추진과정	75
[표 3-29] 장수마을 마을만들기 주요 연혁	75
[표 3-30] 2010년 장수마을 ‘뚝뚝뚝 마을학교’ 집수리 프로그램 내용	78
[표 3-31] 동네목수의 주요 사업내용	79
[표 3-32] 수원시 마을르네상스센터 2011년 사업내용 및 예산	85
[표 3-33] 수원시 마을르네상스 2011년 공모사업 추진실적	86
[표 3-34] 성북구 마을만들기 지원센터 주체별 역할	88
[표 3-35] 성북구 마을만들기 지원센터 주요사업	89
[표 3-36] 성북구 마을만들기 지원센터 2012년 사업계획	90
[표 3-37] 저층주거지 및 주택 관리 관련 지원조직 유형	95
[표 3-38] 저층주거지 및 주택 관리 관련 지원범위 및 사업내용(서비스 내용)	96
[표 4-1] 조사 방법 및 내용	98

[표 4-2] 세부 조사내용1 : 저층주거지 물리적 실태 파악	99
[표 4-3] 세부 조사내용2 : 중간영역 관리 및 주택개보수 실태 파악	99
[표 4-4] 세부 조사내용3 : 거주자 특성 및 수요 조사	100
[표 4-5] 조사 대상지 개요	101
[표 4-6] 3개 지역 근린지구 1km 반경 내 공공시설 현황	109
[표 4-7] 조사대상지 대지(필지) 규모	113
[표 4-8] 조사대상지 건폐율	114
[표 4-9] 조사대상지 용적률	114
[표 4-10] 조사대상지 건축물 용도	115
[표 4-11] 조사대상지 건축물 지상 층수	116
[표 4-12] 조사대상지 건축물 지하 층수	117
[표 4-13] 조사대상지 건축년도	118
[표 4-14] 주거환경 유지·관리 만족도 - 쓰레기 처리 및 적재장소 관리	120
[표 4-15] 주거환경 유지·관리 만족도 - 주차공간 유지·관리	121
[표 4-16] 주거환경 유지·관리 만족도 - 방법·치안 유지·관리	124
[표 4-17] 자치활동프로그램 중 쓰레기처리 관련 내용	127
[표 4-18] 설문조사 항목	130
[표 4-19] 심층 면접조사 항목	131
[표 4-20] 설문조사 응답자 특성(연령별)	131
[표 4-21] 설문조사 응답자 특성(성별)	132
[표 4-22] 설문조사 응답자 자가소유 현황	132
[표 4-23] 설문조사 응답자의 현 지역 거주기간	132
[표 4-24] 주거지 선택 이유	133
[표 4-25] 주택 선택 이유	134
[표 4-26] 주택에 대한 전반적인 만족도	135
[표 4-27] 주택 성능에 대한 만족도(전체)	135
[표 4-28] 주택 성능에 대한 만족도(지역별)	136
[표 4-29] 주택 개보수 구분 및 세부 항목	137
[표 4-30] 주택 시설개선 시행 유무 1	139

[표 4-31] 주택 시설개선 시행 유무 2	140
[표 4-32] 주택 시설개선 후 만족도	140
[표 4-33] 주택 유지·관리 및 개보수 시 어려운 점	141
[표 4-34] 현재 주택개보수의 필요 유무	142
[표 4-35] 우선적으로 공사가 필요한 항목	142
[표 4-36] 에너지성능향상을 위한 공사 의향	143
[표 4-37] 주택개보수 공사비용에 대한 저금리 대출 이용 의사	143
[표 4-38] 저층주거지 개선점	144
[표 4-39] 주거환경 유지·관리 필요사항	144
[표 4-40] 지원센터의 필요성	145
[표 4-41] 지원센터의 역할 중 가장 필요한 항목	146
[표 4-42] 지원센터가 설치되어야 하는 장소	146
[표 4-43] 지원센터 서비스 이용방식	147
[표 4-44] 지원센터 가입을 통한 서비스 이용 의사	147
[표 4-45] 지원센터의 적정한 월 관리비	148
[표 4-46] 지원센터 가입을 통한 서비스 이용 의사	148
[표 4-47] 다른 주택으로 이사할 계획 유무	149
[표 4-48] 향후 선택 주택유형	149
[표 5-1] 킹 카운티 Housing Repair & Weatherization 서비스 내용	161
[표 5-2] 킹 카운티의 Housing Repair & Weatherization 대출 및 보조금	162
[표 5-3] 킹 카운티 Housing Repair의 가족인원수에 따른 연 소득제한	163
[표 5-4] 킹 카운티 Weatherization의 가족인원수에 따른 월·연 소득제한	163
[표 5-5] 킹 카운티의 Housing Repair & Weatherization 서비스 수행절차	164
[표 5-6] 시애틀 HomeWise 프로그램 종류	167
[표 5-7] 시애틀 HomeWise의 무상 보조금지원 대상 기준	168
[표 5-8] 시애틀 HomeWise의 저금리 융자지원 대상 기준	168
[표 5-9] 시애틀 HomeWise의 프로그램별 공공의 역할	170
[표 5-10] 시애틀 HomeWise 계약자의 제출서류	170
[표 5-11] HIAs의 주요 유형	173

[표 5-12] HIAs의 노후불량주택 개보수 서비스	176
[표 5-13] HIAs의 Care & Repair에서 제공하는 주택 개보수 및 관리 서비스 내용	178
[표 5-14] 주택개보수를 위한 보조금 및 지원 프로그램	179
[표 5-15] HIAs의 주요활동별 재정규모	180
[표 5-16] HIAs의 서비스 수행절차	181
[표 5-17] 프랑스 도시재개발대규모계획(G.P.R.U)의 세부 목표	182
[표 5-18] 프랑스 국립주택기관의 주택개량 서비스	185
[표 5-19] 프랑스 국립주택기관의 주택 유형별 지원 현황	186
[표 5-20] 프랑스 국립주택기관의 임대주택의 등급에 따른 주택 개량 보조금 지원 현황	186
[표 5-21] 소유자 주거주택의 개량사업을 위한 국립주택기관의 지원비	187
[표 5-22] 자가 주택 및 임대 주택의 개선사업 보조	188
[표 5-23] 주택청의 보조금을 받기 위한 세대별 연간 소득 기준(일드프랑스 지역)	188
[표 5-24] 프랑스 추진협의회 세부 사업내용	191
[표 5-25] 파리시의 노후주택 개량사업	191
[표 5-26] 은행의 무이자 융자금을 받을 수 있는 지원 내역	193
[표 6-1] 사회복지서비스 지원체계의 변화	204
[표 6-2] 지원시스템 구축을 위한 과제	207
[표 6-3] 주택 유지관리를 위한 주택관리지원센터 지원서비스 예시	214
[표 6-4] 주택 유지관리를 위한 주민센터내 주택 유지관리팀 지원서비스 예시	214
[표 6-5] 집수리 관련 공공지원 사업 수행업체 자격기준	219
[표 6-6] 중앙정부 및 서울시 집수리관련 지원사업 운영현황	222
[표 6-7] 서울시 주거환경관리구역 내 주택개량 용자지원 규모 및 조건	224
[표 6-8] 주거환경개선자금의 용자조건 및 지원규모	225
[표 6-9] Smile 주택안심 네트워크 정기 점검·기본 항목 : 총 350항목	227
[표 6-10] 주택 개보수 이력제도 도입을 위한 주택법 시행령 개정(안)	230
[표 6-11] 주택관리지원센터 운영을 위한 건축법 시행령 개정방안	231
[표 6-12] 국민주택기금 주거환경개선자금 지원기준 개정(안)	232
[표 6-13] 도시 및 주거환경정비법 시행령 개정(안)	233
[표 6-14] 주택 유지관리 관련법 체계화 방안	236

그림 차례

[그림 1-1] 아파트로 획일화 되어가는 주거공간	1
[그림 1-2] 서울시 아름다운 마을 1호 은평구 한양주택	2
[그림 1-3] 용두동 꽃길골목	2
[그림 1-4] 한양주택의 전경	3
[그림 1-5] 한양주택 철거 이행	3
[그림 1-6] 서울 성북동 장수마을 전경	4
[그림 1-7] 마을기업 '동네목수' 에 의한 지붕 수리	5
[그림 1-8] 저층주거지 유지·관리 지원시스템 구상(안)	6
[그림 2-1] 마을공동체 조직체계(사업의 흐름)	22
[그림 2-2] 마을공동체 조직체계(관계/역할)	22
[그림 2-3] 중간지원조직 활용의 문제점	33
[그림 3-1] 국토해양부 해피하우스 시범사업 조직체계(2010~2011)	44
[그림 3-2] 전주시 해피하우스 사업 조직체계(2012)	45
[그림 3-3] 해피하우스 서비스 전달체계	46
[그림 3-4] 두꺼비하우징 조직체계	60
[그림 3-5] 산새마을 전경	62
[그림 3-6] 두꺼비하우징 주택관리 서비스 제공 절차	64
[그림 3-7] 두꺼비하우징 주택개보수 서비스 제공 절차	64
[그림 3-8] 두꺼비하우징 집수리 모습(좌)과 에너지진단 모습(우)	68
[그림 3-9] 두꺼비하우징 산새마을 단열성능 개선공사	69
[그림 3-10] 두꺼비하우징 협력업체 등록절차	70
[그림 3-11] 장수마을(삼선4구역) 전경	72

[그림 3-12] 3차 주민워크숍 결과 : 추억지도(2008)	73
[그림 3-13] 장수마을 1차 마스터플랜(2008)	73
[그림 3-14] 장수마을(삼선4구역) 대안개발방식 검토과정	74
[그림 3-15] 장수마을 골목디자인, 벽화, 경관만들기	74
[그림 3-16] 장수마을(삼선4구역) 조직체계	76
[그림 3-17] 마을학교 시작(2010)	78
[그림 3-18] 마을기업 동네목수 창업(2011)	78
[그림 3-19] 마을기업을 통한 빈집 리모델링 활용방안	79
[그림 3-20] 동네목수 집수리사업	80
[그림 3-21] 동네목수 사업	80
[그림 3-22] 수원시 마을르네상스 추진체계	84
[그림 3-23] 수원시 마을르네상스 공모사업 흐름도	86
[그림 3-24] 성북구 마을만들기 지원센터 조직체계	88
[그림 3-25] 성북구 마을만들기 협력 주체들	88
[그림 4-1] 우이동 전경	102
[그림 4-2] 경관협정사업	103
[그림 4-3] 우이동의 주택 모습과 내부 마당	104
[그림 4-4] 경관협정사업을 통해 정비된 담장	104
[그림 4-5] 월곡2동 전경	105
[그림 4-6] 월곡2동 건강마을 사업	105
[그림 4-7] 월곡2동 주택 모습	106
[그림 4-8] 월곡2동 주택 모습	107
[그림 4-9] 금암2동 주택 모습	107
[그림 4-10] 공공시설 현황(왼쪽부터 우이동, 월곡2동, 금암2동)	109
[그림 4-11] 공원 및 녹지 현황(왼쪽부터 우이동, 월곡2동, 금암2동)	110
[그림 4-12] 용도지역 현황(왼쪽부터 우이동, 월곡2동, 금암2동)	110
[그림 4-13] 4m 미만 도로 접도 현황(우이동, 월곡2동, 금암2동)	111
[그림 4-14] 강북구 우이동 가구 구조 및 도로폭원	111
[그림 4-15] 삼태기마을 가구 구조 및 도로폭원	112

[그림 4-16] 전주시 금암2동 가구 구조 및 도로폭원	112
[그림 4-17] 조사대상지 대지(필지) 규모 현황	113
[그림 4-18] 우이동 건폐율(좌) 및 용적률(우) 현황	114
[그림 4-19] 조사대상지 건축물 용도 현황	115
[그림 4-20] 조사대상지 건축물 지상 층수 현황	116
[그림 4-21] 조사대상지 건축물 지하 층수 현황	117
[그림 4-22] 조사대상지 건축년도 현황	118
[그림 4-23] 월곡2동의 청소하는 주민	120
[그림 4-24] 우이동 쓰레기 무단투기 경고문	120
[그림 4-25] 전자태그가 부착된 용기	121
[그림 4-26] 금암2동 재활용수거함	121
[그림 4-27] 우이동 차량진입로 확보 전 후 사진	122
[그림 4-28] 월곡2동 골목주차 및 도서관길 주차	122
[그림 4-29] 금암2동 거주자우선주차공간 및 교회 주차장 안내문	123
[그림 4-30] 우이동 경관협정 사업과정에서 설치한 비상벨과 CCTV	124
[그림 4-31] 금암2동 방범창 설치 주택	124
[그림 4-32] 월곡2동 커뮤니티 장소	125
[그림 4-33] 우이동 주민자치센터 조직도	126
[그림 4-34] 월곡2동 주민자치센터 조직도	127
[그림 4-35] 금암2동 주민자치센터 조직도	128
[그림 4-36] 주민자치위원회 조직체계 : 마천1동(좌), 일반적 조직(우)	129
[그림 4-37] 마천1동 야간방범활동 순찰범위	129
[그림 4-38] 마천1동 순찰모습	129
[그림 4-39] 우이동 주택개보수 현황 : 대수선과 담장도색, 지붕교체	138
[그림 4-40] 개보수가 필요한 월곡2동 주택들	138
[그림 4-41] 금암2동 옥상 그늘막 설치 모습	139
[그림 4-42] 금암2동 주택개보수 현황	139
[그림 5-1] 킹 카운티 Housing Repair 운영의 조직체계	160
[그림 5-2] 시애틀 시 HomeWise의 서비스 수행절차	169

[그림 5-3] 영국 노인인구의 거주독립성을 위한 필수요건과 세부적인 서비스	172
[그림 5-4] 런던광역시(Greater London) 내의 HIAs 분포현황 및	173
[그림 5-5] 영국 HIAs의 조직구성	174
[그림 5-6] 영국 HIAs의 운영체계와 거버넌스	175
[그림 5-7] 영국 HIAs의 활동개념 및 간편집수리 서비스 제공 모습	176
[그림 5-8] 프랑스 주거지 재생 시 지원조직체계	183
[그림 5-9] 뮤로마을의 환경개선의 예(자료 : eflifis.fr)	189
[그림 5-10] Cardeurs-Vitruve 근린 재정비 구역(자료 : paris.fr)	189
[그림 6-1] 희망복지지원단 운영체계	203
[그림 6-2] 저층주거지 주택 유지관리 지원시스템 구상방향	206
[그림 6-3] 저층주거지 유지관리 지원 행정체계(안)	211
[그림 6-4] 서비스 전달체계도	212
[그림 6-5] 저층주거지 유지관리 시스템 구상(안)	215
[그림 6-6] HomeWise의 거주자를 위한 간단집수리 매뉴얼	228
[그림 6-7] 장수마을 소식지의 '집수리101'	229

제1장 서론

1. 연구의 배경 및 목적
2. 연구의 범위 및 방법
3. 연구의 흐름
4. 선행연구 검토

1. 연구의 배경 및 목적

1) 연구의 배경

□ 아파트 일변도의 주거정책으로 주거유형 획일화 가속

최근 수십 년 간 국내 주택정책은 아파트 일변도의 공급과 건설로 요약될 수 있다. 이에 따라 단독주택의 비율이 급속히 감소하면서 주거유형이 획일화되어가고 있다. 서울시 자료(서울특별시 주거정비과)에 따르면, 1970년 전체주택의 88.4%에 해당하던 단독주택은 2005년 기준 19.8%로 줄어든 반면, 4.1%에 불과하던 아파트는 54.3%로 늘어났다(2007.5.12).¹⁾



[그림 1-1] 아파트로 획일화 되어가는 주거공간

1) 서울특별시(2011), 「주민과 함께하는 도시설계 실무지침서」, p.60

[표 1-1] 전국단위 주택유형별 변화

(단위 : 가구수, %)

구분	2006년	2008년	2010년
단독주택	7,064,128 (44.5%)	7,059,546 (42.9%)	7,004,422 (40.4%)
아파트	6,628,993 (41.7%)	7,215,050 (43.9%)	8,162,588 (47.1%)
연립주택	526,948 (3.3%)	537,608 (3.3%)	786,728 (4.5%)
다세대주택	1,168,481 (7.4%)	1,177,971 (7.2%)	970,922 (5.6%)
기타	498,578 (3.1%)	449,792 (2.7%)	414,898 (2.4%)
계	15,887,128 (100%)	16,439,967 (100%)	17,339,558 (100%)

(출처: 통계청 통계정보 국내통계)

이러한 상황은 새로운 주택건설시 아파트 위주로 공급된 것과 함께 기존 저층주거지의 노후하고 불량한 주택들이 좁은 골목길과 부정형한 필지에 자리하면서 개별적인 개량이 어렵고 비용도 훨씬 많이 들어 전면철거라는 주거지정비가 대두된 결과에서 비롯되었다고 할 수 있다. 그런데 무엇보다 아파트 일변도의 주거유형 획일화 문제는 문화적 자산과 장소적 가치(건축물, 골목길 등)가 높고 주민들의 지속거주의사가 있는 양호한 저층주거지마저도 같은 방식으로 정비함으로써 유용한 건축자산을 일시에 소멸하고 있다는 것이다. 은평구 진관내동 한양주택이나 용두동 장미골목 등은 대표적인 사례라 할 수 있는데, 이러한 주거지 정비방식은 기존 재고주택의 수명을 단축시키고 오랜 기간 형성된 주민 커뮤니티를 와해한다는 점에서 경제적·환경적·사회적인 문제로 대두되고 있다.



[그림 1-2] 서울시 아름다운 마을 1호 은평구 한양주택



[그림 1-3] 용두동 꽃길골목

2 저층주거지 유지관리를 위한 지원시스템 구축 및 제도개선 방안

※ 은평구 진관내동 한양주택

- 1972.7.4 남북공동선언 이후 서울시의 취락구조개선사업의 일환으로 조성된 단독주택 주거지로, 정부의 지시에 따라 이주된 주민들이 동네를 가꾸기 시작
- 1996년 10월 서울시가 ‘아름다운 마을 1호’로 지정했으나, 2002년 뉴타운 개발로 한양주택 철거를 포함한 택지개발계획 발표
- 주민들은 전체 214가구 중 64%에 해당하는 137가구의 서명과 시민 2,000여명의 서명을 묶어 서울시에 ‘친환경적 단독주택 단지’ 보존 신청을 호소했으나, 2006년 기존 개발계획에 따른 은평뉴타운 건설로 한양주택 철거



[그림 1-4] 한양주택의 전경



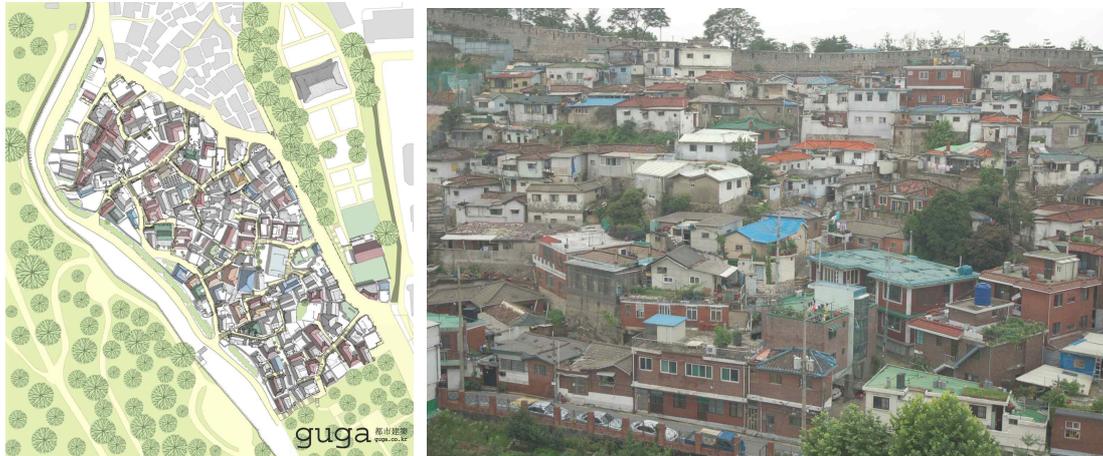
[그림 1-5] 한양주택 철거 이행

□ 민간 주택시장 왜곡 및 유지관리 시스템 미비로 노후화 가속, 거주편의성 저하

이처럼 단독주택 등이 급속도로 사라지면서 민간의 주택산업시장 역시 대규모 아파트 중심으로 구조가 왜곡되었다. 동네의 철물점이나 집수리 기술자들은 점차 영세화되어 사라지고, 이 자리를 대규모 아파트 리모델링 인테리어업체가 대체하고 있다. 국내의 단독주택 및 다가구주택들은 건립된지 20년 이상 된 노후화 주택이 다수를 차지하고 있으며, 특히 30년 이상 된 주택들은 단열조차 되어 있지 않아 거주공간으로서 주택성능이 매우 떨어진다. 주택성능이 떨어지고 노후화된 단독주택 등은 누수, 동파 등 수시로 잦은 고장과 문제를 일으켜 크고 작은 보수공사를 해야 하며, 5년 내지 10년 단위로 대규모 공사를 해주어야 한다. 그러나 국내의 왜곡된 주택산업시장으로 작은 보수에도 많은 비용을 지불해야 하며, 높은 비용을 주더라도 만족할만한 공사결과를 얻기가 쉽지 않아 잦은 분쟁이 발생하고 있다. 이처럼 전문 수리업자의 부족으로 저층주거지에 거주하는 주민들은 오래된 기존 주택을 고치면서 사는 것이 점점 힘들어지고 있는 상황에 처해있으며, 집수리의 질적 저하로 좁고 불편한 주거공간에서의 생활을 감수하며 살아가고 있다. 심각한 경우 건물이 노후 방치되고, 지방의 경우에는 공가까지 발생하는 문제를 낳고 있다.

최근 저층주거지 유지·관리를 위한 다양한 사업들이 추진되고는 있으나 시범사업지에 해당하는 일부지역에만 지원이 이루어지고 있으며, 주로 도로정비나 공용시설 설치, 담장 등 경관요소 개선 위주로 진행되고 있다. 주거지역의 외부환경이 개선되는 것도 좋지만, 사실상 저층주거지 거주자들은 주택 내부에서 발생하는 어려움과 불편함을 더 큰 문제로 생각하고 있으며, 이러한 불편은 저층주거지에 대한 부정적인 인식을 가져오는 결과를 초래함으로써 아파트 위주의 주택선호를 부추기는 요인으로 작동하고 있다.

민간 주택산업시장뿐만 아니라 주택 관리시스템 역시 저층주거지는 아파트 단지과 같은 공동주택에 비해 매우 미미한 실정이다. 아파트 등 공동주택의 경우, 주택관리사 제도 및 관리사무소 운영을 위한 규칙 등 국가차원의 관리시스템이 구축되어 있고, 지자체별로 ‘공동주택 지원을 위한 조례’ 등을 2007년부터 운영하고 있다. 비록 유료관리이기는 하나 전문관리업으로 등록되어 자격을 갖춘 전문가들에 의해 필요한 관리서비스를 제공받을 수 있도록 국가에서 제도적인 체계와 보호장치를 마련하고 있는 것이다. 이에 반해 저층주거지는 쓰레기, 방범, 주차, 택배 등의 처리에 어려움을 겪고 있으며, 공용공간 청소 등에 대해 일부 유상관리를 위탁하고 있으나 이마저도 업체에 대한 정보 등이 부족하여 만족할만한 서비스를 제공받기가 쉽지 않은 상황이다. 이러한 상황에서 성북동 장수마을에서는 지역 기반의 목수, 미장, 배관공 등의 개인 기술자들이 동네주민들과의 유대관계 속에서 오래된 주택과 편의시설을 직접 수리하고 만들어줌으로써 만족할만한 주택성능 및 주거지 개선으로 주목을 받고 있다.



[그림 1-6] 서울 성북동 장수마을 전경

4 저층주거지 유지·관리를 위한 지원시스템 구축 및 제도개선 방안



[그림 1-7] 마을기업 '동네목수'에 의한 지붕 수리

□ 저층주거지 관리 어떻게 진행되어야 하며, 기존 재고주택의 유지·관리 왜 필요한가?

저층주거지의 보전과 유지를 위해서는 도로 폭원확보 및 정비, 주차공간 확보, 쓰레기 처리 및 방법 등 공공영역과 중간영역의 관리개선이 이루어져야 하며, 여기에는 주민들의 수요와 참여가 함께 이루어져야 한다. 그러나 전술한바와 같이 오래전에 지어져 주택성능이 떨어지고 노후화된 주택의 유지·관리도 함께 이루어져야 지속적으로 오래 동안 거주하고 싶은 주거지로 남을 수 있다.

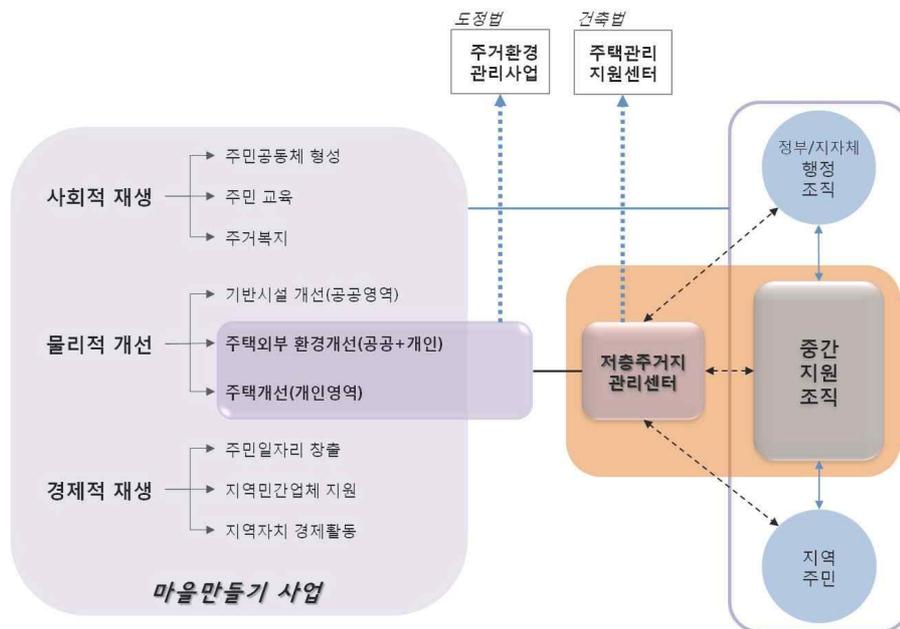
기존 재고주택을 유지하고 관리한다는 것은 경제적·환경적인 관점에서 사용가능한 주택의 무차별한 철거로 인한 자원낭비와 환경오염을 막는다는 점에서 가치 있는 일이며, 지역 집수리 수요에 대응하는 커뮤니티 단위에서의 주택건설시장의 형성으로 지역경제의 활성화에도 기여한다. 또한 도시적 관점에서는 시민들에게 다양한 유형의 주택을 선택할 수 있는 기회를 부여하며, 인구사회구조 및 생활양식의 변화에 대응하는 주택수요를 수용한다는 점에서 의미 있는 일이다.

그러나 현재와 같은 왜곡된 주택산업시장으로 인해 전문수리업자와 설계 및 시공 전문가들이 부족하며, 집 관리가 일상적이지 않은 국내에서 이에 대한 일반인들의 지식이 부족할 뿐만 아니라 관련 서적 등의 정보자료도 전무한 상황에서 저층주거지의 기존 재고주택을 개개인의 주민들이 스스로 개선하고 관리하는 것은 매우 어렵다. 따라서 저층주거지의 유지·관리를 위해서는 환경적·사회적·경제적으로 가치가 있는 기존 재고주택의 개보수 및 유지·관리가 체계적이고 효율적으로 이루어질 수 있도록 주택정책을 전환하고 지원방안을 모색할 필요가 있다.

2) 연구의 목적

본 연구는 국내 주거정책 및 지원사업이 아파트 중심의 공급에서 벗어나 저층주거지의 유지·관리를 위한 방향으로 전환될 필요가 있다는 인식과 함께 저층주거지 관리를 위한 제도적 시스템과 보호 장치가 아파트에 비해 부재하다는 문제인식에 따라, 저층주거지의 유지·관리를 위한 지원시스템과 제도개선 방안을 제시하는 것을 목적으로 한다. 특히 시범사업 위주로 진행되던 저층주거지 정비사업을 통한 일시적인 지원에서 벗어나, 양호한 환경의 일반 저층주거지를 대상으로 주택성능이 떨어지는 기존 재고주택의 개보수 및 유지·관리를 위한 보편적인 지원체계를 제시하는 것에 목표를 두고 있다.

이를 위해 저층주거지를 유지하고 관리하는 것과 관련된 지원조직의 운영현황과 지원 실태를 분석하여 성과와 한계점을 도출하고, 서울과 지방의 일반적인 저층주거지를 대상으로 현장조사 및 주민 설문조사를 실시하여 주택 개보수 현황과 문제점, 주민 인식과 수요를 파악하였다. 또한 해외사례 분석을 통해 기존 재고주택의 유지·관리를 위한 정책과 지원, 운영방식과 제도 현황을 파악하였다. 이를 통해 국내 저층주거지 주택의 개보수 및 유지·관리를 위한 지원시스템의 기본방향과 원칙을 제시하고, 구체적인 지원체계와 법제도 개선방안을 제시한다.



[그림 1-8] 저층주거지 유지관리 지원시스템 구성(안)

6 저층주거지 유지관리를 위한 지원시스템 구축 및 제도개선 방안

2. 연구의 범위 및 방법

1) 연구의 범위

□ 공간적 범위

본 연구에서 용어의 개념으로서 ‘저층주거지’의 공간적 범위는 건축법 제2조에서 정의하는 단독, 다가구, 다세대 주택이 밀집한 지역으로 동법 제2조 6항에 의한 주택단지조성되지 않은 일단의 지역을 말한다.

[표 1-2] 용도별 건축물의 종류(건축법 제3조의4 관련 별표1)

구분	종류	내용
단독주택	단독주택	
	다중주택	학생 또는 직장인 등 여러 사람이 장기간 거주할 수 있는 구조로 되어 있고, 독립된 주거의 형태를 갖추지 아니한 것(각 실별로 욕실은 설치할 수 있으나, 취사시설은 설치하지 아니한 것을 말한다. 이하 같다)으로 연면적이 330제곱미터 이하이고 층수가 3층 이하인 것
	다가구주택	주택으로 쓰는 층수(지하층은 제외한다)가 3개 층 이하로 ²⁾ , 1개 동의 주택으로 쓰는 바닥면적(지하주차장 면적은 제외한다)의 합계가 660제곱미터 이하이며, 19세대 이하가 거주할 수 있을 것 중 공동주택에 해당하지 아니하는 것
	공관	
공동주택	아파트	주택으로 쓰는 층수가 5개 층 이상인 주택
	연립주택	주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적(지하주차장 면적 제외) 합계가 660제곱미터를 초과하고, 층수가 4개 층 이하인 주택
	다세대주택	주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적 합계가 660제곱미터 이하이고, 층수가 4개 층 이하인 주택(2개 이상의 동을 지하주차장으로 연결하는 경우에는 각각의 동으로 보며, 지하주차장 면적은 바닥면적에서 제외한다)
	기숙사	학교 또는 공장 등의 학생 또는 종업원 등을 위하여 쓰는 것으로서 공동취사 등을 할 수 있는 구조를 갖추되, 독립된 주거의 형태를 갖추지 아니한 것(「교육기본법」 제27조제2항에 따른 학생복지주택을 포함한다)

한편 유지·관리 대상 및 조사 대상지로서 ‘저층주택지’의 공간 범위는 다음과 같다. 저층주택지는 물리적 측면에서 기반시설·접도조건의 양호/불량, 주택의 노후화 정도, 사회·경제적 측면에서 자가 비율, 소득수준 등에서 다양한 양상을 가지고 있다. 본 연구에서는 주민 주도 또는 관리조직의 지원에 의한 주거지 관리가 지속적으로 이루어지고 있는 기존

2) 다만, 1층의 바닥면적 2분의 1 이상을 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택 외의 용도로 쓰는 경우에는 해당 층을 주택의 층수에서 제외한다.

저층주거지와 거주자를 유지하는데 목적을 두고 있으므로, 지나치게 노후화되어 자력 개선이 불가능한 저소득층 밀집주거지나 이와 반대로 기본적으로 개별 관리가 이루어지고 있는 고급 저층주거지는 가급적 배제하였다. 또한 개발압력, 주민지속거주의사, 노후도 등을 고려하여 주거환경개선 이후 아파트단지로 변할 가능성이 낮은 지역을 대상으로 하였다.

□ 내용 및 시간적 범위

본 연구에서는 저층주거지와 관련하여 진행된 정부 및 지자체 주도에 의한 지원사업과 함께 ‘마을만들기 사업’과 같은 민간차원에서 진행된 일련의 사업까지도 포함한다. 이 가운데 중간지원조직 또는 주민이 중심이 되는 지역공동체 조직의 구성없이 단순히 정부/지자체 주도의 지원사업, 저소득계층에 한정되어 직접적인 지원이 이루어지고 있는 복지차원의 지원사업 등은 1차적으로 배제하였다. 한편 시간적 범위를 한정하지는 않되, 다변화되고 있는 저층주거지 사업들을 고려하여 선행연구 이후 새롭게 진행되고 있는 사업내용을 포함하여 최근에 진행되고 있는 사업을 우선적으로 선정하였다. 또한 오래전에 진행된 사업일지라도 관련조직이 변화·진화되고 있는 경우 분석대상에 포함하였다.

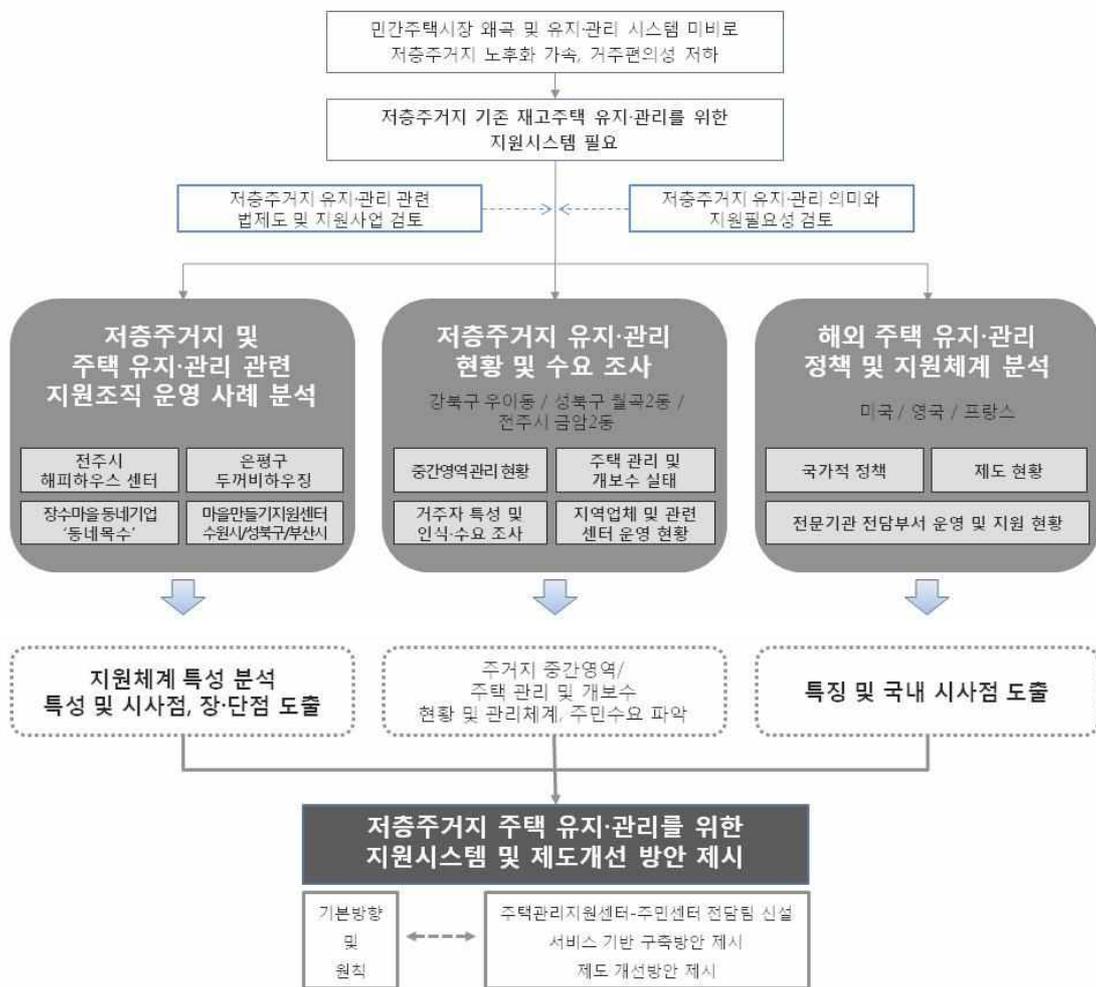
2) 연구의 방법

- 문헌조사
 - 저층주거지 관련 사업의 특성파악 및 비교분석, 주요사업의 선정 및 체계적 분석을 통한 시사점 도출, 관련 법령 및 제도 검토를 위한 문헌조사
- 현장조사 및 관계 담당자 면담
 - 저층주거지 주택 개보수 및 유지·관리, 쓰레기처리, 방법 등의 실태 파악을 위한 현장조사, 지자체 담당자 및 관계자 면담조사 실시. 해외 저층주거지 유지·관리 체계 조사를 위한 현장답사 및 면담 실시
- 주민 설문조사 및 방문 인터뷰
 - 저층주거지 거주자를 대상으로 주택유형, 거주기간, 소유현황, 가족구성, 연령, 유지·관리 관련사항 등에 관한 설문조사 실시
 - 거주자 개별 면담을 통하여 거주만족도, 주택 개보수 여부, 주거서비스 관련사항, 주거지 정비·관리사업의 이해도 등에 관한 심층 인터뷰 실시
- 전문가 자문회의 및 워크숍 개최
 - 저층주거지 실태조사 및 법제도 관련 연구자, 저층주거지 설계·시공·보수·철거

등의 실무자, 저층주거지 관련 시민단체 및 비영리기구 관계자 등을 대상으로
 자문회의 개최하여 기존 저층주거지 보전·관리의 개선방향 모색

- 학계, 실무 전문가, 관련 단체 관계자, 해당 공무원 등으로 구성된 자문단을
 구성하여 관리조직 시스템 구축 방안, 제도화 방안 등을 논의
- 유관기관 협력 및 정보교류
 - 중앙정부 관계부처, 지방자치단체 관계부서 및 민간단체 등과 연구자료 협조
 및 연구성과 제공 등

3. 연구의 흐름



4. 선행연구 검토

□ 물리적 정비·개발 방식에 관한 연구

주거지 정비 및 개발방식에 대한 연구는 물리적 측면에서 필지단위의 주택정비방식을 제안하는 연구가 대부분으로, 대체로 기존 도시조직을 고려한 소단위 블록형 공동주택 정비기법이나 필지단위의 점진적 정비수법을 제안하고 있다. 서수정(2005)의 주거환경개선사업지구의 현지개량방식을 위한 활성화 모델 연구, 이창호(2009)의 주민자력에 의한 주거환경개선사업 모델개발 연구가 있으며, 소규모 블록형 개발방식 제안으로 임희지(2006), 서수정(2009) 등의 연구가 대표적이다.

이들 연구는 현황분석과 모델개발 등의 방법론을 통해 주민참여에 의한 점진적인 주택건설방식을 제안하고 있으나, 실제 주택개량과 주거환경을 유지·관리하기 위한 방안을 제시하는 데는 미흡하다고 할 수 있다.

[표 1-3] 저층주거지 관련 선행연구1 : 물리적 정비·개발 방식에 관한 연구

구분	연구개요	연구방법	주요 연구내용
1	-연구명: 중·저층 고밀형 노후주거지 정비수법에 관한 사례조사 및 모델개발(박철수, 2002) -연구목적: 국내에 적용가능한 중저층 고밀형 노후주거지 정비모델 개발	-문헌조사 -사례조사 -실태조사	-정비모델 개발의 필요성 -해외 사례 분석 -모델개발을 위한 주거환경 실태 조사 분석 -정비모델 제시
2	-연구명: 현지개량사업의 활성화 방안 및 모델연구(서수정, 2005) -연구목적: 점진적 정비방식 및 모델 제시, 현지개량사업 활성화 제도 및 정책지원 방안 제안	-문헌조사 -전문가 의견조사 -현장방문조사 -실태조사 -설문조사	-현지개량사업 정비현황, 문제점 -일본 노후주거지 점진적 정비사례 분석 -현지개량사업 대상지구 유형화 및 유형별 특성 -현지개량사업의 정비모델 개발 -사업 추진방식 및 제도 개선방안
3	-연구명: 서울시 일반주택지내 과다열가구 밀집지역의 가구단위 정비모델 개발 연구(임희지, 2006) -연구목적: 가구형 주택모델 개발 및 사업 실현성을 위한 방안 모색	-문헌조사 -실태조사	-서울시 일반주택지의 변화와 문제점 진단 -과다열가구의 가구형 주택모델 개발 및 사업성 검토 -과다열가구 밀집지역의 가구단위 정비모델 개발
4	-연구명: 기성주거지 공간관리수요변화에 대응하는 정비방식 다양화 방안(서수정, 2009) -연구목적: 소필지 밀집형 주거지 공간구조 유지를 위한 공간관리방안과 정비방향, 정책 지원방안 제시	-통계자료 분석 -국외사례 비교분석 -현지답사 및 면담 -실태조사 -시뮬레이션 분석	-소필지 밀집형 주거지 공간관리의 의미와 필요성 -공간관리 문제점, 현황 및 특성 -국내외 사례 분석 -소필지 밀집형 주거지 정비방안, 정책 및 제도 개선방안

□ 저층주거지 관련 사업 개선방안에 관한 연구

저층주거지 정비와 관련하여 주민참여 또는 주민자력에 의한 정비가 무엇보다 중요하다는 인식에 따라 제안된 정비모델을 토대로 다양한 저층주거지 시범사업들이 진행되었는데, 이에 사업의 활성화를 위한 구체적인 운영방안 및 지원방안 모색 등 관련 사업의 개선방안을 제시하는 연구들이 다수 진행되었다. 관련 연구는 내용에 따라 운영방안 및 지원방안 제시, 제도개선 모색, 사례분석 등으로 구분할 수 있다.

[표 1-4] 저층주거지 관련 선행연구2 : 저층주거지 관련 사업 개선방안에 관한 연구

구분	주요 선행연구
거점확산형 주거환경개선시범사업	거점확산형 주거환경개선시범사업 운영방안 및 업무매뉴얼(이창호 외, 2007)
	주민자력형 주거환경개선을 위한 주거모델 개발 및 지원방안 연구(이창호, 2009)
해피하우스 시범사업	해피하우스 정책지원방안 연구, 국토해양부(2010)
	단독주택 거주 지원프로그램의 현황과 과제_해피하우스와 두꺼비하우징을 중심으로(권혁삼, 2011)
	해피하우스지역센터 프로그램에 관한 연구(김선중, 2011)
그린파킹	저층주거지 환경개선을 위한 그린파킹사업 개선방향 연구(신중진, 2011)
휴먼타운	주거지 재생_ 뉴타운, 그리고 휴먼타운(배웅규, 2011)
	장소만들기 관점에서 서울시 휴먼타운 사업의 계획특성 연구(김기훈, 2011)
	휴먼타운정책의 장애요인과 과제: 저층주거지 국고 지원해야: 아파트·저층주택의 장점 통합 신개념 주거지(이창호, 2011)
	서울휴먼타운의 합리적인 추진전략에 관한 연구(유인철, 2011)
마을만들기	서울시 마을만들기 지원제도연구(정석, 2010)
	마을만들기 사업에서 주민의 역할변화에 따른 지원방안 연구(신중진, 2010)
	주거지 환경개선을 위한 마을만들기 활성화방안 연구(목정훈, 2006)

□ 기성주거지 유지를 위한 지원·관리 방안에 관한 연구

최근의 저층주거지 주거환경개선에 관한 연구들은 단순히 물리적인 정비사업을 넘어 사회·경제적 측면까지 고려하고 있으며, 주민 및 전문가 참여의 활성화, 지역재생을 위한 관리 및 지원방안 등의 내용을 담고 있다. 또한 이들 연구는 관련 정책 및 사업, 관련 조직 및 지원체계의 운영현황을 분석하고, 관리방안, 정책 제도화 방안 등을 제시하고 있다.

서수정(2010)³⁾은 필지단위의 소규모 정비 활성화를 위해 ‘단독주택지 주거환경관리구역’을 지정하고, ‘(가칭)도시재생활성화기본법’을 제정할 것을 제안하고 있으며, 윤기학

3) 서수정 외(2010), 「단독주택지 재생을 위한 주택 관리 및 정비 지원방안」, 건축도시공간연구소

(2010)⁴⁾은 저층주거지의 한계점을 종합하고 계획·시설물·사회적·생활환경·제도적 측면에서 효율적 관리를 위한 방향을 제시하고 있다. 또한 서수정(2011)⁵⁾은 근린재생관련 지원정책 및 사업추진사례의 국내외 사례분석을 통해 저층주거지의 통합적 근린재생사업 추진을 위한 ‘도시재생활성화 및 지원에 관한 특별법(안)’ 제정을, 배웅규(2011)⁶⁾는 ‘(가칭)저층주거지 관리사업’의 신설과 공동시설 및 기반시설의 유지·관리 방안을 제안하고 있다. 이 중 서수정(2010, 2011)의 연구는 저층주거지 관련 지원사업 및 조직체계를 분석하고 있다는 점에서 본 연구와 가장 유사하다고 할 수 있으나, 주택관리 측면에서의 운영에 대해 심층적인 분석이 진행되지 않았으며, 중간지원조직의 운영방안을 여전히 시범사업체계 내에 한정하고 있다는 점에서 차이가 있다고 볼 수 있다.

[표 1-5] 선행연구에서 제안한 제도개선 및 관리방안

연구명	물리적	비물리적	제도	지원센터	제도	주민설문	기타
단독주택지 재생을 위한 주택 관리 및 정비 지원방안	-소단위 정비사업 -환지방식	-살기좋은 동네만들기 지원 -복합주거지원센터 -코디네이터 제도 -주택관련산업 육성 -포괄보조금제도	-‘단독주택지 주거환경관리 구역’ 지정 -‘(가칭)도시재생활성화기본법’ 제정	○	○	○	
관련연구의 심층분석을 통한 저층주거지의 한계와 관리방향 도출	-계획상: 건폐율 강화/합필개발/소규모 단위개발 -시설물: 필로티 설치/결합개발 방식/맞벽 건축/벽면한계선 강화/저이용필지 이용 -생활환경: 자체 방범체계 구축 및 CCTV 설치/공동관리체계	-사회적: 주위 건축물과의 연계사항을 포함한 건축법/커뮤니티 도로 조성 -재정적 지원 확대	-관련법규의 신설이나 개정	-	○	-	
서민 저층주거지 통합적 근린재생 정책방안 연구	-접진적이고 지속가능한 물리적 재생기반 마련	-사회자본형성 -자생적 경제기반 -장소단위의 포괄보조금 지원 및 관련 자원 통합 운영	-도시재생활성화 및 지원에 관한 특별법(안) 제정	○	○	-	도시재생지원센터
저층주거지 특성에 따른 관리방향 및 검토과제 도출 연구	-‘도정법’의 정비사업 유형으로 ‘(가칭)저층주거지 관리사업’ 제안 + 공동시설 및 민간의 협의체 구성, 법적 근거 마련)			-	○	-	

한편, 일부 연구에서는 기반시설 등 공공영역의 환경개선 및 지원뿐만 아니라 주택관리 등 개인영역의 주거서비스 지원체계의 구축이 필요함을 언급하고 있다. 남원석

4) 윤기학 외(2010), “관련연구의 심층분석을 통한 저층주거지의 한계와 관리방향 도출”, 한국도시설계학회

5) 건축도시공간연구소(2011), 「서민 저층주거지 통합적 근린재생 정책방안 연구」, 국가건축정책위원회

6) 배웅규(2011), “저층주거지 특성에 따른 관리방향 및 검토과제 도출 연구”, 한국도시설계학회

(2010)⁷⁾은 공공의 적극적 지원, 수요자 중심, 지역사회의 자원 활용을 밑바탕으로 하는 ‘지역밀착형 주거서비스 지원체계’의 구축을, 안병식(2011)⁸⁾은 저층주거지 환경개선을 위한 지원사업의 실효성을 위해 공공의 민간영역 개입을, 이주원(2011)⁹⁾은 사례분석을 통해 현 도시 저층주거지 정비방식의 대안으로 주거환경개선사업과 함께 주택유지관리사업(해피하우스)을 제안하고 있다. 이들 연구는 저층주거지에 거주하는 저소득층을 대상으로 개인영역의 지원·관리 방안을 제시하여 도로, 골목, 공원 등과 같은 공공영역뿐만 아니라 주택개보수, 긴급지원, 생활환경 개선 등과 같은 개인영역까지도 저층주거지 관리에 포함되어야 함을 언급하고 있으나, 개인영역에 대한 지원·관리의 구체적인 방안이 제시되지 못한 채 ‘해피하우스 사업’의 기본적인 내용에만 머물고 있다는 한계가 있다.

[표 1-6] 선행연구에서 제안한 개인영역 지원서비스 제안 내용

연구명	대상	내용	지원 센터	제도	주민 설문
해피하우스 정책지원방안 연구	저 소득 층	-해피하우스 중앙센터(관리조직)+해피하우스 지역센터(실행조직) -실무위원회(주민), 협의체(다양한 주체들) -서민맞춤형 거주환경 개선서비스 발굴 및 지원 -서비스 방식 및 전달체계 개선 -주택이력관리제도 -집단관리를 위한 회원제 개념 -지역업체의 등록제 운영 -전문가 파견제도, 홍보 및 교육 -관련사업 연계	○	○	○
지역밀착형 주거지원서비스 지원체계 구축방안	저 소득 층	-주택개보수 및 긴급지원, 주택확보 지원 -주거지원네트워크 구축을 기반으로 지역자원 활용 -가구사례관리 -상담(법률상담 포함) 및 정보제공 -공공임대 입주민 지원 -민간단체 등 타기관 의뢰 -제정지원/운영가이드라인	○	-	○
저층주거지 재생을 위한 서울시 지원사업에 있어서 민간영역 개입에 관한 연구	일반	-개별적 지원사업들을 통합할 수 있는 제도적 체계와 방안 마련 -민간영역 개입 범위 확대를 위해 규제와 지원 동시 시행 -주민이 유지·관리의 주체라는 공감대 형성	-	○	-
도시저층주거지 주거환경개선의 대안 모형_거점확산개발과 유지관리의 결합	일반	-거점확산형 주거환경개선사업 제도화+주택관리유지사업(해피하우스) 제도개선	○	○	-

7) 남원석 외(2010), 「지역밀착형 주거지원서비스 지원체계 구축방안」, 한국토지주택공사 토지주택연구원
 8) 안병식 외(2011), “저층주거지 재생을 위한 서울시 지원사업에 있어서 민간영역 개입에 관한 연구”, 서울도시설계학회
 9) 이주원(2011), “도시저층주거지 주거환경개선의 대안 모형_거점확산개발과 유지관리의 결합”, 세종대 석사 논문

[표 1-7] 저층주거지 관련 선행연구3 : 지원·관리 방안 관련 연구

구분	주요 선행연구		
	연구개요	연구방법	주요 연구내용
1	-연구명: 단독주택지 재생을 위한 주택 관리 및 정비 지원방안(서수정, 2010) -연구목적: 단독주택지 재생을 위한 종합적인 정비수단 마련 및 관련 지원사업을 장소단위로 결집시킬 수 있는 지원정책 마련	-문헌조사 -현지방문 및 면담조사 -3차원 시뮬레이션 분석	-사회·경제적 재생 동반실현을 위한 단독주택지 재생의 의미 -국내 단독주택지 재생관련 정책 및 사업추진 성과 -단독주택지 관리 및 정비수요 파악 -단독주택지 관리 및 정비를 위한 정책지원방안
2	-연구명: 지역밀착형 주거지원서비스 지원체계 구축방안(남원석, 2010) -연구목적: 정부의 주거복지정책 대안으로 주거지원 프로그램들의 효과적인 지원체계 강구	-문헌연구 -면접조사 -전문가 자문 -실무부서 협의	-주거지원서비스의 개념 -주거지원서비스 소요 분석 -주거지원서비스 지원체계 평가 -외국의 주거지원서비스 공급사례(영국/일본) -지역밀착형 주거지원서비스 지원체계 구축방안
3	-연구명: 서민 저층주거지 통합적 근린재생 정책방안 연구(서수정, 2011) -연구목적: 장소단위 통합적 근린재생 방안 마련 및 서민 저층주거지 통합적 근린재생방안 제시	-정책현황·정비실태 기초자료분석 -정부재원 조달체계 분석 -국내외 사례분석	-서민 저층주거지 현황, 문제점 -지원정책 및 사업추진사례 -해외 근린재생 정책 지원 및 추진사례 -서민 저층주거지 통합적 근린재생 방안
4	-연구명: 저층주거지 특성에 따른 관리방향 및 검토과제 도출 연구(배웅규, 2011) -연구목적: 저층주거지의 효율적 관리방향 도출 및 법제도 개선 과제 도출	-문헌조사 -선행연구 조사	-저층주거지 가치와 문제점 분석 -저층주거지 관리방향 도출 -법제도 개선 검토과제 제시 <도정법 상 '(가칭)저층주거지 관리사업'의 신설 제안>
5	-연구명: 저층주거지 재생을 위한 서울시 지원사업에 있어서 민간영역 개입에 관한 연구(안병식, 2011) -연구목적: 지원사업의 실효성을 제고하고, 민간영역에 시도할 수 있는 공공사업의 효과적인 개선방향 모색	-문헌조사 -현장관찰 및 관계자 면담	-저층주거지 환경개선 사업의 흐름 및 선행연구 고찰 -서울시 저층주거지 지원사업의 특성 -환경개선을 위한 민간영역 개입 개선방향 제시
6	-연구명: 도시저층주거지 주거환경개선의 대안 모형_ 거점확산개발과 유지·관리의 결합(이주원, 2011) -연구목적: 거점확산형 주거환경개선 사업 및 해피하우스사업 등을 활용한 물리적, 사회·경제적인 재정비 방안 마련	-문헌조사 -보고서 수집·분석 -사례조사(서울시 은평구 신사4구역) -시뮬레이션 분석	-기존 정비방식의 평가와 대안적 도시정비방안 논의 -사례지 지역현황 분석 -정비사업별 시뮬레이션 분석 -제도개선 도출(거점확산형 주거환경개선사업의 제도화/주택관리유지사업의 제도개선-해피하우스)

□ 대상지 실태조사 및 주민 설문조사 관련

다음 연구들은 저층주거지의 물리적 특성 및 현황 파악을 위해 현장조사를 진행하고, 한편으로 주거환경 만족도, 주거이동 의향, 공동체 의식, 공동체 프로그램 요구도 등에 대한 주민 설문조사를 시행하였다.

임준홍 외(2003)는 대구광역시 남구의 기성단독주택지를 중심으로 거주민의 이주에 영향을 미치는 주거환경 요소를 분석하여 거주성을 제고시키기 위한 정비 방향과 대상을 제안하였으며, 이유진(2010)¹⁰⁾은 서울시 송파구 방이2동을 중심으로 저층주거지 밀집지역의 거주자 조사·분석을 통해 저층주거지 보호·관리의 일환으로서 저층주거지 공동체 활성화를 위한 프로그램을 제안하였다. 그러나 주택 관리, 쓰레기 처리 등 생활편의와 관련된 관리체계에 대한 수요조사 및 인식조사는 미비했다고 볼 수 있다.¹¹⁾

[표 1-8] 저층주거지 물리적 현황조사 및 설문조사 관련 선행연구

대상지 및 선정기준	조사항목	
	물리적 현황조사	거주자 의식조사
중·저층 고밀형 노후주거지 정비수법에 관한 사례조사 및 모델개발(박철수, 2002)		
<ul style="list-style-type: none"> •대상지 -청량리 지구, 용두동 지구 •대상지 선정기준 -서울시의 주택재개발 기본계획지구와 2001년 주거환경 개선사업지구로 지정된 지역 또는 1950~ 1960년대를 전후하여 토지구획정리 사업지구로 공급된 일반 단독주택 중심의 노후 주거지 -소규모단위의 중·저층 고밀형 주거지 (5,000~10,000㎡내외) -주택정비가 대상지구의 50% 미만인 지역 중에서 설문조사 및 공부조사 가능지역 	<ul style="list-style-type: none"> •주택현황 -가구 및 필지, 밀도 -도로접도, 주차 -건축물 용도 -건축년도 -주택유형 현황 •지구현황 -도시계획 상황 -도로 현황 -공공시설 현황 -지구지정 현황 	<ul style="list-style-type: none"> •주거환경 -이웃과의 관계 -주택 및 주거환경 만족도 •주민속성 -연령, 직업 등 -주택소유 여부, 거주년수 등 •사업방식 및 수요 -주거지개량 필요성 -주택개량 방식 및 시기 -정비대상 수요현황 •사업비 -소득수준, 사업비 조달 -본인부담 가능비용
밀집시가지 현지개량방식 주거환경개선사업지구의 유형화 및 정비방향 연구(배응규, 2008)		
<ul style="list-style-type: none"> •대상지 -서울시 성북구 동소문동, 인천시 여의지구 / 서울 관악구 봉천본동, 성남시 산성2지구 / 서울 종로구 창신동, 인천 부평구 부평2지구 •대상지 선정기준 -주거환경개선사업 2단계 국고지원 대상지와 서울시 2010년 도시 및 주거환경정비 기본계획의 현지개량사업 관련지구 	<ul style="list-style-type: none"> •주택현황 -가구 및 필지, 밀도 -건축물 용도 -건축년도 -주택유형 -도로접도 -증개축 •지구현황 -도시계획 상황 -공공시설 현황 	-

	-도로 현황 -경사도	
--	----------------	--

기성주거지 공간관리 수요변화에 대응하는 정비방식 다양화 방안 (서수정, 2009)

<ul style="list-style-type: none"> •대상지 <ul style="list-style-type: none"> -구획정리사업 단독주택지역 : 안양 덕천지구, 영주시 남산 초교일대 -택지개발 및 대지조성사업에 의한 지방중소도시 단독주택지 : 과천시 중앙동 일대 -역사문화보존 지역으로 공간구조 유지가 불가피한 지역 : 수원시 화성 일대 •대상지 선정기준 <ul style="list-style-type: none"> -‘도시 및 주거환경정비법’에 의해 정비예정구역으로 지정된 지역 -개발압력이 낮아 대규모 정비사업 추진에 대한 기대효과가 없는 지방중소도시의 단독주택 밀집지역 -문화재 관리구역에 인접하여 대규모 철거방식의 재개발이 어려운 주거지 	<ul style="list-style-type: none"> •도시계획 현황 <ul style="list-style-type: none"> -교통체계, 공공시설 -공원녹지, 용지지역 •공간구조 현황 <ul style="list-style-type: none"> -가구 및 필지 -필지와 가로 관계 -가로, 필지 접도 현황 •공공공간 및 주차현황 <ul style="list-style-type: none"> -옥외공간 조성 현황 -주차 현황 -가로공간 이용현황 •건축물 현황 <ul style="list-style-type: none"> -밀도, 건축년도 -주택유형, 용도 	-
--	---	---

단독주택지 재생을 위한 주택 관리 및 정비 지원방안 (서수정, 2010)

<ul style="list-style-type: none"> •대상지 <ul style="list-style-type: none"> -해피하우스 시범사업 지구로 마포구 성산동, 전주 인후동, 대구 평리동 일대 •대상지 선정기준 <ul style="list-style-type: none"> -정비예정구역으로 지정되지 않은 단독주택 밀집지역이며, 공공의 지원으로 주거환경이 개선된 후 아파트단지로 변화할 가능성이 낮은 지역 -기본적인 기초조사가 가능하며 행정의 지원이 용이한 지구 	<ul style="list-style-type: none"> •도시계획 및 기반시설 현황 <ul style="list-style-type: none"> -교통 및 보행체계 -공공시설 -공원 및 녹지 -용도지역, 주차 •필지와 가로와의 관계 <ul style="list-style-type: none"> -접도 현황 -가로와 건축물 진출입 관계 -필지와 가로 관계 •필지단위 건축현황 <ul style="list-style-type: none"> -필지, 밀도 -옥외 공간이용 -주택 유형 -건축물 현황 -건축물1층 용도현황 	<ul style="list-style-type: none"> •사회경제적 현황 <ul style="list-style-type: none"> -사회적 현황 : 가구원수, 연령 등 -경제적 현황 : 직업, 소득 등 -임대가구 수, 비용 등 •물리적 현황 및 거주 만족도 <ul style="list-style-type: none"> -주택현황 : 점유형태, 층수 등 -거주 이유, 현 주택/지역만족도 •주택 유지·관리 현황 및 수요 <ul style="list-style-type: none"> -유지·관리 및 개보수 실시현황 -유지·관리 수요 및 개보수 의사 •주거환경 유지·관리 만족도 및 수요 •반공적 공간 확보 및 개방에 대한 현황과 수요 <ul style="list-style-type: none"> -주차장, 휴게공간 현황 및 문제점 -반공적 공간 참여의사 및 필요성 •희망주거요소 및 지속거주 수요 <ul style="list-style-type: none"> -주거이동 여부, 희망 주거유형 -지속거주 욕구 및 지원방안
---	---	--

10) 이유진(2010), “저층주거지 거주자들의 공동체 의식과 프로그램 요구도_ 서울시 송파구 방이 2동을 중심으로”, 한국주거학회

11) 한편 두꺼비하우징에서 2011년 8월에 신사동 일대 시범마을을 대상으로 주민의견과 주거환경실태조사를 실시하여 주택관리 서비스 의향 등을 조사

제2장 저층주거지 유지·관리 지원정책 현황 및 필요성

1. 법·제도 현황 및 최근 변화
2. 저층주거지 유지·관리 관련 사업 추진 현황
3. 저층주거지 유지·관리의 의미와 가치

1. 법·제도 현황 및 최근 변화

1) 기존 주택관리 정책

국내 주택의 유지·관리 제도는 대부분 공동주택을 대상으로 운영되고 있다. 1979년 공동주택의 유지·관리를 위해 ‘공동주택관리령’을 제정하여 입주자대표회의의 구성, 안전관리 계획 수립, 하자보수 기간 및 하자보수보증금 적립 등을 규정하였다. 1987년에는 ‘주택건설촉진법’을 제정하고 주택관리사제도를 도입하여 시설물뿐만 아니라 행정, 회계, 입주자 관리까지 관리의 범위를 확대하였다.¹²⁾ 1984년부터는 ‘공동주택표준관리규약’을 제정하여 각 시도지사가 준칙으로 정하도록 규정하였으며, 정부가 제정해 배포한 표준관리규약을 참조하여 각 아파트단지마다 별도의 관리규약을 규정하도록 하는 등 공동주택의 효율적인 유지·관리를 위한 사항을 법률로 정하여 주거환경의 질을 담보하고 있다.

이와 달리 저층주거지를 대상으로 하는 유지·관리 정책은 매우 미흡한 실정이다. 대체로 저층주거지는 「도시 및 주거환경정비법(이하 도정법)」과 「도시재정비 촉진을 위한 특별법(이하 도촉법)」에 의한 대규모 도시정비 사업 위주로 정비되어 왔다. 이는 주로

12) 2003년 이는 ‘주택법’으로 개정되었으며, 본 법령의 ‘제5장 주택의 관리’에서는 공동주택의 관리형태, 참여 주체의 업무 및 책임, 비용부담 등을 규정하고 있으며, 이에 따라 ‘주택법 시행령’, ‘주택법 시행규칙’에서 세부적인 내용을 제시하고 있음

철거 후 전면재개발 방식으로 추진되어 저층주거지를 소멸시키는 결과를 초래하였다. 그 가운데 현재의 저층주거지를 유지하면서 개별 주택의 유지·관리가 가능한 사업방식은 도정법상 주거환경개선사업의 일환으로 추진하고 있는 현지개량사업과 거점확산형 주거환경개선사업이 유일하다.

① 주거환경개선사업의 현지개량 사업

현지개량사업은 공공이 기반시설을 설치하고 주민자력으로 주택을 정비하는 방식으로 국공유지 처분수입과 국고 및 지방비로 기반시설 정비를 지원하는 사업이다. 이는 2000년 국민의 정부 경제장관감담회의에서 ‘달동네’ 등 노후불량주거지역을 개선하고 지역경기 진작을 위해 주거환경개선사업 구역 내 정비기반시설 설치 사업비를 정부에서 국고로 지원하면서 본격적으로 시작되었다.¹³⁾ 이에 정부에서는 도정법에 의거, 주거환경개선사업지구 내 기반시설 및 공동이용시설 설치를 지원하기 위한 재정을 의무적으로 지원하고 있으며, 주민 스스로 주거환경개선을 위한 정비의욕을 높일 수 있도록 지구 내에서 주택을 개량하고자 하는 주민에게는 주택자금을 융자해 주고 있다. 이처럼 현지개량사업은 주민자력에 따라 저층주거지를 유지·관리할 수 있도록 지원하는 사업으로 지구 내 주민들의 자력정비가 활성화되어야 그 효과가 높게 나타난다.

그러나 이러한 현지개량사업은 주민 자력에 의한 개별주택의 정비가 미흡하여 사업 완료 후 공동주택정비방식과 비교하여 주거환경측면의 정비효과가 낮은 것으로 인식되어 추진실적이 저조하다. 사업은 주로 도로개설을 중심으로 이루어졌고, 개별 주택의 개량은 건축법 특례조치¹⁴⁾에 따라 주차장 설치기준 완화, 건폐율 적용기준 완화, 일조권 기준 완화 규정 등을 적용받아 이루어지면서 일조권이나 프라이버시 등을 고려하지 못한 다가구·다세대 형식의 과밀개발을 초래하는 원인으로 작용하기도 했다. 2003년 도정법이 제정된

13) 1단계 국고지원 시기인 2001~2005년까지 총 485개 지구에 1조 6천억 원이 지원되었으며, 재정부담은 국고 50%, 교부금 10%, 지방비 40%로 이루어짐. 2단계 국고지원 시기는 2006~2012년까지로 총 446개 지구에 4조억 원 가량의 지원이 계획되었다. 이중 현지개량사업은 361개 지구로 전체사업비의 36%에 달하는 총 1조 4천억 원이 지원됨.

14) 건축법 특례조치 1980년대 중반을 기점으로 주택물량 확보를 위해 1984년 건축법령에 다세대주택과 1990년 건설부령으로 다가구주택이라는 자생적인 저층고밀의 새로운 주거유형이 도입됨. 이들은 공동주택임에도 불구하고 단독주택에 준하는 법제기준이 적용된 것을 건축법 특례조치라고 함. 주택의 규제 기준 완화(건폐율 완화, 일조권 기준 완화 등)와 함께 주차에 따른 용적 감소를 최소화하기 위하여 1990년 12월 주차장법 시행규칙에서는 주차장의 면적과 주차통로에 대한 완화규정을 마련하였으며 이후 2000년 피로티를 층수 산정에서 예외로 규정함으로써 개별 대지에서의 수직적 공간 확장을 통한 토지이용효율성 극대화 방안이 지속됨.

이후에는 주차장 규정 강화, 건축법 특례적용 배제 등으로 개별 주택의 정비 실적 자체가 저조한 실정이다.

이처럼 현지개량사업은 물리적 환경정비에 주목하여 공공 기반시설 설치를 중심으로 이루어진다. 이에 개별주택의 낙후성은 여전하며, 개별 거주자들의 생활재생을 위한 사회·경제적 측면의 재생을 유도하지 못함으로써 이를 통한 저층주거지의 실질적인 유지관리를 기대하기는 어렵다. 이에 지속가능한 주거지 재생을 위한 주거지 내 물리적 환경정비와 함께 개별 주택에 대한 거주성 향상을 위한 유지·관리 방안의 필요성이 증대되었다.

② 거점확산형 주거환경개선사업

현지개량방식의 주거환경개선사업의 문제점¹⁵⁾이 드러나면서 이에 대한 대안적 모델로 제시된 사업이 거점확산형 주거환경개선사업이다. 거점확산형 주거환경개선사업은 공공이 먼저 임대주택과 주민복지시설, 부대복리시설 등 주민의 생활지원을 위한 물리적 기반을 갖춘 커뮤니티 거점을 정비하고, 이를 중심으로 공공의 지원 하에 주민 스스로 주택을 개량하도록 하는 사업방식이다. 이는 기존의 기반시설정비 위주로 진행되던 현지개량사업에서 벗어나 공공의 역할을 강화하고 주민이 참여하도록 하여 사회·경제적 재생기반을 마련한다는 목적으로 2007년부터 12개 시범사업지구¹⁶⁾를 선정하여 추진되고 있다.

주택개량은 주민자력으로 추진해야 하므로 정비계획수립 초기단계부터 주민들이 직접 참여하도록 하고 있으며, 주택개량은 단일 필지 혹은 몇 개의 필지를 합필하여 정비할 수 있도록 유도하고 정비 상황과 여건을 파악하여 필지단위 정비를 위한 지침과 주민협정 기준을 작성하도록 하고 있다. 특히 필지단위 정비를 위해 전문가 그룹의 코디네이터 조직을 구성하여 정비지구의 주민을 대상으로 정비 사업에 대한 교육 및 홍보, 시범사업 추진과정에서 주민합의의 유도, 사회·경제적 지원방안의 홍보 및 알선, 주민자력 주택개량에 대한 컨설팅 역할을 하도록 하여 주민주도의 정비사업으로 정착되도록 지원하고 있다.

하지만 거점확산형 주거환경개선사업은 기반시설정비가 시작되었으나 거점구역 정비

15) 현지개량방식의 전문성 결여로 주거환경개선의 어려움이 있으며, 개량 후 임대료가 상승함에 따라 세입자의 부담이 증가하고 사업 기간 중 세입자 주거대책과 공공시설 설치로 철거되는 주택의 가옥주 및 세입자에 대한 주거대책이 미흡하다는 문제점이 드러남.

16) 시범사업지구는 현지개량방식의 정비지구 가운데 공공이 개입하여 거점개발을 수행하면 주민자력에 의한 주택개량이 확산될 가능성이 높은 지구를 우선으로 선정. 광주의 동구 동명동과 남구의 양림동, 울산 중구의 산전동과 강릉의 흥제 골말, 충남의 서천 군사와 태안 남문, 전북의 전주 동산, 전남의 여수 미평동과 순천 금곡, 경북의 상주 낙양동과 영주 관사골, 경남의 진주 강남동 등 12개 지역이 선정됨.

를 위한 지자체의 역량이 부족하고 공공기관 참여가 불투명하여 진행에 차질을 빚고 있다. 이는 시범사업이라는 명목으로 주거지 재생을 통한 저층주거지의 유지·관리 정책이 추진됨에 따라 사업추진주체의 의지도 미약하고, 재정적 지원근거 또한 미흡하며, 사업추진을 위한 주민역량도 부족하기 때문이다. 결과적으로 시범사업의 형태로 주거지 관리를 위한 사업을 추진한다는 것은 재원과 지속가능성의 문제가 있으며, 따라서 단기적인 시범사업을 통해 지속적인 유지·관리가 이루어지기를 기대하기는 어렵다. 이에 따라 최근 저층주거지역의 주거환경 정비를 위한 다양한 제도적 변화가 나타나고 있다.

2) 최근의 제도적 변화

① 저층주거지역의 주거환경 정비 지원을 위한 사업법 신설

2012년 2월 정부는 최근 무분별하게 지정된 주택재개발사업의 합리적이고 효과적인 추진을 위해 공공의 역할을 확대하고, 기존의 전면철거형 정비방식에서 벗어나 정비·보전·관리를 병행할 수 있는 새로운 정비사업 방식을 도입하는 등 도시재정비 기능을 강화하고자 「도시 및 주거환경정비법」을 개정하였다. 이에 따라 ‘주거환경관리사업’¹⁷⁾을 규정하여 단독주택 및 다세대주택 등이 밀집한 지역의 주거환경을 정비하기 위한 사업을 신설하고 정비구역 해제지역에도 적용가능 하도록 하였으며, 이를 근거로 국가 또는 지자체에서 단독주택지 등에 정비기반시설과 공동이용시설의 확충에 소요되는 비용 일부에 대해 보조 또는 융자 지원할 수 있도록 규정하고 있다.

국토해양부는 개정된 도정법의 시행에 필요한 사항을 구체화하기 위해 ‘도시 및 주거환경정비법 시행령¹⁸⁾’과 ‘도시 및 주거환경정비법 시행규칙¹⁹⁾’ 일부 개정안을 마련하여 2012년 4월 입법예고를 마친 상태다.

17) 도시 및 주거환경 정비법 제2조(정의) 제2항

마. 주거환경관리사업: 주거환경관리사업은 단독주택 및 다세대주택 등이 밀집한 지역에서 정비기반시설과 공동이용시설의 확충을 통하여 주거환경을 보전·정비·개량하기 위하여 시행하는 사업

18) 도정법 시행령 제37조(주민대표회의) 제3항 제1호에 따르면 ‘사업시행자가 시행규정을 정할 때 주민대표회의는 관리처분계획 및 청산에 관한 사항에 대해 의견을 제시할 수 있는데, 이때 주거환경개선사업 뿐만 아니라 주거환경관리사업의 경우는 제외’되도록 규정함. 제60조(보조 및 융자 등) 제1항에서는 국가 또는 사도는 대통령령이 정하는 정비기반시설 및 임시수용시설의 건설에 소요되는 비용의 일부를 보조하거나 융자할 수 있는데, 주거환경관리사업의 경우 정비기반시설에 공동이용시설을 포함하도록 하였으며, 제2항에서는 보조 및 융자 금액은 주거환경관리사업의 경우 전부 또는 일부로 하도록 규정하고 있음.

19) 도정법 시행규칙의 별표1인 정비계획 수립대상구역에 대한 항목에서는 제5호를 신설하여 기존 단독주택 재건축 및 재개발 사업도 주민의 50%이상 동의를 할 경우 주거환경관리사업으로 전환할 수 있도록 규정하고 있음.

② 「건축법」에 ‘주택의 유지·관리 지원 및 주택관리지원센터(가칭)의 설치’ 도입

국토해양부는 양호한 주거지의 보존을 위해 2012년 1월 ‘건축법’ 제35조(건축물의 유지와 관리)에 건축물의 유지·관리 지원 및 주택관리지원센터(가칭)의 설치와 관련된 항목을 추가하여 개정함에 따라, 현재 ‘단독주택·공동주택(주택법에 따른 사업승인 대상의 공동주택은 제외)의 유지·관리를 위한 세부사항을 규정하기 위하여 건축법 시행령 일부를 개정하고 입법예고 중이다.²⁰⁾ 이는 저층주거지를 효율적으로 유지·관리 할 수 있도록 국토해양부장관 및 허가권자의 주택의 점검, 개량·보수에 대한 기술지원과 정보제공이 가능하도록 하고, 효율적인 유지·관리 지원을 위하여 시·군·구에 주택관리센터를 설치할 수 있도록 하고 있다. 이와 같이 건축물의 유지·관리와 관련된 건축법 및 시행령이 일부 개정됨에 따라, 지금까지 신규공급 위주의 주택정책에서 소외된 단독주택·공동주택에 대한 주거환경 및 에너지성능이 개선될 것으로 기대된다.

③ 「서울특별시 마을공동체 만들기 지원 등에 관한 조례」 제정

서울시는 2012년 3월 2012년 3월 마을공동체 만들기²¹⁾ 사업을 지원하기 위한 ‘서울특별시 마을공동체 만들기 지원 등에 관한 조례’를 제정하였다. 이는 주민자치를 중심으로 지역사회 생활문제를 공동으로 해결하고 마을사업 운영 등 주민과 풀뿌리 단체를 중심으로 한 마을공동체 조성을 위하여 ‘서울특별시 마을공동체 만들기 기본계획’을 5년 단위로 수립하도록 하고 있으며, 기본계획에 따라 매년 ‘서울시 마을공동체 만들기 연도별 시행계획’을 수립하여 시행하도록 규정하고 있다. 또한 서울시는 이의 구체적인 실현을 위하여 마을공동체 만들기 사업을 기획하여 운영하고 있는데, 2012년 마을공동체 만들기 사업은 마을공동체 육성을 위한 토대 구축, 함께 나누는 복지공동체 만들기, 함께 만들고 소비하는 경제공동체 만들기, 신나고 재미있는 문화공동체 만들기 등 총 4개 시책에 대하여 사업을 지원받아 추진하고 있다.²²⁾

20) 국토해양부 보도자료(2012.3.14) ‘건축법, 시행령, 시행규칙 일부개정안 입법예고’

21) 마을공동체 만들기란 지역의 전통과 특성을 계승하여 발전시키고 지역의 인적·물적 자원을 활용하여 주민의 삶의 질을 높이는 활동을 말함.

22) 마을공동체 육성을 위한 토대 구축을 위해 종합지원센터 운영, 마을일꾼 발굴·육성 등 5개 사업, 함께 나누는 복지공동체를 만들기 위한 서울 품앗이, 청소년 休장카페 조성 등 11개 사업, 함께 만들고 소비하는 경제공동체를 만들기 위한 기업육성, 도시농업 지원 등 5개 사업, 신나고 재미있는 문화공동체를 만들기 위한 예술창작소 조성, 작은 도서관 지원 14개 사업 등 총 4개 시책에 대하여 27개 부서의 35개 사업으로 구성되어 있음.

제정하여 현재 전국 23개 자치단체에서 마을만들기 관련 조례를 제정하여 시행하고 있다. 이는 주민자치 기능을 강화하고 지역공동체 형성을 도모하여 주민 스스로 지역을 살기 좋은 곳으로 만들기 위하여 ‘마을만들기 기본계획’을 수립하도록 하고 있으며, 마을 만들기를 심의하고 발전적 방안을 연구하기 위한 ‘마을만들기 위원회’를 구성하도록 하고 있다.

[표 2-1] 국내 마을만들기 조례 제정 및 지원센터 설립 현황

년도	자치단체	조례명	지원센터
2003	전북 진안군	진안군 마을만들기에 관한 조례	진안군 마을만들기센터
2004	광주 북구	광주광역시 북구 아름다운마을만들기 조례	아름다운 마을 만들기 지원센터
2005	인천 부평구	인천광역시 부평구 우리마을가꾸기사업 운영 및 지원조례	
2006	충남 금산군	금산군 살기좋은 금산만들기 추진 사업 지원에 관한 조례	
2007	경기 안산시	안산시 좋은 마을 만들기 조례	안산시 좋은마을 만들기 지원센터
	전북 군산시	군산시 살기좋은 마을 만들기 조례	
2008	전남 강진군	강진군 살기좋은 마을만들기 지원에 관한 조례	
	경남 거제시	거제시 살기좋은 마을만들기 지원조례	
	강원 인제군	인제군 아름다운 마을 만들기 지원 조례	
	전남 광양시	광양시 아름다운 마을 만들기 지원 조례	
	광주 서구	광주광역시 서구 행복마을만들기 지원 조례	
2009	광주 광산구	광주광역시 광산구 살기 좋은 동네 만들기 지원 조례	
	서울 마포구	서울특별시 마포구 살기좋은 마을만들기 조례	
	전북	전라북도 마을만들기 지원 조례	전라북도마을만들기 협력센터
2010	전북 정읍시	정읍시 살고 싶은 마을 만들기 조례	
	경기 시흥시	시흥시 희망마을 만들기 조례	
	경기 수원시	수원시 좋은 마을만들기 조례	수원시 마을르네상스센터
2011	광주	광주광역시 살기좋은 마을만들기 지원조례	
	경기 남양주시	남양주시 마을가꾸기 지원 조례	
	경기 하남시	하남시 살기 좋은 마을 만들기 지원 조례	
	경남 창원시	창원시 환경수도 으뜸마을 만들기 조례	
2012	서울 성북구	성북구 마을만들기 지원조례	성북구 마을만들기 지원센터
	서울 은평구	서울특별시 은평구 도시재생 마을만들기사업 지원 조례	
	강원 강릉시	강릉시 살기좋은 마을만들기 지원 조례	강릉시 마을만들기 지원센터

23) 마을만들기 관련 조례의 명칭은 다양하게 나타나고 있는데, 진안군의 경우 ‘진안군 마을만들기에 관한 조례’가 2010년 5월 개정을 통해 ‘진안군 살기 좋고 살고 싶은 마을만들기 기본조례’로 변경함.

또한 이의 구체적인 실현을 위하여 마을만들기 사업을 기획하여 운영하도록 하고 있다. 이에 근거하여 일부 지자체에서는 마을만들기 지원센터를 설립하여 운영하고 있는데, 광주 북구, 경기 수원시, 경기 안산시, 전북, 전북 진안군, 경남 창원시, 서울 성북구가 이에 해당한다. 또한 별도의 근거 없이 지원센터를 설립하여 운영하는 경우도 있는데, 강릉시, 청주시, 부산광역시²⁴⁾가 이에 해당한다.

2. 저층주거지 유지·관리 관련 사업 추진 현황

1) 중앙정부 지원사업

중앙정부에서 추진하는 저층주거지 관련 사업은 저소득층을 대상으로 물리적 환경개선 및 에너지 효율 향상시키기 위한 주거복지 차원의 지원사업과 노후불량 주거지를 정비하는 사업, 그리고 단독주택의 유지·관리 서비스를 지원하기 위한 사업으로 크게 나누어 볼 수 있다.

① 주거복지차원의 지원사업

주거복지차원의 지원사업은 주로 기초생활수급자, 노인 등 저소득층이나 상대적으로 열악한 농촌지역에 한정하여 개별주택의 직접적인 개량이나 정비를 지원하고 있는데, 이는 주로 단독주택의 에너지 효율을 증대시켜 주택의 유지·관리비를 절감시켜주거나 낙후된 주택의 개보수를 통해 거주성을 향상시키는 것을 목적으로 한다. 거주성 향상을 목적으로 추진되는 사업은 국토해양부가 2010년부터 LH공사와 함께 추진하고 있는 ‘사회취약계층 자가주택 개보수 사업’과 보건복지부가 추진하고 있는 ‘노인주거개선사업’과 ‘농어촌 장애인 주택개조사업’, 농수산식품부가 추진하고 있는 ‘농어촌 주택개량 사업’과 ‘귀농인 빈집 수리비 지원사업’ 등이 있다. 에너지 효율을 증대시키기 위한 사업으로는 지식경제부가 추진하고 있는 ‘저소득층 에너지효율 개선사업’과 ‘그린홈 100만호 보급사업’ 등이 있다. 행정안전부는 주거환경 개선과 함께 이의 지속성을 담보하기 위해 경제적 독립이 가능하도록 일자리를 제공하는 ‘희망근로 프로젝트’를 추진하고 있다.

24) 부산광역시는 산복도로 르네상스사업의 지원을 위해 2012년 3월 20일 마을만들기 지원센터 개소하였음. 산복도로 르네상스사업은 원도심 산복도로 일원 주거지역(중·서·동·부산진·사하·사하구 54개동 63만4000명)의 역사문화경관 등 지역자원을 활용하는 주민 참여형 마을종합재생프로젝트로 부산시가 2020년까지 10년간 1500억 원을 투입하는 역점 시책임.

국토해양부가 추진하고 있는 ‘사회취약계층 자가주택 개보수 사업’은 주거여건이 열악한 기초생활수급자의 개별주택 정비를 추진하는 사업으로 2010년 즉시 보수가 필요한 주택 6만 3천여 가구에 대하여 균열벽체 및 파손된 지붕을 교체하고 욕실과 주방을 분리, 재래식 화장실의 개조 및 창호 교체 등 직접적인 개보수 작업을 지원하였다.

지식경제부는 2007년부터 에너지기본법에 근거하여 ‘저소득층 에너지 효율개선사업’을 추진하고 있는데 이는 기초생활수급가구, 차상위 계층을 대상으로 창호·단열공사와 보일러 등 고효율 기기를 지원하고 단열공사, 창호공사, 바닥공사 등 시공관련 사항과 보일러, 난방매트, 냉장고, 가스레인지 등 물품관련 사항을 지원하고 있다. 2008년부터 추진된 ‘그린홈 100만호 보급사업’은 15년 이상 된 영구임대주택 거주자를 대상으로 신규 주택 건설에 태양광, 태양열 등의 시설 설치비용을 지원하고 있으며, 최근에는 공동주택뿐만 아니라 신축되는 단독주택에 대해서도 신재생에너지 설비를 설치하는 자에 한하여 지원할 수 있도록 범위가 확대되고 있다.

② 노후불량주거지 정비사업: 살고싶은 도시만들기

저층주거지의 공간구조를 유지하면서 노후불량주거지를 정비하기 위해 추진된 사업으로 2007년 ‘살고싶은 도시만들기’ 사업이 추진되었다. 이는 기존의 마을만들기 운동을 전국적 규모의 살기 좋은 지역만들기 운동으로 확대하여 추진한 것으로 국토해양부의 ‘살고 싶은 도시만들기’ 사업은 ‘인간의 정주 공간 및 삶의 질 제고와 새로운 지역 창조’를 목표로 시범사례를 발굴하여 지원하는 방식으로 추진되었다.

사업은 크게 시범도시사업, 시범마을사업(시범지구 및 시범단지), 계획비용 지원도시, 성공모델 지원 등 4가지 유형으로 나누어 2007년부터 2009년까지 3년 동안 94개 시범사례를 선정하여 지원하였다. 이를 통해 기초지자체가 경쟁력 있는 요소를 발굴하고 특화발전계획을 수립하도록 하여 주민이 그들의 생활권을 대상으로 살기 좋은 마을로 만들어 가기 위한 마을계획을 추진하도록 유도하고자 하는 것이다. 시범사업의 많은 경우는 기존에 진행되고 있던 지역별 주민운동 및 마을 만들기 운동이 바탕이 된 경우가 많았다. 정부의 사업이 추진되기 전인 2003년 전북 진안군은 ‘진안군 마을만들기 조례’를 제정하여 진안군 마을만들기 센터를 운영하고 있으며, 2012년 현재까지 2개 광역시(전라북도, 광주광역시)와 22개 기초지자체에서 마을만들기 조례를 제정하여 운영하고 있다. 이러한 운동이 정부차원의 ‘살고싶은 도시만들기’ 사업 공모에 선정되어 재정적 지원과 더불어 체

계적인 지역사업으로의 추진력을 획득하게 된 것이다.

그러나 살고싶은 도시만들기 시범사업은 물리적인 환경정비에 치중²⁵⁾하고 있으며, 시범사업으로 추진되면서 단기적이고 일회적인 사업에 국한될 뿐 아니라 정비대상 구역의 개별주거지의 정비에는 크게 기여하지 못하는 단점을 드러내고 있다.

③ 단독주택지 유지관리 서비스 지원사업: 해피하우스 시범사업

국토해양부는 2009년 국가건축정책위원회에서 발의된 뉴하우징 운동을 바탕으로 2010년 서울 마포 성산동, 전북 전주 인후동, 대구 서구 평리동 지역을 시범사업지역으로 선정하고 해당지역 가구에 대하여 에너지 효율 개선과 주택의 유지·관리 업무를 우선 적용하였다. 시범사업 추진을 위해 센터를 설치하여 운영하였는데, 중앙센터는 LH공사에서 담당하고, 지역센터는 LH와 지방자치단체가 공동으로 운영하도록 하였다.

센터의 서비스를 받고자 하는 지역주민은 직접 센터를 방문하거나 전화를 걸어 서비스를 신청할 수 있으며, 접수된 내용에 따라 센터의 다기능 기술자가 현장을 방문하여 경미한 사항은 현장에서 수선을 해주거나 주택 유지보수 관련 상담역할을 수행하도록 하였으며, 주택의 개보수가 필요한 경우에는 센터에 등록된 전문 보수업체를 연결해주거나 상담을 통해 공사비용 견적은 산출해 주도록 하였다. 해피하우스 사업의 궁극적인 목적은 주택 관련 종합서비스센터²⁶⁾를 구축하여 주택관련 상담·지원체계를 마련하는 것이다.

이처럼 해피하우스 사업은 저층주거지의 유지·관리를 위해 중앙정부에서 추진한 유일한 사업이었으나, 개인 소유의 단독주택에 대한 중앙정부 지원의 타당성 확보 부족으로 당초 국토해양부가 사업에 지원하기로 약속한 운영비를 확보하지 못하게 되어 2011년 하반기 LH공사 담당자들이 철수함과 동시에 중앙정부의 시범사업도 중단되었다.

이에 지자체 역시 예산부족의 문제를 겪으면서 해피하우스 센터의 운영이 어려워짐에 따라 사업을 종료하였으나 전주시만 예외적으로 자체적인 지원예산을 확보하여 전주시 해피하우스 센터를 운영하고 있는 실정이다.

25) 2009년에 선정된 사례를 살펴보면, 대부분 가로조성 사업, 골목길 및 담장 정비, 생활편의시설의 확충, 가로등 교체, 교각의 조명 설치, 웅벽의 미화작업, 꽃길조성, 수변 공간 정비 등 기반시설 정비에 치중하고 있으며, 개별 건축물의 유지관리와 관련된 사업은 찾아볼 수 없음.

26) 종합서비스센터는 해당 서비스를 공급할 수 있는 민간업체를 등록받아 서비스를 필요로 하는 수요자와 연결시켜주고, 저소득층은 중앙정부나 지방자치단체에서 수행하는 주거복지관련 집수리사업과 연계해 주며, 주택자금과 관련한 용자, 주택 개보수에 관한 컨설팅 업무를 위한 다양한 주체의 네트워크를 구축하는 업무를 담당.

[표 2-2] 중앙정부의 저층주거지 관련 주요 지원사업

주체	사업명	개요	비고
국토 해양부	사회취약계층 자가주택 개보수 사업	•기초생활수급자의 자가주택 개보수 사업	주거복지
	살고싶은 도시만들기	•생활권을 대상으로 살기 좋은 마을로 만들어 가기 위 한 마을계획을 추진	주거환경개선
	해피하우스 시범사업	•단독주택지 유지·관리 서비스 지원 사업	유지보수, 에너지 성능개선
행정 안전부	희망근로 프로젝트(2010)	•지역주도형 일자리 창출로 취약계층에게 안정된 일자 리 제공, 2009년부터 시행대상 사업 중 주거취약지역 시설개선, 슬레이트 지붕개량 사업 추진	지역 공동체 일자리창출
지식 경제부	저소득층 에너지효율 개선사업	•저소득층 주택의 에너지 효율 개선 사업(창호·단열공 사와 ·보일러 등)	에너지 성능개선
	그린홈 100만호 보급사업	•민간의 산·재생에너지 보급 확대를 위해 일반주택 및 공동주택에 태양광, 태양열 등의 시설 설치비용 지원	
보건 복지부	노인주거개선사업	•노인일자리사업 인력을 활용, 집수리 경험이 있는 노 인이 홀로사는 노인에게 대한 주거개선을 지원하는 사업	주거복지
	농어촌·장애인 주택개조사업	•생활이 어려운 농어촌 저소득 재가장애인의 주택 개 보수비 지원을 통해 주거용 편의시설 조성	실내환경개선
농수산 식품부	농어촌주택개량사업	•농어촌 주거환경 개선을 통해 농어촌지역의 주거문화 향상 및 주거복지를 실현하고 농어촌 정주욕 고취	주거환경개선
	귀농인 빈집수리비 지원사업	•귀농, 귀촌 희망자가 농촌지역에 안정적으로 정착하 여 영농에 종사할 수 있도록 주거환경 개선지원	주거환경개선

2) 지방자치단체 지원사업

중앙정부에서 추진하는 사업과는 별개로 일부 지방자치단체에서도 지역 내 현황에 맞춰 저층주거지의 유지관리를 위한 지원사업을 운영하고 있다. 가장 활발하게 추진하고 있는 지방자치단체는 서울시로 저소득층을 대상으로 하는 집수리 사업인 ‘서울형 집수리 사업’이 추진되고 있으며, 저층주거지의 환경개선을 목적으로 하는 ‘서울 휴먼타운 시범사업²⁷⁾(현 주거환경관리사업)’, ‘그린파킹사업’, ‘경관협정 시범사업²⁸⁾’ 등이 추진되고 있다.

27) 당초 서울시는 도시계획국 도시관리과 주관으로 ‘살기좋은 마을만들기형 제1종지구단위계획’을 수립하기 시작하였으나, 2010년 서울시 주택정책의 일환으로 단독주택지와 다세대·다가구 주택지에 대한 관리 방침인 ‘서울휴먼타운’을 발표하게 됨에 따라 ‘서울휴먼타운 제1종지구단위계획’으로 명칭이 변경됨. 그리고 최근 「도시 및 주거환경 정비법」이 개정되어 단독주택 및 다세대주택 밀집지역의 주거환경 정비를 위한 사업으로 ‘주거환경관리사업’이 신설됨에 따라 현재는 ‘주거환경관리사업’이란 명칭으로 운영되고 있음.

28) 서울시 ‘경관협정 시범사업’은 쾌적한 환경을 조성하여 아름다운 경관을 형성하기 위해 주민참여의지가 높은 지역으로 대상으로 경관계획을 수립하고, 지역주민이 참여하는 경관협정을 시행하는 일종의 도시미화

개별 자치구 차원에서는 은평구가 수복형 주거지 재생을 위해 ‘두꺼비하우징’ 사업을 추진하고 있으며, 성동구는 저소득층 집단주거지 내 주거환경을 열악하게 만드는 빈집을 개조하여 하숙임대주택으로 활용함과 동시에 주거환경을 개선하는 ‘해피하숙집’ 사업을 추진하고 있다. 이 외에도 경기도는 2008년부터 저소득 소외계층을 대상으로 무료로 주택을 개량해주는 ‘G-하우징 리모델링’ 사업을 추진하고 있으며, 대전시는 영구임대 및 달동네를 대상으로 주거 환경을 개선하는 ‘무지개 프로젝트’를 추진하고 있다. 부산시도 2012년에 ‘산복도로 르네상스²⁹⁾’ 사업을 시작하였으며, 저소득 노후주거지역을 재생하기 위한 커뮤니티 뉴딜사업을 추진하고 있다.

이 가운데 직접적으로 저층주거지의 개별주택을 유지·관리하기 위한 사업은 서울시의 ‘서울형 집수리사업’과 은평구의 ‘두꺼비하우징’ 사업을 들 수 있다. 서울형 집수리 사업³⁰⁾은 ‘서울시 공직자 희망드림 서포터즈’ 계획과 연계하여 서울시 전 공무원과 민간단체에서 출선 참여하는 자원봉사 활동으로 집수리를 지원하여 저소득계층에게 쾌적한 주거 환경을 제공하고자 하는 사업이다. 소요경비는 서울시가 주택국에서 자치구로 배정하여 가구당 100만원(장애인 집수리 500만원/가구)을 지원하고 참여단체가 인력으로 봉사하는 방식으로 운영하고 있으며, 지원대상은 주거환경이 열악하여 주거환경개선이 요구되는 수급자 및 차상위계층 등 저소득가구를 대상으로 한다. 은평구의 ‘두꺼비하우징’은 노후주택의 유지·관리 및 개보수, 마을만들기 사업을 추진하기 위하여 민관협력의 중간 조직체인 사회적 기업을 설립하여 운영하고 있다. 이를 통해 은평구 내 개별 주택의 보수 및 관리, 에너지 효율 개선사업, 저소득층을 대상으로 하는 집수리사업 등을 추진하고 있다.

사업으로, 2009년부터 추진하여 강북구 우이동과 양천구 신월2동 시범사업을 마치고 2012년 구로구 개봉3동 344번지 일대 및 관악구 서림도 116번지 일대를 선정하여 사업을 확대하고 있음. 이는 지역주민들이 자발적으로 주거지 주변 환경을 정비하는 사업으로 개별주택의 유지·관리보다는 주거지 주변의 쌈지공원 조성, 낮은 진입도로 정비, 소방시설 확충, 보안강화를 위한 담장 낮추기 및 CCTV설치 등 공공영역의 물리적 기반의 확충을 중점적으로 지원하는 사업임.

29) 부산시의 ‘산복도로 르네상스’ 사업은 부산시 내 구릉지를 관통하는 산복도로 일원 주거지의 지역자원을 활용하여 주민이 직접 참여하는 자립수복형 재생사업을 추진하기 위해 2012년 10개의 시범지구로 선정하여 추진하고 있음. 이는 다른 지역의 마을만들기 사업과 다르게 사업지구 내 ‘마을활동가’를 고용하여 지역주민과 행정가 사이에서 소통과 교육을 통해 마을만들기 사업을 원활히 추진할 수 있도록 사업 예산 내 ‘마을활동가’의 운영비를 포함하고 있다는 점이 있지만, 사업초기로 전체 사업을 관장하는 마을만들기 센터와 마을활동가, 행정 담당관 및 지역주민 등 각각의 주체별 역할 정립이 미흡하여 실질적인 사업의 성과 또한 미진한 실정임.

30) 주로 도배, 장판, 단열(벽), 도어, 방수, 샷시, 처마, 싱크대, 위생기구(세면대, 양변기), 천정벽공사, 타일(화장실, 주방), 페인트, 전기 등 13개 표준공정에 대하여 수리·교체하며, 필수생활시설을 정비하여 2010년까지 총 5,262가구의 집수리를 완료하였음.

지방자치단체에서 추진하고 있는 사업 역시 그 주요대상을 저소득층으로 한정하고 있다는 점에서 한계를 보인다. 사업은 일부 대상지를 선정하여 시범적으로 운영하는 방식으로 추진되고 있다. 이러한 운영방식은 정책이 변화하면 언제든지 폐지될 수 있기 때문에 사업의 연속성을 기대하기 어렵다. 또한 사업을 지속적으로 추진하기 위해서는 이를 전담하여 운영할 수 있는 중간지원조직이 필요하다. 이에 은평구에서는 최근 별도의 조례를 제정하여 중간지원조직을 운용할 수 있도록 하였다. 그러나 이를 제외한 지자체에서는 별도의 중간지원조직을 운용하기 위한 제도적인 근거가 미흡한 실정이다.

[표 2-3] 지방자치단체의 저층주거지 관련 주요 지원사업

주체	사업명	개요	비고
서울시	서울형 집수리사업	•집수리지원으로 저소득층 주거환경권 확보 사업 •2010년부터 예비형 사회적 기업을 통한 집수리 병행	저소득층 집수리사업
	그린파킹사업	•주택가 주차난 해소와 주거환경 개선을 위해 차량 소유자가 스스로 주차공간을 확보하도록 돕는 주차 시책	주거환경개선
	서울 휴먼타운 시범사업 (현 주거환경관리사업)	•주민참여 마을만들기를 통한 저층주거지 환경개선	주거환경개선 (MP운영)
	은평구 두꺼비하우징	•수복형 주거지 재생사업 : 노후주택 유지·관리 및 개 보수, 마을만들기 사업을 통한 지역주민 일자리 창출 등 지역사회의 커뮤니티 비즈니스 활성화 사업	주거지재생 주택 유지·관리 (사회적기업)
	성동구 해피하숙집	•빈집을 활용한 저소득층 주거환경개선 지원 사업 •빈집수리 하숙임대주택 마련사업	
	경관협정 시범사업	•쾌적한 환경 및 아름다운 경관형성을 위해 주민참여 의지가 높은 지역을 대상으로 계획, 협정을 시행	경관형성 (MP운영)
경기도	G-하우징 리모델링	•저소득 소외계층 무료 주택개량 사업(2008~) •가구 및 화장실 등 실내리모델링 위주	실내환경개선
대전시	무지개 프로젝트	•영구임대 및 달동네 대상 정주환경개선 및 재생사업	주거재생사업 (대전시주도)
부산시	산복도로 르네상스	•산복도로 일원 주거지의 지역자원 활용 주민참여형 자력수복형 종합재생 프로젝트	주거재생사업
	커뮤니티 뉴딜사업	•저소득 노후주거지역 물리적·사회적 재생사업	지역공동체 복원

3) 민간주도 사업

민간주도로 이루어지고 있는 저층주거지 관련 지원사업은 민간단체가 주축이 되어 저소득층을 대상으로 개별주택을 선정하여 수리해주는 사업과 지역주민협의체와 시민단체를 주축으로 특정지역을 중심으로 지역주민들이 직접 참여하여 이루어지는 마을만들기 사

업으로 나누어 볼 수 있다.

민간단체를 통해 이루어지는 개별주택의 주택수리 사업은 한국 해비타트가 추진하고 있는 저소득 자가주택 사업과 주거복지 단체인 (법)웰하우징에서 추진하는 주택수리 사업, 그리고 열린사회시민연합이 추진하고 있는 ‘해뜨는 집 사업’ 등이 있다. 이 가운데 가장 잘 알려진 한국 해비타트는 주거환경을 담당하는 NGO로 무주택 저소득 가정의 주택보급 뿐만 아니라, 주거환경문제를 해결하기 위한 주택수리까지 사업을 확장하여 2005년부터 기업이나 개인의 기금 및 현물인력을 후원받아 주거사정이 열악한 도시 내 저소득층을 대상으로 ‘희망의 집 고치기 사업’과 ‘희망의 집짓기 사업’을 추진하고 있다. ‘희망의 집 고치기 사업’은 자력으로 기존주거환경을 개선할 능력이 없는 가정이나 지역 사회복지 담당 부서 또는 복지관의 추천을 받은 가정을 대상으로 벽지, 장판, 화장실, 싱크대, 보일러, 지붕, 창호 등의 교체 및 수리를 지원한다. ‘희망의 집짓기 사업’은 공사비 부담능력이 있는 가구를 대상으로 신청자를 받아 부지매입에서 건설과정까지 주민이 참여하여 자가주택을 보유하도록 지원하고 있다.

주민협의체와 시민단체가 함께 운영하는 대표적인 사업으로 서울시 ‘성미산의 마을 만들기’ 사업을 들 수 있다. 이는 지역주민들이 공동육아를 목적으로 공동체를 형성하여 생협, 두레 등의 활동으로 확대된 마을공동체를 형성한 것으로 이는 뜻을 같이하는 사람들이 생활공동체를 형성하여 주변의 물리적인 공간환경의 개선으로 이어진 사례이다. 이외에도 지역 커뮤니티를 형성하여 주거환경미화를 통해 저층주거지 환경개선을 실시한 사례로 ‘대구 삼덕동의 마을만들기’, ‘안산 선부2동 마을만들기’, ‘광주시화 마을만들기’ 등이 있다. 이와 달리 기존의 노후주거지를 무분별하게 재개발하는 대신 기존 환경을 그대로 유지하면서 낡고 오래된 것들을 개보수하며 살아가자는 취지의 사업으로 ‘장수마을 동네 목수 집고치기³¹⁾’와 동대문 이문1동의 ‘고치며 살자’ 프로젝트를 들 수 있다.

동대문구 이문1동³²⁾의 ‘고치며 살자’ 프로젝트는 LH공사가 사회공헌활동의 일환으로 추진한 시민단체 대상의 공동체 형성사업 공모에서 이문1동을 대상으로 도시연대가 제안한 ‘고치며 살자’라는 프로젝트가 선정되면서 시작되었다. 사업은 추진주체인 도시연대,

31) 이는 지역주민이 직접 참여하여 운영되는 마을만들기 사업으로 저층주거지를 유지관리하기 위해 마을기업을 육성하고 지역일 자리를 창출하는 등 지역밀착형 주거지 유지관리 프로젝트이며, 이에 대해서는 3장에서 자세하게 기술하고 있음.

32) 이문1동은 구획정리사업에 의해 조성된 전형적인 단독주택 밀집지역으로 주변지역은 이미 재개발사업이 완료되어 개발압력이 높은 저층주거지로 남아있었음.

실무적인 디자인을 담당한 경기대학교 건축대학원, 지역주민 임시 협의체가 참여하여 주민과 전문가, 시민단체가 함께하는 ‘고치며 살자’는 네트워크를 구성하고 주택개선을 위한 전문상담과 집수리지원 서비스체계를 구축하여 향후 커뮤니티 비즈니스 창출기반을 마련하기 위해 추진되었다. 사업 초기단계부터 지역주민이 직접 참여하여 계획을 수립하고, 골목청소, 담장미화작업 등 가로환경개선사업을 통해 가시적인 효과가 드러나면서 이웃주민들의 참여의사도 높아지는 등 성공적으로 진행되었다. 그러나 이러한 사업은 기업의 사회공헌활동의 일환으로 추진되어 일회적인 지원에 국한될 뿐만 아니라 지속적인 사업추진을 위한 기반이 부족하여 연속성을 담보하기 어렵다. 또한 사업이 종료된 이후에는 이 사업의 추진주체로 참여했던 도시연대와 경기대학교도 지원을 지속할 수 없다는 한계를 갖는다. 주민들의 자생역량이 갖추어지기 전에 사업이 종료됨에 따라 결국 일회성에 그치고 마는 것이다.

[표 2-4] 민간주도의 저층주거지 관련 사업

주체	사업명	개요	비고
민간 단체	한국 해비타트 저소득 자가주택 사업	•주거환경을 담당하는 NGO가 무주택 저소득 가정의 주택보급, 주거환경문제 해결, 주택수리 사업 시행 •기업이나 개인의 기금 등의 후원으로 ‘희망의 집 고치기 사업’과 ‘희망의 집짓기 사업’ 추진	주거복지 (민간봉사 NGO)
	웰하우징	•저소득층 주택에너지 효율화, 고령자장애인 유니버설 디자인 등의 주거환경개선사업	주거복지 (법)웰하우징)
	해뜨는집 사업	•독거노인, 장애우, 소년소녀 가장 등의 주거시설 무료 수리지원 사업	주거복지 (열린사회시민연합)
주민 협의체 + 시민 단체	장수마을 동네목수 집고치기	•주민참여 마을만들기를 통한 노후주거지 환경개선	주거환경개선 (마을기업)
	동대문 이문1동 ‘고치며 살자’	•주민참여 마을만들기를 통한 저층주거지 환경개선	주거환경개선 (시민단체)
	서울시 성미산 마을만들기	•지역주민 공동체 주도의 마을만들기 사업(공동육아, 생협, 두레)	지역공동체형성 (주민협의체)
	대구 삼덕동 마을만들기	•담장허물기로 시작된 골목환경조성 사업	주거환경개선 (시민단체YMCA)
	안산 선부2동 마을만들기	•YMCA주도 공공사업 연계를 통한 마을만들기 사업	
	광주 시화 마을만들기	•조경 사업으로 시작, 공공사업 연계를 통한 주민참여 마을만들기	지역공동체형성 (주민협의체)

4) 현행 제도 및 지원사업의 한계

① 시범사업 위주의 사업추진

개별주택의 개보수 지원사업은 전체적으로 시범적 지원사업으로 추진되고 있으며, 노후된 벽체나 지붕 등의 부분교체 및 에너지 설비 시설의 교체 등 단기적인 지원에 그치고 있다. 이러한 문제점을 바탕으로 추진된 국토해양부의 ‘해피하우스 시범사업’은 계층을 확대하여 개별 단독주택을 대상으로 지속적인 유지관리를 위한 시스템을 구축하여 서비스를 제공할 수 있도록 하였으나 시범사업으로 진행되면서 예산마련 근거가 미흡하여 시행된 지 1년 만에 중단되었다. 거점확산형 주거환경개선 시범사업 또한 2007년 2단계 국고 지원사업 이후 최종평가를 국고지원으로 할 예정이었으나 최종평가가 이루어지지 않아 잔여 지원금 배분이 이루어지지 못하고 있는 실정이며, 거점개발에 대한 공공사업은 추진주체인 LH공사 통합이후 불투명해진 상황이다.³³⁾ 이처럼 시범사업은 예산확보의 여부에 따라 사업의 지속성이 불투명하여 실질적인 사업의 성과를 기대하기 어렵다.

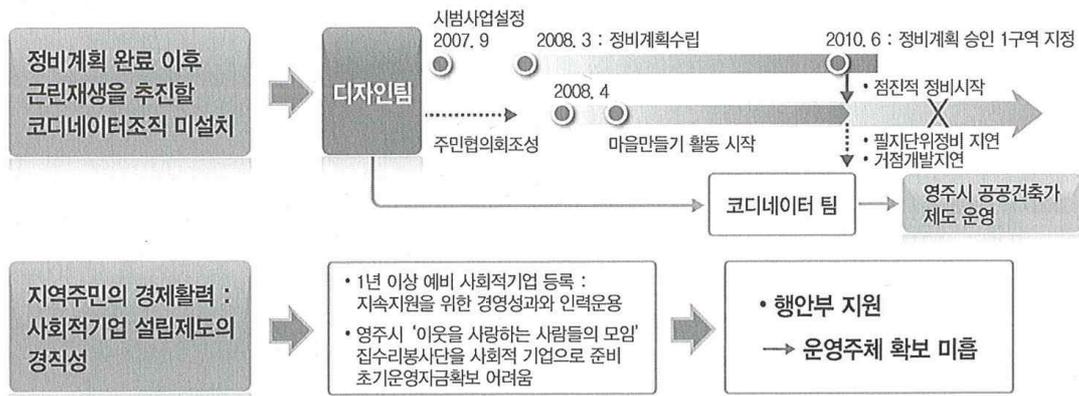
② 지속적인 유지관리를 위한 지원조직 설치 근거 미비

최근 도정법이 개정됨에 따라 주민이 직접 참여하는 마을계획 수립으로 저층주거지 관련 사업 운영에서 나타났던 예산확보 등의 어려움은 개선될 수 있을 것으로 보이며, 사업 추진을 위한 지원조직을 운영할 수 있는 근거가 마련되었다는 점에서 고무적이다. 그러나 도정법은 사업과 관련된 법령이기 때문에 주로 정비기반시설, 공동이용시설 등 편의시설의 확보를 위주로 정비계획 등을 수립하도록 규정하고 있어 개별 주택의 유지관리와 사업 이후의 지속성 담보를 위한 주민공동체의 구성 및 지속적인 운영을 위한 실무협의체의 구성 등에 대한 지원 방법은 포함하고 있지 못하다. 지속가능한 사업추진을 위해서는 코디네이터 제도 도입과 주민의 자발적 사업을 지원할 수 있는 중간지원조직³⁴⁾ 설립이 전제되어야 하지만 이를 지원할 수 있는 제도적 근거 또한 미약하다.³⁵⁾

33) 건축도시공간연구소(2011), 「서민 저층주거지 통합적 근린재생 정책방안 연구」, 국가건축정책위원회, p.73

34) 중간지원조직은 NPO의 활동을 지원하는 역할을 수행하며, NPO와 NPO, NPO와 행정기관, 기업 그리고 주민사이에 중개자 역할도 하는 조직을 지칭함. 주로 일본에서 사용되는 개념으로 일본에는 2007년 현재 288개의 중간지원조직이 활동하고 있다. 강내영(2008), “새로운 시도, 일본의 중간지원조직”(일본 시민사회의 꽃 NPO지원센터를 가다), 희망제작소

35) 건축도시공간연구소(2011), 전거서, p.75



[그림 2-3] 중간지원조직 활용의 문제점

(출처 : 건축도시공간연구소(2011), 서민 저층주거지 통합적 근린재생 정책방안 연구, 국가건축정책위원회, p.75)

③ 공공영역 위주 또는 취약계층 복지차원 위주의 물리적 환경개선

저층주거지의 유지·관리를 위해서는 외부 공공공간의 환경개선과 함께 거주민이 마을을 떠나지 않고 편리하게 생활할 수 있도록 개인영역의 환경을 개선하는 지원이 필요하다. 저층주택, 특히 노후한 단독주택의 경우 지붕·창호·난방 등의 관리공사가 필요하나 관련 산업이 약화되어 공사를 진행하는데 많은 어려움이 있으며, 공사 후 성능향상을 담보할 수 있는 우수한 업체를 찾기도 어려운 상황이다. 이에 국토해양부가 추진한 ‘해피하우스 시범사업’이 예산부족으로 실효를 거두지 못하고 중단된 상황이다.

또한 저층주거지 관련 지원사업은 기반시설 설치, 생활편의시설 확충 등 대부분 공공영역에서의 환경개선에 치중되어 있으며, 지붕·창호·난방 등 개별 주택의 수리 등에 대해서는 저소득층을 위한 복지차원의 직접적인 지원이 대부분이다. 대표적으로 추진되고 있는 국토해양부의 ‘사회취약계층 주택개보수 사업’, 지식경제부의 ‘그린홈 100만호 사업’과 ‘저소득층 에너지효율 개선사업’ 등도 주요 대상이 저소득층에 한정되어 있다. 최근 개정된 도정법에서도 저층주거지 지원사업 대상은 정비기반시설, 공동이용 시설 등 편의시설의 확보 위주이며, 주택 개보수에 대한 지원도 언급되어 있으나 구체적인 대상은 명시되어 있지 않다.

이러한 상황에서 최근 마을내부의 불편사항 등을 주민 스스로 발굴하고 문제를 해결해 나가기 위해 민간주도의 주민참여 마을만들기 사업이 진행되고 있으나, 지속적인 마을관리 시스템을 운영하기에 자생력을 갖기 어려운 상황이다. 장수마을 ‘동네목수’ 마을기업

운영과 이문1동 ‘고치며 살자’ 등은 매우 성공적인 사례로 대두되고 있으나, 자원봉사와 민간기부에만 의존하고 있다는 점에서 시범사업과 같이 지속적인 운영을 담보하기 어려운 실정이다. 따라서 초기에 주민역량을 집결시킬 수 있는 재정지원 체계를 마련하거나 설립된 마을만들기 사업이 주민 자생역량을 갖추기까지 지속적으로 지원할 수 있는 방안 마련이 필요하다. 또한 취약계층 뿐만 아니라 양호한 저층주거지가 낙후, 방치되지 않도록 지붕, 창호, 난방 등 개별 주택의 수리 등에 대한 기술상담, 업체 연계, 인력지원 등 서비스 체계도 마련될 필요가 있다.

3. 저층주거지 유지·관리의 의미와 가치

1) 저층주거지 유지·관리의 의미

저층주거지란 법적으로 단독주택에 해당하는 단독주택, 다가구주택과 공동주택에 해당하는 다세대주택, 20호 미만으로 이루어진 연립주택으로 이루어진 주거지를 말한다. 저층주거지는 아파트 단지와 비교하여 소규모 필지가 밀집된 주거지로 골목길과 필지가 서로 그물망처럼 얽혀있어 오랫동안 유지되어 온 주민들의 삶의 흔적이 남아 있고, 사회·경제적 변화에도 불구하고 정체되어 있는 것처럼 보인다. 특히 물리적 환경은 대체로 낙후되어 있어 저소득층이 주로 거주하고 있으며, 고령자와 세입자가 많이 거주하고 있다는 특성도 갖고 있다.³⁶⁾

이러한 저층주거지의 유지·관리란 최소한의 비용으로 주거지의 입주자들에게 쾌적한 주거생활을 유지시키고, 기존 주거지의 수명을 연장시키기 위한 합리성과 효율성을 수반하는 행위를 의미한다. 이는 구체적으로 거주자의 비용부담 능력에 따라 주택의 부분적인 증개축과 개선을 유도하는 관리 측면이 강조된 개념으로, 개별 필지단위의 정비를 수반하는 적극적인 의미의 관리를 말한다. 이를 효율적으로 추진하기 위해서는 정부의 적절한 개입과 지역주민의 참여가 함께 이루어져야 한다.

36) 2010년 인구총조사에 따르면 60세 이상의 노령인구 가운데 단독주택을 포함한 저층주거지에 거주하는 자는 전체의 62.3%에 해당하며, 아파트에 거주하는 경우는 36.4%로 노령인구의 절반 이상이 저층주거지에 거주하는 것으로 나타났으며, 저층주거지는 주택의 50.0%가 임차인으로 구성되어 있는 반면, 아파트의 경우는 34.4%로 절반 이상이 자가인 것으로 나타남.

2) 저층주거지 유지관리의 가치

① 도시·사회적 측면 : 다양한 계층을 위한 주택재고 확보

저층주거지를 유지관리한다는 것은 주거건축의 형태적 다양성과 함께 여러 계층을 위한 주택 및 토지자산을 보유함으로써 다양한 거주계층을 위한 주택유형을 보급할 수 있는 토대를 마련할 수 있다는 점에서 의미가 있다.

오랜 기간 동안 조성되어 온 저층주거지는 다양한 형태와 규모의 필지가 혼재되어 있어 동일 주거지 내에 단독주택과 소규모 연립주택, 가로진입형 주택, 테라스 하우스형 주택, 점포병용주택 등 다양한 주택유형이 혼합되어 있는 경우가 많다. 이러한 저층주거지의 공간조직을 유지함으로써 사회경제적 변화로 급증한 1~2인 가구자, 재택근무자, 다문화 가족 등 신흥 주택수요자를 위한 주택공급에 대응하여 소단위 주택개발이 가능하며, 거주자의 특성과 주택시장 상황에 능동적으로 대응할 수 있는 다양한 주택유형을 확보할 수 있다는 점에서 저층주거지 유지관리의 당위성을 찾을 수 있다. 이는 여러 계층이 혼합되어 살 수 있는 기반을 형성하며, 더욱이 건물수명이 자연스럽게 혼합되어 다양한 가격과 규모, 다양한 타입의 용도와 건축물 구조를 갖추고 있어 부동산 시장이 활성화 될 수 있다는 장점이 있다. 그러나 이러한 저층주거지를 노후주거지로 인식하여 주택재개발이나 재건축사업에 의해 아파트단지로 일시에 변화되고 있어 획일적인 정비방식이 주택유형의 획일화를 조장하고 있다. 특히 단독주택을 중심으로 형성된 저층주거지는 기반시설이 양호함에도 불구하고 고층고밀아파트단지로 정비되면서 양호한 저층주거지마저 사라져가고 있는 실정이다.³⁷⁾ 이에 양호한 저층주거지를 유지하고, 낙후되어 가는 주택을 관리하기 위한 정책이 시급하다.

② 사회·역사적 측면: 역사성과 장소성의 보존 및 지역주민의 커뮤니티 유지

저층주거지를 유지하고 관리한다는 것은 단순히 건물의 유지, 보수 차원을 넘어서서 지역의 커뮤니티를 형성하고 유지함으로써 그 지역이 역사성과 장소성을 갖도록 하는데 기여할 수 있다.

저층주거지는 점진적이고 지속적인 정주환경을 조성하기 위한 주거지 정비 패러다임에 대응할 수 있는 공간구조를 유지하고 있다. 특히 아파트단지와 달리 필지와 가구, 가

37) 서울시의 경우 2005~2009년까지 54개 단독주택 재건축사업으로 15,183호의 양호한 저층주거지가 잠식될 것으로 예측하고 있음. 서울시(2009), 주거환경개선연구, 정책발표자료

구와 도시조직 사이를 연결하는 다양한 레벨의 가로공간을 형성하여 공공영역과 사적영역이 접하는 면이 많아 자연 발생적인 커뮤니티 형성에 기여할 수 있는 물리적 조건이 갖추어져 있다. 이러한 공간구조를 유지하는 것은 향후 지속가능한 주거지 조성을 위해 중요한 요건으로 작용할 수 있다. 도시는 생물체와 같이 사회 환경에 대응하여 유기적으로 변화한다. 도시공간구조 또한 변화하는 도시환경에 능동적으로 대응할 때 좋은 도시형태의 다양성을 유지할 수 있는 장소로서, 지속가능한 커뮤니티 형성에 기여할 수 있다.

또한 저층주거지의 유지관리를 통해 사회적으로 다양성이 풍부한 장소를 형성할 수 있다. 사회적으로 다양성이 있는 장소를 형성한다는 것은 역사적으로 오랜 전통을 가지고 있으며, 오랜 주거지 형성과정을 통해 일상생활에서 다양한 활동이 가능한 기능들이 자연스럽게 형성되어 학교, 일터, 놀이터, 주거공간이 유기적으로 조합되어 있다는 것을 의미한다. 이러한 공간과 일상의 결합이 그 지역만의 독특한 장소성을 만들어 낼 수 있다.

③ 환경·경제적 측면 : 환경파괴 완화 및 환경에너지 절감

저층주거지의 유지관리를 통한 공간구조의 보존과 유지는 대규모 건설에 의한 에너지 소모의 극대화와 환경침해에서 벗어날 수 있다는 점에서, 그리고 에너지 성능의 향상을 통한 탄소배출을 저감시킬 수 있다는 점에서 의미를 찾을 수 있다.

대단위 전면철거에 의한 정비방식은 건설과정에서 에너지 소모를 극대화시킬 뿐 아니라 고밀화에 따른 공동기반시설의 증가로 이에 따른 에너지 소모도 불가피하며 다량의 건설폐기물 발생으로 건설과정에서 소음, 분진, 대기오염 등의 환경피해가 발생한다. 더욱이 고밀개발은 주차장 확보면적 증대로 대규모 지하주차장을 조성함에 따라 자연지반비율을 감소시켜 주거지 내 자연배수나 물순화 체계를 어렵게 함으로써 환경피해를 유발하여 지속가능한 도시환경 조성에 기여하지 못한다는 한계가 있다. 반면 저층주거지를 유지관리한다는 것은 지역 내에서 소단위 개발이 점진적으로 진행되면서 도시환경에 대한 환경피해를 감소시킬 뿐 아니라, 기존 물리적 환경에 순응하면서 주거환경을 개선하기 때문에 대형 주거단지와 같은 거대규모의 지하주차장 조성에 의한 지하 환경 훼손을 저감시킬 수 있다는 장점이 있다.

뿐만 아니라 오래된 주택이 밀집되어 있는 저층주거지의 유지관리를 통해 건축물의 에너지 성능을 향상시킴으로써 탄소배출량을 저감시킬 수 있다. 2009년 11월 ‘녹색도시·건축물 활성화 방안’이 발표됨에 따라 2025년까지 모든 건축물에 대해 외부로부터 공급되는

에너지가 전혀 없는 ‘제로에너지 건축물’이 의무화³⁸⁾되면서 저층주거지의 건축물 에너지 성능을 향상시키는 것 또한 중요한 사회적 문제로 부각되고 있다. 실제로 국내 건물의 단열기준이 20% 강화된 시점인 2001년 이전에 지어진 건물의 비율이 전체 건물의 약 70% 정도로, 기존 건물의 성능개선은 전체 건물에너지를 줄이는 데 있어서 매우 큰 비중을 차지한다. 특히 ‘2010 인구주택총조사’에 따르면, 저층주거지에 해당하는 단독주택, 다세대·다가구주택, 연립주택은 전체 주택의 40.0%로 나타났다. 저층주거지는 공동주택에 비해 건축연수³⁹⁾가 높고, 단열규정이 적용되지 않는 경우가 많으며, 단열재가 계획되었다고 하더라도 노후화로 인하여 제 기능을 상실한 경우도 많다.

또한 2000년부터 2020년을 목표로 하는 제4차 국토종합개발계획의 부문별 계획 가운데 주택부문은 아파트의 공급비중을 줄이고 단독주택의 비중을 늘리는데 역점을 두고 있다. 최근 서울시에서도 기존 재개발, 재건축 등 정비 사업이 빚어내는 난개발 등 부작용을 예방하기 위한 ‘정비예정구역 지정제도 폐지’와 다세대 및 다가구, 단독주택이 많은 지역의 부가가치를 높이는 것을 골자로 한 주거지관리계획을 제시하고 있다. 이러한 계획을 통해 기존의 획일적인 아파트 위주의 공급체계를 벗어나 주거다양화를 추구하는 동시에 커뮤니티 및 주변 환경뿐만 아니라 에너지 성능도 함께 개선할 계획이다.

이처럼 단독주택의 에너지 성능, 주거환경 등의 질적인 개선을 통한 거주자의 쾌적성 및 건물의 가치 향상의 중요성이 커지고 있다.⁴⁰⁾ 따라서 저층주거지 개별주택의 에너지 성능을 향상시키기 위한 유지·관리 정책은 탄소배출량 저감이라는 공공의 이익에 부합할 뿐만 아니라 저층주거지의 거주성 향상으로 저층주거지에 대한 인식도 전환시킬 수 있다.

④ 산업·경제적 측면 : 지역단위 소규모 건축관련 산업(사업체) 및 지역경제 활성화

저층주거지는 근린주구 단위 소규모 점포 입지가 가능하여 근린단위의 경제구조를 유지할 수 있으며, 개별주택의 유지보수를 위한 소규모 건축관련 산업의 활성화를 도모할 수 있다는 점에서 가치가 있다.

38) 주거용 건물의 경우 연간 에너지 소비량을 2012년까지 현 수준 대비 30%, 2017년까지 60%를 줄여야 하며, 2025년까지는 제로에너지로 할 계획임. 또한 신축 공동주택에 한하여 시행되던 ‘건물에너지효율등급제도’가 신축업무용 건물, 2012년에는 기존 건물을 포함하여 연차적으로 확대됨.

39) 1979년 이전에 건축된 주택가운데 단독주택, 다세대·다가구주택 및 연립주택의 비율은 89.30%에 해당한다.

40) 김민경 외(2010) “기존 단독주택의 에너지성능개선을 위한 요소 및 효과에 관한 연구”, 서울시연구 제11권 제3호, p.30

저층주거지는 근린주구 단위의 음식점, 슈퍼, 세탁소, 학원을 비롯한 다양한 유형의 소규모 점포가 입지하여 경제활동이 일어남으로써 근린단위의 경제구조를 유지할 수 있다. 이는 결과적으로 활력 있는 장소를 창출하여 건강한 경제구조를 지속할 수 있으므로 건강한 커뮤니티를 유지할 수 있는 물리적, 사회적 기반을 형성한다. 따라서 저층주거지를 유지·관리하는 것은 근린주구단위에서 필요로 하는 다양한 경제활동을 유발함으로써 주거지를 중심으로 지속가능한 생활재생을 유도할 수 있으며 활력 있는 장소를 창출하여 건강한 경제구조를 지속할 수 있다. 따라서 양호한 저층주거지를 잠식하는 것은 사회·경제적 측면에서 오랫동안 지속되어 온 자생적 커뮤니티를 해체할 뿐 아니라 골목경제로 일컫는 다양한 경제활동이 일시에 해체되어 지역주민의 경제기반을 흔드는 원인이 된다.

또한 대단위 전면철거방식에 따른 저층주거지의 정비활동이 지역경제를 유지했던 철물점, 전기 및 보일러 설비업체, 개보수 업체, 영세 건축업 등 소규모 건축관련 산업의 붕괴를 초래하는 것과 달리 저층주거지의 개별주택 유지·보수는 소규모 건축관련 산업의 활성화를 도모할 수 있다. 이러한 업체가 보유하는 기술은 슈마허가 정의한 ‘중간기술’로 지역 생태계에 적응하기 쉽고, 지역의 자립성을 강화시키며, 지역 분산형의 소형기술이라는 특징을 갖고 있다. 이러한 중간기술을 활용하여 저층주거지를 유지·관리 하는 것은 기존 커뮤니티를 고려하여 주민과 긴밀하게 협력하며 지역 경제를 활성화한다는 목표를 달성하기가 용이하다. 그리고 저층주거지의 유지·관리가 활성화되면 기존 주택 재고의 질을 향상시켜 주택 활용도가 높아지며, 이와 관련된 중간기술의 발달 가능성도 높아진다. 이는 지역 주민 스스로 수요를 조절하고 통제할 수 있으므로 지역에 기반을 둔 주택관련 보수 및 유지·관리 서비스 업종, 영세건설업체의 경제활동 활성화에 기여할 수 있다. 하지만 현재의 열악한 중간기술 체계 속에서 저층주거지의 개별거주자가 이러한 기술을 스스로 찾아 주택을 유지·관리하기는 어려우므로 이를 지원해 줄 공적 지원 시스템을 마련하는 것이 필요하다.

⑤ 도시공간적 측면: 도시변화에 따른 대응력 향상

저층주거지를 유지·관리한다는 것은 주변 상권변화, 기존 용도의 쇠퇴에 따른 용도전환에 대한 요구에 대해 개별 필지단위로 대응이 가능하므로 변화하는 상황에 유연하게 적응할 수 있는 잠재적 공간수요를 보유할 수 있다는 의미가 있다.

대규모 아파트단지는 변화하는 사회·경제적 상황에 능동적으로 대응하는 데 한계가

있는 것과 달리 저층주거지는 소필지가 밀집되어 형성된 주거지로 필지와 건축물 상황, 가구상황 등에 따라 몇 개의 필지가 합필하여 확장되거나, 분필 등이 가능하므로 토지변화 상황에 능동적으로 대응하기 쉽다. 이와 관련한 최근의 연구를 살펴보면, 대학로 사례를 통해 소필지가 밀집하여 형성된 공간구조가 시간의 흐름과 주변 환경변화에 따라 끊임 없이 변화하는 토지수요에 대응이 가능하다는 사실을 볼 수 있다.⁴¹⁾ 이러한 장점은 해외 사례연구에서도 볼 수 있는데, 바르셀로나 앙상블 블록의 주거지 사례조사 결과, 필지와 건물의 형태, 블록내부 상황 등에 따라 필지확장이 용이하여 현대건물수용이 자유로우며, 복수의 조합블록이 가능하다는 장점이 도출되었다.⁴²⁾ 이와 유사한 사례로 보스턴 백배이는 단독주택 필지가 시대적 상황에 따라 상업용도로 변화되거나 호텔이나 학교 등이 주거용으로 전환되는 등 합필과 분필에 의한 기능전환으로 기존 도시조직에 대응하여 사회경제적 변화환경에 유동적으로 대응한다는 특성이 밝혀졌다.⁴³⁾ 이러한 연구결과는 저층주거지의 도시구조가 변화하는 사회에 유기적이며 능동적으로 대응이 가능하여 건전하고 지속가능한 커뮤니티 형성에 기여할 수 있는 잠재력을 갖추고 있다는 점을 입증하는 예라고 할 수 있다.

또한 저층주거지는 사회변화에 따라 새롭게 요구되는 공공시설이나 기반시설 등도 작은 단위로 조성이 가능하므로 비용분담이 용이하며, 개별 필지의 위계적 결합에 의한 도시공간구조는 인간사회가 필요로 하는 생활공간을 창출하는데 유리하다는 점에서 저층주거지의 유지·관리의 가치는 매우 높다.

⑥ 주거환경적 측면: 거주성 향상을 통한 부정적 인식의 전환 및 슬럼화 방지

저층주거지를 유지·관리한다는 것은 저층주거지의 주거환경뿐만 아니라 개별주택의 거주 성능을 향상시킴으로써 저층주거지에 대한 부정적 인식을 전환하여 우범화·슬럼화를 방지할 수 있다.

지금까지 아파트단지로 정비되지 않은 채 남아있는 저층주거지는 대체로 노후주택이 밀집되어 있으며, 주차장 부족, 공원녹지 부족, 협소한 도로로 인한 차량통행 혼잡과 보행권 침해 등 물리적 환경도 열악한 실정이다. 이러한 저층주거지의 물리적 쇠퇴에도 불구하고 대규모 정비사업이 진행되지 않는 지역에 있어서는 공공투자 또한 기대하기 어렵다.

41) 홍경구 외(2005), “대학로 지역특화정책이 건축물 용도변화에 미친 영향”, 국토계획 제40권 제7호, p.87-99

42) 김 환 외(2007), “바르셀로나 앙상블 블록의 진화과정에 관한 연구”, 한국도시설계학회 춘계학술발표대회, p.186-200

43) 김 환 외(2007), “보스턴 백배이 블록의 진화과정에 관한 연구”, 한국도시설계학회 추계학술발표대회, p.15-26

그 결과 저층주거지는 개별 소유주에 따라 필지단위로 정비가 진행되어 기반시설의 확충은 기대하기 어려우며, 이도 주택수요가 있는 경우 그 밀도에 맞춰 다세대, 다가구로 재건축되거나, 그마저 없는 지역은 낡고 성능이 낮은 단독주택 밀집지역으로 남아 있게 된다. 물리적으로 낙후된 저층주거지는 주거선택권이 자유로운 계층은 모두 빠져나가고 저소득층이나 고령자 등 사회적 취약계층이 증가하면서 지역 내 소비활동이 위축되어 경제적 쇠퇴를 동반하게 된다. 이러한 저소득층이 밀집한 저층주거지는 주민 스스로 주택을 개량하거나 정비하려는 의지 또한 매우 낮다. 한편으로는 전면철거 정비에 따른 주택가치의 상승에 대한 막연한 기대심리도 갖고 있다.

이처럼 단독주택의 노후화, 거주자의 낮은 소득수준, 재개발에 대한 기대심리 등은 저층주거지의 주거환경을 더욱 악화시킬 뿐 아니라 아파트단지와 단독주택의 거주성능 격차를 부추겨 주거지의 부정적 순환을 유발한다. 이러한 저층주거지의 부정적 순환구조는 지역 내 범죄행위 증가, 반달리즘 등 사회적 불안 요인을 증가시켜 취약동네로 집중되는 주거지 격차와 그에 따른 사회적 배재를 유발하는 원인이 되기도 한다. 이는 저층주거지에 대한 부정적인 인식을 증대시켜 상대적으로 환경이 양호한 저층주거지마저 쇠퇴시키고 있는 실정이다. 따라서 이러한 저층주거지에 대한 인식의 전환과 거주성을 향상시키기 위한 유지·관리 정책이 시급하다.

⑦ 주거관리의 측면: 주민 자력에 의한 주택관리의 지속성 확보

저층주거지를 대단위 전면철거방식으로 정비할 경우 대자본에 의존하여 정비가 진행되는 반면, 저층주거지의 유지·관리를 통한 정비는 개별주택 거주자의 의사결정에 따라 이루어지기 때문에 주민의 경제여건과 주택의 상황과 조건에 따라 정비과정의 다양성과 선택성이 커진다. 더욱이 필요에 따라 부분개량이나 보수, 유지 선택의 자율성이 높아 거주자의 생애주기와 경제 부담능력에 맞는 주택정비가 가능하다.

제3장 저층주거지 유지·관리 관련 지원조직 운영사례

1. 전주시 해피하우스 센터
2. 은평구 두꺼비하우징
3. 장수마을 마을기업 '동네목수'
4. 마을만들기 지원센터
5. 소결

1. 전주시 해피하우스 센터

1) 개요

□ 설립배경 및 목적

전주시 해피하우스 센터는 2009년 국토해양부에서 추진한 '해피하우스 시범사업'의 일환으로 설립된 것으로, 2012년 후반 '해피하우스 시범사업'이 중단되면서⁴⁴⁾ 현재는 전주시 자체적으로 해피하우스센터를 운영하고 있다. 해피하우스 시범사업은 양호한 단독주택지의 보전을 통한 '살기좋은 주거지 만들기'를 실현하기 위하여 단독주택지에 유지관리 서비스를 지원하는 사업으로, 단독주택은 거주자들이 주택개선 서비스를 이용하기 어렵고 에너지 효율도 떨어진다는 점에 주목하여 지역별로 설치된 주택관련 종합서비스센터를 통해 사업을 추진하였다. 이처럼 해피하우스 센터는 집단적 관리체계에 의한 주거환경개선을 목표로 아파트단지와 같은 관리기능을 단독주택에 도입하여, 유지보수 서비스, 에너지 성능개선 등을 통해 거주성을 향상시키고자 하는 지역밀착형 주거서비스 지원센터라 할 수 있다.

44) 국토해양부에서 추진한 '해피하우스 시범사업'은 2010년부터 2011년 상반기까지 LH가 고용한 인력을 통해 서비스를 지원하였으나, 개인공간에 대한 중앙정부 지원의 타당성 확보 부족으로 당초 국토해양부가 사업에 지원하기로 약속한 총 22억 원의 운영비를 확보하지 못하고 지자체 역시 예산부족으로 문제를 겪음으로써 2011년 하반기에 LH 직원들이 철수함과 동시에 시범사업이 종료됨

□ 주요 연혁

전주시는 서울 마포구 성산1동 및 대구 서구 평리동과 함께 제1차 해피하우스 시범사업 대상지에 선정되면서 2010년 2월 인후2동 주민자치센터에 해피하우스 센터를 설립하였고, 이후 2011년 9월에 노송동과 완산동에 추가적으로 해피하우스 센터를 설립하였다. 인후동 해피하우스 센터는 국토해양부 시범사업의 형태로 설립된 반면, 노송동·완산동 해피하우스 센터는 전주시 신규 사업을 기반으로 설립되었다. 현재 국내에서 전주시가 유일하게 해피하우스 시범사업을 유지하고 있는 상황이라 할 수 있으며, 전주시는 2013년에 센터를 추가적으로 1개 더 설치하고 사업지역도 확대할 예정이다.

[표 3-1] 전주시 해피하우스 센터 주요 연혁

구분	주요 내용
2009.09.11	해피하우스 시범사업 공모
2009.10.27	해피하우스 시범사업 선정 -서울 마포구 성산1동, 대구 서구 평리동, 전주 인후2동
2010.02.02	전주시 인후2동 해피하우스 센터 개소 주택이력관리 시행, 전주시 해피하우스 운영위원회 운영(전주시만 운영)
2010.02.10	1차 워크샵
2010.07.09	전주시 무상지원대상 일반가구까지 확대 사업지역 확대(300가구 한정에서 인후2동 전체 지역으로 확대)
2010.09.30	2차 워크샵
2010.10.21	예산지원항목조정, 공동구매방식 서비스 시범시행
2011.08.16	전주시 주거복지 지원조례 제정
2011.09.26	사업대상 확대(인후2동센터에 인후1동 지역 포함) 노송동, 완산동 해피하우스 센터 개소(전주시 자체 예산으로)
2011.9	드림스타트 권역 주거서비스 시작

[표 3-2] 전주시 해피하우스 센터 설치 현황

구분	인후동 해피하우스 센터	노송동 해피하우스 센터	완산동 해피하우스 센터
개소일	2010년 2월	2011년 9월	2011년 9월
위 치	인후2동 주민센터 2층	노송동 인봉경로당 일부 사용	서완산동 완산교 옆 신축
대상 지역	인후1·2동, 드림스타트 권역 (조촌동, 팔복동, 동산동 지역)	서노송, 중노송, 남노송동	동완산동, 서완산동
전체 세대수	15,470 세대 (드림스타트 300세대 포함)	6,847 세대	3,169 세대

□ 제도적 근거 및 지원

전주시 해피하우스 센터는 2011년 8월 ‘전주시 주거복지 지원조례’⁴⁵⁾가 제정되면서 해피하우스 사업에 대한 예산확보 및 일반가구에 대한 지원근거⁴⁶⁾, 민간단체의 주거복지 사업에 대한 지원근거를 마련하였다. ‘전주시 주거복지 지원조례’는 지원 대상을 소득계층으로는 전국 가구 평균소득 이하 가구로 규정하고, 주택유형으로는 기존 단독주택으로 한정하여 다세대 및 연립주택 등은 제외되었다.

조례 제정 이후, 해피하우스 서비스 신청 시 지원 대상에 해당하는지의 여부를 판단하기 위해 서류(본인부담 건강보험료 납부 확인, 가구원 수 등)를 확인하는 절차가 추가되었다.

[표 3-3] 전주시 주거복지 지원조례에 의한 해피하우스 관련 주요 내용

관련 조항	주요 내용
제2조 (정의)	3. “지원 대상”이란 전주시에 거주하는 전국가구 평균소득 50%이하 가구 중, 최저주거기준에 미달되는 가구·비주택 거주 및 무주택자·자가 및 임차거주자 중 각종 주거복지 지원이 필요한 주민을 말하며, 해피하우스 사업은 전국 가구 평균소득 이하 가구로 한다. 4. “해피하우스 사업”이란 기존 단독주택에 대한 점검보수 및 주거환경개선 등의 주거복지서비스를 지원하여 삶의 질을 향상하는 사업을 말한다.
제3조 (시장의 책무)	시장은 주민이 쾌적한 주거환경 속에서 행복한 삶을 영위 할 수 있도록 주거복지 기본계획을 수립하고, 실질적이며 적절한 주거수준을 확보하기 위하여 필요한 예산을 지원한다.
제7조 (민간단체 지원)	① 시장은 원활하고 효과적인 주거복지 사업을 위하여 필요한 경우 민간단체와 협약할 수 있으며, 민간단체의 주거복지사업을 지원할 수 있다. ② 민간단체란 다음 각 호를 말한다. 1. 주거복지사업을 수행할 수 있는 비영리법인 또는 단체 2. 주거복지를 목적으로 하는 사회적 기업
제8조 (주거복지사업)	① 전주시 주거복지사업의 내용은 다음과 같다. 1. 주거복지 상담·정보제공 및 사례관리 2. 각종 주거복지 지원 서비스 제공 3. 주거복지 전문가 양성 및 주민 교육 4. 주거복지 홍보 사업 5. 주거복지 네트워크 구축 운영 6. 그 밖에 주거복지 향상을 위해 필요한 사항 등 ② 시장은 주거복지 실현을 위해 해피하우스 사업 추진에 필요한 예산 등을 확보하여 시행할 수 있다.

45) 2011. 8. 16 제정, 조례 제2899호. (사)주거복지센터 운영의 근거를 위해 주거복지 지원조례를 제정하고, 본 조례에 해피하우스 관련 규정을 담음

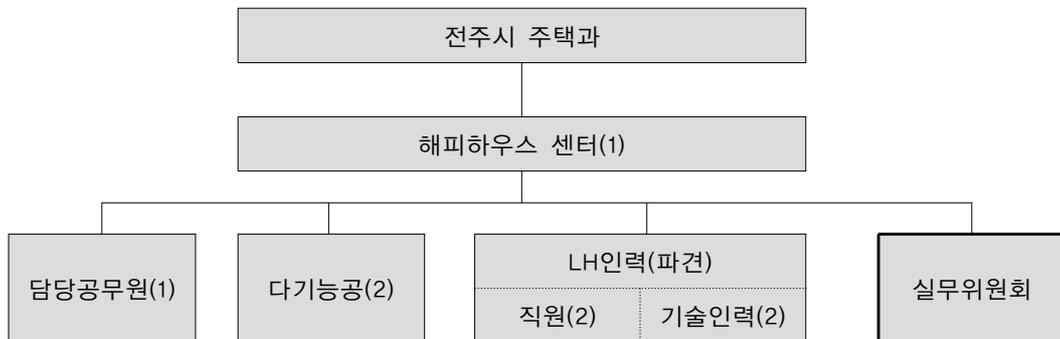
46) 국토해양부 해피하우스 시범사업 1차 년도에 추진실적이 미흡하여 사업효과를 높이기 위해 2010년 7월부터 사업대상지역과 무상지원대상을 일반가구까지 확대 적용하였는데, 전주시의 경우 이때부터 지방자치단체 예산을 확보하여 일반가구까지 무상지원을 적용해 왔음

2) 운영 체계

□ 조직체계 및 주체별 역할

해피하우스 시범사업은 지역별로 센터를 조직·운영하였으며, 국가건축정책위원회의 정책지원에 따라 국토해양부, 지방자치단체, LH 및 에너지관리공단 등 공공기관의 협조체제로 사업을 추진하였다. 사업의 총괄지원을 위해 LH가 중앙센터의 기능을 담당하였고, 지역센터는 LH와 지방자치단체가 공동으로 운영하는 체계를 갖추었다.

당시 지역주도의 시범사업을 위해 실무위원회를 구성하여 서비스 사업자 등록에 관한 심사, 주민 의견수렴, 서비스 관련 분쟁조정 등의 업무를 수행하도록 유도하였는데, 전주센터만 이를 구성하여 자문위원회의 형태로 운영하였다. 또한 전주센터의 경우 희망근로자와 일부 자원봉사자를 서비스 지원인력으로 활용하였다.



[그림 3-1] 국토해양부 해피하우스 시범사업 조직체계(2010~2011)

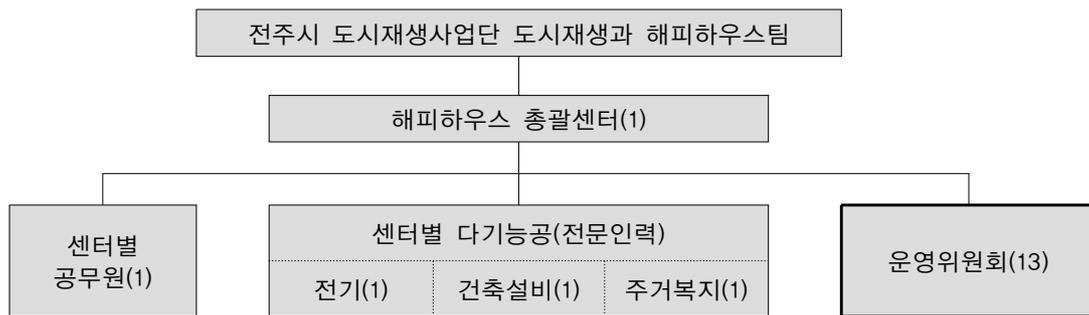
현재 전주시 해피하우스 센터의 조직을 살펴보면 전주시 도시재생사업단 도시재생과 산하에 해피하우스팀이 위치하며, 인후동·노송동·완산동에 지역별 센터를 두고 있고, 실무위원회의 성격을 띠는 운영위원회를 갖추고 있다.

지역센터는 담당공무원 1, 전문인력 3(전기, 건축설비, 주거복지)의 총 4인으로 구성되며, 전문인력은 긴급수리 및 간단수리를 직접 수행하거나 기술지원을 하기 위한 인력으로 전기, 건축설비, 주거복지 분야의 자격소지자를 대상으로 기간제로 운영하고 있다. 해피하우스 사업의 성격상 지역주민과의 교류 및 이해, 신뢰 구축이 중요하다는 점에서 실제 주민을 만나 서비스를 진행하는 다기능공 전문인력의 확보가 매우 중요하며, 이러한 이유로 전문인력의 지속적인 운영을 위한 방안 마련이 요구된다 할 수 있다.

운영위원회는 주민대표 7, 전문가 3, 시민단체 1, 직능단체 1, 공무원 1의 총 13인으

로 구성되며, 지역주도의 사업수행을 위해 실무위원회 성격을 띠고 있어 지역주민의 참여가 중요하다. 각 지역별 운영위원회 중 인후동의 경우 주민자치위원장 및 통장 등이 참여하고 있어 추진력이 우수한 반면, 완산동의 경우 순수한 주민들이 참여하여 추진력은 떨어지나 실제 지역주민의 수요 파악에는 용이하다는 이점을 갖고 있다.

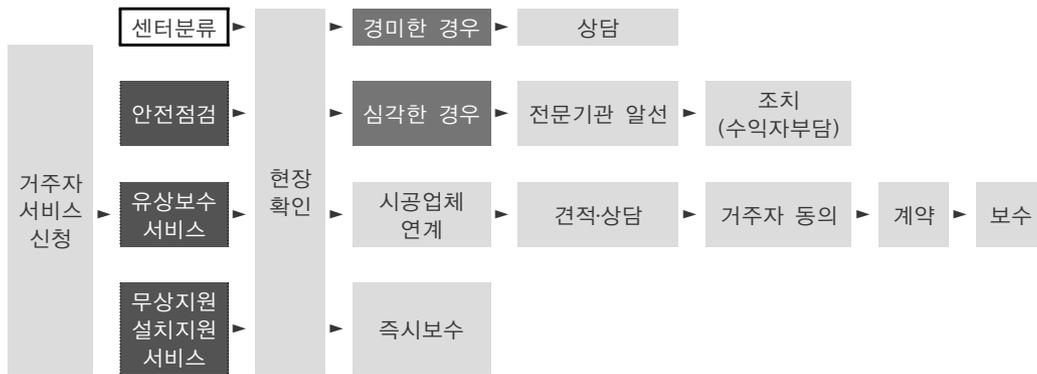
한편 전주시는 주택개보수 민간업체 연결서비스를 위해 센터별로 전문공사업자를 등록하여 운영하도록 하였는데, 이전 국토해양부 시범사업 당시 LH 지역본부에 등록된 서비스 업체들 위주로 연계·운영하고 있다.



[그림 3-2] 전주시 해피하우스 사업 조직체계(2012)

[표 3-4] 전주시 해피하우스 센터 참여주체별 역할

참여주체		역할
총괄센터	총괄센터장	•3개 센터 운영 총괄, 전반적 사업관리
지역센터	센터별 공무원 (주무관)	•센터 운영위원회 구성 및 운영 •사업 발굴, 연계사업 지원, 전문인력 관리 등 센터 운영
	전문인력 (기간제)	•전기 및 건축설비 전문인력 : 서비스 상담 및 접수, 긴급 서비스, 간단한 수리 및 기술지원 등 사업수행 •주거복지 전문인력 : 서비스 상담 및 접수, 지역주민 네트워크화를 위한 활동가 및 지역자원조사 등을 위한 마을 코디네이터의 역할
운영위원회		•무상서비스 항목 범위 조정 및 결정 •센터별 마을 공동사업을 발굴하여 수요자 위주의 서비스 제공



[그림 3-3] 해피하우스 서비스 전달체계
(자료 : 서수정 외(2011), 해피하우스 정책지원방안 연구, 국토해양부, P47)

□ 운영예산

2010년 국토해양부의 해피하우스 시범사업 시에는 시와 LH가 예산을 지원하였으며, 2011년에는 전주시 신규 사업으로 인후1동과 노송동, 완산동이 대상지에 추가되면서 도에서도 일부 예산이 지원되었다. 그러나 국토해양부 시범사업이 중단되면서 2012년에는 시와 도의 예산으로 운영되고 있으며, 예전보다 전주시의 예산 비중이 높아졌다.

전주 해피하우스 센터는 2012년 총 5억7백만 원의 예산으로 사업을 추진하고 있으며, 다기능공 등의 인력 운영을 위한 예산 비중이 가장 높고, 긴급수리 및 간단수리 등에 소요되는 재료비는 센터별 3천만 원으로 총 9천만 원에 불과하다는 것을 알 수 있다.

[표 3-5] 전주시 해피하우스 센터 예산 (단위: 만원)

연도	대상지	예산				인건비	운영비	사업비
		LH	시	도	계			
2010	인후2동 (시범지역)	42,600	1억	-	52,600	13,000	13,000	26,600
2011	인후1,2동/ 노송동/완산동	16,500	34,400	12,500	63,400	11,900	27,400	24,100
2012	인후1,2동/ 노송동/완산동	-	48,200	2,500	50,700	23,000	11,200	16,500

*2012년 사업비 : 센터 재료비 약 9천(3개소), 마을개선사업 약 7,500만원
(자료 : 전주시 해피하우스 센터 내부자료 정리)

□ 시범사업 대상지

2010년 국토해양부 해피하우스 시범사업 대상지로 인후2동이 선정되었으며, 2011년 전주시 신규사업으로 인후1동과 노송동, 완산동이 추가 선정되었다.

[표 3-6] 전주 해피하우스 대상지 선정이유

시기	대상지	선정이유
2010	인후2동	<ul style="list-style-type: none"> • 단독주택 밀집지역으로 주택 자가비율이 높고, 주거개선 의지가 높은 지역 • 거주자의 지역 내 거주기간이 길어 기존 공동체가 잘 유지된 곳
2011	인후1동	<ul style="list-style-type: none"> • 인후2동과 인접한 인후1동, 금암2동, 노송동 중 인후1동 선정 • 인후2동과 동일한 시의회 선거구 고려 • 해피하우스 센터에서 관리 가능한 7,000세대 정도의 인구 기준
	노송동 완산동	<ul style="list-style-type: none"> • 단독주택 밀집지역으로 거주비율이 높은 지역을 우선적 고려 • 인구대비 기초생활수급자(차상위계층 포함)가 많은 지역 • 인구대비 65세 이상 고령자 및 13세 미만 아동 거주자가 많은 지역

[표 3-7] 전주시 해피하우스 대상지역 현황

구분	주민수 (명)	세대 수		지리적 특성
		전체 (공동주택) (단독주택)	단독 주택 비율	
인후1동	20,179	7,489 (5,320) (2,259)	30.22%	<ul style="list-style-type: none"> -공동주택, 단독주택 혼합 주거지 -전주시립인후도서관, 안골노인복지회관, 종합스포츠타일인 스포피아, 인후공원 등이 위치한 복지시설 지역
인후2동	13,382	7,681 (782) (6,899)	89.82%	<ul style="list-style-type: none"> -구획정리사업에 의한 단독주택 밀집지역으로 전형적인 우리나라 단독주택 형태인 단층의 슬래브 주택 다수 존치 -단독주택비율 72%이상으로 전주시에서 5번째로 많은 지역 -주택소유형태는 자가 86%, 전세 8%, 월세 4%, 기타 2% -거주기간이 오래된 주민의 비율이 높은 지역 -1970년대부터 형성된 모래내 재래시장과 건지산 인접 -1980년대 육지구 개발로 백제로변 공공기관단체 밀집지역 -전주생명과학고등학교 등 7개 학교가 위치한 교육환경중심지 -대중교통 이용이 편리한 교통의 요충지
노송동	16,178	6,847 (898) (5,949)	86.88%	<ul style="list-style-type: none"> -시청, 금융기관, 백화점, 호텔, 시장이 위치한 도심지역과 도심주변 고가 밀집지역 -전주고등학교, 제일고등학교 등 교육여건과 기린로, 팔달로 등 교통조건이 양호 -서낭로, 문화로, 건훤로의 확포장 및 아중택지개발지구로 인한 향후 개발여건 양호
완산동	7,196	3,169 (464) (2,705)	85.36%	<ul style="list-style-type: none"> -저소득층과 노인인구가 많이 거주하고, 주거시설이 열악 -완산다가공원, 전주천을 끼고 있어 환경은 수려한 반면, 경사지와 고지대가 많아 재해위험이 상존 -완산칠봉의 정기가 남아 있는 유서깊은 지역 -전주시의 발원지로서 기령당, 가락사, 초록바위, 용머리고개, 동학혁명기념비 등 옛 정취 보존 -도심에서는 쉽게 볼 수 없는 골동품가게(11개소), 대장간(3개소) 등이 위치

3) 서비스 세부 내용

□ 주택 유지·관리 서비스

전주 해피하우스 센터는 누수, 누전, 동파, 배관 막힘과 같은 긴급보수를 포함하여 문 부속품, 배선기구 교체 등의 29개 무상지원 항목에 대해 주택의 간단수리 및 개보수 서비스를 지원하며, 무상지원 항목은 매년 운영위원회의 의결에 따라 정해진다. 서비스 무상지원 항목은 해피하우스 시범사업 초기 14개에서 현재 29개로 확대되었으며, 2012년에는 장애인 및 고령자에 한한 센서등 교체와 센서등의 센서 교체의 2가지 항목이 추가되었다.

전주센터는 순회점검과 방문조사를 통해 간단한 기술로 처리 가능한 서비스는 바로 처리하며, 자재 및 부품구입 등으로 시간과 비용이 수반되는 서비스는 주민과 협의한 후 처리한다. 방수, 단열 등 큰 비용이 수반되는 개보수 작업은 컨설팅을 통해 지역에 등록된 전문업체를 연결해 주고, 지역업체가 주민과 직접 계약을 통해 작업을 수행할 수 있도록 지원한다.⁴⁷⁾

[표 3-8] 전주시 해피하우스 센터 간단수리 무상서비스 내용(2012년 기준)

항목	서비스 내용	항목	서비스 내용
문 부속품	경첩 보수·교체(철문 제외)	전등 부속품	센서등 교체(장애인·고령자에 한함)*
	도어클로저·도어록 교체(디지털 도어록 제외)		고효율등(32W) 교체
	말굽형 스토퍼 보수·교체		전등안정기 불량 시 교체
창 부속품	경첩보수·교체	양변기 (좌변기)	센서등의 센서 불량 시 교체*
	장금장치 보수·교체		양변기 주위 백시멘트 보수
	레일 및 호차 교체		물내림 버튼·조절대 등 부속품 교체
배선 기구	전기스위치 고정·교체	세면기	욕외 화장실 불탑 등 부품교체
	무선전원 스위치 고정·교체(장애인·고령자에 한함)	실리콘 (코킹)	폼업트랩·조절대 등 부속품 교체
	전기콘센트 고정·교체	수도	창호·문·주방기구·세면기·욕조부위 보수
	전기차단기 교체	꼭지류	누수 시 보수(패킹교환에 한함)
	도어폰(모기·자기) 교체	타일	수도꼭지 교체(가로꼭지에 한함)
	대문개폐기 교체	보일러	줄눈 탈락부위 보수 및 교체
	환풍기 교체	흡통	보일러 분배기 교체
가구류	경첩 보수·교체	싱크대	선흡통 교체
			싱크대 하부 배수통 및 호스 교체

* 2012년 추가 항목 (자료 : 전주시 해피하우스 센터 제공)

47) 건축도시공간연구소(2010), 해피하우스 정책지원방안 연구, 국토해양부. p.39

또한 전주센터는 직접적인 수리 지원 외에 구조물·전기·가스 등의 기본 안전진단 및 점검 서비스, 자재비·보수비·기준도 등의 표준화 정보 제공, 민간서비스업체 DB 구축을 통한 업체 연계 서비스 제공, 보수 상담 등의 서비스를 지원한다. 간단한 사항은 센터에서 상담·답변하고 전문적인 사항은 지자체로 상담을 이관하여 처리하며, 정밀진단 및 보수공사는 수익자 부담을 원칙으로 하고 있다. 한편 주택 유지·관리 서비스는 2010년 2월 사업 초반에는 기초생활수급자는 무상지원하고 차상위계층 및 일반가구는 재료비는 본인이 부담하되 설치비만 무상지원 하였으나, 사업 활성화를 위해 지원 대상을 확대하여 7월부터 차상위계층 및 (전국가구 평균소득 이하) 일반가구에게도 재료비·설치비를 모두 무상지원하게 되었다.

□ 주택 에너지 효율개선 서비스

전주 해피하우스 센터는 단독주택의 낮은 단열수준과 창호성능을 고려하여 주택의 에너지성능분석을 실시하고, 서비스를 신청하는 주민들을 대상으로 단열보강, 창호개선 등의 에너지성능개선 서비스를 제공하며, 에너지 관련 비용절감방안에 대한 컨설팅 업무를 수행하고 있다. 또한 저에너지 친환경 주택으로 개선하기 위한 에너지관리공단의 그린홈 지원사업⁴⁸⁾, 한국전기안전공사의 고효율 조명기기 교체사업⁴⁹⁾ 등을 연계하여 시행하고, 에너지기금을 활용하며, 그 밖에 자재성능, 표준설계도, 관련정책 및 제도 등의 정보를 제공하고 홍보하고 있다.

□ 주거복지 서비스 및 공동체 활성화 지원

전주 해피하우스 센터는 ‘희망근로 프로젝트’ 사업과 ‘사랑의 집 고쳐주기’ 사업을 연계하여 취약계층을 대상으로 집수리 사업을 병행하고 있으며, 국민주택기금의 주거환경개선자금을 활용하여 주택 증·개축 비용을 지원하고 있다.⁵⁰⁾ ‘희망근로 프로젝트(행정안전부)’는 해피하우스 사업과 연계하여 2010년도에만 시행하였으며, ‘사랑의 집 고쳐주기’ 사업은 보건복지부 주체로 전라북도와 전주시가 함께 추진하고 있다. 한편 ‘사랑의 집 고쳐

48) 태양광, 태양열 등 신재생에너지 설비 설치비용의 80% 이내에서 무상지원(태양광 3kW 기준 세대 당 약 800만원)하며, 단독주택 10가구 이상의 마을단위(그린빌리지) 신재생에너지 설비 설치비용의 80% 이내 무상지원

49) 한전과 연계하여 진행되는 고효율 조명기기(32W) 교체사업으로, 기초생활수급자에게 가구당 약 20만 원 한도에서 무상 교체

50) 국민주택기금의 주거환경개선자금은 주거환경개선사업지구로 지정되지 않은 곳의 85㎡ 이하 노후 불량주택의 신축 및 개량 시 2천~1억2천만 원을 융자지원하고 있음(연 3%, 19년 분할상환)

주거' 사업의 경우, 거주자가 해피하우스 사업 범위를 넘어서는 규모의 주택 개보수 사업을 요청하였을 경우 구청을 통해 개별로 연결 지원하고 있다. 이와 함께 주택간 공유공간에 대한 주민의견 수렴과 운영위원회의 의결에 따라 골목길 벽화작업 및 벽등 설치 등과 같은 마을개선 희망사업(시설사업)을 추진하며, 주택개량 관련 기획·상담, 담장허물기와 주차장 확보, 공원 및 놀이시설 정비, 가정도우미와 문화교실, 홈페이지 구축·운영 등을 통한 지역공동체 활성화를 지원하고 있다.

[표 3-9] 전주 해피하우스 센터 주요 서비스 내용

구분	사업내용		연계·연결사업
주택 유지·관리	긴급수리 및 간단수리 지원	긴급한 하자발생 보수(누수, 누전, 동파 등) 주택 간단한 수리 지원(29개 항목)	희망근로 프로젝트 (행정안전부)
	유지·관리 서비스 정보 제공	주택 안전점검 및 보수 상담 자재비·보수비·기준도 등의 표준화 정보 민간서비스업체 DB	
에너지 효율개선	에너지 성능분석 및 개선	단열 성능검사, 마감재 보수방법 안내 기기효율 조사 및 교체주기 안내	그린홈 100만호 프로젝트 (지식경제부)
	저에너지 친환경 주택 개선	고효율 조명기기 교체 지원 신재생에너지(태양광 등) 설비 설치 지원 자재성능·표준설계도 등 정보 및 정책 안내 관련사업과 연계한 비용지원	
주거복지 서비스 및 공동체 활성화	사회취약계층 주택개보수 지원	저소득계층 주택개보수 비용 지원	사회취약계층 주택개보수 지원 (국토해양부) 사랑의 집 고쳐주기 (전라북도, 전주시)
	마을개선 희망사업	마을만들기 사업 등 관련사업 연계	
	지역공동체 활성화 지원	담장허물기와 주차장 확보, 공원 및 놀이시설 정 비, 가정도우미와 문화교실, 홈페이지 구축·운영	

[표 3-10] 전주시 해피하우스 연계사업 개요

사업명	사업주체	사업내용	지원대상
희망근로 프로젝트	행정 안전부	-저소득층 실업자, 휴·폐업 자영업자, 여성 가장 등에게 6개월간 한시적 일자리 제공	-고용대상: 최저생계비 120%, 재산 1.35억 이하 / 월 33,000원 인건비 지원 -수혜대상: 기초수급자, 장애인, 독거노인 등에게 서비스 지원
사랑의 집 고쳐주기	보건 복지부	-열악한 주거환경으로 생활이 불편한 가구의 주거환경개선 -화장실 개조, 보조손잡이 설치, 문턱 낮추기, 싱크대 높이조절, 도배·장판, 기타 장애인 주택 내 편의시설·안전장치 설치	-주거환경 개선 : 수급가구, 소년소녀가정, 한부모 가정 등 -편의시설 설치 : 노인, 장애인 가구 -주택개보수 비용 호당 250만원 무상지원
사회취약계층 주택개보수 지원	국토 해양부	-구조안전공사, 실내 인테리어 -단열공사 및 배관공사	-기초생활수급자 중 자가주택 소유자에게 6백만원 지원 (전주시 1백만원, 국비 5백만원)
그린홈 100만호 프로젝트	지식 경제부	-태양광, 태양열, 지열, 소형풍력, 연료전지 등의 신재생에너지 지원을 주택에 설치할 경우 설치 기준단가의 일부 보조 지원	-단독주택 및 공동주택, 한국토지주택공사 또는 지방공기업이 임대를 목적으로 건설한 보금자리주택 -설치비 1,100만원(국비 400만원, 시비 200만원, 자부담 500만원)

4) 성과 및 한계

□ 주택 유지·관리 서비스

전주 해피하우스 센터는 2010년 국토해양부 시범사업으로 1,343세대에 주택 유지·관리와 위생방역 서비스를 제공하였으며, 2011년에는 인후동, 노송동, 완산동, 드림스타트권역의 총 893세대에 3,606건의 서비스를 제공하였다.

2010년 서비스 처리내역 중 위생소독, 전등·전열기, 기술지원이 순서대로 높은 비율을 차지함으로써, 단독주택지에서 아파트단지과 같은 위생관리에 대한 요구가 높다는 사실을 알 수 있다. 또한 2011년 서비스 처리내역 중 전등·전열기 부분이 가장 높은 비율을 차지하고 문·창 수리 및 교체, 위생소독이 그 뒤를 이어 높은 비율을 차지함으로써, 주택의 사적영역 지원에 관한 요구가 증가했음을 알 수 있다.

[표 3-11] 주택 유지·관리 서비스 추진실적(2010년)

(단위: 세대수)

구분	계	문/창	양변기	보일러	방수	도배/장판	전등/전열	차단기	누전점검	도어폰	위생소독	기술지원
인후센터	1,343	85	100	18	3	38	268	52	8	95	490	186

[표 3-12] 주택 유지·관리 서비스 추진실적(2011년)

구분	계		문/창	양변기	보일러	보온재	전등/전열	차단기	누전점검	도어폰	싱크대	고효율등교체	위생소독	지원/상담
	세대	건수												
총계	893	3,606	475	260	324	56	1083	202	163	98	108	241	321	275
인후센터	480	1,545	223	127	93	29	530	83	62	59	34	80	146	79
노송센터	193	1,035	65	54	167	11	263	52	79	29	21	66	82	146
완산센터	144	728	132	36	52	3	195	59	19	7	36	67	78	44
드림권역	76	298	55	43	12	13	95	8	3	3	17	28	15	6

□ 주택 에너지 효율개선 서비스

고효율 조명기기 교체 지원은 2011년 인후동 센터 80건, 노송동 센터 66건, 완산동 센터 67건, 드림스타트 권역 28건으로 총 241건을 수행하였으며, 신재생에너지 설비 설치

지원(그린홈 100만호 프로젝트)은 인후2동 금평초등학교 부근 단독주택 30가구에 대하여 태양광 신재생에너지 설비 설치를 추진하였다.

□ 주거복지 서비스 및 공동체 활성화 지원

전주 해피하우스 센터는 폐·공가 철거정비와 꽃길가꾸기, 담장허물기 및 주차장 확보 등의 사업을 추진하면서 공동체 문화형성을 위한 노력을 기울이고 있고, 2011년부터 ‘마을개선 희망사업’의 추진을 통해 골목길 환경개선 및 주택가 환경정비를 실시하고 있다.

2011년에는 약 1억5천만 원의 예산으로 골목길 환경개선 3건, 주민쉼터 조성 1건, 주민알림판 설치 1건, 주택가 환경정비 3건을 진행하였다.

□ 주택관리이력 구축 및 관리 시작

전주시는 2010년도부터 개인주택의 개보수 이력을 관리하기 위해 해피하우스 서비스 신청 시 거주자를 통해 주택관리이력카드를 작성하여 제출하도록 하고 있다.⁵¹⁾ 비록 거주자의 노령화와 개인정보 공개 기피, 서비스 홍보 부족 등의 이유로 전체 세대수에 비해 주택관리이력카드의 작성 실적은 아직까지 높지 않으나, 수혜를 받은 가구에 한해 공공에서 저층주택의 관리이력 DB화를 시작했다는 점에서 의의가 있다고 할 수 있다.

주택관리이력카드의 작성사항에는 거주자 개인정보, 수급여부, 의료보장, 거주 가구원 수, 가구원의 특기사항, 거주형태(단독, 다가구, 다세대), 소유형태(자가, 전세, 월세), 건축물 특징(준공년도, 건폐율, 용적률 등), 유지·관리 및 주택개보수 현황, 증개축 여부, 평면 등이 포함된다.

[표 3-13] 연도별 이력카드 접수 현황(2012년 5월 기준)

(단위: 세대)

대상지	전체 세대수	이력카드 접수 현황			
		2010년	2011년	2012년	계
인후1·2동	15,170	502	312	116	930 (6.1%)
노송동	6,847	-	129	102	231 (3.4%)
완산동	3,169	-	97	61	158 (5.0%)

(자료 : 전주시 해피하우스 센터 제공)

51) 주택관리이력카드는 건축물(주택) 동 단위가 아닌 세대단위로 접수

□ 서비스대상자 제약에 따른 한정된 서비스로 간단한 수리 지원에 집중, 사업 저조

전주 해피하우스 센터의 29개 간단수리 업무는 재료비가 매우 미미한 것들로, 전체 항목을 서비스 받더라도 총 약 35만원의 지원을 받는 것에 불과하다. 이처럼 높지 않은 지원비용에 비해 주민들의 서비스 만족도는 상당히 높고 서비스를 한번 받았던 주민은 다른 내용으로 서비스를 재신청하는 사례가 많음에도 불구하고, 확산 및 활성화가 되지 않고 있다.

이는 해피하우스 서비스 대상자가 소득수준에 따라 결정되기 때문에 본인이 해당자가 되지 않을 거라고 생각하는 주민들이 많은 것이 주요 원인으로 작용했다고 볼 수 있으며, 결국 대상자 확인 절차 문제로 인해 주민들의 신청이 저조한 상황이라 할 수 있다.

또한 해피하우스 센터는 센터에서 직접 제공하는 무상수리지원 서비스에 중점을 두고 사업을 추진하고 있으며, 실제로 주민 수요가 다소 있는 방법창이나 방충망 설치 등⁵²⁾은 비용이 많이 소요되어 서비스 항목에서 제외함으로써 유상지원은 제한적인 상황이다.

□ 일반가구를 대상으로 하는 서비스 발굴 및 지원에 한계

현재 공공에서 직접 지원하는 경우 일반가구까지의 지원은 법적으로 제한되어 있어, 다양한 계층과 수요가 존재하는 저층주거지의 종합적인 환경개선 및 관리에는 한계가 있다. 이에 주거지의 종합적인 환경개선 및 관리를 위한 민관협력형의 지원조직 운영방안 모색이 요구되는데, 전주시 역시 민관협력형 센터를 구축할 계획을 가지고 있다.

※ 전주시 민관협력형 센터 구축 계획

- 건축사협회, 주택관리사협회, 건축물유지보수업체, 주거복지센터 등 지역 내 관련 전문업체, 직능단체, 지역 자생조직과의 유기적인 네트워크 체계를 구축
- 기술인력이나 전문가를 센터에 상주하게 하거나 파견하여 주민들에게 서비스 제공
- 전주시 건축사협회와 연계하여 건축사들이 제공할 수 있는 서비스 영역을 마련할 계획
- 은평구 두꺼비하우징과 달리 전주시는 현재 100% 공공주도로 이루어지고 있는데, 최종적으로는 민간주도 방식을 기대

52) 2010년 해피하우스 시범사업 시 LH가 방법창과 방충망 설치에 대해 저소득층은 70%, 일반가구는 30%로 지원신청을 받았을 때, 약 10개 가구가 이에 대해 신청한 바 있음

□ 지역 민간업체의 DB구축 및 네트워크 부족

2010년 국토해양부 시범사업 당시 지역경제 활성화와 일자리창출을 위해 개보수 서비스 등을 시행하는 전문공사업자를 센터별로 등록하여 운영하도록 하였으나, 인센티브 부재로 인한 업체 등록의 저조, 업체에 대한 소비자의 신뢰도 결여 등의 이유로 민간서비스업체에 의한 실질적인 사업은 수행되지 못하였다.

2010년에 LH와 연계된 업체 위주로 10개의 업체가 등록하여 LH가 이를 관리하였으나, 일반 업체에 비해 공사비용이 높다는 등의 이유로 LH와 연계된 전주시 소재의 등록 업체 계약률은 약 5%에 불과하였다.

한편 전주시는 별도로 민간서비스업체 DB를 구축관리하고 주민연계 서비스를 운영하려고 하였으나, 등록기준이 부재하고 업체 현황을 파악할 공공인력이 부족하여 실제적으로 DB구축을 시행하기는 어려운 실정이다.⁵³⁾

□ 민간위주의 사업 모델 발굴 한계

전주 해피하우스 센터는 공공주도의 예산과 인력지원을 통해 지방자치단체 행정주도로 사업이 진행됨에 따라 주민의 자발적 참여와 다양한 지역의 자생단체 참여가 미흡한 상황이다. 현재 회원제, 업체 등록제 실시 등이 미흡하여 지역업체 참여, 다양한 서비스(공동구매 등) 발굴 및 공급과 같은 민간위주의 사업 모델 개발에는 한계가 있다.

한편 전주센터는 무인택배 시스템을 도입하기 위해 설치비(약 1,200만원)를 마련하였으나 관리실 설치 이후 상설 운영 관리비 부족으로 무산되었고, 에너지효율을 높이고 가구당 시공비를 절감(30% 정도)하기 위해 태양광 그린빌리지사업과 함께 벽체 단열공사 및 창호교체 공사를 주민 공동구매·공동시공 형식으로 추진하였으나 이 역시 무산되었다.

벽체 단열공사 및 창호교체 공사의 경우, 태양광 설치지역을 대상으로 20가구를 신청 받아 샘플시공을 하고 4개 업체 가운데 최종 업체까지 선정하였으나, 일부 주민들의 변심으로 무산되었다. 이는 1~2명의 주민이 참여가 저조하거나 변심할 경우 사업추진이 어려운 단독주택지 사업진행의 한계를 확인한 사례라 할 수 있다.⁵⁴⁾

53) 전주시 해피하우스 센터장 및 지역센터 담당공무원 면담내용(2012.6.12)

54) 전주시 해피하우스 센터장 및 지역센터 담당공무원 면담내용(2012.6.12)

□ 전문 다기능공 인력의 지속적 운영의 한계

전주센터는 긴급수리 및 간단한 수리를 직접 수행하거나 기술지원을 하기 위해 전기, 건축설비, 주거복지 분야의 전문가를 기간제로 운영하고 있으며, 해피하우스 사업을 통해 고용된 다기능공을 타 주거복지 사업에 파견하는 등 지역의 다양한 주택 유지관리 간의 상생을 유도하고 있다.

이렇듯 해피하우스 사업 성격상 지역주민과의 교류 및 이해, 신뢰 구축이 필요하다는 점에서 실제 주민을 만나 서비스를 진행하는 다기능공 전문인력의 확보가 매우 중요하나, 전문인력의 지속적인 운영이 제도적으로 어려운 실정에 있다.

□ 향후 아파트형 주택관리 서비스 및 소규모 공동주택까지 서비스 확대 지원 예정

전주 해피하우스 센터는 단독주택에 아파트형 주택관리 서비스를 접목하여 주택 외벽 페인트 재료 지원, 소독 지원, 공한지 주차장의 주민 공동 운영·관리 등의 서비스를 발굴·제공할 계획을 갖고 있다.

또한 2009년도에 연립주택에 페인트칠을 해준 것을 시작으로, 전주시 해피하우스 대상지역 내에 존재하는 다수의 연립주택에 대해서도 지원을 확대할 계획을 갖고 있다. 실제 국토해양부 해피하우스 시범사업 시에도 지원 대상이 다세대까지 한정되어, 20호 이하의 연립주택은 공동주택 지원에서도 제외된 채 사각지대에 놓여있었다.⁵⁵⁾

이처럼 전주시는 향후 현재 사업지역 내 단독주택으로 제한된 서비스를 20세대 미만의 소규모 공동주택까지 확대 지원할 필요성을 느끼고 있으나, 현재 주택법 상의 관련 내용이 법제화 되지 않아 지원이 어려운 상황이다.

[표 3-14] 전주시 해피하우스 대상지역내 20세대 이하 노후 공동주택 현황

대상지역	인후동	노송동	완산동
현황	136동(1,425세대)	15동(127세대)	5동(14세대)

=> 지역 전체의 환경을 개선해 나가는 틀 부재, 현재까지 무상서비스에 한정

55) 주택법에 의해 20세대 이상의 노후화된 공동주택(15년 이상 경과)은 단지별로 심의를 거친 후 관리비 명목으로 시에서 최대 천만 원까지 지원을 받음

2. 은평구 두꺼비하우징

1) 개요

□ 설립배경 및 목적

은평구는 재개발·재건축·뉴타운사업 등의 전면철거형 개발로 인해 지역 생태계와 전통 및 골목문화, 지역공동체가 사라지면서 주민의 삶의 기반이 무너지고 있다는 문제인식에 따라, 아파트 위주의 획일적인 주택개발 정책에서 벗어난 신규정책 도입의 필요성을 인식하였다. 실제 은평구는 2012년 3월 기준으로 단독·연립·다세대주택이 전체의 70%로 아파트(30%)에 비해 높은 비중을 차지하며, 이들 가운데 20년 이상 된 노후주택이 전체의 56.5%로⁵⁶⁾ 주거환경개선에 대한 요구가 높은 지역이라 할 수 있다. 또한 은평구는 재개발구역 23곳, 재건축구역 21곳, 뉴타운 21곳으로 총 65곳이 도시정비사업지구로 지정되어 있는 상황이다.

이에 2010년 은평구청장은 아파트 위주의 획일적인 주택개발 정책에서 벗어나 단독·다가구·다세대 주택이 밀집된 주거지역의 정비에 주차장, 방범, 커뮤니티센터 등 기반시설을 보조하고 주택관리 및 개보수를 대행하는 사회적 기업 두꺼비하우징 설립을 검토하겠다고 발표⁵⁷⁾하였다. 이후 10차에 걸쳐 두꺼비하우징 사업 추진회의를 개최하고 민관협력의 사업추진위원회를 구성하여 조직구성방안, 사업내용 및 추진방안 등을 검토하였다.

2010년 12월 민간출자에 의해 (주)두꺼비하우징이 설립되고, 2012년 2월 의원발의로 지원 조례가 제정되었다. 은평구 두꺼비하우징은 기존 단독·다가구·다세대 주택이 밀집한 저층주거지 노후주택을 대상으로 유지보수 관리사업을 실시하여 노후주택의 에너지효율을 확보하고, 사회적 기업방식을 활용하여 일자리창출 및 지역경제 활성화에 기여하는 것을 목표로 한다. 또한 도시재개발의 압력을 해소함과 동시에 주민의 정주권을 확보하여 주거유형을 다양화 하고자 한다.

56) 은평구 두꺼비하우징 내부자료, 2012. 3. 19 발표자료

57) 2010. 6. 2 지방선거 은평구청장 주거정책 공약

□ 주요 연혁

2010년 8월부터 11월까지 주택개보수, 마을만들기, 환경정책 분야의 시민사회단체 및 전문가들이 참여한 가운데 총 10회의 두꺼비하우징 사업 추진회의를 개최하여, 두꺼비하우징의 사업개념 및 추진방향을 설정하고, 실현방안을 제안·검토하였다. 또한 사업추진을 주도적으로 이끌어 갈 전문지원조직의 설립 필요성에 따라 2010년 10월 민관협력의 사업 추진위원회를 구성·운영하여, 두꺼비하우징의 사업내용 및 추진방안을 검토·심사하였다. 추진위원회(12명)와 사업준비단(10명)은 주택관리 세미나, 생태도시 포럼 등을 개최하고 유사사례 벤치마킹 등을 통해 추진방향을 설정하였으며, 구청에서는 원활한 사업추진을 위해 주택과 산하에 공식 행정조직인 ‘두꺼비하우징 지원팀’을 구성하였다.

2010년 12월에는 두꺼비하우징 사업 공동추진 및 출자 지분 등에 관한 각 주체별 역할과 책임을 담은 ‘투자 및 업무협약’을 체결(은평구, (사)나눔과 미래, (사)녹색연합, (사)환경정의)하고, 결국 민간주도의 (주)두꺼비하우징 회사를 설립하였다. 2011년 2월부터는 민관합작 법인설립 타당성검토 용역을 추진하여, 연구결과에 대한 최종심의(2011.4)를 통해 법인설립을 승인받았다.

2011년 3월에는 두꺼비 하우징 주택에너지효율개선 사업의 기술력 향상을 위해 명지대, 한국에너지재단 등과 기술협약을 체결하였으며, 그 밖에 다양한 관련 (지원)협약 체결을 통해 사업 관련 네트워크 기반을 구축하였다. 그리고 2011년 6월에는 신사2동 산새마을을 시범사업지역으로 선정하여 두꺼비하우징 시범사업을 시작하였다.

한편, 두꺼비하우징사업에 대한 공공의 지원 근거를 마련하기 위해 2011년 3월부터 관련 지원 조례 제정을 추진하였으나 2011년 5월 무산되었고⁵⁸⁾, 이후 9월에 두 차례 부결되었다가 2012년 2월 의원발의로 지원 조례가 제정되었다. 이와 함께 저층주택 소유자의 주택개량을 위한 여유자금 부족 문제 해결을 위해 새로운 융자상품을 기획하여 2011년 10월 ‘두꺼비하우징론’을 출시하고, 은평구 내 단독·다가구·다세대 등의 주택소유자를 대상으로 무담보 보증부 신용대출을 실시하였다.

58) 야당이 다수인 구의회에서 본 사업이 지역사회 관련 영세업자의 시장을 잠식할 수도 있다는 우려와 주관 단체에 대한 신뢰도 부족 등 다양한 이유가 부결의 배경이 됨(남철관(2011.5/6), “은평구 두꺼비 하우징 사업의 현황과 과제”, 도시와 빈곤, 제92호, p.38)

[표 3-15] 은평구 두꺼비하우징 주요 연혁

구 분	주요 내용	비고
2010.08~11	두꺼비하우징 사업 추진회의 개최	10차에 걸친 추진회의 진행
2010.10.19	추진위원회(민관협력추진체) 구성·운영	12인(구의원 2, 전문가 7, 공무원 3)
2010.12.23	투자 및 업무협약 체결	대상: 은평구청, (사)나눔과미래, (사)녹색연합, (사)환경정의
2010.12.31	(주)두꺼비하우징 설립	※출자 : (사)나눔과미래, (사)녹색연합, (사)환경정의
2011.01	은평구 주택과 내 두꺼비하우징팀 개설	
2011.03.24	주택에너지효율개선 기술협약	※대상 : 은평구, (주)두꺼비하우징, 명지대, 한국에너지재단
2011.04	함께일하는 재단 “2011 녹색성장 분야 예비 사회적기업 성장지원 사업” 수행업체로 선정	
2011.05	한국에너지재단 “저소득층 에너지효율개선사업 은평구 시공업체”로 지정 서울형 예비사회적기업으로 지정	
2011.06	시범사업단지 선정(신사2동 산새마을)	
2011.10.06	두꺼비하우징 금융지원 협약 체결	※기관 : 은평구, 한국주택금융공사, (주)우리은행
2011.10.28	두꺼비하우징론 출시	
2012.03.15	‘서울특별시 은평구 도시재생 마을만들기 사업 지원 조례’ 제정	

□ 제도적 근거

(주)두꺼비하우징은 현재 ‘서울형 예비사회적기업’으로 인증(2011.05.30)되어 ‘사회적기업육성에 관한 법률’에 의해 인건비를 확보하고 있으며, 2012년 2월에 제정된 ‘서울특별시 은평구 도시재생 마을만들기 사업 지원 조례’에 근거하여 시범사업을 추진하고 있다.

조례의 목적은 단독다가구다세대 주택과 같은 저층형 주거지역에 대하여 실시하는 주거환경 재생정비사업의 지원 등에 관한 사항을 규정하기 위함(제1조)으로, 조례는 도시재생 마을만들기 사업 수행을 위한 행정·재정적 지원에 대한 책무를 명시하고 있으며, 지원계획 수립 및 관련사업 수행을 위한 법인설립 그리고 위원회의 설치운영에 대한 사항을 규정하고 있다.

[표 3-16] '서울특별시 은평구 도시재생 마을만들기 사업 지원 조례' 주요내용

구 분	주요 내용
총칙	<p>제2조 (용어의 정의)</p> <p>1. "도시재생 마을만들기사업"이란 구에서 시행하는 단독·다가구, 다세대 주택 등에 대한 유지관리사업을 통해 추진되는 주거환경 개선, 주민들의 정주권 보호, 저소득 취약계층 일자리 창출, 상공인들과 연계를 통한 지역경제 활성화 등 지역공동체 형성을 위하여 시행하는 사업을 통칭한다.</p> <p>3. "주택 유지관리"란 회사가 시행하는 주택 관리 및 개보수 사업을 말한다.</p> <p>5. "마을 만들기"란 주민 스스로가 마을의 주인으로서 일상생활 지역의 개선사항을 논의하고 실천하는 사업을 통해 마을의 특성을 살린 생활환경을 조성하고 더불어 잘 사는 지역공동체를 만들어가는 모든 활동을 말하며, 그 예시는 다음 각 목과 같다.</p> <p>가. 주거환경 및 공용 공간 개선사업 나. 주민의 교류·학습·교육 사업 다. 주택에너지 효율 개선사업 라. 방법·방재 사업 마. 그 밖에 주민생활의 질 향상을 위해 서울특별시 은평구청장(이하"구청장"이라 한다)이 필요하다고 인정하는 사업</p>
	<p>제3조 (책무 등)</p> <p>① 구청장은 효율적인 도시재생 마을만들기사업 수행을 위하여 행정·재정적 지원 등 종합적인 정책을 지속 추진하여야 한다.</p>
법인 설립	<p>제8조 (자본금)</p> <p>② 회사 자본금은 구와 민간법인(소속 직원을 포함한다)이 공동 출자하되 (증자참여를 포함한다), 회사가 구민기업으로 성장할 수 있도록 일반주민 등도 출자에 참여할 수 있다.</p> <p>③ 구는 자본금의 2분의 1 미만의 범위에서 구의 예산으로 출자(증자를 포함한다) 할 수 있다.</p>
	<p>제9조 (사업)</p> <p>회사는 다음 각 호의 사업을 수행한다.</p> <p>1. 단독·다가구, 다세대 등 주택관리 및 주거환경 개선사업 2. 신축·증축·개축 등 건축행위 3. 지역공동체 형성을 위한 마을만들기 사업 4. 각종 재정비사업 관련 주민상담 및 교육사업 5. 취약계층 주거복지 지원 및 연구·조사사업 6. 국가 또는 지방자치단체가 위탁한 업무 7. 그 밖에 도시재생 마을만들기사업의 목적을 달성하기 위한 제사업</p>
	<p>제11조 (공무원의 파견 및 겸임)</p> <p>구청장은 회사 대표이사의 요청 또는 회사 운영과 관리의 적정성을 기하기 위하여 특별히 필요하다고 인정하는 경우 「지방공기업법」 제75조의3 및 제77조의7에 따라 소속 공무원을 파견하거나 겸임하게 할 수 있다.</p>
	<p>제12조 (분쟁조정 등)</p> <p>구청장은 회사가 주택 유지·관리 등을 하면서 주민과의 분쟁 발생시 분쟁조정 방안을 마련 시행하여야 한다.</p>
위원회 설치 운영	<p>제14조 (기능)</p> <p>위원회는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항에 대하여 연구·지원한다.</p> <p>1. 시범단지 조성계획 수립 및 선정·심의에 관한 사항 2. 사업계획 수립 및 변경에 관한 사항 3. 도시재생 마을만들기사업 분석·평가 4. 도시재생 마을만들기사업과 관련하여 구청장이 부의한 사항 5. 그 밖에 위원회가 필요하다고 인정하는 사항</p>

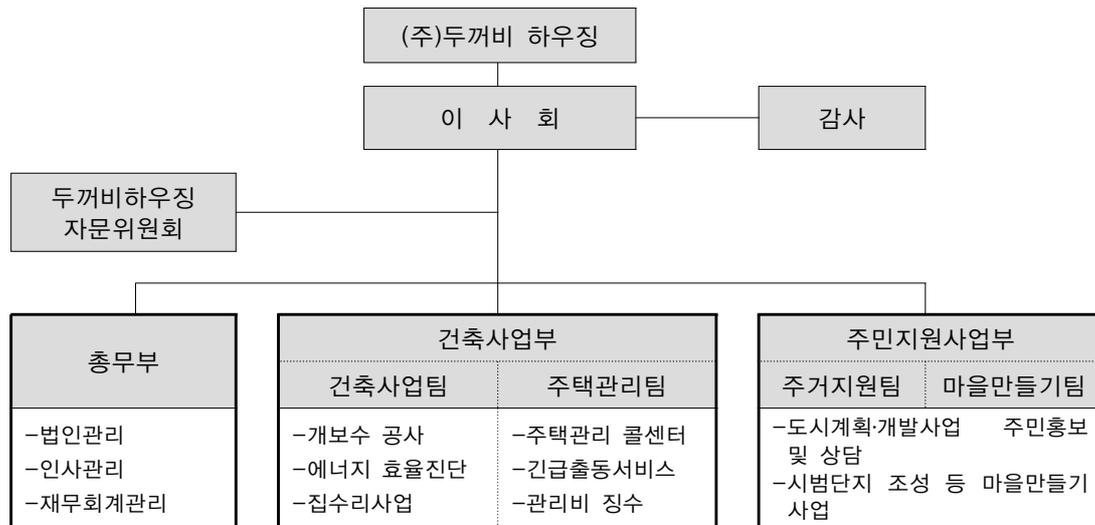
2) 운영 체계

□ 조직체계

두꺼비하우징은 사업추진을 위한 시행주체이자 중간조직체로서 사회적 기업방식을 택하였으며, 2012년 6월 기준으로 (주)두꺼비하우징은 총무부 3인, 건축사업부 7인(건축사업팀 5, 주택관리팀 2), 주민지원사업부 2인의 총 12인으로 구성되어 있다.

건축사업부의 건축사업팀은 주택개보수와 에너지효율개선 사업을, 주택관리팀은 주택관리 콜센터와 긴급출동서비스 등을 담당하며, 주민지원사업부는 주거복지, 마을만들기와 관련된 사항에 대해 상담·지원한다.

한편 두꺼비하우징은 전문성 확보를 위해 전문건설업으로 등록하였으며,⁵⁹⁾ 건축사 1인 및 건축관련 자격취득자 2인, 사회복지사 2인, 도시개발 및 부동산 관련 전공자를 보유함으로써 주택개보수 및 주택관리 등과 관련된 업무를 직접 설계·시공하고, 주민지원사업부 마을만들기팀 내 코디네이터는 도시개발과 관련한 주민상담 및 사업개발 등을 수행하고 있다.



[그림 3-4] 두꺼비하우징 조직체계

59) '실내건축공사'업으로 2011.11.15일 면허취득

□ 운영 예산(예산지원)

(주)두꺼비하우징은 민간주도의 사업추진을 위해 은평구와 민간이 공동으로 출자하는 민관 합작 회사(은평구 30%, 지역시민단체 70%의 자본 출자)를 계획하였으나, 결국 (주)나눔과 미래, (주)녹색연합, 추진위원 및 개인투자자(소액주주)가 출자하여 현재 100% 민간자본에 의해 운영(연 2억 정도)되고 있다. 은평구는 사업 초기 시범단지 인근에 주민 커뮤니티 공간 확보를 위해 임차비용(전세)으로 구청 자본금을 집행할 계획이었으나 진행되지 못하였다. 또한 조례제정 이후 사회적 기업 지원금의 형태로 공공자금을 지원할 계획(약 9,800만원)이었으나 조례제정이 미뤄지면서 출자를 못하였고, 2012년 3월 조례가 제정되었으나 확보한 예산의 부재로 출자를 하지 못하였다. 2012년 현재 은평구는 시범사업단지 기반시설비로 12억을 마련하여 운영 중에 있다.

한편 (주)두꺼비하우징은 2011년 6월 서울형 예비사회적기업 인증⁶⁰⁾에 따라 인건비를 지원받음으로써, 2012년에는 총 인원 12명 중 8명을 지원(2011년에는 최저임금의 80%, 2012년 6월부터는 최저임금의 60%)하고, 나머지 4명은 두꺼비하우징 수익사업을 통해 인건비를 지원하였다.

또한 외부 공모사업 및 민간사업(일반 집수리, 시설물 관리 등) 추진을 통해 사업비를 확보하여 운영하고 있는데, 2011년 민관 협력 외부 공모사업 추진으로 고용노동부로부터 4,500만 원을 지원받았으며, 함께 일하는 재단으로부터 ‘녹색성장분야 예비사회적기업 성장지원사업’ 명목으로 2억 2천 8백만 원을 지원받았다.

[표 3-17] (주)두꺼비하우징 사업 및 운영비(2011년 예)

구 분	사업명	내용	사업비	재원기관
민관 협력 외부 공모사업	지역특화모델 발굴사업	법인설립 타당성 조사용역 및 시범단지 지역조사 용역	4천5백만원	고용노동부
예비사회적기업 지원	녹색성장분야 예비사회적기업 성장지원사업	저소득층 무상집수리 시범사업 (산새마을 10가구)	2억2천8백만원	함께 일하는 재단
공익형 집수리사업	서울형집수리, 희망 집수리, 에너지효율 개선사업 등	저소득층 에너지효율개선 집수리 사업	1억5천만원	에너지재단

60) 인증유형 : 사회서비스형 건설주택분야(2011.5.30)

□ 두꺼비하우징 시범마을만들기

두꺼비하우징은 사업을 시범적으로 적용할 시범마을을 선정하였는데, 선정기준은 자가거주율 및 단독주택 비율이 높아 사업시행이 용이하고 지역 내 기반시설이 취약하여 공공지원의 필요성이 높으며 주민 커뮤니티 공간 확보가 용이한 곳으로 지정하였다.

시범마을사업에 총 9개 동 9개 지역이 신청하였으며, 선정 심의위원회를 개최(2011.6)하여 최종 3개 지역(신사2동, 불광1동, 응암1동)을 선정하고, 1순위인 신사2동 일대 산새마을을 우선 추진하는 것으로 결정하였다. 그리고 1차 사업 완료 후, 2차(불광1동 331번지 일대) 및 3차(응암1동 30번지 일대) 시범단지 조성사업을 시행할 계획을 갖고 있다.

[표 3-18] 두꺼비하우징 시범마을 개요

위 치	은평구 신사2동 237번지 일대	
면 적	총면적 15,600㎡ / 주택면적 11,930㎡	
인구수	719명 (세대수 234)	
노후도	노후주택수 : 77가구 / 노후율 : 72.6%	
주민특성	자가 거주율 : 39.7% / 저소득층 거주비율 : 6.4%	
기반시설	<ul style="list-style-type: none"> -방법 CCTV(3개소) -주차장 확보율: 15%(주차면수 15, 자동차등록대수 98) -도로: 6m, 4m 혼재 -공원(2개소): 봉산자연공원, 개나리어린이공원 -도시가스 미공급 가구: 약 10가구 	
인문현황	<ul style="list-style-type: none"> -봉산아래 뛰어난 자연경관과 맑은 공기 -단독주택과 다세대 중심의 조용한 주거환경 -다른 지역에 비해 자가 및 장기 거주 비율이 높음 -건설산업 종사자 및 가내 공동부업 종사자 다수 -도시경작지 존재 	



[그림 3-5] 산새마을 전경

3) 서비스 세부 내용⁶¹⁾

□ 개요

두꺼비하우징은 단독다가구 주택 관리사업, 주택 리모델링을 통한 에너지효율 제고 사업, 마을만들기를 통한 지역주민 일자리 창출 사업(CB사업), 지역상공인을 연계한 지역경제활성화 사업 등을 주요사업으로 추진하고 있다. 이 중 주택 유지·관리 및 개보수 사업은 수익자 부담원칙(관리비)으로 하되 계층별로 구분하여 저소득층에게는 주거복지사업과 연계하여 차등적인 지원을 하고 있다.

[표 3-19] 두꺼비하우징 주택개보수 관련 사업내용

구분	사업내용
주택개보수 및 관리사업	단독·다가구 주택단지(시범지구 우선 실시) 내에서 하자보수비를 매월 징수하여 이를 일부재원으로 체계적인 주택개보수 및 관리 진행
주택에너지효율 개선사업	주택의 보수를 통한 에너지효율 개선 및 에너지효율 관련 기술습득 교육사업
저소득층 무상 집수리사업	두꺼비하우징 사업을 통해 창출된 수익금 또는 출연재원을 기반으로 무상 집수리사업 진행

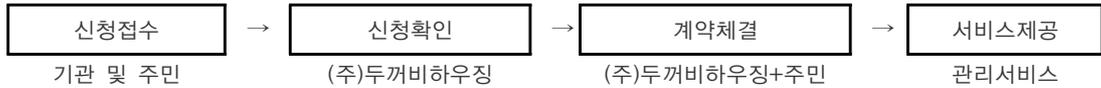
(자료 : 두꺼비하우징추진위원회, 두꺼비하우징 사업계획서 참고)

□ 주택 관리(출동서비스 가가호호)

두꺼비하우징은 정기방문과 긴급출동 등 아파트 관리사무소와 같은 단지형 마을관리부터 상·하수 및 전기 일상관리, 안전점검, 누수·고장점검, 에너지관리 등의 개별주택관리를 시행하고 있다. 단지형 마을관리에는 우편물 및 택배, 마을방범, 쓰레기 공동관리, 취약계층 돌봄 등이 있고, 주택관리에는 문/창, 싱크대, 보일러, 양변기, 배수구, 전기배선, 부품 수리 및 교체 등이 있다.

한편 두꺼비하우징은 저소득층을 대상으로 긴급수리 및 간단수리를 무상지원하고, 공공건축물 및 일반가구는 유상으로 관리하고 있다. 일반가구 유상관리는 회원제 운영을 통해 매월 일정금액 관리비를 납부하고 서비스를 받는 새로운 체계로, 우선 시범적으로 실시할 계획을 갖고 있다. 이를 통해 관리비 징수 주택에 건축, 설비, 전기 소모품 무상교환 및 출동서비스를 시행하고, 관리비 납부 및 제공서비스 목록 등은 접수 시 약관에 명시할 예정이다.

61) 두꺼비 하우징사업은 연차별로 사업내용과 범위를 조정·확대해 나가고 있음. 세부 사업내용은 두꺼비하우징에서 제공한 내부 발표자료(2012. 3.19)를 참고로 작성하였음



[그림 3-6] 두꺼비하우징 주택관리 서비스 제공 절차

[표 3-20] 은평구 두꺼비하우징 사업 : 가가호호 주택관리

대상	형태 및 비용	내용	
저소득층 주택	무상 관리	긴급수리 및 간단수리	<ul style="list-style-type: none"> 문 또는 창문의 부속품 보수 전기 스위치 및 콘센트 교체 보일러 점검 및 소독, 외부청소
공공건축물	유상 관리 (건물별 차등 적용)	청소 및 수리 등	
은평구 내 신청주택 (시범 실시)	일반회원 주택 유상 관리 (가구별 차등 적용)	<ul style="list-style-type: none"> 주택에너지효율진단 무료 제공, 종합적인 주택점검 시행 공용부분 청소 및 관리(방역 및 소독, 화단, 주차장 관리) 주택 안전 점검 및 내부 소독 문창 부속품 보수, 양변기, 수도, 싱크대, 배선기구, 보일러, 각종 설비, 배관(막힘, 동절기 동파) 보수 및 노인장 애인편의시설 설치 등 	

□ 주택 개보수(리모델링) (주택에너지 진단 및 성능개선)

두꺼비하우징은 에너지 손실이 큰 기존 주택의 기밀성능, 단열성능, 열교/결로 등의 에너지 성능을 진단하고, 에너지 성능을 향상시키기 위해 창호개선, 외벽단열, 보일러 관련 설계와 시공 등을 수행하고 있다.

주택개보수 사업 역시 저소득층에게는 서울형 집수리, 사랑의 집수리, 희망 집수리, 에너지관리공단의 에너지사용 진단사업 등과 같은 공공 집수리 사업을 통합하여 시행함으로써 은평구 관내 저층주택을 대상으로 무상 지원하며, 일반가구는 유상으로 시행하고 있다. 또한 주택개보수 사업은 시범단지사업, 일반공공사업(공익형 개보수 사업, 공공발주사업), 시장형사업 순으로 사업을 단계적으로 확대할 계획을 갖고 있다.

주택개보수의 단계별 수행절차는 기존주택 에너지 요구량을 분석하고 현장진단(기밀성능진단(Blower Door Test), 열화상 카메라 측정)을 실시한 후, 에너지 성능향상 목표를 설정(진단결과 종합, 예산에 맞춘 설계와 시공 제안)하여 설계 및 시공을 하는 순서로 진행된다.



[그림 3-7] 두꺼비하우징 주택개보수 서비스 제공 절차

[표 3-21] 은평구 두꺼비하우징 사업 : 주택 리모델링

구분	대상	지역	비용	내용
공익형	저소득층 주택 무상 집수리	은평구 관내 전역	가구당 1백만원~2백만원	<ul style="list-style-type: none"> • 공공집수리 사업 통합 시행 (서울형 집수리, 사랑의 집수리 등) • 도배, 장판, 창호, 단열 등
수익형	일반가구 유상 집수리	서울시 및 경기도 일원	공사규모 및 공정에 따라 결정	<ul style="list-style-type: none"> • 주택에너지효율개선 집수리 (에너지진단 및 평가) • 기타 내장공사



[그림 3-8] 두꺼비하우징 집수리 모습(좌)과 에너지진단 모습(우)
(자료 : 인터넷 은평시민신문(2011.7.25일자))

[표 3-22] 은평구 두꺼비하우징 주택관리 및 주택개보수 지원대상

구분	비용	대상	비고	
주택 관리	공익형	무상 은평구 내 저소득층 (수급권자, 차상위, 다자녀, 홀몸노인, 장애인, 지역추천 등 최대 20가구)	대상자 중 주택관리에 동의하 는 자	
	일반형	유상	공공건축물	-
유상		은평구 내 일반가구 신청 주택 (시범 실시)	시범단지 및 단지 인근 희망자 (가옥주, 세입자)	
주택 개보수	공익형	무상	은평구 내 저소득층 (기초생활수급자, 차상위)	에너지재단 에너지효율개선사 업, 온누리사업, 함께일하는 재 단집수리 해당자
		무상	은평구 내 저소득층 (기초생활수급자, 차상위, 독거노인, 장애인)	희망 집수리, 서울형 집수리, 사랑의 집수리, 장애인집수리 해당자
	수익형	유상	서울시 및 경기도 일원 일반가구	함께일하는 재단 집수리 사업 연계

□ 주거복지 지원(교육 및 상담) 및 마을만들기(시범마을 조성)

두꺼비하우징은 주거지 정비사업 구역의 주민들을 대상으로 주택재개발사업에 대한 상담·교육 등 올바른 정보를 제공함으로써 분쟁을 예방하고, 주거 취약계층에 대한 상담 및 교육, 긴급임대료 지원, 공공임대주택 연결 등의 서비스를 제공하고 있다. 그리고 현재 두꺼비하우징은 서울시로부터 주거복지센터(두꺼비하우징 내에 별도 센터)를 위탁하여 주거복지 관련 업무를 수행⁶²⁾ 중에 있다. 또한 두꺼비하우징 마을만들기팀 내 코디네이터는 도시개발 사업에 대한 주민상담과 설득을 통해 주민참여의 마을만들기 사업을 진행하고 있으며, 물리적·경제적 재생을 통해 도시 안에서 해체된 공동체를 복원하고 주민 스스로 참여하는 공동체 사업을 통해 안전하고 살기 좋은 마을과 안정적인 주거환경을 조성하고자 한다.

[표 3-23] 은평구 두꺼비하우징 사업 : 주거복지 지원 사업

구분	구분	주요내용
주거복지 지원사업	도시재정비	<ul style="list-style-type: none"> 주택개발사업 관련 상담, 주택개발 관련 소식 안내 도시재정비 관련 법률 자문 주민참여학교(법규, 절차, 감정평가 등 교육) 공공관리제 적용시 주민지원 코디네이터 운용
	주거복지	<ul style="list-style-type: none"> 주거취약계층 주민상담, 임대료지원, 주거실태조사 주거복지학교(임대주택, 임대차보호법, 재개발 세입자 보호 등 교육)
마을만들기 사업	마을공동체 형성 사업	<ul style="list-style-type: none"> 지역기반 마을학교 마을에 참여하는 주민모임과 네트워크 구성 주민이 스스로 만들어가는 마을환경 종합계획 수립 및 실천 마을기업과 같은 공동체 사업 조직과 운영
	커뮤니티 공간사업	<ul style="list-style-type: none"> 돌봄센터와 마을 사랑방, 도시텃밭, 텃밭 반찬가게, 나눔가게, 한평공원
	주거복지 사업	<ul style="list-style-type: none"> 순환형 마을 임대주택 및 주거복지

□ 지역업체 교육(건축학교 운영)

두꺼비하우징은 지역업체들의 건설기술력 및 시공품질 향상으로 수요자 만족도를 제고하고 업체 간 교류 활성화 및 네트워크화를 이루기 위해, 개보수 및 주택관리 협력업체

62) 서울시는 주거취약계층인 저소득층 주민의 주거복지 향상을 위해 지난 5월 기금사업 공모를 실시하여 선정된 8개의 주거복지센터를 통해 주거복지전달 체계를 구축, 맞춤형 주거복지서비스 사업을 본격 추진. 공공기관에서 맞춤형 상담과 지원이 어려웠던 기초수급자, 차상위계층, 장애인, 독거노인 등 주거취약계층을 위해 맞춤형 지원서비스가 가능하도록 지역에 기반을 둔 주거복지센터를 개소하여 주거복지 지원사업을 펼쳐나갈 예정. 사회복지기금조례 시행규칙 제20조(집수리 지원사업 등)에 근거, 비영리민간단체를 공모선정하여 위탁 운영. 총 8개의 센터 중 (주)두꺼비하우징과 (사)나눔과미래가 포함됨. (주)두꺼비하우징은 은평구서대문구마포구를, (사)나눔과미래는 성북구종로구중구마포구를 상담관할 구역으로 설정함

를 대상으로 교육을 시행하고 있다.

[표 3-24] 두꺼비하우징 지역업체 교육 프로그램 개요

교육과정	교육기간	주요내용
에너지 효율개선	연간 2회, 2일간	단열 원리와 시공, 에너지 진단과 평가
설계시공 등 건설재료	연간 2회, 2일간	건설기술기초훈련
하자예방 및 대응	연간 2회, 2일간	하자발생 전후 시공기술교육과 법률 대응방안

4) 성과 및 한계

□ 민관협력에 의한 중간지원조직의 모델 시도

은평구 두꺼비하우징은 주민이 스스로 주택 및 주거지 관리의 주체로 나설 수 있는 기반을 마련하고, 공공은 이를 지원하는 민관협력에 의한 중간지원조직의 모델을 시도했다는 점에서 의미가 있다. 또한 주거복지 형태의 단발적인 수혜사업의 차원을 넘어 사업이익을 다시 마을에 재투자하는 선순환구조의 가능성을 실험했다는 점에서도 성과가 있다. 하지만 현재 외부 공익형 연계사업 및 수익사업에서 은평구와 협력관계에 있으나, 지원조례 제정과정에서 공공의 민간개입 정도, 적절한 역할 배분 및 협력적 사업의 효율적 수행 등과 관련하여 해결 과제가 대두되고 있어 민관협력의 실질화가 필요한 상황이다.

□ 주택관리 및 주택개보수(주택에너지효율화사업) 무상지원

두꺼비하우징은 시범마을(산새마을)의 취약계층 20가구에 저소득층 주택 무상관리를 실시하였으며, 주택개보수(주택에너지효율화사업)는 서울형 집수리, 희망집수리, 한국 에너지재단 등의 사업과 연계하여 2011년 총 1억7천만 원의 사업비로 약 215가구에 무상으로 시행하였다.

[표 3-25] 두꺼비하우징 공익형(저소득층) 집수리사업 추진현황(2011년)

사업명	사업기간	가구수	사업비	사업비 재원
서울형 집수리	2011.08 ~ 2012.01	65	53,412,000	서울시 각 구청
희망 집수리	2011.06 ~ 2011.12	38	28,367,000	은평구청
사랑의 집 고쳐주기	2011.11 ~ 2012.01	21	28,706,000	은평구청
주택 에너지효율 개선사업	2011.08 ~ 2012.01	77	32,608,000	에너지재단
장애인가구 집수리	2011.10 ~ 2011.10	11	10,639,000	은평구청
온누리사업	2011.12 ~ 2011.12	3	4,400,000	가스공사
계		215	169,942,000	

참고로 에너지재단의 ‘주택 에너지효율 개선사업’에 의해 두꺼비하우징 시범마을의 총 10가구(외단열 3가구, 내단열+창호 7가구)에 단열성능 개선공사를 시행하였고, 1가구만 외단열을 자비부담으로 시행하였다.



산새마을 단열성능 개선공사 주택

단열성능 개선공사 전(좌), 후(우)의 모습

[그림 3-9] 두꺼비하우징 산새마을 단열성능 개선공사

□ 사회적기업으로서 수익구조 창출 미비, 지속가능한 조직 운영의 한계

두꺼비하우징은 사회적기업으로서 주택 유지·관리 및 개보수 사업을 통한 수익구조 창출이 미비하여, 지속가능한 조직 운영의 한계를 보이고 있다. 사회적기업은 공익성과 수익성의 비율을 적정히 분배하고 수익성 부분은 시장영역의 사업을 통해 조직의 인건비와 운영비 등을 해결해야 하나, 현재 수익창출이 현저히 부족하고 공익성 연계사업 역시 수익창출에는 크게 기여하지 못하고 있는 실정이다.⁶³⁾

주택개보수 수익사업은 현재 상당 부분을 은평구청의 공공 지원사업과 공공건축물(국공립 어린이집 등) 개보수 공사에 의존하고 있으나, 실적은 저조한 상황이다. 주택관리의 경우 수익창출을 위해 공공시설물 관리와 산새마을 무상지원의 두 가지 측면에서 시범(pilot)운영을 하고 있으나, 공공시설물 관리(동청사 16개, 어린이집 20개를 대상으로 월 2회 청소, 상담교육 등에 2인 인력 소요) 역시 적자구조이다. 또한 한때 회원제 운영을 통한 월회비 기반 정기방문 서비스를 시범단지 및 인근지역을 대상으로 시범적으로 실시하였으나, 예산부족과 관리비 징수 등의 문제로 진행되지 못하였으며 실적은 전무하였다. 이는 시범대상지가 저소득층 위주 지역이었던 점도 감안해야 하나, 아직까지 저층주거지에서 정기적인 관리비 징수에 대한 인식이 부족하다는 사실을 보여준다고 할 수 있다. 두

63) 서울형 예비사회적기업에 대한 인건비 지원은 최대 3년까지 가능하나 연차별로 그 지원이 감소됨. 이에 따라 2013년부터 노동부에서 지원하는 ‘사회적 기업’ 승인을 추진할 예정이나 이 역시 한시적인 지원

꺼비하우징은 현재의 상황을 고려해 향후 주택관리 수익사업을 점차적으로 확대 시행할 계획을 갖고 있다.

[표 3-26] 두꺼비하우징 공공건물 개보수 공사 실적(2011년) (단위: 천원)

사업명	사업내용	사업비	사업명	사업내용	사업비
구청사 별관 칸막이 보강공사	실내건축	10,119	은마루카페 인테리어공사	실내건축	19,186
은평이랑 설치공사	실내건축	8,260	창업지원센터 인테리어공사	실내건축	9,366
구청사 사인물 등 제작 구매	사인물 제작	2,610	장수마을 주택에너지 개선	실내건축	15,000
구청사 시설물 보강공사	시설물 수리	2,080	장수마을 경로당 지하 리모델링	실내건축	17,970
은평자활센터 실내건축공사	실내건축	20,570	제주 올리볼리 리모델링	실내건축	18,532

□ 공익형 집수리 연계사업의 비효율적 운영

두꺼비하우징은 함께 일하는 재단, 서울형 집수리 등의 연계사업을 통해 주택관리 및 주택개보수를 진행하고 있는데, 집수리 개선에 의한 에너지절감 효과보다는 지원 건수 평가의 실적위주 진행으로 집수리 수행에 있어 어려움이 존재한다. 2011년에 진행된 신사 2동의 신씨 주택 사례의 경우 내단열과 창호는 한국에너지재단에서, 외단열은 함께 일하는 재단과 취약계층지원사업에서, 거실창호는 서울형 집수리에 의한 매칭펀드로 진행하여 에너지 절감효과를 보았다.⁶⁴⁾ 그런데 외부 공익형 연계사업의 포괄운영이 중단되면서 2012년부터 동일 가구에 중복지원이 어려운 실정이다.⁶⁵⁾



공사전

공사계획도

공사후

[그림 3-10] 두꺼비하우징 단열성능개선공사 사례(신사2동 신모씨 주택) (자료 : 두꺼비하우징 제공)

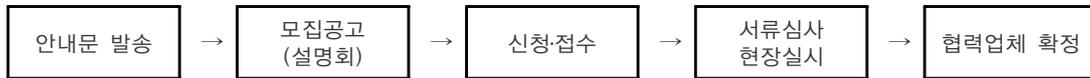
64) 나눔과 미래-두꺼비하우징-서울특별시(2012), 마을 공동체 활성화를 위한 마을학교 자료집 참고

65) 비용대비 단열효과가 큰 내단열 공사비는 최소 600~700만원 수준이나, 일반적인 에너지절감 지원비용은 가구당 최대 150만원에 불과해 일반적으로 보일러 교체 정도만 진행됨

□ 지역 협력업체(상공인)와의 네트워크 및 일자리 창출에 기여, 형평성 문제 제기

두꺼비하우징은 저층주거지의 물리적 재생과 사회·경제적 재생을 결합할 수 있는 주택 유지·관리 및 개보수 사업에 집중함으로써, 지역 내 건축관련 소규모 업체 활성화와 일자리 창출에 기여할 수 있는 가능성을 가지고 있다.

현재 주택개보수 사업은 두꺼비하우징에서 공사감독을 통해 시공품질 유지의 책임을 맡고, 관내 소상공업체와 도급방식으로 공사를 수행하고 있으며, 공사참여를 위해 관내 개보수 관련업체들을 등록하여 운영하고 있다. 은평구에 사업장을 두고 영업하는 사업자 중 일정한 시공능력과 경험을 갖추고 사업에 참여하길 희망하는 업체(건축 집수리 업체, 인테리어, 지물포, 철물점, 전기업체, 전파사, 조명기구, 설비업체, 보일러점 등)를 대상으로 업체 등록을 실시하고 있으며⁶⁶⁾, 계약체결 시 대금 및 이익금 지급기준을 제시하고 있다.



[그림 3-10] 두꺼비하우징 협력업체 등록절차

[표 3-27] 은평구 집수리 관련 전문자격업체(2011.9월 기준)

총계	건설업체(종합+전문)	전기업체	일반업체
1,103	358	79	666

한편 에너지성능과 관련한 목공업체와 방수업체 및 인테리어 업체 등 약 20개의 개인 또는 사업자가 등록되어 있으며, 실적이 높지는 않지만 협력적인 관계에서 공사를 진행하고 있다. 공사는 일반적으로 시장가격에 준하여 시행하고, 공익형 집수리의 경우 시장가격보다 다소 저렴하게 제공하고 있다. 비록 등록업체의 사업건수가 많지는 않으나 지역 업체와의 협력관계 속에서 일자리 창출에 기여했다는 데 의미가 있다고 볼 수 있다.

그러나 지역 협력업체의 시공품질 관리와 상담기능이 상대적으로 부족하며, 자격보유업체의 재하도급 문제, 인건비 미지급에 따른 주민불만 문제, 업체 선정에 관한 형평성 문제 등이 제기되고 있는 상황이다.⁶⁷⁾ 이에 두꺼비하우징은 지역상공인들의 협력을 위해

66) 전문자격업체가 최하위 시공업자에게 재도급하는 경우를 감안하여, 두꺼비하우징에서는 자격기준을 배제하고 현장에서 실제로 공사를 시행할 수 있는 개인 또는 사업자 등록을 받음(두꺼비하우징 담당자 면담)

67) 두꺼비하우징 사업 초기 지원조례 제정 시 “주택개보수 사업에서 (주)두꺼비하우징과 관내 등록업체가 협

지역상공인 협력업체를 모집하여 사업설명회를 개최하고, 협력업체 연계 및 공정시공 시스템을 구축할 예정이다.

□ 유상 주택관리에 대한 주민 인식전환을 위해 단계적 노력 시도

저층주거지 주민들은 주택 유지·관리 및 개보수와 관련하여 얼마나 싸게, 얼마나 간단히, 그러면서 얼마나 좋게 할 수 있는가에 관심이 집중되어, 아직까지 저층주거지에서 정기적인 관리비 징수에 대한 의식은 부족하다고 볼 수 있다. 이에 두꺼비하우징은 매주 개최되는 주민(마을)회의를 통해 주택관리 및 마을관리에 대한 필요성과 관리비의 주민부담(5천원~1만원/월)에 대한 필요성을 공유하고, 전세 계약서에 회비명기를 통한 운영방안 등을 논의하기 시작했다. 현재 두꺼비하우징은 사회공헌사업의 일환으로서 시범마을 내 3가구를 대상으로 조명, 전기시설 등의 에너지 컨설팅을 통한 주택관리를 시행하고 있다.

□ 수익구조 창출을 위한 다양한 활동 계획

두꺼비하우징은 회원제를 통한 일반가구 주택관리 외에 주택개량자금 지원을 통한 수요 창출, 에너지 진단 유료상담 및 지원, 사회적 기업에 대한 컨설팅 및 마케팅(금천구에), 협동조합 운영 등의 수익구조 창출을 위한 다양한 활동을 계획 중에 있다. 그런데 일반적으로 저층주거지 주민들은 소득수준이 낮은 경우가 많아 주택개보수 등의 수요창출을 통한 시장형성을 위해서는 금리인하, 융자지원 등의 지원방안 마련이 필요하다. 이에 두꺼비하우징은 두꺼비하우징론의 서울시 및 타 자치구로의 확산, 서울시 기금조성 제안을 통한 금리수준 인하, 시·구 조례 제·개정 등을 통한 수수료 지원 등의 방안을 검토하고 있다. 또한 두꺼비하우징은 금천구평택사수원시(마을르네상스)와 네트워킹을 형성하여 컨설팅 지원을 통해 수익을 창출하고자 하고 있다.

□ 집수리 기간 중 임시거처로 사용할 순환임대 제공 방안 계획 중

SH공사는 두꺼비하우징에 주택·시설관리 노하우를 전수하고, SH공사 소유의 다가구 주택을 두꺼비하우징 사업 주민이 집수리 기간 중 임시거처로 사용할 수 있도록 순환임대로 제공하는 방안을 검토 중에 있다.

=> 민관협력의 실질화, 사회적 기업으로서의 지속성 확보방안 강구 필요

력하여 시공과 이익배분을 하나, 이는 관내 미등록 업체와의 제살깎기식 가격 경쟁으로 영업권 침해가 우려된다.”고 부정적인 견해가 대두된바 있음(인터넷 은평시민신문, 2011.7.25일자)

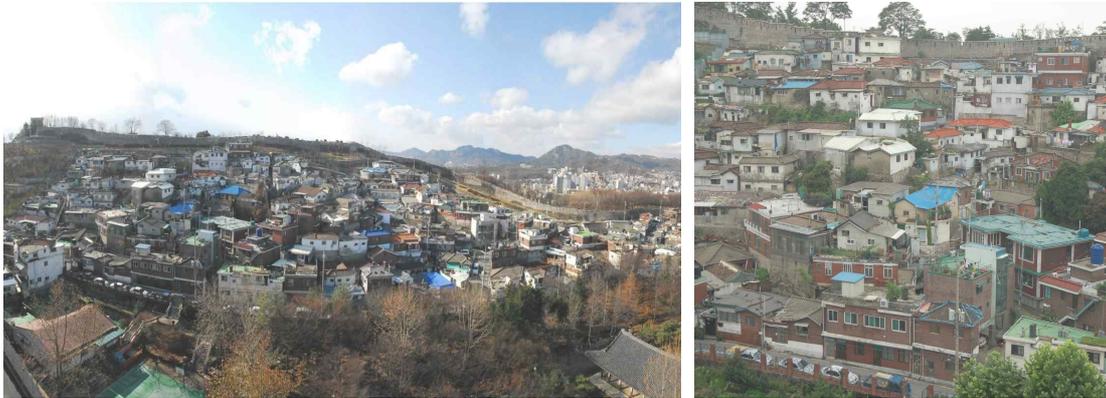
3. 장수마을 마을기업 ‘동네목수’

1) 개요

□ 설립배경 및 목적

장수마을(삼선4구역)⁶⁸⁾은 2004년 서울시 도시주거환경정비계획에서 재개발 예정구역으로 지정되었으나, 서울성곽에 인접한 문화재 보호구역이라는 지리적 여건으로 인해 사업수익성이 낮아 사업진행이 되지 못하였다. 한편 주민들의 경제적 여건상 자력정비도 어려운 곳으로 전체 가구의 53% 이상이 고령자이고, 영세가옥주와 세입자 비율이 약 40%, 국공유지 비율이 약 65%인 전형적인 노후불량 주거지다.

1990년대 중반에 주민들에 의한 재개발 시도가 진행되었으나 국공유지 토지불하 소송 패소로 중단되었으며, 2004년에는 12층 건물 개발요구가 있었으나 재개발 기본계획에서 받아들여지지 않아 사업진행이 중단되기도 하였다. 그러다 2007년 말 대규모 전면철거 정비방식에 대한 대안을 찾고 있던 성북구 주거복지센터, 한국도시연구소 등은 주민과 함께하는 주거지 재생의 시범대상지로 삼선4구역을 선정하게 되었다. 이들 참여주체는 ‘대안개발연구모임’이라는 명칭으로 2008년부터 대안개발에 대한 모색을 시작하여, 주민들과 함께 마을만들기를 추진하였다.



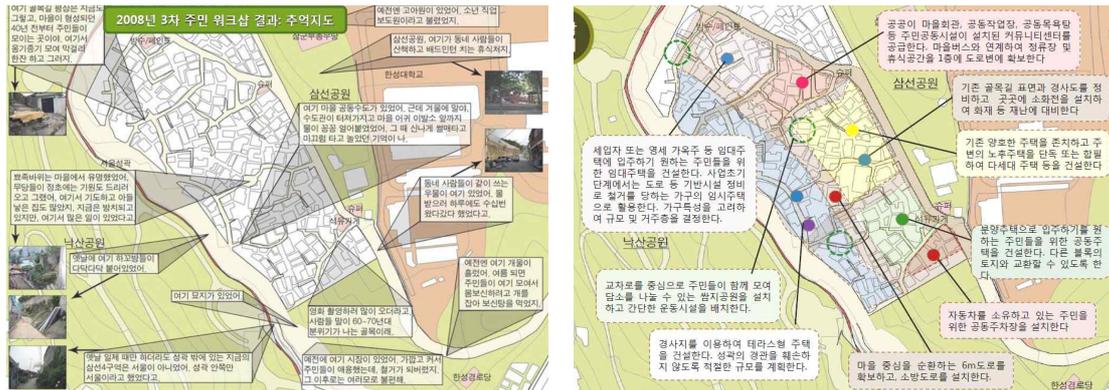
[그림 3-11] 장수마을(삼선4구역) 전경

68) 장수마을이라는 명칭은 마을만들기 워크숍 개최를 통해 삼선4구역이라는 명칭 대신에 동네사람들이 편하게 부를 수 있는 마을이름으로 주민들의 의견을 모아 결정. 일부 주민들의 의견으로 ‘삼선4구역’과 병행하여 표기

‘대안개발연구모임’에는 성북주거복지센터, 성북청년센터, 주거권운동네트워크, 한국 도시연구소, 녹색사회연구소가 참여하였으며, 주민협의과정에서 본 조직이 본격적인 정비 사업을 추진하기 위한 사업조직이 아니라는 점을 명시하기 위해 대안개발연구모임이라는 명칭을 사용하기 시작하였다. 대안개발연구모임은 2010년부터 마을만들기를 통해 주민번영회 등의 주민참여운동을 확대하고, 2011년에는 본격적인 주택개보수 사업 추진을 위해 마을기업인 ‘동네목수’를 설립하였으며, 2012년 4월에는 동네목수를 주식회사로 전환하여 현재 운영 중에 있다.

□ 주요 연혁

대안개발연구모임은 2008년 지역 현황조사 및 설문조사를 진행하고, 4차례에 걸친 주민워크숍을 통해 마스터플랜을 작성하였다. 이후 2009년에는 정비사업 대신 현 상태를 유지하면서 주거환경을 개선할 수 있는 방안을 마련하기 위해 3차례의 주민총회와 주민워크숍, 선진사례 워크숍, 마을 역사 및 문화기록, 소식지 발행, 마을 블로그 개설 등의 활동을 추진하였으며, 총회의 과정에서 주민협의회를 구성하였다.



[그림 3-12] 3차 주민워크숍 결과 : 추억지도(2008) [그림 3-13] 장수마을 1차 마스터플랜(2008)
(자료 : 박학룡(2010.7), 성북구 장수마을의 주민참여 계획과 진행, 대한국토학회)

한편 주민협의회는 주거환경개선사업 추진을 위해 주민총회 및 워크숍을 거쳐 서울시에 제출할 정비계획안을 검토하고, 주민들의 의견을 수렴하였으며, 주거개선사업 및 마을만들기와 관련된 주민교육을 병행하였다. 결과적으로 공동주택방식은 높은 비용부담으로 주민재정착이 어렵다고 판단하여, 경관협정에 의한 골목길 가꾸기를 겸한 개보수 방식과 필지별 신축방안을 추진하게 되었다. 구가건축의 도움으로 개별주택과 토지상태를 실측하여 주택을 부분적으로 개보수 하거나 증축하는 등 고치면서 살 수 있는 방향으로 전

환하였으며, 성북구는 장수마을 주거실태에 대한 전수조사를 시작하여 주거복지사업과 연계할 수 있는 방안을 모색하기 시작하였다.



공동주택건설방식(1안) 조감도 및 정비이미지 예시

경관협정에 의한 개보수방식(3안) 마스터플랜

[그림 3-14] 장수마을(삼선4구역) 대안개발방식 검토과정

또한 2010년 주민의 자발적인 참여를 유도하기 위해 주민협의회 주체로 ‘장수마을 주민번영회’를 조직하여 다양한 홍보와 마을만들기 사업을 추진하였으며, 장수마을 주민번영회의 주요 활동으로는 장수마을 소식지 및 ‘집수리 101’ 발행, 빈집 앞 공터에 주민들 간의 소통공간인 ‘작은 미술관’ 건립, 집짓기 워크숍, 동네공간디자인워크숍 운영 등이 있다. 그 밖에 마을만들기 관련 사업으로 한성대 학생봉사단에 의한 마을벽화 작업, 성북구청의 골목길 보수공사 등이 수행되었다.



[그림 3-15] 장수마을 골목디자인, 벽화, 경관만들기

이와 함께 2010년 10월부터 11월까지 4차례에 걸쳐 ‘똑딱똑딱 장수마을학교’라는 집수리 교육 프로그램을 운영하였으며, 이의 연장선으로 집수리 사업을 시작하여 2011년 4월 성북구청과 사업지원 협약식을 체결하면서 마을기업 ‘동네목수’가 본격적으로 활동하기 시작하였다.

[표 3-28] 장수마을(삼선4구역) 마을만들기 추진과정

시기	1단계 (2008~2009)	2단계 (2009~2010)	3단계 (2010~2011)	4단계 (2011~현재)
주요 내용	마스터플랜 작성	주민조직 구성 및 실행계획 구체화	사업실행을 위한 지원체계 구축	마을기업을 통한 커뮤니티체제 구축
사업 내용	-현황조사 및 설문조사, 설명회 -마을환경개선을 위한 커뮤니티 형성 -워크숍을 통한 현행 재개발의 문제점 인식	-주민총회와 주민워크숍 -선진사례 견학 -마을 역사 및 문화 기록 -마을 블로그 개설 -주민협의회 구성	-성북구청과 협의점 마련 -주민모임, 집수리교실, 마을학교, 소식지 발간, 텃밭상자 배부	-주민번영회 출범 -동네목수 등 마을기업 설립(2012년 주식회사로 전환)

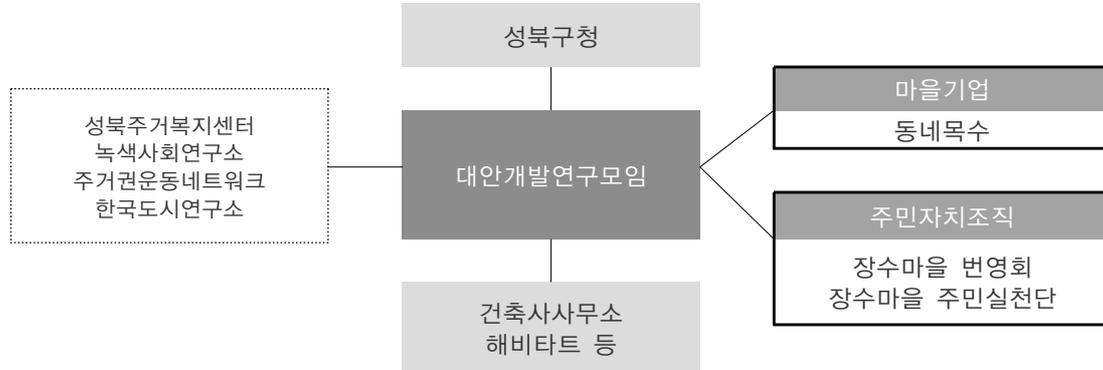
(자료 : 장수마을(2008, 2009), 삼선4구역 주민참여형 대안개발 계획 1,2차 보고서 참고로 재구성)

[표 3-29] 장수마을 마을만들기 주요 연혁

시 기	주요 내용	비고
2004	서울시 도시주거환경정비계획 재개발 예정구역으로 지정	
2008.7~8	자료수집 및 현황조사, 설문조사	
2008.9~11	주민워크숍 진행, 마스터플랜 작성	마을이름 결정, 추억지도 작성, 재개발에 대한 주민 교육 등
2009.4.19	주민총회, 주민협의회 구성	주거환경개선사업 추진 및 정비계획안 검토, 재개발예정구역 해체 추진 결의
2009.5.10	주민협의회 회원 워크숍	
2009.5.24	주민워크숍	정비계획안 검토 및 의견수렴
2009.7.5	주민총회	공동주택방식 폐기, 경관협정에 의한 골목길 가꾸기를 겸한 개보수 방식과 필지별 신축방안 추진 결정
2009.7.15	합동회의(대안개발팀, 주민대표자)	경관협정에 의한 개보수방식과 합필에 의한 신축방안 검토
2009.9.24	주민거주환경 실태조사(샘플조사)	구가도시건축연구소 수행
2009.9.27	워크숍	유사 타 지역 사례 소개
2009.10.10	선진 사례 견학	대구 삼덕동과 칠곡
2009.10.25	주민설명회	
2009.11	마을 블로그 개설	
2010.4.11	'작은 미술관 295' 오픈	'문화공간 작은방'으로 명칭 변경
2010.4	장수마을 소식지 발행	
2010.5.16	주민 실천단 모임	
2010.8	'집수리 101' 발행	집수리 안내 소식지(민간 건축사 지원)
2010.4~11	성북구청 도로 보수 지원	7월에 골목길 보수공사 요청서 구청에 접수
2010.10~11	똑똑똑 장수마을학교 운영(4회)	
2011.3	집수리 두레반 추진	
2011.4.17	주민 번영회 출범	주민협의회에서 명칭 변경된 것
2011.4	마을기업 '동네목수' 선정	성북구청과 사업지원 협약식 체결
2011.8	마을기업 '동네목수' 사업본격화	행정안전부 마을기업 당선
2012.4.2	'동네목수' 주식회사로 전환	
2012.5	장수마을 역사문화 보존정비 종합계획 수립시작	도정법의 '주거환경관리사업'으로 진행할 예정

2) 추진 체계 및 예산운영

□ 사업추진 체계 및 주체별 역할



[그림 3-16] 장수마을(삼선4구역) 조직체계

대안개발연구모임은 성북주거복지센터, 한국도시연구소 등의 단체가 연합하여 만든 장수마을 마을만들기 운영주체로, 마스터플랜을 수립하고 건축적 측면을 검토하는 역할을 하며, 마을만들기 사업과 관련하여 건축사사무소, 해비타트 등의 자원봉사팀과 유기적으로 연계되어 있다. 하지만 사업추진을 위한 구체적인 조직체계는 마련하지 않았으며, 장수마을의 주거지 재생 대안마련에 관심을 갖고 있는 전문가들의 자발적인 참여에 의해 느슨한 형태의 협력체계로 운영되고 있다.⁶⁹⁾ 이들은 지역 현황조사 및 주민 설문조사를 시작으로 다양한 워크숍을 진행하고, 재개발 및 집수리에 대한 정보제공과 상담을 실시하여 주거환경 개선을 통한 마을 분위기 전환 및 주민의 참여와 이해를 유도하고 있으며, 주민과 지역 업체, 외부 전문가 및 봉사자들을 연계하여 장수마을 마을만들기를 실제적으로 추진·운영하는 일종의 중간지원조직의 역할을 수행하고 있다.

또한 대안개발연구모임은 주민의 자발적인 참여와 지속적인 활동을 유도하기 위해 주민자치조직으로 ‘장수마을 번영회’와 ‘장수마을 주민실천단’을 구성하였다. ‘장수마을 번영회’는 2009년 주민총회를 통해 조직된 ‘주민협의회’⁷⁰⁾의 명칭이 변경된 것으로, 대안개발연구모임과 함께 마을 환경개선과 주민공동체 활성화를 위한 집수리사업, 마을학교, 걷기 좋은 골목길 만들기, 공동텃밭 가꾸기 등의 활동을 진행하였으며, 성북구청의 관심과

69) 건축도시공간연구소(2011), 서민 저층주거지 통합적 근린재생 정책방안 연구, 국가건축정책위원회, p.88

70) 비법적 조직으로 주거환경개선과 살기좋은 마을가꾸기를 위해 주민의 의견수렴과 합의 형성을 목적으로 만들어진 주민자치조직으로, 주민의 자발적, 지속적 참여 유도 및 공공과의 원활한 파트너십 형성

협조를 유도하였다. ‘장수마을 주민실천단’은 장수마을에 살면서 불편하다고 느낀 것들⁷¹⁾에 대해 주민 스스로 고민하고 대안을 만들기 위한 모임으로, 이들은 단기적 개선방안으로 골목길 청소, 공동텃밭 가꾸기, 가로등 보수, 도로 보수 등을 제시하였다. 이 중 텃밭 가꾸기와 도로 보수는 성북구청의 지원을 얻어내는 성과가 있었으나 대체로 대안개발연구모임이 주축이 되어 진행되었다. 하지만 최근 장수마을에서는 주민들 스스로 자율방범대 구성을 위한 논의를 진행⁷²⁾하는 등 주민자치조직 활성화의 조짐이 보이고 있다.

한편 대안개발연구모임은 장수마을 거주자들이 최소한의 안전성을 보장받을 수 있도록 하기 위해 주택관리 및 집수리 관련 사업을 추진하는 마을기업 ‘동네목수’를 설립하였다. ‘동네목수’는 수익이 생기면 다시 마을을 위해 재투자하는 주민주도형 선순환 구조의 마을만들기 회사로, 노후화된 주택을 고침과 동시에 마을의 일자리를 창출하고 있다. 주요 업무는 노후주택 개선 및 주거지 환경개선으로 빈집 리모델링, 마을 커뮤니티 공간 조성, 목공공방 운영 등이 있다.

이렇게 대안개발연구모임을 주축으로 주민자치조직과 마을기업의 활동을 통해 성북구청의 협력과 지원을 얻어냈으며, 성북구는 2011년부터 마을기업 설립을 위한 지원사업과 실태조사를 추진하고 있다. 또한 2012년 5월부터 성북구는 ‘장수마을 역사문화 보존정비 종합계획’ 용역을 시행하고 있다.

□ 제도적 근거 및 예산운영

예산은 서울시 녹색서울시민위원회 생태도시 시민강좌에서 일부 지원을 받고, 사회복지공동모금회에 대안주거지정비사업이 선정되어 2009년부터 2010년까지 예산을 지원받아 사업을 진행하였다. 또한 동네목수는 행정안전부에서 시행하고 있는 마을기업 지원⁷³⁾에 따라 2010년부터 2년간 지원을 받고 있으며, 그 밖에 집수리 등의 수익사업을 통해 운영되고 있다.

71) 성곽 이용객으로 인한 소음, 빈집들에 대한 치안 부재, 쓰레기 문제 등

72) 이영범·김은희(2011), 사회적 기업을 이용한 주거지 재생, 국토연구원, p.74 참고

73) 마을기업은 마을주민이 주도적으로 지역의 각종 자원을 활용, 안정적 소득 및 일자리를 창출하는 마을단위의 기업으로, 행정안전부에서 2010년에는 ‘자립형 지역공동체 사업’이라는 명칭으로 총 184개 단체를 선정하였고, 2009년에는 사업명을 ‘마을기업 사업’으로 변경하여 추진해오고 있음. 마을기업 사업은 최장 2년간(1+1) 지원하며, 동네목수는 2010년 5천만 원, 2011년 3천만 원을 지원받았음. 대부분 재료비로만 지원되며, 인건비는 보조금의 20% 범위 내로 운영됨

3) 동네목수 설립과정 및 주요 사업

□ 설립과정

마을기업 ‘동네목수’는 대안개발연구모임에서 2008년부터 진행해온 일련의 활동 결과에 따라 구상되었으며, 장수마을에는 주거환경 개선을 통한 마을만들기가 필요하다는 주민들의 인식전환을 기반으로 인력이나 비용 등의 문제를 해결해가는 과정에서 조직되었다. 대안개발모임회는 2011년에 행정안전부의 사회적 기업 설립을 위한 지역공동체일자리사업에 공모하여, 지원 사업비 5천만 원을 자본금으로 마을기업 ‘동네목수’를 설립하였다.

마을기업 ‘동네목수’는 2010년 10월부터 11월까지 4회에 걸쳐 진행되었던 ‘똑딱똑딱 장수마을 학교’라는 집수리 교육 프로그램의 연장선 속에서 본격적으로 집수리 사업을 추진하게 되었다. ‘똑딱똑딱 장수마을 학교’는 주민들이 노후주택을 스스로 관리하고 개선할 수 있도록 하기 위해 집수리 관련 프로그램을 운영하였다. 난방비에 대해 부담이 큰 주민들이 단열성능이 떨어지는 원인을 파악하여 저렴하고 쉽게 단열성능을 보완할 수 있도록 도와주고, 단열재 및 방충망 설치, 방수공사 등을 주제로 시공 실습을 실시하였다.



[그림 3-17] 마을학교 시작(2010)



[그림 3-18] 마을기업 동네목수 창업(2011)
(자료 : 대안연구개발모임 제공)

[표 3-30] 2010년 장수마을 ‘똑딱똑딱 마을학교’ 집수리 프로그램 내용

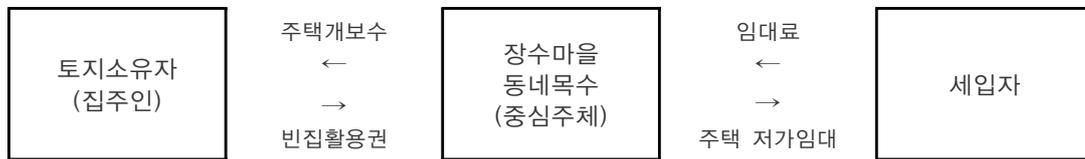
집수리 달인과 함께 하는 똑딱 집고치기	마을주민들 중에는 외장목수, 내장목수, 갖가지 스스로 집고치는 기술을 가진 분들이 많이 있다. 집고치는 일은 혼자서 간단히 할 수 있는 일도 있지만 대부분 여러 사람의 협동을 통해 이루어지는데, 지어진 지 이미 30~40년이 지나 노후화한 주택에 혼자 사는 많은 노인들이 작은 수리조차 하지 못하고 방치되어 생활을 위협하는 요소가 되고 있다. 마을의 달인들을 모아 간단하게 집수리하는 것에서부터 근본적인 대책까지 집수리방안을 체계화하여 집수리공동체(똑딱이 기동대)를 만들고, 두레활동을 펼쳐 사회적 사업으로 확대해나갈 수 있도록 한다.
-----------------------	---

(자료 : 박학룡(2010.7), “성북구 장수마을의 주민참여 계획과 진행”, 대한국토학회)

□ 동네목수 추진 사업

동네목수의 주요사업은 오래 방치된 빈집을 리모델링하여 세입자가 거주하게 하거나 마을 공동 이용시설로 활용하는 것으로, 대안개발연구모임이 세입자를 소개하여 동네목수가 집수리를 진행하고, 집주인은 세입자한테 받은 전세보증금으로 공사비 부담을 더는 방식으로 진행된다.⁷⁴⁾ 또한 빈집을 고쳐서 대학생을 대상으로 저렴한 주택을 제공하는 임대주택 시범사업을 추진하기도 하는데, 서울시가 공사비의 일부를 지원하고 나머지는 학생들에게 임대료를 받아 지불하게 된다. 현재 동네목수는 빈집을 활용한 마을 미술관, 마을 사랑방, 동네카페 등을 조성·운영 중에 있다.

2011년에 정식 사업을 시작한 동네목수는 100가구에 대한 주택 진단과 관리, 취약계층 30가구 집수리 지원, 빈집 2동 개보수, 커뮤니티 공간 3곳 조성 등을 수행하였다.⁷⁵⁾



[그림 3-19] 마을기업을 통한 빈집 리모델링 활용방안

[표 3-31] 동네목수의 주요 사업내용

사 업	내 용
집수리 사업	-장수마을은 가계소득이 낮은 거주자가 많으므로 집수리에 소요되는 비용 부담을 줄이기 위해 폐자재나 재활용품을 활용하여 집수리 진행
빈집 리모델링 사업	-장수마을의 공가는 약 10%로, 빈집을 활용하기 위한 개보수사업을 통해 주택소유자에게는 주택보수와 월세수입을 제공하고 마을주민에게는 저렴한 임대주택을 제공
목공공방 운영	-집수리에 필요한 목공자재나 가구 제작 -장애인용 맞춤형가구 주문 제작
마을커뮤니티 공간 조성	-마을의 방치공간을 골목디자인교실과 연계하여 쉼터조성(성북구청 도시디자인과와 공동으로 추진) -마을의 상징이 될 수 있는 정자목과 평상, 파라솔 설치

74) 공사에 소요되는 비용을 동네목수가 선투자하고 전세보증금으로 회수. 집주인과 협약을 체결하여 초기비용은 마을기업인 동네목수가 부담하는 대신 5년 정도 장기 임대하는 방식을 협의

75) 아시아경제(2012.4.20일자)



[그림 3-20] 동네목수 집수리사업



임대주택조성



마을쉼터 조성



빈집 리모델링 활용:마을카페 조성



골목길 환경 개선

[그림 3-21] 동네목수 사업

4) 성과 및 한계

□ 마을의 주거환경 개선을 주민역량을 활용해 직접 진행한 실험적 모델

마을기업 동네목수는 장수마을의 핵심문제인 주거환경 개선을 주민역량을 활용해 직접 진행하기 위한 시도였다⁷⁶⁾는 점에 큰 의미가 있다. 주민들 스스로 지역의 문제를 인식하고 해결하는 과정을 거치면서 대규모 정비사업의 한계를 인정하고 새로운 대안마련에 참여하게 되었다. 그러나 주민번영회, 집수리 두레반 등의 주민자치조직이 결국 대안개발

76) 박학룡(2011), 「도시와 빈곤」, 제94호, p.84

연구모임 주도로 진행되고 현재 활발히 활동하지 않게 되었다는 점에서 진정한 의미의 주민주도 방식의 한계도 드러났다. 동네목수 설립 이전인 2011년 3월에는 마을주민들이 직접 참여하여 상부상조하는 품앗이 모임인 집수리 두레반을 결성해 마을기업과 연계하여 추진할 계획을 갖고 있었으나, 주민들의 참여가 저조하고 회비 지불의사가 매우 약해 지속되지 못하기도 하였다.⁷⁷⁾ 그럼에도 불구하고 주민들의 적극적인 참여와 인식전환을 성공적으로 유도하고 이를 공공과 연계하여 마을만들기 사업을 추진했다는 점에서 전문적인 중간지원조직의 필요성을 일깨워준 실험적인 모델이라는 점에서 의미가 깊다.

□ 지역 자원·인력 활용을 통한 일자리 창출에 기여

동네목수는 단순한 집수리 사업에서 벗어나 사업성을 확보하면서도 지역의 마을만들기 운동으로 발전할 수 있는 지원조직으로서, 주거지 환경개선의 주체로 참여하여 물리적 환경개선과 함께 경제적 재생을 결합시킬 수 있는 실험적 모델이다. 현재 장수마을(삼선4구역)의 거주자를 지원대상으로 하여 무상지원이 아닌 수혜자 부담원칙에 근거하여 사업을 추진하고 있으며, 집수리 사업에 필요한 인력은 장수마을 주민으로 한정함으로써 지역 주민의 일자리 창출에 기여⁷⁸⁾하고 있다. 2012년 현재 정규직 4명으로 그 중 3명이 집수리를 전담하고 있으며, 대부분 주민 인력은 일용직으로 고용하고, 필요에 따라 동네 업체를 참여시키고 있다. 최근에는 빈집을 활용한 동네카페 운영으로 일자리를 창출하고 있으나 아직까지는 미약한 수준이다.

□ 자원봉사와 민간기부에 의존하는 조직 운영의 한계⁷⁹⁾

중간지원조직의 성격인 대안개발모임은 민간의 자생적 모임으로 지속적으로 운영할 수 있는 장치가 부족하며, 중간지원조직의 초기 정착금과 같은 재정적 지원이 부족하여 마을 주민들을 결집시키는데 한계가 있다. 중간지원조직은 마을 내부의 조직을 중심으로 활용하는 것이 가장 효과적이며, 부녀회, 청년회와 같은 지역조직으로도 구성이 가능하지만 초기에 주민역량을 집결시킬 수 있는 재정지원 필요하다.

77) 집수리 두레반은 회원들이 최소한의 재료비와 인건비 지급을 위한 회비와 본인부담을 약속하고, 집수리 관련 목공·전기·기계·보일러 등 좋은 기술을 가진 사람들이 참여하는 협동조합의 개념을 도입하려는 시도(대안개발모임 박학룡 대표 면담)(건축도시공간연구소(2011), 서민 저층주거지 통합적 근린재생 정책방안 연구, p.91)

78) 2011년부터 정규직으로 고용한 분은 지역에 거주하고 있는 연세 많은 기술자로 기본생계유지에 도움을 주고 있으며, 빈집 리모델링 사업으로 조성된 동네카페의 경우 여성 일자리 창출에도 기여함

79) 건축도시공간연구소(2011), 서민 저층주거지 통합적 근린재생 정책방안 연구, 국가건축정책위원회, p.93

□ 주민들의 의식전환을 통한 수요 확산에 기여했으나 지속가능한 조직 운영의 한계

장수마을의 동네목수는 삼선4구역 주민들의 의식을 많이 변화시켰고, 삼선3구역 등 인접지역에도 변화의 동력을 제공하고 있다. 집수리 관련 정보를 제공하는 ‘집수리 101’은 주민참여와 이해도를 높이는데 기여하였으며, 현재 인접지역에서도 동네목수에 대한 수요가 발생하고 있다. 실제로 동네목수는 사업지역 확대와 수익창출 등을 위해 올해 4월에 외부 지역에서 사업을 수행하기도 하였으나, 아직은 규모가 작아 인력을 안정적으로 운영하기에는 한계가 있어 외부사업이 많아질 경우 삼선4구역의 관리가 제대로 이루어지지 않을 수 있음을 우려하고 있다. 이에 동네목수는 장수마을에서 사업이 안정화되는 단계에 이른 이후 주변지역까지 대상지를 확대할 예정이다. 한편 동네목수는 2012년 4월 개인회사에서 주식회사로 전환하였으나, 매월 지출되는 고정경비에 대한 부담으로 운영에 있어 어려움을 겪고 있다. 또한 마을기업에 대한 지원이 2년으로 제한되어 있어 지속성을 담보하기 어려운 상황이다. 이에 동네목수는 마을기업 지원이 중단될 것을 대비하여 사회적 기업으로 전환할 계획을 갖고 있다.

□ 마을기업 지원의 경직된 예산운영으로 사업의 효율성 확보 어려움

행정안전부의 마을기업 지원사업은 사업비용의 활용을 경상비와 같은 소모성 비용으로 제한(재료비로만 사용 가능)하여, 동네목수의 초기 마을기업 운영에 어려움이 많다. 동네목수는 성북구청 및 서울시와 협의하여 운영지침을 변경하여 사업비를 인건비(동네목수 직원)로 활용할 수 있도록 조정하였으나, 공익형사업 기업에 대한 지원은 한시적이므로 장기적인 수익구조 창출을 모색할 필요가 있다.

□ 유상 주택관리 및 주거지 환경 관리 시도 무산

집수리 두레반은 집수리 관련 기술을 가진 사람들이 참여하는 협동조합 개념으로, 회원들은 최소한의 재료비와 인건비를 위한 회비를 지급할 것을 약속하였으나 참여가 저조하여 무산되었다.

4. 마을만들기 지원센터

현재 마을만들기 지원센터는 대부분 위수탁 계약 체결을 통해 운영되고 있는데, 중간지원조직 성격을 가지면서 최근에 설립되어 선행연구에서 많이 소개되지 않은 수원시와

성북구 지원센터를 중심으로 저층주거지 정비 및 주택관리 지원체계를 살펴보고자 한다.

1) 수원시 마을르네상스센터

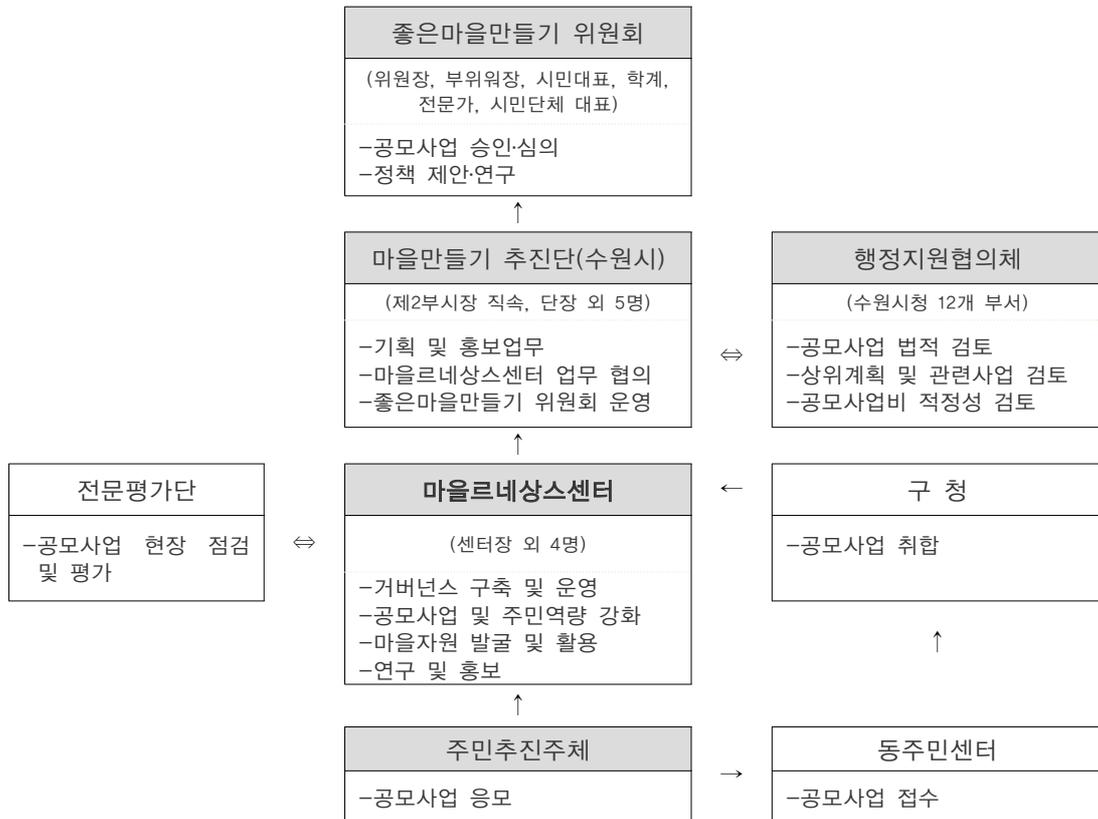
□ 설립배경 및 주요 연혁

수원시는 급격한 외형확대에 따른 도시의 중심이동과 산업구조의 변화를 겪은 후, 공동체 문화를 회복하고 도시를 새롭게 만들어가기 위해 수원시 마을르네상스를 추진하였다. 이에 2010년부터 ‘시민이 주인이 되는 마을 만들기’ 사업을 통해 주민이 스스로 마을에 관한 정책 제안 및 결정·집행의 전 과정에 참여할 수 있도록 준비해왔고, 현재 마을르네상스는 주민·행정3그룹(전문가, 학교, 기업 등)의 협력적 거버넌스 체계에 의해 추진되고 있다. 또한 수원시는 2010년 12월 ‘수원시 좋은 마을만들기 조례’를 제정하였으며, 이에 근거하여 2011년 6월 ‘수원시 마을르네상스 지원센터’가 설립되었다. 조례는 각계각층의 주민, 전문가가 참여해 소통의 장을 만들고 주민이 스스로 자신의 마을을 살기 좋은 마을로 만들어 가는 등의 창조적인 활동을 지원하는 내용을 담고 있다. 구체적으로 조례는 수원시 좋은 마을만들기 위원회의 설치·기능·구성에 대한 사항을 규정하여 마을만들기 업무 추진 시 심의·자문을 통해 원활한 업무가 추진될 수 있도록 하고, 좋은 마을만들기 지원센터의 설치에 대한 근거 및 역할을 명시하며, 주민의 역량강화를 위해 교육·연수·박람회·세미나·국내외 현장견학 및 전문가 파견을 실시하는 등 추진 주체에 대해 지원할 것을 규정하고 있다.

□ 조직체계 및 주체별 역할

수원시는 민간의 자발성과 창의성을 보장하기 위해 민간단체인 수원의회제21추진협의회⁸⁰⁾에 마을만들기 지원센터를 위탁 운영하고 있는데, 지원센터를 중심으로 좋은마을만들기 위원회, 수원시 마을만들기 추진단, 행정지원협의체의 협력으로 운영되고 있다. 수원시 좋은 마을만들기 운영주체인 지원센터는 2개의 팀으로 구성되며, 마을만들기 공모사업의 진행과 마을학교의 운영을 통한 주민역량 강화를 주요 업무로 한다. 그리고 좋은마을만들기 위원회는 사업 승인·심의 및 정책 제안·연구의 역할을, 마을만들기 추진단은 기획·홍보 및 사업 지원의 역할을, 행정지원협의체는 관련법 저촉여부 검토의 역할을 수행한다.

80) 수원의회제21추진협의회는 1992년 유엔환경개발회의(UNCED)의 권고를 기초로 설립한 ‘지방의회제21추진기구’로서, 수원의 지속가능발전을 추구하는 민관 협력기구. 수원의회제21추진협의회는 분과위원회 중 지속가능발전위원회에 마을르네상스센터장이 소속되어 있음



[그림 3-22] 수원시 마을르네상스 추진체계

한편 수원의제21추진협의회는 수원시에서 예산을 지원받아 센터에서 직접 운영함으로써 사업의 자율성을 확보하고 있다. 2011년에는 약 5억 원, 2012년에는 약 13억 원의 예산을 지원받았으며, 이 가운데 공모사업비는 2011년 약 4억 2천만 원, 2012년 약 10억 원으로 예산의 대부분을 차지하고 있다. 또한 수원의제21추진협의회는 주민조직이 보조금을 지급받아 직접 집행하는 시스템을 통해 주민들이 필요로 하는 분야에 예산을 집행할 수 있도록 하고 있으며, 보조금 정산 또한 주민들이 직접 처리하고 감사하는 과정을 통해 투명한 예산집행이 이뤄지도록 하고 있다.

□ 주요 사업내용

수원시 마을르네상스센터의 주요 사업은 크게 거버넌스 구축, 주민역량 강화를 위한 교육, 마을만들기 공모사업, 연구 및 홍보로 구분할 수 있다. 전술했듯이 2011년 약 5억 원 가운데 공모사업에 약 4억 원을 지원했으며, 교육 및 연구·홍보에 약 3천만 원, 거버넌스

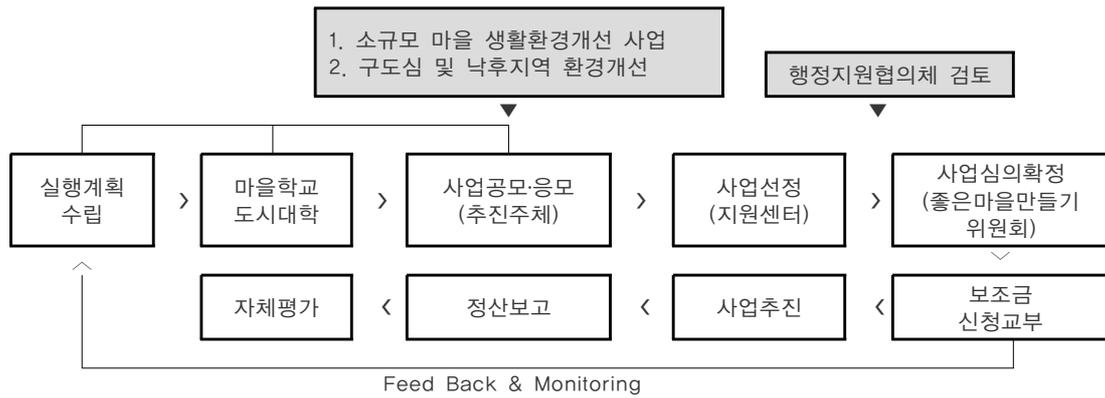
스 구축에 천만 원을 지원하였다.

[표 3-32] 수원시 마을르네상스센터 2011년 사업내용 및 예산

분야	사업명	내용	예산(단위: 만원)	
거버넌스 구축	마을르네상스 열린광장	마을만들기 사례 중심의 공개 토론회	400	1,000
	민관협력 네트워크	광역, 전국 단위의 네트워크 사업	100	
	수원권 대학 네트워크	성균관대, 협성대와 연계한 마을계획 세우기	500	
주민역량 강화	맞춤형 주민교육	2011 마을르네상스 공모사업 대상 교육	400	3,500
	마을학교	5주 과정 교육(6개팀 참여)	1,800	
	현장탐방	국내 마을만들기 사례 답사	600	
	국외 벤치마킹	일본 마을만들기 답사	700	
마을 르네상스 공모사업	공모사업 심사 및 평가	공모사업 96건 서류심사, 51건 현장심사 공모사업 선정주체와 협약서 교환 최종평가 및 우수사례 선정, 사업발표 2011 공모사업 보고서 발간	2,200	41,200
	공모사업 진행	90건 신청, 58건 선정, 54건 사업완료	38,400	
	전문가 파견	2011 공모사업 추진과정 자문 2012 공모사업 신청서 작성 자문	600	
	연구 및 홍보	소식지 발간, 홈페이지 운영 국내외 마을만들기 사례조사 마을르네상스 홍보 등	3,500	3,500
	마을르네상스센터 운영	센터 개소식 및 사업계획 수립 센터 운영상황 보고 등	900	900
합 계			50,200	

한편 거버넌스 구축을 위해 마을만들기 추진단과 마을르네상스센터 직원 등 실무자를 대상으로 하는 워크숍을 시행하고 연구회·포럼 및 지역대학과의 연계 프로그램 등을 진행하고 있으며, 주민역량 강화를 위해 마을학교·도시대학 등의 교육 프로그램을 시행하고 현장에서 배우는 마을만들기 탐방과 열린광장(마을만들기 사례 중심 공개토론회) 등의 맞춤형 주민교육을 실시하고 있다. 마을학교는 교육을 통해 시민이 스스로 마을에 관한 정책을 제안·결정·집행할 수 있도록 추진주체의 능력을 양성하며, 도시대학은 낙후지역 마을을 대상으로 공동체형성과 주거환경개선을 위한 이론 및 현장답사 등 실습위주의 학습 프로그램을 운영하여 주민들이 마을을 조사분석·검토 후 마을계획을 수립할 수 있도록 한다.

공모사업은 크게 마을르네상스 사업과 도시르네상스 사업⁸¹⁾으로 구분되는데, 참여주민의 역량개발과 마을만들기의 확산을 목적으로 모든 공모사업은 주민들(수원시 관내 거주자)로부터 접수를 받아 위원회의 심의·결정 후 진행된다. 2011년도(2011.08.10~2011.11.30)에는 4개구(장안구, 권선구, 영통구, 팔달구)에서 총 90건의 공모사업이 신청되었으며, 사업유형별로 공동체프로그램이 40건, 시설조성과 공간조성이 각각 25건을 차지하였고, 이 중 54건의 공모사업을 시행하였다.⁸²⁾



[그림 3-23] 수원시 마을르네상스 공모사업 흐름도

[표 3-33] 수원시 마을르네상스 2011년 공모사업 추진실적

구분	총계		공동체 프로그램		시설조성		공간조성		보조금 (단위: 원)	
	신청	선정	신청	선정	신청	선정	신청	선정	신청	선정
계	90	58	40	35	25	11	25	12	14억	4억 4천 7백만
장안구	18	11	8	6	6	4	4	1	2억 4천만	6천 5백만
권선구	19	13	9	7	4	3	6	3	2억 9천만	1억
영통구	21	12	7	3	7	4	7	5	3억 1천만	1억 3천만
팔달구	32	22	16	11	8	5	8	6	5억 7천만	1억 5천만

81) 도시르네상스는 2012년부터 진행

82) 신청받은 90건의 공모사업에 가운데 1차 선정작업, 2차 좋은마을만들기 위원회 심의, 3차 좋은마을만들기 위원회 소위원회의를 거쳐 최종 58건의 사업을 선정하고 54건의 사업을 완료(시간상의 문제로 인한 사업 포기, 사업내용에 대한 관련 주체의 비협의 등의 문제로 인해 4개의 사업은 추진되지 못함)

또한 수원시 마을르네상스센터는 센터 자체 또는 공모사업과 연계한 마을조사를 통해 마을의 인적·물적·역사문화적·경제적 자원들을 발굴하여 이를 마을르네상스 사업에 적극적으로 활용하며, 마을만들기 국내외 사례 및 연구동향을 조사하여 수원시 마을르네상스의 목표 및 방향을 설정하고, 마을르네상스 공모사업 발표대회를 통해 한 해의 지역별 공모사업을 보고·평가·분석하고 있다.

2) 성북구 마을만들기 지원센터

□ 설립배경 및 주요 연혁

성북구는 개발위주의 도시화로 인해 잃어버린 공동체의 가치를 복원하고 사람이 중심인 도시를 만들기 위해 마을만들기를 추진하였으며, 마을만들기 지원센터 설치 및 사업운영 근거 마련을 위해 2011년 10월 성북구 차원에서 ‘성북구 마을만들기 지원조례’를 제정하였다.⁸³⁾ 조례는 마을만들기 지원센터의 설치에 대한 예산 지원, 지원센터의 기능·위탁관리 및 운영, 마을만들기 운영위원회의 설치·기능·구성 등에 관한 사항을 규정하고 있다. 그리고 성북구는 주민조직 발굴, 주민역량 강화, 주민활동 지원 등을 통해 주민주도의 마을만들기를 장려하기 위해 옛 종암동 주민센터(종암동 80-8)를 리모델링해 ‘성북구 마을만들기 지원센터’를 2011년 12월 서울시 최초로 설립하였다.

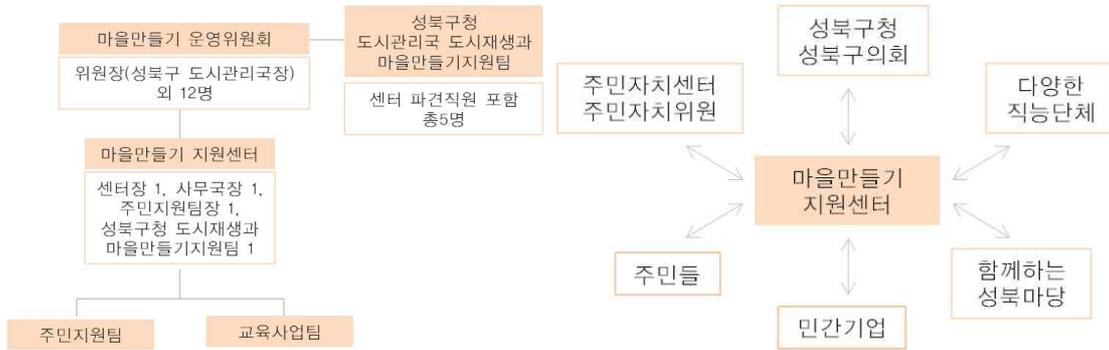
□ 조직체계 및 주체별 역할

성북구 마을만들기 지원센터는 사업 추진의 경험이 풍부한 (사)나눔과미래⁸⁴⁾에 의해 3년 계약의 위탁방식으로 운영되고 있으며, 성북구의회, 주민자치센터 및 주민, 직능단체, 민간기업, 함께하는 성북마당 등의 주체들과 협력 하에 마을만들기를 진행하고 있다. 마을만들기 지원센터는 주민지원팀과 교육사업팀으로 분류되어 센터장을 포함하여 총 4인에 의해 운영되고 있으며, 지원센터의 설치·운영, 기본계획, 공모사업 등에 관한 사항을 심의하기 위해 운영위원회를 두고 있다. 지원센터는 조사연구정책, 주민활동 지원 및 교육,

83) 성미산을 지키기 위해 특별히 만들어진 마포구의 조례 외에는 성북구의 조례가 서울시 25개 자치구 가운데 최초로 만들어진 자치 법규라는 점에서 의미를 지닌다

84) (사)나눔과미래는 1998년부터 성북구를 중심으로 서민과 주거취약계층을 위한 다양한 주거복지사업과 지역복지활동을 해오고 있음. 1998년 홀리스를 위한 보금자리 마련 사업인 ‘아침을여는집’을 시작으로 ‘(주)나눔하우징’(노동부사회적기업)을 통한 집짓기, ‘(주)두꺼비하우징’(서울형 예비사회적기업)을 통한 마을재생 등의 사업을 수행

도시재생 마을만들기, 홍보 및 파트너십 강화 등의 역할을 수행하고 있으며, 공모사업은 구에서 담당하여 추진하고 공모사업과 주민들의 마을만들기 사업에 대한 자문역할은 지원센터에서 담당하고 있다. 성북구청의 경우 2011년에 도시재생팀(2명)으로 마을만들기 사업을 진행하다 2012년 초에 마을만들기지원팀(파견직원 포함 5명)으로 확대 개편하였으며, 센터를 행·재정적으로 지원하는 역할을 한다. 또한 ‘함께하는 성북마당’은 성북구에서 활동하는 지역민간단체(기관/기업/주민조직/NGO 등), 사회적기업, 마을기업, 복지기관, 자원조직, 전문가들의 네트워크로, 공동 활동을 통해 서로 간의 상생과 건전한 지역발전을 위해 활동하고 있다. 예산은 구에서 제공하는 인건비 및 관리운영비와 센터를 거치지 않고 직접 마을로 전달되는 공모사업비(약 3억)로 이루어진다.



[그림 3-24] 성북구 마을만들기 지원센터 조직체계

[그림 3-25] 성북구 마을만들기 협력 주체들

[표 3-34] 성북구 마을만들기 지원센터 주체별 역할

구 분	역 할	구 성
성북구 마을만들기 지원센터	-마을만들기 사업에 대한 관리·운영 및 사업의 발굴 -마을만들기 사업 연구업무 수행 -마을만들기 관련 주민참여 프로그램 운영 -사회적 기업 육성 및 지원 등	총 4명 (센터장, 사무국장, 주민지원팀장, 담당공무원)
마을만들기 운영위원회	-기본계획 및 지원계획 수립에 관한 사항 심의 -마을만들기 공모사업 및 주민협의체 신청사업의 심의 -마을만들기 지원센터 설치·운영에 관한 사항 심의	총 13명 (위원장 포함)
성북구청 마을만들기지원팀	-마을만들기 사업 종합계획 수립 및 시행 -마을만들기 사업 분석·평가 -센터 행·재정적 지원, 운영위원회 운영·관리	총 5명 (성북구청 도시관리국 도시재생과 소속, 센터 파견직원 포함)

□ 주요 사업내용

성북구 마을만들기 지원센터의 주요 사업은 크게 마을만들기 지원 및 교육, 도시재생을 위한 지원, 지역자원 조사분석 및 정책개발 연구, 홍보 및 파트너십 강화로 구분된다.

[표 3-35] 성북구 마을만들기 지원센터 주요사업

구분	사업 내용
마을만들기 지원 및 교육	-주민조직 발굴 및 조직화 지원 -주민리더 및 주민역량 강화 교육(마을만들기 학교, 도시아카데미 등) -마을만들기 주민활동 지원(공모사업/시범마을사업)
도시재생 지원	-도시재생 마을만들기 모델개발 및 주민활동 지원 -단독 및 다가구주택 밀집지역의 노후주택 유지·보수관리
조사·분석·연구	-지역자원 조사 및 분석 -마을만들기 활동 분석 및 평가, 정책개발 연구
홍보 및 파트너십 강화	-성북구 내 홍보과의 주민교류 활동, 국내외 홍보와 교류 -관·민 협력체계 구축 및 관·민 공동학습 -민·민 파트너십 구축 -마을기업·사회적기업 발굴, 마을기업·사회적기업·청년기업 연계 -마을만들기 기금 조성

성북구 마을만들기 지원센터는 공모사업과 시범마을사업의 주민활동을 지원하고, 마을만들기 참여주민의 역량 강화를 위해 마을만들기 학교 및 워크숍 등을 진행한다. 공모사업은 주민들로부터 신청을 받아 진행되며, 구와 지원센터가 협의하여 최종 선정하고, 지원센터는 공모사업 신청자 중 주민들로만 구성된 단체가 있을 경우 교육문화·복지 등의 분야의 NGO 또는 전문가와 연결시켜 주는 등 공모사업 기획단계부터 지원·조정 역할을 수행한다. 또한 지원센터는 일반인들의 참여 폭을 넓히고 역량을 키우기 위하여 도시아카데미, 찾아가는 동단위 마을만들기 학교도 진행한다.

이와 함께 마을만들기 지원센터는 도시재생 마을만들기를 통해 기존 단독 및 다가구주택 밀집지역의 노후주택 유지·보수관리를 통해 전면철거에 의한 도시재개발의 압력을 해소하고, 주민의 정주권을 보장한다. 이는 기존 센터들이 공원·쉼터 조성과 도로·상하수도 정비 등의 공공영역 지원만을 다루는 것과 달리, 저층주거지의 중간영역 및 사적영역으로 지원범위를 확대하였다는 점에서 의미가 있다. 지원센터는 장기적으로 해피하우스 사업단지, 휴먼타운 구역으로의 지정을 추진하여 국토해양부 및 서울시의 행·재정적 지원을 받고

자 하며, 노후주거지 및 임대주택단지 등 저소득층 밀집거주 지역의 커뮤니티 복원을 통해 물리적·경제적·사회적인 통합적 재생을 추진하고, 사회적기업 및 지역 내 영세 자영업체와의 파트너십을 통한 일자리 창출 등 지역사회 커뮤니티 비즈니스를 활성화하고자 한다. 한편 지원센터는 마을만들기 관련 지역조사 및 연구사업을 통해 지역자원을 조사분석하여 주민조직 발굴, 신규 시범마을 발굴, 민-민 네트워크 구축 등의 구체적인 활동으로 연계하는 역할을 한다. 또한 일반 주민들이 상시적으로 정보를 취할 수 있는 홍보 방안을 마련하고, 원활한 마을만들기 실현을 위해 지원센터, 전문가, 성북구청 내 연관부서 간의 협력 체계를 구축한다. 그리고 지원센터는 마을만들기와 관련된 사회적기업, 마을기업, 청년기업이 기업별 전문분야 사업에 선택적으로 참여할 수 있도록 조정하고, 마을만들기 사업구역의 자생적 주민조직·NGO를 지원하여 마을기업 등 커뮤니티 비즈니스 조직으로 발전시키는 역할을 한다.

[표 3-36] 성북구 마을만들기 지원센터 2012년 사업계획

사업명		사업내용
마을만들기 지역자원 조사		-성북구 지역사회 내 인적·물적·사회적·역사문화적·경제적 자원조사 및 분석(문헌자료, 현장답사, 인터뷰, 면담)
마을만들기 주민활동 지원	공모사업	-20개소, 300~500여 명이 참여 -지정공모와 자유공모로 구분 시행
	시범마을 사업	-지역 자원조사 및 신청접수를 통해 1개 시범마을 선정 -물리적·사회적·경제적으로 쇠퇴된 동일 생활권역의 300호 내외 단지 중에서 선정(노후단독주택, 한옥 등) -지역조사, 주민워크숍 진행, 2013년 활동계획 수립 -마을만들기사업, 주택유지보수사업, 사회서비스지원 등
주민리더 및 주민 역량 강화 교육		-마을만들기 공모사업, 시범마을사업 참여 주민을 대상으로 마을만들기학교, 워크숍, 연수 등을 진행 -일반 성북구민 도시아카데미 등 진행
마을만들기 홍보·마케팅과 주민교류 활동		-센터 홈페이지 구축, 마을만들기 소식지 발간 및 배포 -마을만들기 박람회(축제) 및 토론회
관-민 전문가 협력체계 구축 및 공동학습		-관민 전문가 공동학습(선진사례 답사, 워크숍 등) 진행 -마을만들기지원센터와 전문가, 성북구청 내 연관부서와의 업무 협력 체계 구축
민-민 네트워크 구축		-성북구 마을만들기 주민활동 지원 -단체 간 코워크(co-work)사업 기획 및 추진 제안
마을기업/사회적기업/청년기업 연계		-장수마을 대안개발 주민활동, 마을기업 동네목수 필요사항 지원 -서울형 예비사회적기업(15곳) 등과 민-민 네트워크 연계 방안 도출

3) 성과 및 한계

□ 단위 주거환경개선 종합

일반적으로 마을만들기 지원센터는 마을만들기 공모사업 진행을 통한 사업지원과 마을학교 등의 운영을 통한 주민역량강화를 주축으로, 마을의 자원 및 특성 조사·연구와 홍보사업을 진행하고 있다. 이 밖에 관련 단체들과의 협력 및 거버넌스 구축을 위한 활동 등을 통해 단순한 물리적 재생뿐만 아니라 사회적·경제적 재생을 유도하고 있다.

공공의 지원으로 운영되는 공모사업은 대체로 물리적 환경 조성, 기반시설물 설치 등에 치중되어 있는데, 점차 방법 및 쓰레기 처리 등과 같은 중간영역에 대한 지원, 주택 관리 및 개보수 등과 같은 개인영역에 대한 지원으로 그 사업범위가 확대되고 있어 종합적인 저층주거지 관리시스템이 마련·운영되고 있다.

수원시의 경우 2011년 시행한 공모사업 중 단독주택지 중간영역의 쓰레기 처리와 관련된 공모사업이 1건 존재하며, 성북구는 아직까지 구체적 사업계획이 마련되지 않았으나 도시재생 차원에서 저소득층의 단독 및 다가구주택 밀집지역의 노후주택 유지·보수관리를 시행할 계획에 있다.

□ 직접적인 사업비 지원 외에 간접지원 역할 한계

마을만들기 지원센터는 마을만들기가 갖고 있는 보편화된 프로세스의 틀을 벗어나도록 해야 한다. 기존의 휴먼타운과 같은 사업들은 MP를 선정한 뒤 6개월이라는 비교적 짧은 기간 동안 계획을 수립하고, 1년 동안 마을회관 건립, 기반시설 정비, 한평공원 및 벽화 조성 등 물리적 재생 위주로 사업을 진행하고 있다. 부분적으로는 교육·홍보, 연구·조사 활동을 하고 있으나 사업비 지원에 치중되어 있는 게 현실이므로, 상담 또는 관련사업 연계 등 다양한 방식을 통해 사업범위를 확대 지원해야 한다.

이와 함께 현재는 소수의 주민들만 워크숍에 참여하는 등 주민주도의 마을만들기가 진행되고 있지 못하므로, 계획 단계에서 마을과 주민에 대한 포괄적인 자원조사를 시행하여 많은 주민들이 각자의 상황과 특성에 맞는 활동에 참여할 수 있는 환경을 마련해 주어야 한다. 그리고 마을만들기 계획단계에서 물리적 MP뿐만 아니라 커뮤니티 MP 등 MP의 유형을 다양화하여 여러 분야 전문가와의 협력체계를 통해 보다 구체적이고 실질적인 마을만들기가 진행될 수 있도록 해야 한다.

5. 소결

1) 지원체계 비교 분석

① 지원조직 유형 및 예산

현재 국내에서 운영되고 있는 저층주거지 주택관리 관련 지원조직은 예산 및 활동주체 면에서 공공주도형과 민간주도형으로 구분할 수 있으며, 공동출자에 의한 민관협력형은 아직까지 없다고 볼 수 있다.

공공주도형은 공공에서 필요한 기술인력을 직접 고용·확보하여 운영하는 공공지원센터 형태(전주시 해피하우스 센터)와 공공에서 관련 전문가 또는 전문기관에 위탁하여 운영하는 공공위탁센터 형태(마을만들기 지원센터)로 구분할 수 있는데, 후자의 경우 아직까지 저층주거지 주택관리와 관련한 직접적인 활동은 하지 않고 있다. 민간주도형은 사회적 기업으로서 공동출자는 하지 않았으나 구체적인 사업 운영 측면에서 공공과 밀접한 협력 관계를 유지하는 민관협력 형태(은평구 두꺼비하우징)와 해당 지역주민과 업체, 관련 전문가가 연합하여 마을중심으로 활동하고 있는 마을기업 형태(장수마을 동네목수)로 구분할 수 있다.

예산측면에서 공공주도형은 지원에 대한 제도적 근거(지원조례)를 토대로 공공의 예산확보를 통해 운영되고 있다는 점에서 민간주도형에 비해 안정적인 예산구조를 갖고 있으며, 민간주도형은 사회적 기업으로서 관련 법률에 의해 인건비를 지원받고 주택관리 및 개보수 사업을 통한 수익사업을 시행하고 있으나 수익구조 창출이 미비하여 지속가능한 조직 운영에 있어 한계를 보인다.

② 지원 대상 주택유형 및 소득계층

저층주거지 주택관리 및 개보수 사업은 단독주택 및 다가구 주택을 기본대상으로 하고 있는데, 공공 예산을 지원받고 있는 전주시 해피하우스센터의 경우 법적 지원근거에 따라 20호 이하의 공동주택은 배제되어 있어 저층주거지에 있는 일부 다세대주택 및 연립주택은 지원 대상에서 제외되어 있다. 소득 측면에서도 공공 예산을 지원받는 경우 저소득층 무상서비스에 한정되어 간단한 수리지원 위주로 시행되고 있고, 주민이 필요로 하는 민간위주의 사업 모델 발굴에는 한계를 보인다. 반면 일반가구를 대상으로 유료서비스를 지원하고 있는 두꺼비하우징과 동네목수의 경우, 일반가구까지 포함하여 수익사업을 펼칠

수 있는 가능성을 갖고 있으나 아직까지 수익창출 사업이 활발하지는 못하다. 결과적으로 공공의 예산이 지원되는 경우, 예산확보 측면에서는 다소 안정적이나 주택유형 및 지원 대상이 한정됨으로써 다양한 주택유형과 소득계층이 혼재되어 있는 저층주거지의 종합적인 관리에는 한계가 있다.

따라서 공공지원센터의 형태로는 저소득층을 대상으로 하는 직접적인 지원과 함께 일반가구를 대상으로는 상담, 정보제공, 업체연계와 같은 간접적인 지원방안의 모색이 필요하다. 민관협력 형태로는 운영의 안정화를 위한 수익창출 방안을 모색할 필요가 있으나 이는 지역기반의 관련 사업체 시장구조를 왜곡할 우려가 있으므로, 수요창출에 의한 시장구조 안정화를 통해 민간 관리체계가 운영되기 전까지 공공의 지원을 통한 비영리단체와의 민관협력 방식을 고려할 수 있다.

③ 서비스 내용 및 지원범위

서비스 내용은 간단수리 및 긴급보수와 같은 주택 유지·관리 서비스, 주택에너지 진단 및 성능개선을 위한 주택 개보수(리모델링) 서비스, 사회취약계층을 위한 상담 및 교육 등의 주거복지 서비스, 담장허물기 및 주차장 확보 등의 마을만들기 사업으로 크게 구분할 수 있다.

주택 유지·관리 서비스는 기본적으로 저소득층은 무상지원, 일반가구는 유상으로 시행하며, 전주시 해피하우스 센터는 사업 초반에 기초생활수급자만 무상지원하고 차상위계층 및 일반가구는 설치비만 무상지원 하였으나 이후 차상위계층 및 (전국가구 평균소득 이하)일반가구까지 재료비·설치비 모두 무상지원으로 확대하였다. 두꺼비하우징은 공공건축물을 대상으로 청소 및 수리 등을 유상관리 해주고 있으며, 일반가구를 대상으로 유상관리 서비스를 제공하고 있으나 실적은 전무한 상황이다.

주택에너지성능향상 서비스 역시 기본적으로 저소득층은 무상지원, 일반가구는 유상으로 시행하고 있으며, 일반적으로 에너지효율사업과 연계하여 추진하고 있다. 에너지의 손실이 큰 기존 주택의 기밀성능, 단열성능, 열교/결로 등의 에너지성능을 진단하여 개선이 필요한 부분을 판단하고, 이에 따라 외벽단열, 창호개선, 보일러 등 에너지 성능을 향상시킬 수 있는 설계와 시공을 시행하고 있다.

그런데 현재 전주시 해피하우스의 저소득층 무상 간단수리 및 긴급보수 사업과 두꺼

비하우징의 유상 주택관리 실적이 저조하고, 두꺼비하우징의 공익형 집수리 연계사업은 에너지절감효과보다는 지원 건수의 실적위주로 사업을 진행하여 포괄지원이 어려운 상황이다. 이에 두꺼비하우징은 유상 주택관리에 대한 주민 인식전환을 위해 단계적으로 노력을 시도하고 있으며, 회원제를 통한 일반가구 주택관리 외에 주택개량자금 지원을 통한 수요 창출, 에너지진단 유료상담 및 지원 등의 다양한 활동을 계획 중에 있다. 이처럼 주택에너지성능향상 관련 연계사업의 효과적인 운영을 위한 개선 방안 모색과 함께 에너지성능향상을 위한 개보수 이외에 대규모 집수리를 위한 상담·정보 제공, 수요 창출을 위한 저리용자 지원시스템 마련 등 다양한 지원방안에 대한 모색이 필요하다.

④ 전문기술자 보유 및 관련 업체 네트워크/관리

전주시 해피하우스 센터와 두꺼비하우징은 전문 기술인력을 자체적으로 확보하여 간단수리 및 긴급보수, 설계 등을 직접 서비스 하고 있으나, 역량 있는 전문인력의 지속적 고용이 어려운 구조적 문제를 안고 있다. 또한 성북구 장수마을 동네목수의 경우 지역업체를 직접 고용하여 협력관계를 형성하고 있으나, 관련 민간업체 관리를 위한 업체등록 및 DB 구축이 저조하고 지역 민간업체 활용을 통한 지역경제 기여 및 공사의 질 담보가 어렵다는 한계를 갖고 있다.

2) 시사점

저층주거지 주택관리 및 개보수 사업과 관련하여 공공예산에 의한 지원은 지원계층 및 대상이 한정되어 있으므로 다양한 저층 주택유형이 혼재되어 있는 저층주거지의 종합적인 관리에 한계가 존재한다. 이에 상담 및 정보 제공 등의 간접적 서비스 지원 방안에 대한 모색이 필요하다고 할 수 있다. 또한 주택개량자금 및 저리용자 지원, 에너지진단 유료상담 등을 통해 수요창출을 위한 방안을 모색할 필요가 있고, 에너지성능향상 관련 연계사업의 포괄적인 운영 및 지원에 대한 개선이 요구된다. 이와 함께 관련 사업체 DB 구축을 통해 공사 질을 확보하고 업체연계 서비스를 시행할 수 있도록 해야 한다.

[표 3-37] 저층주거지 및 주택 관리 관련 지원조직 유형

구 분		전주시 해피하우스 센터	마을만들기 지원센터	두꺼비 하우스	장수마을 마을기업
조직 성격		공공지원 센터	공공위탁 센터	민간출자 주식회사 서울형 예비사회적기업 (사회적기업 예정)	민간출자 주식회사 마을기업 (사회적기업 예정)
관련 제도	설치근거	전주시 주거복지 지원조례	성북구/수원시 마을만들기 지원조례	-	-
	예산 지원 근거			사회적기업 육성에 관한 법률 은평구 도시재생 마을만들기 사업 지원조례	사회적기업 육성에 관한 법률
예산 운영	공공예산	●	●	X	X
	민간출자 및 기부	X	X	●	●
	공익형기업 인건비지원	X	X	● (예비사회적기업)	● (마을기업)
	수익사업	X	X	●	●
	예산구조	+++++	+++++	+	+
지원 범위	단독, 다가구	●	●	●	●
	다세대, 연립	X	●	●	-
	지역주민 전체	X (전국가구 평균소득 이하)	●	●	●
집수리 지원 방식	저소득층 무상집수리	●	-	●	X
	일반가구 무상지원	X	-	▲	X
	일반가구 유상(회원제)	X	-	●	●
사업 내용	집수리 사업지원	●	X (향후 추진예정)	●	●
	골목길 정비 쓰레기 방역·방재 등	●	●	△	△
	교육 주민역량 강화	X	●	●	●

[표 3-38] 저층주거지 및 주택 관리 관련 지원범위 및 사업내용(서비스 내용)

구 분	전주시 해피하우스 센터	마을만들기 지원센터	두꺼비 하우스	장수마을 마을기업	
관련 업체 네트 워크	전문기술 자보유	다기능공(3) 전기/건축설비/주거복지	X	건축사(1)/사회복지사(2) , 건축자격취득자(2) 등	지역주민 기술자 고용
	지역 민간업체 연계	비활성 (계약률 5%)	▲	협력관계	지역업체 직접고용 및 협력관계
	민간업체 등록	● (LH연계업체 10여개 등록)	X	● (협력업체 20개 등록)	X
	주요 협력기관	-	관련 단체와의 협력 사회적 기업 지원	은평구 두꺼비하우스팀	대안개발연구모임
운영 특이사항	주택관리이력 시행 단열공사 공동구매·공동시공 추진, 무산 무인택배 시스템 도입 추진, 무산	-	일반가구 사회공익형 사업 무상지원(열진단)	유상 주택관리 및 주거지 환경관리 시도, 무산(집수리 두레반) 집수리 '101' 발간·배포(집수리 관련 정보제공 소식지)	
향후 계획 특이사항	아파트형 주택관리 시행(외벽 페인트, 소독, 공용주차장 운영관리 등) 20호 이하 연립주택 지원 확대	<성북구> 단독 및 다가구주택 밀집지역 노후주택 유자보수관리 시행	수익구조 창출 모색 -주택개량자금 지원방 안을 통한 수요창출, 에너지 진단 유료상 담 및 지원, 협동조합 운영 등 SH공사와 연계 -순환임대 제공 모색	-	
장점	인력운영 안정적 긴급/간단수리 무상지원체계화	인력운영 안정적	민관협력에 의한 주거지 관리 가능성 외부 공익사업의 효율적 연계를 통한 에너지효율화 기여 지역 민간업체 협력체계 구축 및 일자리창출	지역주민 참여 활성화 지역 자원과 인력 활용으로 일자리 창출	
단점	단순 수리지원 위주 마을만들기 비활성화 일반가구 지원 제약 민간업체 연계 부족 민간사업모델 한계	일반가구 지원 제약	지속가능한 조직운영 한계(수익사업의 저조, 공공 의존적 수익사업)	지속가능한 조직운영 한계(수익구조 저조, 자원봉사와 민간기부 의존)	
제도개선 요구사항	20호이하 공동주택 지원 가능하도록 법 개정	-	외부 공익형 지원사업 예산확대 또는 포괄지원 등 탄력운영	경직된 마을기업 지원의 개선	

제4장 국내 저층주거지 유지·관리 현황 및 수요 파악

1. 조사개요
2. 대상지 일반 현황 및 물리적 현황
3. 주거지 환경(중간영역) 실태 및 관리 현황
4. 거주자 특성 및 인식·수요조사
5. 분석의 종합

1. 조사개요

1) 조사목적

저층주거지 유지·관리를 위한 지원체계 마련을 위해서는 거주자의 사회경제적 특성을 파악하고 저층주거지 주거환경 및 주택 유지·관리의 현황과 문제점, 주민 수요 등을 파악할 필요가 있다. 2009년 연구에서는 단독주택지를 대상으로 물리적 특성 및 주거환경에 대한 거주자들의 의견을 조사하였으며, 2010년에는 해피하우스 사업지를 대상으로 연구를 진행하였다. 따라서 본 연구에서는 개별주택의 현황과 주택성능수준, 개보수 실태조사를 추가로 조사하여 이전 연구에서 부족한 실태파악 부분을 보완하였다.

우리나라 저층주거지에는 단독주택 외에도 다세대, 연립주택, 근린생활시설 등이 혼재되어 있는 것이 일반적이므로, 단독주택지보다 포괄적인 주거지 및 거주자 실태파악이 필요하다. 또한 저층주거지는 주거지 조성시기별/거주자 특성별/관련 시범사업 시행여부 등에 따라 다양한 양상과 문제점이 상존하고 있으나, 이전 현장조사 사례지들은 일반 저층주거지를 대표하는 유형이 아닌 일부 사례에 불과하다. 따라서 다양한 유형의 저층주거지 현황조사를 진행하여 관련 자료를 지속적으로 축적할 필요가 있다. 한편 이제까지 조사대상지는 단독주택 비율이 상대적으로 높은 지역인데 반해 현재 많은 저층주거지는 다세대·다가구 등이 밀집하고 있다. 이들 지역은 가구주와 세입자가 혼재되어 있고, 높은 밀

도에 따라 단독주택 밀집지역에 비해 발생하는 문제와 수요가 다를 것이므로 이들 지역의 주민 인식과 수요, 관리 실태를 파악할 필요가 있다.

본 연구에서는 2010년 연구의 연장선에서 저층주거지 중간영역의 관리현황 현장조사, 개별주택 유료관리 여부 및 주민자치센터 운영현황 등 저층주택 관리체계 및 관리방식, 유료관리에 대한 수요현황 등을 추가로 조사하였다. 또한 경관협정 시범사업 대상지를 통해 관련 사업과 개별 주택환경 변화와의 관계 및 평가 등을 추가로 조사함으로써 저층주거지 관리체계와 지원사업의 확대 가능성을 살펴보고자 하였다.

2) 조사 방법 및 내용

조사방법 및 조사내용은 2010년과 대체로 동일하게 적용하였다. 다만 본 연구는 이전 연구를 토대로 주거지원센터 구축 및 운영에 중점을 두고 있는 단기 과제인 점을 고려하여 일부 내용을 조정, 불필요한 사항(주택성능 파악 및 개보수 실측조사)은 축소하였다. 본 연구는 거주자의 사회·경제적 특성과 주택개보수 실태, 관리수요를 파악하기 위한 주민 설문과 심층면담조사를 기본으로 하고, 거주환경 현황 및 관리실태 파악을 위한 현장조사를 병행하였다.

[표 4-1] 조사 방법 및 내용

구분	조사 방법	조사 내용
저층주거지 물리적 현황 파악	-도면분석 -현장방문 조사	<ul style="list-style-type: none"> • 건축물 관리대장, 토지대장, 지적도, 수치지도, 새주소 지도 등 관련 통계자료 및 지도 자료를 활용하여 대상지내 건물, 도로, 필지에 대한 DB를 구축 • 상위계획 및 도시계획도 등을 활용하여 대상지 및 주변지역 도시계획현황 파악 • 필요시 현장답사 및 실태조사를 통해 보완
거주환경 (중간영역 관리) 및 주택개보수 현황 파악	-현장방문 조사 -주민 및 공무원 면담조사	<ul style="list-style-type: none"> • 쓰레기처리, 주차, 커뮤니티 공간, 방범 및 치안(가로등/보안등/CCTV 등 설치), 공공시설물 등 현황 및 문제점, 관리방식 조사 • 대표적인 주택유형 및 주택개보수 양상을 분류하여 현황 정리 및 현재모습 사진기록화
거주자 특성 및 주택 개보수 실태 파악	-거주자 설문조사 및 심층면담 조사 -현장조사	<ul style="list-style-type: none"> • 주택 및 거주자 일반현황 파악 • 주택관리(개보수) 현황 및 만족도, 수요 파악 • 주거지 관리현황 및 만족도, 수요 파악 • 지원센터 필요성 및 공공지원 수요조사
지역업체 현황 파악	-지역업체 심층 면담조사	<ul style="list-style-type: none"> • 지역기반의 소단위 건축관련 업체 주민을 중심으로 운영실태, 업체현황, 업체간 네트워크 등 조사

[표 4-2] 세부 조사내용1 : 저층주거지 물리적 실태 파악

구 분	조사 내용
도시계획 및 기반시설 현황	<ul style="list-style-type: none"> ○ 광역교통체계 ○ 공공시설 현황 ○ 공원 및 녹지현황 ○ 용도지역 현황
가로 및 필지현황	<ul style="list-style-type: none"> ○ 가구 및 도로현황, 보행체계 ○ 접도현황 ○ 필지구모
건축물 현황	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건폐율/용적률 현황 ○ 건축물 용도 현황 ○ 층수 현황 ○ 건축년도

[표 4-3] 세부 조사내용2 : 중간영역 관리 및 주택개보수 실태 파악

구분	조사 내용
중간영역 관리 현황	<ul style="list-style-type: none"> ○ 쓰레기처리 실태 및 관리시스템 ○ 주차 실태 및 관리체계 ○ 방법 및 치안 현황(가로등/보안등/CCTV 설치, 이중창/방범창 설치 현황) ○ 커뮤니티 공간 현황 및 관리체계 ○ 주민센터 중간영역 관리 현황 ○ 기타 화재, 자연재해 피해 현황 및 관리체계
주택개보수 현황	<ul style="list-style-type: none"> ○ 주택 개보수 현황 정리 및 관련자료 사진기록화 ○ 기타 건물외관 현황(차양, 페인트, 계단 등)

[표 4-4] 세부 조사내용3 : 거주자 특성 및 수요 조사

구분	조사 내용
일반 조사 + 심층면접조사	<ul style="list-style-type: none"> ○ 가구특성 조사 ○ 현 주거실태 및 만족도 조사 ○ 주택개보수 현황(절차, 개보수 여부 등) 및 만족도 조사 ○ 주택개보수 및 지원센터에 대한 수요조사 ○ 현 거주지 지속거주 여부 등 주거지에 대한 거주자 인식조사

3) 조사대상지

저층주거지 실태조사는 주택개보수 및 주거지 관리현황 파악을 위한 현장조사와 함께 주민 및 공무원, 관련업체 면담조사를 병행하였다. 조사대상지는 주민협조와 행정의 지원이 필요하므로 주민 거주기간이 오래되고 지역 커뮤니티가 어느 정도 활성화되어 있는 지역, 재개발 등에 대한 요구보다 지속적 거주 의사가 높은 지역, 관련 시범사업을 시행하였거나 주민참여 프로그램이 운영된 적이 있는 지역, 중산층을 포함하여 다양한 계층이 혼재되어 있어 어느 정도 주민자력으로 주거지 개선이 이루어질 수 있는 지역을 우선적으로 선정하도록 하였다.

이러한 점을 고려하여, 2010년 저층주거지 보전을 위한 정책의 일환으로 ‘서울시 경관협정사업’ 시범사업 대상지였던 강북구 우이동, 재건축 구역에서 제외되었으나 2012년 서울시 건강마을공동체 시범사업지로 선정된 성북구 월곡2동, 2011년 마을재생학교 교육 프로그램 시범사업 대상지였던 전주시 금암2동을 사례지로 선정하였다. 지역별로 서울지역과 기타 지방도시 1곳을 선정하였다. 저층주거지 유지·관리와 직접적으로 관련 있는 시범사업 대상지인 우이동의 경우, 시범사업 실시 이후 중간영역 및 개인영역의 주거지 관리에 끼친 영향, 공공영역 이외에 중간영역 및 개인영역에 대한 지원체계의 필요성, 시범사업의 사후 평가 등의 확인을 통해 실효성 있는 현황자료 확보가 가능할 것이다. 월곡2동과 금암2동은 조성시기 및 소득수준, 주거지환경에서 다소 차이를 보이고 있어 보다 일반적이고 다양한 저층주거지의 현황과 문제점, 주민 요구사항 등의 자료 확보가 가능할 것으로 기대된다.

[표 4-5] 조사 대상지 개요

지역	서울시 강북구 우이동	서울시 성북구 월곡2동	전주시 덕진구 금암2동
			
도시계획 현황	1종 일반주거지역	1종 일반주거지역	1종 일반주거지역
면적	약 29,000㎡	약 32,000㎡	약 47,000㎡
주택유형 및 가구특성	<ul style="list-style-type: none"> • 단독주택 위주 • 빌라 2개동 존재 	<ul style="list-style-type: none"> • 2~3층의 다세대 및 단독주택 밀집 • 3층의 소규모 봉제산업 건물동 2개 	<ul style="list-style-type: none"> • 단독주택 위주 • 일부 2~3층 연립주택이 위치
지리적 특성	<ul style="list-style-type: none"> • 삼각산이 마을을 감싸안고 있으며, 아래로는 대동천이 흐르는 빼어난 자연경관을 지니고 있음 • 생활수준이 비교적 높은 단독주택지역 	<ul style="list-style-type: none"> • 6호선 상월곡역 인접지로 북서쪽으로는 화랑로와 동남쪽으로는 청량근린공원이 인접 • 인근 단독주택 재건축지역(석관1구역)에서 사업성 약화로 제외된 주택지역 	<ul style="list-style-type: none"> • 1980년대 토지구획정리에 의해 형성된 노후주거지 • 비교적 양호한 단독주택지
주민 특성	<ul style="list-style-type: none"> • 은퇴 후 전원생활을 하는 주민 다수 	<ul style="list-style-type: none"> • 저소득층, 노인층 다수 -국민기초 생활수급자 2.1% (성북구 1.9%, 월곡동 2%) -65세 이상 인구 13.1% (서울시 9.8%, 성북구 11.1%) 	<ul style="list-style-type: none"> • 한때 부촌이었던 지역으로, 이에 대해 자부심을 갖고 있는 주민들이 존재 • 거주기간이 오래된 주민 다수(약 30년 이상) • 자가 비율은 낮으나, 소규모 커뮤니티 활성화
지역 특성	<ul style="list-style-type: none"> • 북한산 둘레길과 마을안길이 연결되어 있어, 등산객 및 외지인의 방문이 빈번함 	<ul style="list-style-type: none"> • 월곡2동 삼태기마을은 매년 마을주민과 함께 삼태기축제를 할 정도로 월곡2동 내에서도 특히 소박한 마음과 이웃간의 정과 배려가 가장 많이 남아있는 마을 	<ul style="list-style-type: none"> • 주변에 교육시설이 많아 교육자마을로 불렸음
관련 사업	<ul style="list-style-type: none"> • 서울시 경관협정사업 시범사업 대상지(2010) • 에너지 절감을 위한 푸른 우이동 만들기(2012) 	<ul style="list-style-type: none"> • 서울시 건강친화마을(2012) 	<ul style="list-style-type: none"> • 전주시 동동동 프로젝트 시범사업 대상지(2011) • 전주시 해피하우스 지원센터 대상권역(5권역) 예정

2. 대상지 일반 현황 및 물리적 현황

1) 일반 현황 및 주택유형

① 서울시 강북구 우이동

- 위치 : 강북구 우이동 584-1번지 일대
- 면적 : 약 0.029km²
- 세대수 : 130세대
- 지역/지구 : 제1종일반주거지역, 자연경관지구, 최고고도지구



[그림 4-1] 우이동 전경

□ 일반 현황

서울 강북구 우이동 584-1번지 일대는 뒤로는 삼각산, 아래로는 대동천이 흐르는 수려한 자연경관을 가진 저층주거 밀집지역이다. 1960년대 이전에는 농장이었는데 농장이 폐쇄되면서 60~70년대에 토지불하와 건축행위가 발생하였고, 90년대 중반 이후 다시 건축행위가 일어나 현재에 이르고 있다. 이는 한적하고 여유로운 주변환경을 갖춘 단독주택 주거유형에 대한 관심이 작용한 것으로 보인다.

한편 2008년 12월 서울시는 사라져가는 저층주거지와 지역 커뮤니티의 보호 및 지원을 위해 25개 자치구를 대상으로 경관협정 시범사업(2009~2011)을 추진하였는데, 18개 자치구가 응모하여 강북구 우이동, 양천구 신월2동, 광진구 중곡4동이 선정되었다. 강북

구 우이동은 ‘마을환경 개선으로 차별화된 마을 이미지 조성’, ‘조용하고 안전한 주거환경 조성’, ‘이웃 간 커뮤니티 향상으로 더불어 사는 마을 조성’, ‘소방시설 개선으로 방재기능 강화’를 목적으로 경관협정사업을 추진하였으며, 2011년 대한민국경관대상 시가지 부문에서 최우수상을 수상하였다.



[그림 4-2] 경관협정사업

또한 우이동은 현재 저층주거지의 가장 큰 단점인 에너지효율성향상을 위해 ‘에너지 절감을 위한 푸른 우이동 만들기’ 사업을 도시연대와 녹색서울시민위원회의 후원으로 추진 중이다. 에너지 절감에 대한 주민교육 및 생활양식 변화를 단기 목표로 하여 홍보 및 교육, 에너지 절감에 필요한 물품지원 등이 이루어질 예정이며, 장기적으로는 가능한 주택에 태양광발전 설치를 계획 중이다. 그러나 현재 사업특성상 LED조명 설치 등 에너지 사용 감소가 중심이어서, 주민들의 가장 높은 관심사인 단열에 대한 실질적인 정책은 가시화되지 못해 호응도는 미미한 상태다.

□ 주택 유형

우이동은 삼각산과 대동천 사이에 위치한 저층주거지로 60년대 이전에는 농장이었으며, 농장이 폐쇄된 60~70년대에 토지불하와 건축행위가 발생하게 된다. 이후 90년대 중반부터 마당이 넓은 단독주택이 등장하기 시작하였으며, 이에 우이동은 70년대 건축된 집들과 90년대 이후 건축된 집들이 공존하고 있다. 2010년도에는 경관협정 시범사업지로 선정되었으며, 경관협정 체결자들이 주택 담장을 중심으로 개보수를 시작하여 현재와 같은 외관을 보이고 있다.



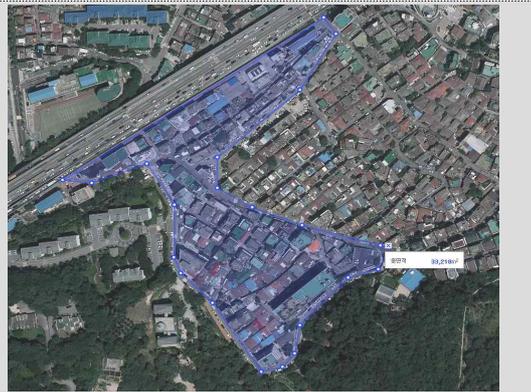
[그림 4-3] 우이동의 주택 모습과 내부 마당



[그림 4-4] 경관협정사업을 통해 정비된 담장

② 서울시 성북구 월곡2동

- 위치 : 성북구 월곡2동 24-41번지 일대
- 면적 : 약 0.05km²
- 세대수 : 403세대
- 지역/지구 : 제1종일반주거지역



□ 일반 현황

서울 성북구 월곡2동 24-41번지 일대는 천장산자락에 위치하고 있으며, 자연발생적으로 형성된 저층주거지이다. 인근 단독주택 재건축지역(석관1구역)에서 제외되어 단독으로 재건축을 추진하였으나, 사업성이 없어 재건축을 포기하고 마을만들기에 대한 관심을 갖기 시작하였다.



[그림 4-5] 월곡2동 전경

2000년도 초반 월곡2동 통장들이 모여 3개의 통을 하나의 마을공동체로 인식하고 마을공동체를 위한 활동을 모색하면서, 지도상 월곡2동이 삼태기처럼 생겼다는 점에 착안하여 '삼태기마을'로 명칭을 붙이고 활동을 시작하였다. 이후 주민들과의 논의를 통해 마을 입구의 차량통행을 한시적으로 제한하여 삼태기축제를 매년 개최하였으나, 통장들의 임기가 만료되면서 2006년부터 중단되었다.

2012년도에는 서울시에서 주민공동체를 통한 건강불평등 해소를 위해 추진하고 있는 건강마을공동체 시범사업지에 선정되어, 현재 건강마을주민협의체를 운영 중에 있다. 건강마을은 '개인의 건강 + 집 건강 + 마을 건강'이라는 통합적인 관점을 가지고 지원단을 운영 중에 있으며, 앞으로 건강사랑방, 건강골목 등을 조성할 계획을 갖고 있다. 또한 기존의 주민 커뮤니티를 기반으로 삼태기축제를 건강마을과 결합하여 축제를 지속시킬 구상을 하고 있다.



[그림 4-6] 월곡2동 건강마을 사업

□ 주택유형

월곡2동은 자연발생적으로 형성된 주거지로, 1층 단독주택과 2~3층의 다세대 및 다가구주택이 혼재되어 있다. 40년 이상 된 주택이 다수 존재하는 가운데 1990년대 말부터 다세대 주택 건축이 집중되었다.



[그림 4-7] 월곡2동 주택 모습

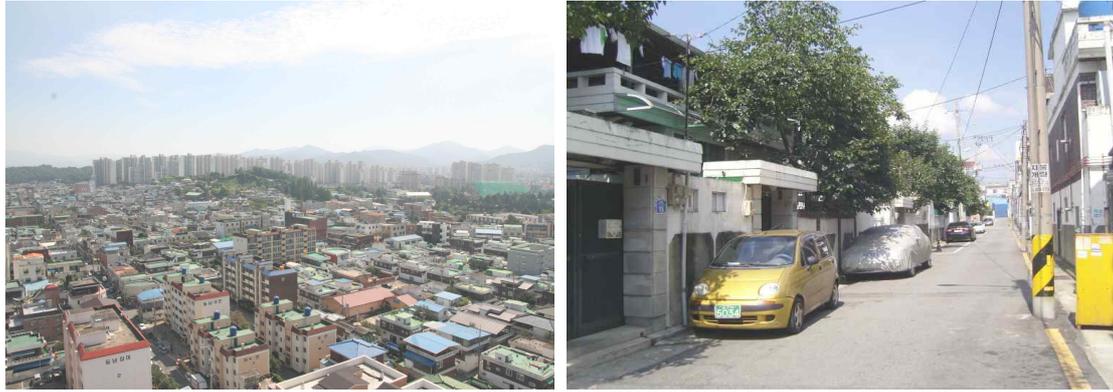
③ 전주시 덕진구 금암2동

- 위치 : 전주시 덕진구 금암동 1603-11번지 일대
- 면적 : 약 0,047km²
- 세대수 : 약 200여세대(연립제외)
- 지역/지구 : 제1종일반주거지역



□ 일반 현황

전주 덕진구 금암2동은 1980년대 토지구획정리에 의해 형성된 노후주거지로 1~2층의 단독주택이 밀집되어 있으며, 거주기간이 오래된 주민들이 다수 존재한다. 인근에 학교가 많아 교육자들이 많이 거주하여 ‘교육자 마을’로도 불리었는데, 조성 당시에는 전주에서 부촌이었던 지역이다.



[그림 4-8] 월곡2동 주택 모습

한편 전주시는 2011년 구도심 활력 증진 프로젝트인 ‘동(洞)·동(同)·동(動) 프로젝트’를 통해 5개 지역을 대상으로 10주 과정의 마을재생학교 교육 프로그램을 운영하였는데, 금암2동은 지역에 애착을 갖고 있는 13명의 주민이 참여하여 마을만들기에 대한 이해하고 마을만들기 협의회를 구성하는 계기를 마련하였다. 또한 현재 전주시는 3개의 해피하우스 지원센터를 설치 운영 중인데, 향후 2개의 센터를 추가할 계획이다. 4권역으로 팔복동/동산동/도촌동, 5권역으로 금암1,2동/진북동/덕진동을 구상하고 있어, 추후 금암2동에 전주시 제5차 해피하우스 지원센터가 설립될 수도 있다.

□ 주택유형

전북 전주시 덕진구 금암2동 1582번지 일원은 단독주택 위주의 저층주거지가 대부분이며, 일부 2층 주택과 연립주택이 위치하고 있다. 금암2동은 1980년대 토지구획정리에 의해 형성된 주거지로 1층 주택이 50.3%, 2층 주택이 38.1%로 1~2층의 단독주택이 대부분을 차지하고 있다. 1980~90년대에 지어진 넓은 마당에 평지붕 형태의 주택이 대부분으로, 마당에서 반층 계단을 올라가 현관으로 진입하는 구성을 이루고 있다.



[그림 4-9] 금암2동 주택 모습

2) 물리적 현황

① 도시계획 및 기반시설 현황

□ 광역교통체계 : 대상지 모두 광역교통체계 및 대중교통체계 양호

조사대상지 3개 지역 모두 대중교통 접근성이 비교적 양호한 입지조건을 갖추고 있으며, 우이동을 제외한 2개 지역은 간선도로망이 대상지 근처와 연계되어 있다.

우이동은 반경 2km 거리에 4호선 수유역이 있으며, 버스 종착지점이기 때문에 버스 노선은 많지 않으나 수유역으로 향하는 버스가 자주 통행하고 있다. 월곡2동의 경우는 대상지 반경 1km 거리 내에 6호선 월곡역, 상월곡역, 돌곶이역이 있으며, 지하철역 주변으로 우이동 및 성북구청으로 나가는 버스노선이 많아 교통이 매우 편리하고, 대상지 주변으로 북부간선도로와 내부순환도로 진출입 램프가 있다. 금암2동은 대상지 반경 4km 거리 내에 순천완주고속도로 동전주IC, 9km 거리 내에 호남고속도로 전주IC가 위치하고 있으며, 반경 1~3km 이내에 국도 17호선과 27호선 및 호남선 전주역이 위치하고 있어 교통적 접근성은 대체로 양호하다.

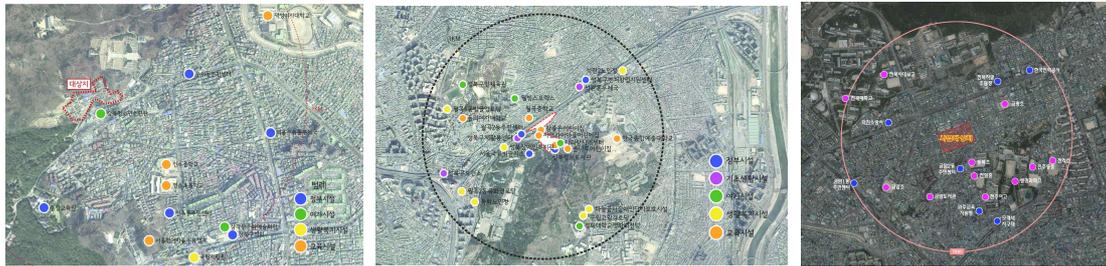
□ 공공시설 현황 : 대상지 모두 생활밀착형 공공시설 접근이 양호

조사대상지는 대부분 반경 1km에 정부시설, 기초생활시설, 여가시설, 생활복지시설, 교육시설 등이 입지하고 있어 공공시설에 대한 접근성이 높으며, 거주자들의 생활편의성 역시 비교적 양호한 것으로 조사되었다.

우이동은 강북청소년 수련관, 삼각산 문화예술회관 등 여가시설이 도보권 내에 입지하고 있으며, 우이동 주민센터, 수유동 우체국 등 주민생활과 밀접한 정부시설도 인근에 입지하여 생활편의성이 양호한 편이다. 월곡2동은 성북보건소, 월곡2동사무소와 같은 주민들의 생활편의와 밀접한 정부시설이 도보권 내에 입지하여 이용 편리성을 갖고 있으며, 성북장애인복지관, 하늘꿈 장애인단기보호시설, 월곡실버복지센터, 노인정 4개소 등 생활복지와 관련된 시설들이 다수 입지해 있다. 또한 3곳의 어린이집과 성북정보도서관, 월곡중학교, 한국종합예술대학교, 동덕여대 등 양호한 교육여건을 갖추고 있다. 금암2동은 정부시설과 교육시설이 상대적으로 많은 곳으로 교육시설은 어느 지역보다 양호하며, 금암초등학교, 전일중학교, 생명과학고, 전북대학교 등 다수의 교육시설이 입지해 있어 1980년대에는 금암2동을 교육자마을이라 불렀다고 한다.

[표 4-6] 3개 지역 근린지구 1km 반경 내 공공시설 현황

구분	정부시설				기초 생활 시설 85)	여가 시설 86)	생활 복지 시설 87)	교육시설			
	주민 센터	소방서	지구대	기타				초등 학교	중학교	고등 학교	기타
우이동	2	-	-	3	-	2	1	1	1	-	2
월곡2동	1	-	-	3	3	4	7	-	1	-	6
금암2동	2	1	1	3	-	-	3	4	2	3	1



[그림 4-10] 공공시설 현황(왼쪽부터 우이동, 월곡2동, 금암2동)

□ 공원 및 녹지 현황 : 도보권 내 이용 가능한 공원 분포로 공원 접근성 매우 양호

조사대상지 중 우이동과 월곡2동은 삼각산, 천장산자락에 위치하고 있어 녹지비율이 높으며, 3개 지역 모두 공원이 입지해있어 비교적 쾌적한 주거환경을 형성하고 있다. 우이동은 북한산(삼각산) 끝자락에 위치하여 자연친화적 주거환경을 형성하고 있으며, 4·19 국립묘역과 솔밭근린공원, 쌍문근린공원이 가까이 위치하고 있고, 남쪽경계로는 하천(대동천)을 끼고 있다. 월곡2동은 해발 140m의 천장산 끝자락에 청량근린공원과 어르신건강마당이 있으며, 마을 입구인 월곡2동 97-26번지에는 300㎡ 규모의 햇살어린이공원이 위치하고 있다. 금암2동은 천마산과 건지산 남측에 위치하고 있으며, 반경 2km이내에 12개소의 공원이 조성되어 있고, 도보권 내에 근린공원이 3개 위치하고 있어 녹지접근성이 높은 편이다.

85) 기초생활시설 : 보건소, 우체국, 재활용센터 등

86) 여가시설 : 체육시설, 문화센터 등

87) 생활복지시설 : 복지관, 경로당, 보호시설 등



[그림 4-11] 공원 및 녹지 현황(왼쪽부터 우이동, 월곡2동, 금암2동)

□ 용도지역 현황 : 제1종 일반주거지역이 주를 이루는 저밀주거지

조사대상지역은 대부분 1종과 2종 일반주거지역으로 지정되어 있으나 지역별로 약간의 차이가 있다. 서울 우이동은 제1종 일반주거지역과 자연녹지지역으로 지정되어 있으며, 삼각산 국립공원으로 인한 개발제한구역이 일부 포함되어 있다. 월곡2동과 금암2동은 대부분 제1종 일반주거지역이며, 제2종 일반주거지역이 일부 지정되어 있다.



[그림 4-12] 용도지역 현황(왼쪽부터 우이동, 월곡2동, 금암2동)

② 가로 및 필지 현황

□ 가구 및 도로 현황

가구의 형태는 우이동과 월곡2동은 자연발생형으로 비정형의 형태를 띠고 있으며, 금암2동은 토지구획정리에 의한 격자형 구조로 2행 5열 구조의 장방형의 가구형태를 띠고 있다. 우이동은 모든 도로가 4m 이하로 차량 2대가 동시에 지나다닐 수 없으며, 주도로의 폭 확장은 마을주민의 오랜 숙원사업이다. 또한 북한산 둘레길과 마을안길이 연결되어 있어 외부인(등산객)의 방문이 빈번하다. 월곡2동은 대상지 경계인 주도로를 제외한 접근로는

모두 4m 미만이며, 마을 진입도로에 위치한 월곡실버복지센터를 중심으로 노인보호구역⁸⁸⁾으로 지정되어 표지판, 속도제한 30km, 노면표지, 보차분리 등 교통정온화를 적용한 구역이다. 금암2동의 도로폭원은 4~8m로 보차혼용도로로 사용되고 있으며 도로변 주차가 빈번하고, 개별 필지로 접근하는 골목길은 3m 미만이다.

□ 접도 현황 : 4m 미만 접도율이 높으나 필지별 접근성은 좋음

조사대상지 전체 필지의 약 40%가 4m 미만 도로에 접하고 있는 것으로 조사되었다. 대상지별로 우이동은 모든 필지가 4m 미만 도로에 접하고 있으며, 월곡2동은 총 179개 필지 중 21개 필지가, 금암2동은 총 182개 필지 중 57필지가 4m미만 도로에 접하고 있다.

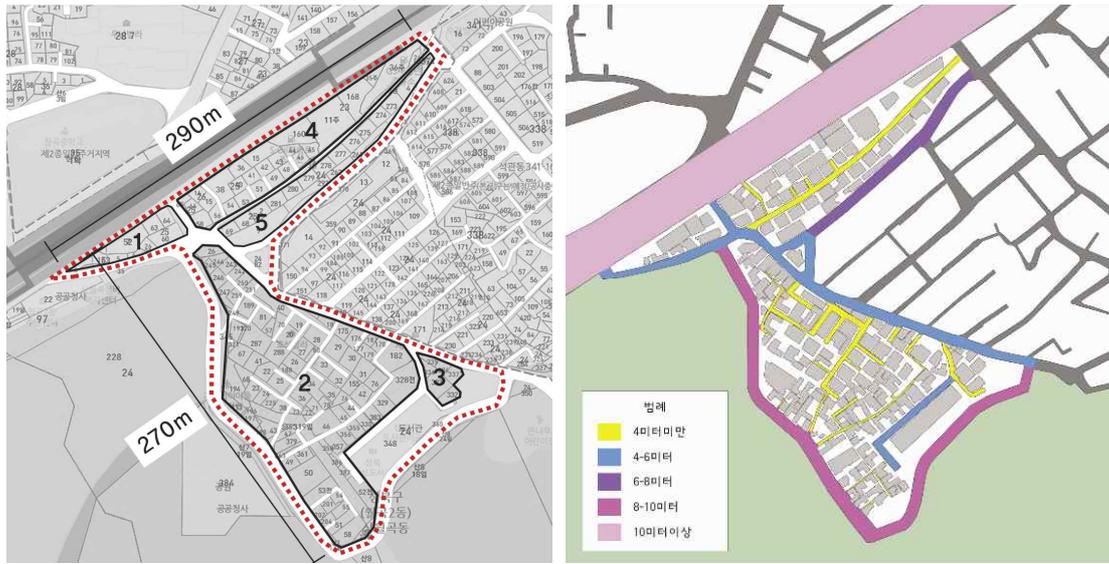


[그림 4-13] 4m 미만 도로 접도 현황(우이동, 월곡2동, 금암2동)



[그림 4-14] 강북구 우이동 가구 구조 및 도록폭원

88) 노인보호구역은 노인복지시설 주변 300m 일부 도로 구간을 대상으로 노인복지시설 주요 출입문을 기준으로 지정되는데, 이곳에서는 구간별, 시간대별로 자동차 통행을 금지할 수 있으며 주차장도 설치할 수 없음. 또한 노인보호구역 표지판뿐만 아니라 과속방지턱과 미끄럼방지를 위한 컬러아스콘 포장을 하며, 차량 속도를 30km/h이하로 제한하고 이를 위반하는 차량에는 범칙금이나 과태료 등이 부과됨



[그림 4-15] 삼태기마을 가구 구조 및 도로폭원



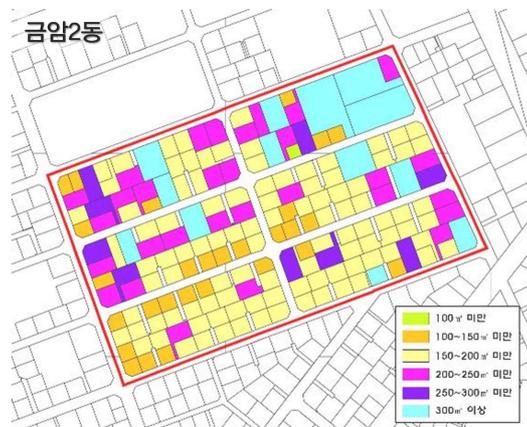
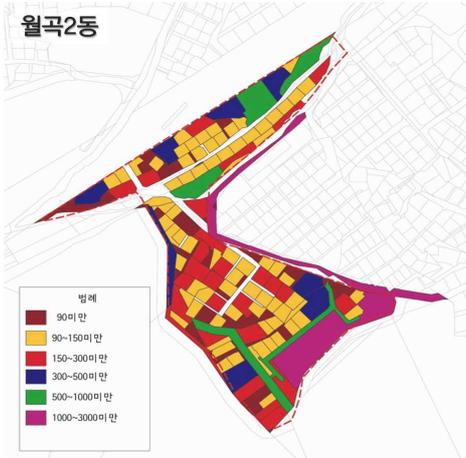
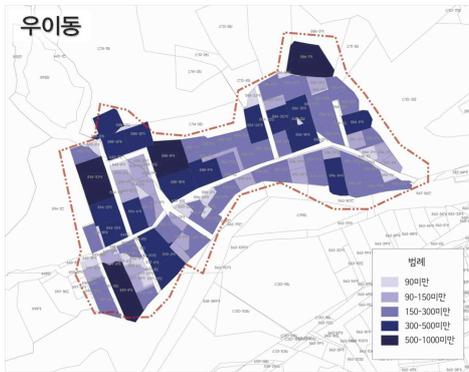
[그림 4-16] 전주시 금암2동 가구 구조 및 도로폭원

□ 대지(필지) 규모

금암2동은 150~300㎡ 규모의 필지가 가장 많은 가운데 월곡2동은 150㎡ 이하의 필지가 전체의 78%를 차지해 상대적으로 필지규모가 작은 편이며, 우이동은 90~300㎡ 규모의 필지가 골고루 분포하고 있다. 우이동은 300㎡ 이상의 필지가 약 20%로 대규모 필지가 상대적으로 다수 분포하고 있으며, 월곡2동은 90㎡ 미만의 과소필지 비율이 높게 나타나고 있다.

[표 4-7] 조사대상지 대지(필지) 규모

구분		90㎡ 미만	90~150㎡ 미만	150~300㎡ 미만	300㎡ 이상	총계
우이동	필지수	26	23	40	20	109
	비율(%)	23.9	21.1	36.7	18.4	100
월곡2동	필지수	67	74	25	13	179
	비율(%)	37.4	41.3	14.0	7.3	100
금암2동	필지수	1	28	140	13	182
	비율(%)	0.5	15.4	77.0	7.1	100



[그림 4-17] 조사대상지 대지(필지) 규모 현황

③ 건축물 현황

□ 건폐율 및 용적률

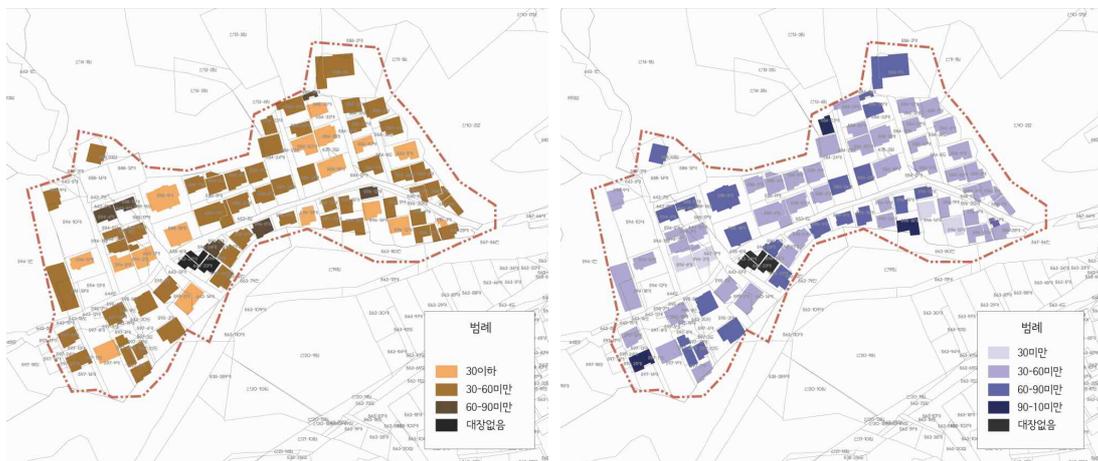
월곡2동과 금암2동의 경우 정보가 누락되거나 대장이 없는 경우가 많아 건폐율 및 용적률의 분석이 불가능하였다. 자료가 충분한 우이동은 전체 67.5%의 필지가 건폐율 30~60%로 다수를 차지하고 있으며, 용적률은 전체 63.6%의 필지가 60% 미만으로 다수를 차지하고 있다.

[표 4-8] 조사대상지 건폐율

구분		30%미만	30%~60%미만	60%~90%미만	정보누락	총계
우이동	동수	17	52	6	2	77
	비율(%)	22.1	67.5	7.8	2.6	100
월곡2동	동수	1	49	9	106	175
	비율(%)	0.6	28.0	5.1	66.3	100
금암2동	동수	3	18	0	160	181
	비율(%)	1.7	9.9	0.0	88.4%	100

[표 4-9] 조사대상지 용적률

구분		60%미만	60~150%미만	150~200%미만	200~300%미만	정보누락	총계
우이동	동수	49	26	-	-	2	77
	비율(%)	63.6	33.8	-	-	2.6	100
월곡2동	동수	7	33	11	8	115	175
	비율(%)	4.0	18.9	6.3	5.1	65.7	100
금암2동	동수	6	7	6	1	161	181
	비율(%)	3.3	3.9	3.3	0.5	88.9	100



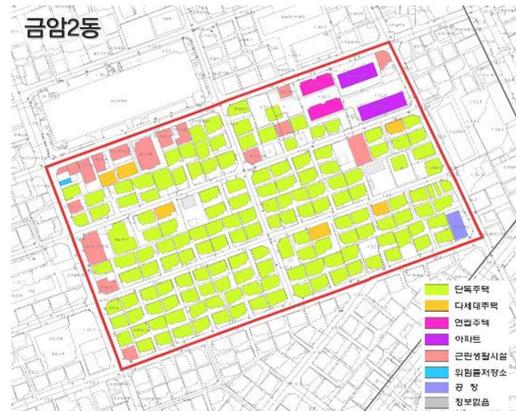
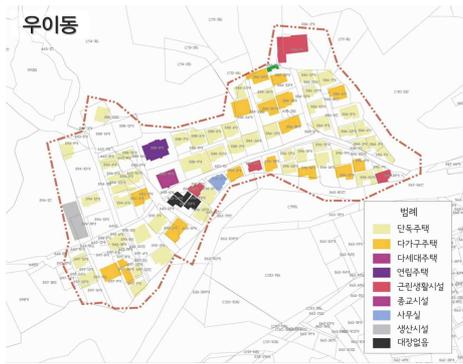
[그림 4-18] 우이동 건폐율(좌) 및 용적률(우) 현황

□ 건축물 용도 : 단독주택과 근린생활시설 위주의 전형적인 단독주거지

조사대상지 모두 단독주택이 가장 많고, 다음으로 다가구주택, 다세대주택 순이며, 금암2동은 다가구 주택이 없는 것으로 나타났다. 그 외 근린생활시설이 일부 존재하는데 대부분 가로변에 위치한 상업시설이며, 금암2동은 대상지를 둘러싼 도로변으로 근린생활 시설이 매우 발달되어 있다.

[표 4-10] 조사대상지 건축물 용도

구분		단독 주택	다가구 주택	다세대 주택	연립 주택	아파트	근린생활 시설	교육연 구시설	공장/ 사무실	정보 없음	총계
우이동	동수	49	17	1	1	1	4	1	1	2	77
	비율(%)	63.6	22.1	1.3	1.3	1.3	5.2	1.3	1.3	2.6	100
월곡2동	동수	84	36	7	1	1	19	1	5	21	175
	비율(%)	48.0	20.6	4.0	0.6	0.6	10.9	0.6	2.9	12.0	100
금암2동	동수	149	-	6	2	2	17	-	2	3	181
	비율(%)	82.3	-	3.3	1.1	1.1	9.3	-	1.2	1.7	100



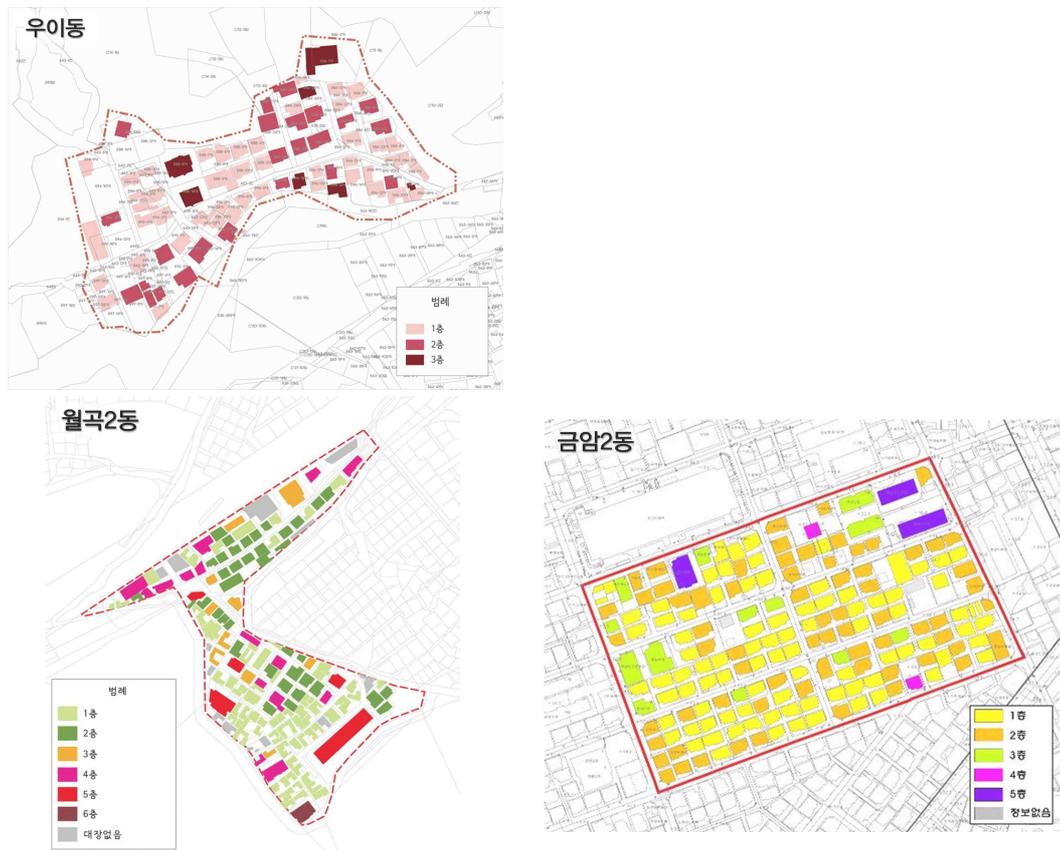
[그림 4-19] 조사대상지 건축물 용도 현황

□ 건축물 층수 : 대부분 2층 이하의 저층주거지

조사대상지 모두 대부분 2층 이하의 저층주택이며, 월곡2동의 경우 3층 이상 건축물이 18.4%로 다른 지역보다 2배 많은데 이는 다세대주택이 상대적으로 많기 때문이다.

[표 4-11] 조사대상지 건축물 지상 층수

구분		1층	2층	3층	4층	5층 이상	정보 없음	총계
우이동	동수	46	24	7	-	-	-	77
	비율(%)	59.7	31.2	9.1	-	-	-	100
월곡2동	동수	83	39	11	15	6	21	175
	비율(%)	47.4	22.3	6.3	8.6	3.5	12.0	100
금암2동	동수	91	69	13	2	3	3	181
	비율(%)	50.3	38.1	7.1	1.1	1.7	1.7	100

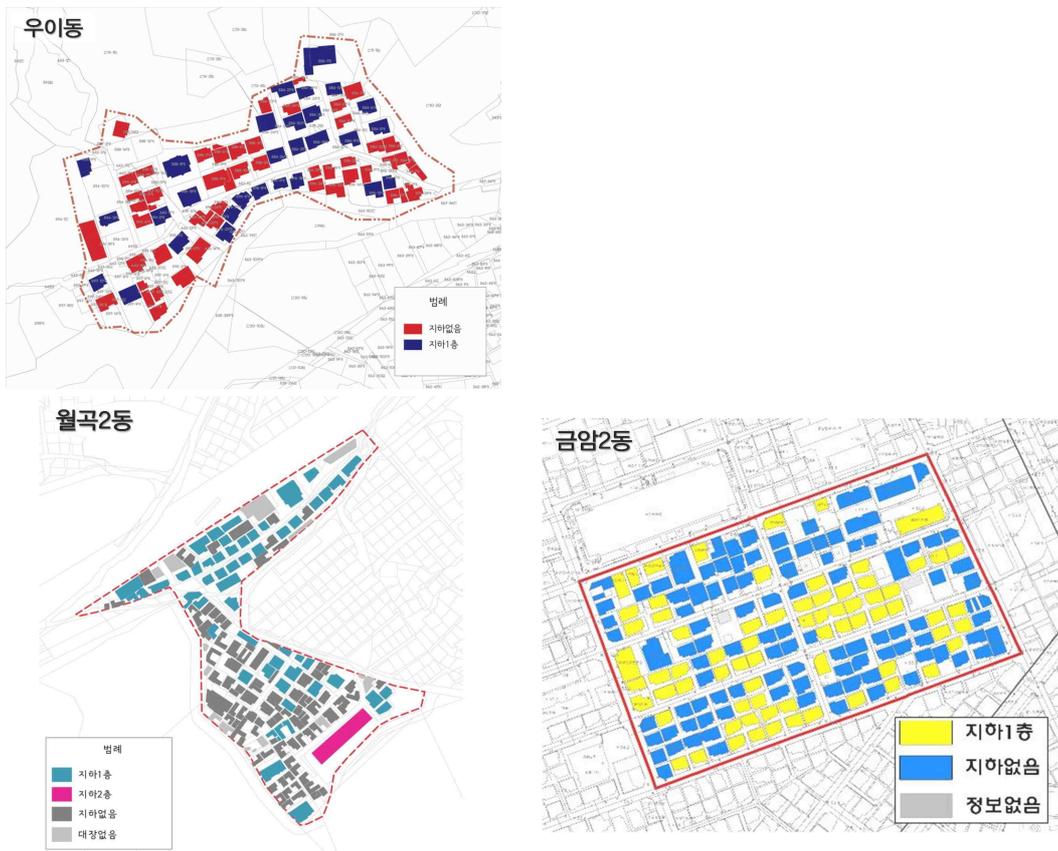


[그림 4-20] 조사대상지 건축물 지상 층수 현황

또한 조사대상지 3곳 모두 절반 이상이 지하층이 없으며 우이동은 37.7%, 월곡2동은 32.0%, 금암2동은 39.8%가 지하 1층을 갖고 있다. 단독주택지의 특성상 지하층의 본래 용도는 창고, 보일러실이었으며, 금암2동의 경우 일부 셋방으로 전환하여 사용하고 있다.

[표 4-12] 조사대상지 건축물 지하 층수

구분		지하1층	지하2층	지하없음	정보없음	총계
우이동	동수	29	-	48	-	77
	비율(%)	37.7	-	62.3	-	100
월곡2동	동수	56	1	97	21	175
	비율(%)	32.0	0.6	55.4	12.0	100
금암2동	동수	72	-	106	3	181
	비율(%)	39.8	-	58.5	1.7	100



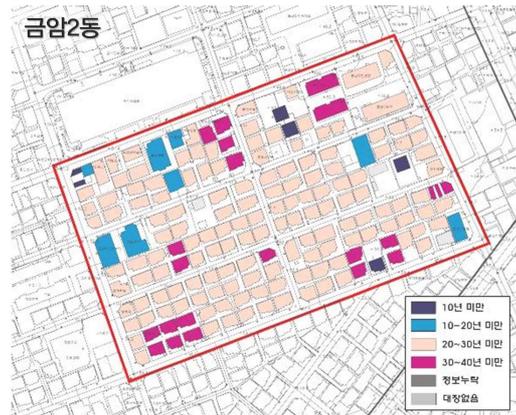
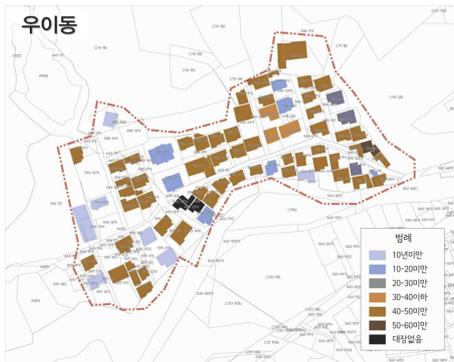
[그림 4-21] 조사대상지 건축물 지하 층수 현황

□ 건축년도 : 20년 이상 건축물이 대다수, 40년 이상 노후주택도 다수

조사대상지 모두 20년 이상 된 주택이 60%를 넘어 노후한 편인데, 특히 우이동은 40년 이상 된 주택이 전체의 71.4%로 노후도가 매우 높으며, 월곡2동의 경우도 전체의 42%가 40년 이상 된 주택으로 노후도가 높은 편이다. 세 곳의 대상지 모두 대부분의 주민들이 설비공사, 누수공사, 단열 등 주택을 수리하면서 거주하고 있으나, 주택 수리가 이루어지지 않은 주택은 노후 상태가 심각한 상황이다.

[표 4-13] 조사대상지 건축년도

구분		10년미만	10~20년미만	20~30년미만	30~40년미만	40년이상	정보없음	총계
우이동	동수	7	7	3	3	55	2	77
	비율(%)	9.1	9.1	3.9	3.9	71.4	2.6	100
월곡2동	동수	4	41	27	8	74	21	175
	비율(%)	2.3	23.4	15.4	4.6	42.2	12.0	100
금암2동	동수	6	8	141	22	-	4	181
	비율(%)	3.3	4.4	77.9	12.2	-	2.2	100



[그림 4-22] 조사대상지 건축년도 현황

3. 주거지 환경(중간영역) 실태 및 관리 현황

주거환경은 집이라는 개인적 공간과 함께 마을이라는 동네 환경을 모두 포함한다. 저층주거지의 주거환경에 대한 평가 요소는 쓰레기문제, 주차문제, 방범 및 치안문제, 공공시설물 관리문제 등으로 나타나는데, 이는 주거환경의 안정성 및 쾌적성을 규정짓는 중요한 요소이다. 동네 커뮤니티가 활발한 저층주거지의 경우 주민의 자발적 움직임에 의해 주거환경이 관리되고 있으나, 현재 물리적 환경의 쇠퇴, 거주인구의 노령화 등으로 주거환경의 안정성 및 쾌적성이 상실되고 있다. 조사대상지의 경우 나름의 정주성을 확보하고 동네 주민간 커뮤니티가 형성된 지역으로, 쓰레기 관리는 상대적으로 양호하나 공공영역에서 담당해야 할 방법이나 치안, 주차관리 등은 매우 취약한 상태로 나타났다.

1) 쓰레기처리

□ 오랜 정주성으로 쓰레기 관리 양호

일반적으로 쓰레기 처리는 재활용쓰레기와 일반쓰레기, 음식물쓰레기를 구분하여 처리하고 있는데, 공동주택의 경우 재활용쓰레기는 규정된 요일에 맞춰 배출하고 일반쓰레기와 음식물 쓰레기는 항시 배출할 수 있으나 저층주거지의 경우 모두 규정된 요일에 맞춰 배출해야 하는 불편함이 존재한다.

세 지역의 쓰레기 관리에 대한 설문에 응답자의 45.4%가 만족한다고 응답(우이동 25.9%, 월곡2동 42.6%, 금암2동 57.3%)했으며, 실제 세 지역 모두 저층주거지에서 자주 발생하는 쓰레기 무단투기 현상은 드물다.

□ 외지인들의 쓰레기 무단투기로 인한 불편

우이동의 경우 생활쓰레기 문제보다는 돌레길 지정으로 인한 등산객들의 쓰레기 무단투기, 착오로 인해 가끔 발생하는 골목길 쓰레기 미수거에 대한 불만이 상당수였다. 쓰레기 미수거를 해결하기 위해 골목길 주민 2인이 협의하여 행정에 공동쓰레기수거함 설치를 요구하기도 했으나 행정의 난색으로 시행하지 못하고 있다. 월곡2동은 오래된 상가 및 주민들의 일상적 쓰레기 관리가 활발한 것으로 조사되었으며, 금암2동의 경우에도 마당이 있는 단독주택지가 많아 골목길에 쓰레기를 내놓는 경우가 드물고, 전주시의 쓰레기 처리

시스템 정책에 대한 만족이 높다.

[표 4-14] 주거환경 유지관리 만족도 - 쓰레기 처리 및 적재장소 관리

쓰레기 관리		매우 불만족	불만족	보통	만족	매우 만족	합계
전체	빈도	13	26	68	75	14	196
	비율(%)	6.6	13.3	34.7	38.3	7.1	100.0
우이동	빈도	-	8	12	6	1	27
	비율(%)	-	29.6	44.4	22.2	3.7	100.0
월곡2동	빈도	7	13	38	32	11	101
	비율(%)	6.9	12.9	37.6	31.7	10.9	100.0
금암2동	빈도	6	5	18	37	2	68
	비율(%)	8.8	7.4	26.5	54.4	2.9	100.0



[그림 4-23] 월곡2동의 청소하는 주민



[그림 4-24] 우이동 쓰레기 무단투기 경고문

□ 전주시의 음식물쓰레기 배출량 비례제 시행

전주시는 ‘음식물쓰레기 배출량 비례제⁸⁹⁾’를 시행하고 있는데, 가구별로 문 앞에서 쓰레기 수거가 이루어지기 때문에 주민들의 만족도가 높다.

89) 각 가정과 업소별로 개별용기(3L, 5L, 10L, 60L, 120L)를 통해 각자 문 앞에 음식물쓰레기를 배출하면 배출수나 배출량에 비례해 수수료를 차등 부과하는 방식임. 음식물쓰레기용기에는 RFID(무선주파수인식장치) 시스템을 활용한 전자태그가 부착되어 있어 수거차량의 전자저울에 의해 무게가 자동 계산되며, 전자태그 속 개인정보가 PC에 저장되어 시청 서버로 전송됨. 수수료는 가정용은 L당 30.7원, 업소용은 kg당 37.4원임



[그림 4-25] 전자태그가 부착된 용기



[그림 4-26] 금암2동 재활용수거함

2) 주차

□ 도로구조상 주차공간의 협소

조사대상지 세 곳 모두 주차문제는 심각한 상황이다. 자연발생적으로 형성된 마을의 경우에는 주차수요를 받아낼 공간 자체가 부재하며, 공용주차장이 설치되어 있는 경우에도 급증하는 주차수요를 감당하지 못하여 주택가 생활도로는 주차로 인한 보행권 침해뿐만 아니라 이웃 간의 갈등으로까지 나타나고 있다.

[표 4-15] 주거환경 유지관리 만족도 - 주차공간 유지관리

주차공간 유지·관리		매우 불만족	불만족	보통	만족	매우 만족	합계
전체	빈도	25	56	80	29	6	196
	비율(%)	12.8	28.6	40.8	14.8	3.1	100.0
우이동	빈도	4	8	8	5	2	27
	비율(%)	14.8	29.6	29.6	18.5	7.4	100.0
월곡2동	빈도	10	21	51	15	4	101
	비율(%)	9.9	20.8	50.5	14.9	4.0	100.0
금암2동	빈도	11	27	21	9	-	68
	비율(%)	16.2	39.7	30.9	13.2	-	100.0

우이동의 경우, 마을을 관통하는 진달래길의 폭원은 4m인데 그동안 주차 및 교통 불편으로 주민간 다툼이 잦았으나, 단독주택 내에 주차공간이 있는 집들도 다수 있고 도로 자체가 좁기 때문에 주민들이 서로 이해하면서 현재에 이르고 있다. 그러나 응답자의

44.4%가 주차관리에 대해 불만을 나타냈는데 적응이 되었다고 해서 불만이 사라진 것은 아니며 등산객과 진달래길에 위치한 식당 손님들의 주차문제는 더더욱 심각해지고 있는 상황이다. 한편 우이동은 2011년 경관협정사업을 통해 차량 진입로 확보를 위한 사유지 담장 후퇴 및 전신주 정비가 이루어졌는데, 이는 ‘경관협정’이라는 주민 동의과정이 전제되었기 때문에 가능했던 것으로 보인다.



[그림 4-27] 우이동 차량진입로 확보 전 후 사진

월곡2동은 30.7%의 주민이 주차관리에 불만족하다고 응답했는데, 자연발생적인 주거지 형성으로 인한 주차공간 부재로 갈등을 빚기도 했으나 도로구조의 한계로 인해 주민 간의 암묵적 약속이 지켜지고 있다. 그러나 정보도서관이 들어서면서 방문객의 차량통행이 증가하고, 무질서한 주차로 도서관길 보행환경이 위험해지면서 이에 대한 불만이 커지고 있다.



[그림 4-28] 월곡2동 골목주차 및 도서관길 주차

□ 교회 등 대형시설의 주차장 제공

금암2동은 55.9%의 주민들이 주차관리에 불만을 표시했는데, 거주자우선주차장이 일부 설치되어 있으나 차량소유에 비해 주차공간이 매우 부족하며 대문 앞에 타인의 차량 주차로 인한 갈등도 나타나고 있다. 이러한 주차문제를 해결하기 위해 대상지 인근 교회에서 예배시간을 제외한 시간에 주민에게 주차공간을 제공하여 호응을 얻고 있다.



[그림 4-29] 금암2동 거주자우선주차공간 및 교회 주차장 안내문

3) 방법 및 치안

□ 지구대 체계 재편으로 인한 치안 불안

2003년 8월 1일부터 시행중인 순찰지구대는 파출소 3~4곳을 1개 지구대로 통합한 것으로, 파출소 시스템에서 생긴 여러 가지 문제점 개선과 더불어 효율적인 치안역량시스템을 펼치기 위함이다. 파출소 시스템에서 나타난 문제점으로는 소규모의 획일적인 파출소 체제 운영으로 많은 인력소진, 농어촌지역 인력부족, 관할문제로 인한 집단범죄 대응 미흡 등이 있다. 저층주거지는 심리적 안전과 공간 자체의 안전, 범죄로부터의 안전이 종합적으로 실현되어야 하는데, 공동주택처럼 자체 방법시스템이 없기 때문에 취약지역에 대한 안전시설물 설치만이 아니라 주민과 밀접한 방법·치안 시스템이 절대적으로 필요하다.

방법·치안 유지관리 만족도에 대한 질문에는 36.8%가 불만족하다고 응답했는데, 금암2동이 50%로 가장 높은 불만족을 표시했으며 월곡2동, 우이동 순으로 나타났다. 우이동의 경우 외지인과 야간 청소년의 일탈행위가 동네 골목에서 심심치 않게 벌어졌는데 2011년 경관협정사업을 통해 일부 해소되었다. 우이동은 경관협정을 통해 주요 도로에 CCTV를 설치하고 경관협정운영위원장 집 담벼락에 비상벨스위치를 설치하여 비상시 벨을

누르면 바로 지구대로 연결되는 시스템을 마련하였는데, 주민들 인터뷰 결과 실제 시설물 설치로 줌도독이 감소되었다고 응답했다. 금암2동은 CCTV가 한곳에 설치되어 있었으며, 과거에 비해 그 수가 많이 줄었으나 아직도 자잘한 도난사고들이 발생하고 있다는 응답이 많았는데 이로 인해 대부분의 주택에는 방범창이 설치되어 있다. 청소년들의 야간 일탈행위가 빈번했던 월곡2동의 주도로 결절점에는 현재 CCTV가 설치되어 일탈행위를 예방하고 있다. 그러나 주민들은 생활공간과 밀접한 파출소가 지구대로 바뀌면서 치안에 공백이 생기고 있다고 이야기하는데, 이는 심리적 안전감과 더불어 긴급 시 즉시 출동이라는 신속성이 떨어지고 있다고 볼 수 있다.

[표 4-16] 주거환경 유지관리 만족도 - 방범·치안 유지관리

방범·치안 유지관리		매우 불만족	불만족	보통	만족	매우 만족	합계
전체	빈도	18	54	65	51	8	196
	비율(%)	9.2	27.6	33.2	26.0	4.1	100
우이동	빈도	1	6	10	9	1	27
	비율(%)	3.7	22.2	37.0	33.3	3.7	100
월곡2동	빈도	6	24	37	26	7	101
	비율(%)	5.9	24.8	36.6	25.7	6.9	100
금암2동	빈도	11	23	18	16	-	68
	비율(%)	16.2	33.8	26.5	23.5	-	100



[그림 4-30] 우이동 경관협정 사업과정에서 설치한 비상벨과 CCTV



[그림 4-31] 금암2동 방범창 설치 주택

4) 커뮤니티 공간

□ 일상공간의 커뮤니티 장소화

공동주택의 경우 놀이터가 커뮤니티 공간으로서 역할을 하는 이유는 단지 사이에 위치하여 접근성이나 일상성이 유리하기 때문인데, 조사대상지인 세 지역 모두 근린공원이거나 놀이터가 있음에도 커뮤니티 공간으로서의 역할을 하지 못하고 있다. 그 이유는 마을 외곽에 존재하기 때문에 자연스러운 교류에 제약이 있으며, 야간에는 일탈행위가 빈번하여 주민들이 꺼리는 장소이기 때문이다.

우이동은 특별한 커뮤니티 공간이 존재하지는 않으나 골목길이 주민들의 일상을 받아내는 역할을 하고 있는데, 이는 도로 폭원이 좁아 차량통행이 거의 없기 때문에 가능한 부분이기도 하다. 월곡2동은 마을에 들어서면 가장 많은 통행이 발생하는 곳에 위치한 상가들이 커뮤니티 공간의 역할을 하고 있다. 이는 접근성이 매우 높고 일상적 교류가 자연스러운 장소이기 때문인데, 상가 앞에는 주인들이 의자나 평상을 만들어 놓아 누구나 자유롭게 쉬어갈 수 있고 삼태기 마을 축제 역시 이곳을 중심으로 4년간 진행되었다. 금암2동은 주로 대문 앞이나 마당에서 이웃과의 교류가 이루어지고 있고 있으며, 일부 주민들은 근린 상권에서 교류를 하기도 한다.

한편 세 지역 모두 새로 이사 온 주민이나 젊은 층들의 교류는 매우 낮은 것으로 파악되었다. 이는 연령에 따른 관심도의 차이, 젊은 층들의 생활패턴과 인터넷 등을 통한 교류, 마을에 대한 낮은 관심 등이 원인이기도 하지만 오래 거주한 주민들의 폐쇄성도 존재하기 때문이다.



[그림 4-32] 월곡2동 커뮤니티 장소

5) 주민센터에 의한 주거지 환경관리 현황

□ 주민센터 개요

일반적으로 주민자치센터는 동의 행정 및 민원과 관련된 업무를 담당하는 팀과 주민들의 생활편의를 지원하는 팀으로 구성되며, 주민들의 자치적인 활동을 위해 다양한 분야의 주민대표로 구성된 ‘주민자치위원회’를 설치하여 운영하고 있다. 행정업무를 담당하는 팀은 예산회계, 서류관련업무, 자치행정 등의 역할을 수행하며, 복지 및 생활편의를 지원하는 팀은 청소, 제설, 순찰, 가정 및 노인·장애인 복지, 자원봉사 등의 역할을 수행한다.

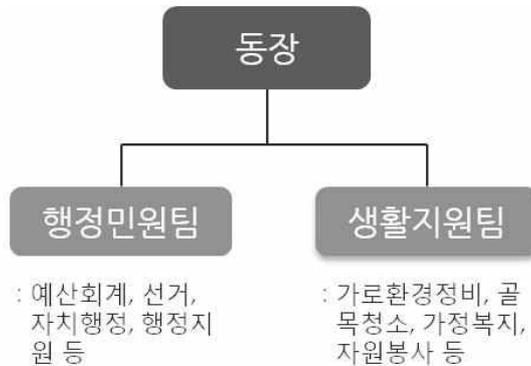
주민자치위원회는 지역주민의 편의와 복리를 증진하고 자치활동을 강화하기 위해 각 동별로 설치된 일종의 주민조직으로서⁹⁰⁾ 관할구역 내에 거주하거나 사업장에 종사하는 자, 또는 단체의 대표자로 구성되며, 심의·의결·집행의 역할을 수행한다.

□ 주민센터에 의한 주거지 환경 및 주택관리 현황

우이동과 월곡2동, 금암2동 주민자치센터와 주민자치위원회에서 주거지 환경 및 주택관리와 관련하여 별도로 시행하는 서비스는 없다. 다만 집수리사업 시행 시 지원대상이 되는 저소득층의 조사파악과 주민들을 적절한 사업과 연계시켜 주는 역할을 일부 시행하고 있으며, 지역에 따라 주민자치위원회 자치활동프로그램에 의해 주거지 청소 등 마을가꾸기 활동을 일부 수행하기도 한다.

• 우이동

우이동 주민자치센터는 행정민원팀과 생활지원팀으로 구성되어 있다. 이 중 생활지원팀은 5명으로 이루어져 있으며, 강북구에서 시행하는 집수리사업을 저소득층 주민을 대상으로 연결시켜 주는 역할을 하고 있다. 또한 주민자치위원회는 자치활동프로그램으로 정기적인 가로환경정비, 골목청소 등 환경개선 프로그램을 진행하고 있다. 한편 강북구청 공무원들로 구성된 봉사팀은



[그림 4-33] 우이동 주민자치센터 조직도

90) 행정자치부, 주민자치센터 설치 및 운영에 관한 조례준칙

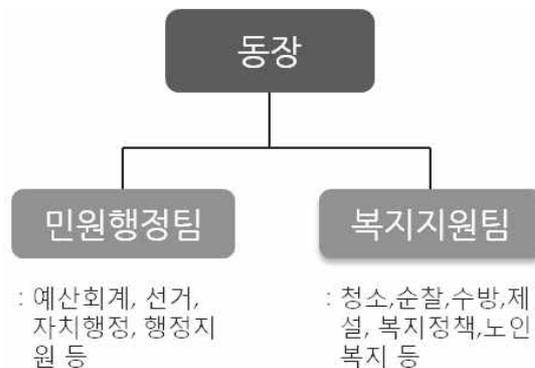
저소득층 및 독거노인을 대상으로 집수리 관련 서비스를 지원하고 있다.

[표 4-17] 자치활동프로그램 중 쓰레기처리 관련 내용

제목	우리동네 깨끗이 하는 날	
운영기간	매월 15일 09:30~11:00	
목적	주민들 스스로 동네청소에 참여하여 내 고장을 사랑하고 아끼는 마음을 기를 수 있도록 하기 위해 매월 정기 청소행사 개최	
내용	관내 하천 대청소 및 쓰레기 무단투기 근절 홍보 캠페인 실시	

• 월곡2동

월곡2동은 민원행정팀과 복지지원팀으로 구성되어 있다. 이 중 복지지원팀은 6명으로 이루어져있으며, 동네 청소, 순찰, 수방, 제설 등의 업무를 담당하고 있다. 월곡2동의 경우, 도배·장판 분야에 종사하는 주민자치위원 한 명이 소속되어 있는 민간 봉사단체(자원봉사자 8명)에서 매주 화, 목 기초수급자를 대상으로 집수리 관련 서비스를 제공하고 있으며, 주민센터는 봉사단체와 주민을 연계시켜 주는 등 보조 역할을 수행하고 있다. 한편 쓰레기 처리와 관련하여 해당 동에서는 재활용품을 수거하고, 위탁업무를 수행하는 대행업체에서 이틀에 한 번 일반쓰레기와 음식물쓰레기를 수거하고 있다.

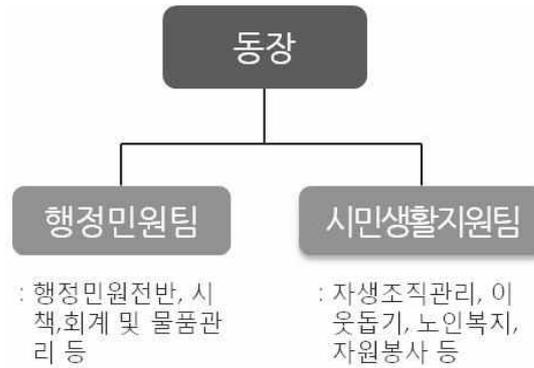


[그림 4-34] 월곡2동 주민자치센터 조직도

• 금암2동

금암2동 주민센터는 행정민원팀과 시민생활지원팀으로 구성되어 있다. 이 중 시민생활지원팀은 4명으로 이루어져 있으며, 덕진구에서 집수리 관련 사업을 기획·시행하면 지원

대상을 조사파악하고 적절한 사업과 연계시켜 주는 역할을 한다. 금암2동의 경우, 현재 아주 열악한 환경의 몇몇 주거를 제외하고는 집수리 관련 민원은 거의 들어오고 있지 않는데, 민원이 들어오면 주민센터는 구청에 보고를 하여 처리하는 방식을 취하고 있다. 한편 주민자치위원회는 자체적으로 쓰레기 청소 및 꽃나무박스 설치 등 마을을 가꾸기 위한 활동을 주민 스스로 진행하고 있다.



[그림 4-35] 금암2동 주민자치센터 조직도

- 마천1동

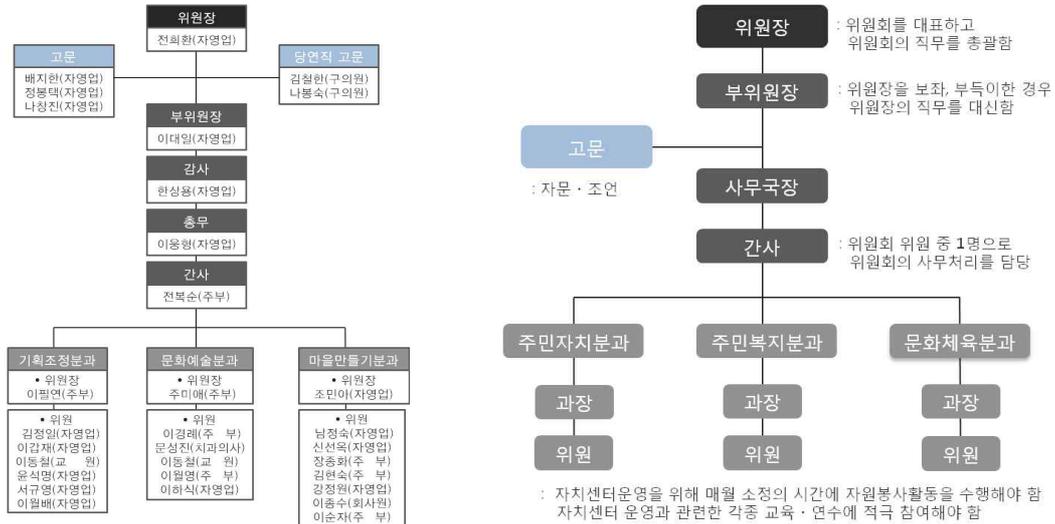
조사대상지 세 지역 이외에 서울 송파구 마천1동의 경우를 살펴보면, 주민자치센터 및 주민자치위원회를 활용한 저층주거지의 중간영역 및 주택관리에 대한 지원서비스의 가능성을 찾을 수 있다.

마천1동 주민자치위원회는 집수리와 관련하여 집수리 시 필요한 공구 및 재료를 임대해주거나 소량 지원 및 판매를 담당하는 ‘집수리센터’에 대한 계획(재료구비, 공구대여, 관련업체와의 연계)을 구상하고 있는데, 주민자치회관 내 공간부족(임대문제) 문제, 투자자 금전관리 문제, 행정지원 등의 문제가 있어 실행하는데 어려움을 겪고 있다. 또한 마천1동은 저층주거지에는 공동주택(아파트)과 같은 관리사무소가 없다는 점에 착안하여 택배나 물품을 임시 보관할 수 있는 시설 설치에 대한 계획을 갖고 있다.

한편 마천1동의 지역 직능단체⁹¹⁾ 중 자율방범순찰대(마천1동 주민인 태권도 관장님, 권투 관장님)는 동부지방 경찰청 범죄예방위원회와 연계하여 방범활동을 자발적으로 수행하

91) 마천1동의 직능단체는 통장협의회, 방위협의회, 새마을협의회, 새마을문고, 바르게살기, 구정평가단, 자원봉사캠프, 자율방범순찰대, 재향군인회, 적십자 마천1단위회, 마천초교녹색어머니 등임

고 있다. 인원은 총 4~5명(공무원 포함 시 5명)으로 구성되며, 폭주족조폭청소년 선도를 목적으로 마천1동 내의 안전공원 및 골목길, 놀이터 등 우범지역을 단속하여 범죄예방효과를 내고 있다.



[그림 4-36] 주민자치위원회 조직체계 : 마천1동(좌), 일반적 조직(우)



[그림 4-37] 마천1동 야간방범활동 순찰범위



[그림 4-38] 마천1동 순찰모습

4. 거주자 특성 및 인식·수요조사

1) 조사개요

저층주거지에 거주하는 주민들을 대상으로 주택 및 주거만족도, 주택 유지·관리에 대한 의견, 저층주거지 지원을 위한 기구 설치 필요성에 대한 인식 및 이용의사 등을 중심으로 설문을 진행함으로써, 저층주거지의 지속성을 위한 지원시스템 구축 및 제도개선 방안을 모색하고자 한다.

이에 설문조사 항목은 [표 4-18]과 같이 크게 가구현황과 주택 및 주거환경 만족도, 주택개보수 현황, 지원센터의 필요성과 역할, 지속거주 의사를 중심으로 구성하였으며, 문항은 총 29개이다. 설문은 방문을 통한 일대일 면접설문 형태로 진행되었으며, 유효설문지는 총 196부가 수거되었는데 강북구 우이동 27부, 성북구 월곡2동 101부, 전주시 금암2동 68부로 우이동은 전체 약 130세대가 거주하고 있어 유효설문 표본수가 적다. 심층 면접조사 항목은 일대일 설문조사와 병행하여 진행하였으며, 주요 인터뷰 내용은 주거환경 유지·관리 현황, 주택 개보수 현황, 지원센터의 필요성과 역할 등으로 구성된다.

[표 4-18] 설문조사 항목

항목	조사내용
가구현황	가구원 현황 / 가계소득 및 주거유지비 지출 규모 현황
주택 및 주거환경 만족도	주택선택 이유 및 만족도 / 거주지 선택 이유 및 만족도
주택개보수 현황	주택수리현황 / 공사 결과에 대한 만족도 / 주택 수리 과정의 애로점 / 현재 주택수리가 필요한 항목 / 주택 유지·관리를 위한 유료 서비스 이용 현황 / 주택 유지·관리비 절감을 위한 지원서비스 이용의사
지원센터의 필요성과 역할	지원센터의 필요성과 역할 / 지원센터 설치 위치 및 운영방식 / 지원센터 가입의사 / 지원센터 서비스 항목별 이용의사 / 지원센터 월 관리비 희망 지불액
지속거주 의사	타 지역 이사 욕구 / 선호 주택유형 / 저층주거지의 개선점

[표 4-19] 심층 면접조사 항목

항목	조사내용
주거환경 유지·관리 현황	방법 및 치안 / 쓰레기 처리 및 적치장소 관리 / 주차장소 관리
주택개보수 현황	주택수리 현황 및 횡수 / 공사업체 선정과정 / 시공결과에 대한 만족도 / 주택 유지·관리비 절감을 위한 지원서비스 이용의사
지원센터의 필요성과 역할	지원센터의 필요성과 역할 / 저층주거지 특성과 지원센터의 관계 / 지원센터 유·무료 이용 의사
기타	저층주거지 지속거주를 위한 제안 / 경관협정사업에 대한 평가

□ 응답자 특성

응답자는 총 196명으로 남성이 71명이고 여성이 125명이며, 연령별 분포는 60세 이상이 53.1%인데 이는 저층주거지 소유자 및 거주자가 고령화되었기 때문이다. 또한 자가 소유자는 70.9%로, 세입자의 경우 설문과정에서 ‘주택수리 등의 영역은 소유자의 몫’이라는 인식으로 설문을 중단한 사례가 많아 자가 비율이 높게 나왔다. 응답자의 현 지역 거주년도는 전체의 58.7%가 11년 이상을 거주했으며, 21년 이상 거주자는 우이동 25.9%, 월곡2동 41.6%, 금암2동 30.9%로 세 지역 모두 정주성이 매우 높다.

[표 4-20] 설문조사 응답자 특성(연령별)

구 분	20대	30대	40대	50대	60대	70대이상	합계
전체	4 (2.1%)	17 (8.8%)	26 (13.4%)	44 (22.7%)	68 (35.1%)	35 (18.0%)	194 (100%)
우이동	1 (3.7%)	1 (3.7%)	3 (11.1%)	5 (18.5%)	7 (25.9%)	10 (37.0%)	27 (100%)
월곡2동	1 (1.0%)	11 (10.9%)	11 (10.9%)	22 (21.8%)	43 (42.6%)	13 (12.9%)	101 (100%)
금암2동	2 (3.0%)	5 (7.6%)	12 (18.2%)	17 (25.8)	20 (27.3%)	12 (18.2%)	68 (100%)

[표 4-21] 설문조사 응답자 특성(성별)

구 분	전체 세대수(가구수)	응답자수	남성	여성
전체	733	196(100%)	71(36.2%)	125(63.8%)
우이동	130	27(13.8%)	11	16
월곡2동	403	101(34.7%)	42	59
금암2동	200	68(51.5%)	18	50

[표 4-22] 설문조사 응답자 자가소유 현황

구 분	전체		우이동		월곡2동		금암2동	
	응답수	비율(%)	응답수	비율(%)	응답수	비율(%)	응답수	비율(%)
자가	139	70.9	23	85.2	64	63.4	52	76.5
전세	35	17.9	3	11.1	25	24.8	7	10.3
월세	22	11.2	1	3.7	12	11.9	9	13.2
합계	196	100	27	100	101	100	68	100

[표 4-23] 설문조사 응답자의 현 지역 거주기간

구 분	전체		우이동		월곡2동		금암2동	
	응답수	비율(%)	응답수	비율(%)	응답수	비율(%)	응답수	비율(%)
5년 이하	43	21.9	10	37.0	19	18.8	14	20.6
6-10년	38	19.4	6	22.2	17	16.8	15	22.1
11년-15년	18	9.2	2	7.4	9	8.9	7	10.3
16-20년	27	13.8	2	7.4	14	13.9	11	16.2
21년 이상	70	35.7	7	25.9	42	41.6	21	30.9
합계	196	100	27	100	101	100	68	100

응답자의 특성을 종합해보면 응답자는 60세 이상, 자가 소유, 거주기간이 11년 이상 된 주민이 가장 많았다. 이는 저층주거지 주민들의 노령화와 강한 정주성으로 요약된다.

2) 주거지와 주택 선택 이유 및 만족도

① 주거지 선택 이유

□ 주변 자연환경 > 오랜 거주기간 > 저렴한 주택가격

현재의 동네에 거주하는 이유로 ‘주변 자연환경이 좋아서’(24.5%)에 가장 많은 응답을 했는데, 이는 우이동의 경우 뒤로는 삼각산과 앞으로는 대동천이 흐르는 빼어난 풍광과 자연조건을 가진 단독주택지이고, 월곡2동은 천장산 자락에 마을이 형성되었기 때문이다. 그 다음으로 ‘오랫동안 살아와서’(24%)라고 응답했는데 이는 아파트 등 공동주택 거주민은 경제적 이해가치와 주변여건에 따라 잦은 이동을 보이고 있지만, 저층주거지 주민들은 ‘안정적 주거지와 사회적 관계망’을 선호하고 있는 것으로 파악할 수 있다. 세 번째로 높은 응답률을 보인 ‘저렴한 주택가격’(17.3%)은 금암2동이 22.1%로 가장 높고 월곡2동, 우이동 순으로 나타났다. 금암2동 응답자의 10.3%는 생활서비스(편의시설)가 편해서라고 응답했는데, 인터뷰 결과 이는 인근에 대학병원이 입지하고 모래내 시장의 접근이 용이해서인 것으로 나타났다.

[표 4-24] 주거지 선택 이유

구 분	전체		우이동		월곡2동		금암2동	
	응답수	비율(%)	응답수	비율(%)	응답수	비율(%)	응답수	비율(%)
오랫동안 살아와서	47	24.0	3	11.1	33	32.7	11	16.2
주변 자연환경이 좋아서	48	24.5	21	77.8	20	19.8	7	10.3
동네분위기가 좋아서	11	5.6	1	3.7	8	7.9	2	2.9
직장이 가까워서	9	4.6	-	-	3	3.0	6	8.8
자녀교육 때문에	8	4.1	-	-	2	2.0	6	8.8
교통이 편리해서	15	7.7	-	-	11	10.9	4	5.9
생활서비스(편의시설)가 편해서	7	3.6	-	-	-	-	7	10.3
주택가격이 저렴해서	34	17.3	1	3.7	18	17.8	15	22.1
이웃간의 관계가 좋아서	11	5.6	1	3.7	4	4.0	6	8.8
기타	6	3.1	-	-	2	2.0	4	5.9
합계	196	100	27	100	101	100	68	100

② 주택 선택 이유

□ 오랜 정주성 + 저렴한 주택가격 + 마당 = 높은 심리적 애착

현 주택을 선택한 이유는 주거지 거주이유와 비슷하게 나타났다. 월곡2동과 금암2동은 ‘오랫동안 살아와서’와 ‘주택가격의 저렴함’을 꼽았으며, 우이동 역시 주변 환경이나 동네분위기에 대한 선호가 가장 높아 주거지 선택이유와 동일한 것으로 나타났다. 금암2동의 경우 다른 두 지역보다 텃밭이나 정원 등 마당이 있어서 주택을 선호한다는 응답이 높았으며, 월곡2동은 마당이 있는 집들이 거의 드문 다세대, 다가구 주택이기 때문에 이에 대해 매우 낮은 응답을 보였다. 금암2동은 기타에 응답한 내용 중 ‘가게를 하기 위해서’가 상당수를 차지했는데, 이는 점포주택 등 복합용도 주택을 소유하면서 상업을 하고 있기 때문이다.

[표 4-25] 주택 선택 이유

구 분	전체		우이동		월곡2동		금암2동	
	응답수	비율(%)	응답수	비율(%)	응답수	비율(%)	응답수	비율(%)
오랫동안 살아와서	55	28.1	4	14.8	37	36.6	14	20.6
주택가격이 저렴해서	48	24.5	2	7.4	32	31.7	14	20.6
주변 환경, 분위기 등이 좋아서	43	21.9	17	63.0	18	17.8	8	11.8
텃밭, 정원 등 마당이 있어서	17	8.7	1	3.7	2	2.0	14	20.6
면적, 구조 등이 마음에 들어서	3	1.5	-	-	3	3.0	-	-
채광, 통풍 등이 잘 돼서	1	0.5	1	3.7	-	-	-	-
주차장 이용이 편리해서	2	1.0	1	3.7	1	1.0	-	-
기타	27	13.8	1	3.7	8	7.9	18	26.5
합계	196	100	27	100	101	100	68	100

③ 주택 만족도

□ 전반적으로 만족, 단열에 대한 만족도가 가장 낮음

주택 만족도는 40.3%가 만족한다고 응답했으며, 불만족은 14.3%로 전반적으로 만족하고 있는 것으로 나타났다. 만족도는 우이동(51.9%)이 가장 높고 다음으로 금암2동

(45.5%), 월곡2동(33.6%) 순인데, 이는 자가소유이면서 오래 거주한 곳일수록 생활의 불편함과 별개로 거주 주택에 대한 애착이 높은 것으로 보인다.

[표 4-26] 주택에 대한 전반적인 만족도

구 분	전체		우이동		월곡2동		금암2동	
	응답수	비율(%)	응답수	비율(%)	응답수	비율(%)	응답수	비율(%)
매우 불만족	11	5.6	-	-	7	6.9	4	5.9
불만족	17	8.7	2	7.4	12	11.9	3	4.4
보통	89	45.4	11	40.7	48	47.5	30	44.1
만족	70	35.7	14	51.9	27	26.7	29	42.6
매우 만족	9	4.6	-	-	7	6.9	2	2.9
합계	196	100	27	100	101	100	68	100

주택 성능에 대한 만족도 조사 결과 불만족하는 부분은 단열(41.9%), 유지보수 용이성(27%), 일조·채광·통풍·습도(24%), 상하수도·전기설비(12.2%) 순으로 나타났으며, 특히 단열에 대한 불만이 월등하게 높는데 이는 단열로 지출되는 주거유지비가 가장 크기 때문이다. 월 주거유지비 지출규모는 31만 원 이상이 35.7%로 가장 높으며, 21-30만원도 28.6%에 이르고 있다. 설문응답자의 대부분이 난방비에 대한 지출이 가장 높다고 답변했는데, 이는 저층주거지 거주에 부담을 갖게 하는 요인으로 작용하고 있다.

[표 4-27] 주택 성능에 대한 만족도(전체)

구 분	단열		일조·채광·통풍·습도		상하수도·전기설비		유지보수 용이	
	응답수	비율(%)	응답수	비율(%)	응답수	비율(%)	응답수	비율(%)
매우 불만족	36	18.4	16	8.2	2	1.0	22	11.2
불만족	46	23.5	31	15.8	22	11.2	31	15.8
보통	58	29.6	55	28.1	52	26.5	72	36.7
만족	44	22.4	71	36.2	94	48.0	58	29.6
매우 만족	12	6.1	23	11.7	26	13.3	13	6.6
합계	196	100	196	100	196	100	196	100

지역별로 살펴보면 세 지역 모두 단열에 대한 불만족도가 가장 높으며, 2순위로 우이동과 금암2동은 유지보수 용이성을 꼽은 반면, 월곡2동은 일조·채광·통풍·습도와 상하수도 및 전기설비에 대한 불만이 더 높게 나타나고 있는 점이 특징적이다. 우이동은 단열(48.1%), 유지보수의 용이성(29.6%), 일조·채광·통풍·습도(22.2%) 순으로 나타났으며, 금암2동은 단열(55.9%), 유지보수 용이성(36.8%), 일조·채광·통풍·습도(26.4%), 상하수도 및 전기설비(11.8%) 순으로 나타났다. 두 지역 모두 마당이 있는 집이라는 특성과 건축년도가 오래된 주택이 많아서 단열에 취약하며 유지보수를 자주 해야 하기 때문에 관련항목에 대한 불만족도가 높은 것으로 보인다. 월곡2동은 단열(30.7%), 일조·채광·통풍·습도(22.8%), 상하수도 및 전기설비(21.9%), 유지보수 용이성(19.8%) 순으로 나타났는데, 일조 및 채광에 대한 불만은 다세대 주택간 좁은 간격 등의 주거지 특성에 기인한다. 또한 월곡동은 경제적 이유로 단열과 같은 고비용 집수리가 드물게 일어나고 있다.

[표 4-28] 주택 성능에 대한 만족도(지역별)

구분	단열		일조·채광·통풍·습도		상하수도·전기설비		유지보수 용이성		
	응답수	비율(%)	응답수	비율(%)	응답수	비율(%)	응답수	비율(%)	
우이동	매우 불만족	6	22.2	1	3.7	-	-	1	3.7
	불만족	7	25.9	5	18.5	2	7.4	7	25.9
	보통	7	25.9	5	18.5	10	37.0	9	33.3
	만족	5	18.5	10	37.0	11	40.7	10	37.0
	매우 만족	2	7.4	6	22.2	4	14.8	-	-
	합계	27	100	27	100	27	100	27	100
월곡2동	매우 불만족	12	11.9	9	8.9	2	2.0	7	6.9
	불만족	19	18.8	14	13.9	12	11.9	13	12.9
	보통	37	36.6	37	36.6	33	32.7	45	44.6
	만족	23	22.8	26	25.7	40	39.6	29	28.7
	매우 만족	10	9.9	15	14.9	14	13.9	7	6.9
	합계	101	100	101	100	101	100	101	100
금암2동	매우 불만족	18	26.5	6	8.8	-	-	14	20.6
	불만족	20	29.4	12	17.6	8	11.8	11	16.2
	보통	14	20.6	13	19.1	9	13.2	18	26.5
	만족	16	23.5	35	51.5	43	63.2	19	27.9
	매우 만족	-	-	2	2.9	8	11.8	6	8.8
	합계	68	100	68	100	68	100	68	100

3) 주택 개보수 현황 및 만족도

① 주택 개보수 현황

□ 긴급보수 및 간단수리 다수, 기본시설 유지관리 및 방수공사 빈번

조사 대상지 모두 수시로 주택 개보수가 이루어지고 있으며 심층면담 결과 가장 많이 이루어지는 개보수 항목은 동파 및 누수 등 긴급보수와 잠금장치 등 간단한 수리, 도배와 장판 및 방충망 교체 등 기본시설 유지관리이고 건축연도가 오래된 단독주택은 방수공사도 빈번한 것으로 나타났다. 이와 같은 개보수는 단독주택에서는 아주 일상적인 형태라 할 수 있다.

설문조사 결과, 빈도가 높은 개보수 항목으로는 간단한 수리가 가장 많았으며, 다음으로 기본시설 유지·관리, 방수성능개선, 외관마감 보수공사, 긴급보수, 내외부 청소관리, 에너지 성능개선, 외부공간공사, 방법강화시설, 구조변경(리모델링) 순으로 나타났다. 개보수를 한 적 있다고 응답한 항목 가운데 긴급보수는 즉시 처리하는 편이며, 그 외 간단한 수리 및 기본시설 유지·관리는 공사규모가 크지 않고 적은 비용으로 개선할 수 있는 항목 위주로 시행횟수가 많은 것으로 나타났다. 그러나 주택 에너지 손실로 인한 유지비가 많이 들어감에도 에너지성능개선 공사 시행여부는 낮게 나타났는데 이는 공사규모가 크고 개선비용도 부담스럽기 때문이며, 또한 부분적인 단열공사를 하더라도 실효성에 대한 의구심을 갖는 경우가 많은 것이 주요 요인으로 작동하는 것으로 조사되었다.

[표 4-29] 주택 개보수 구분 및 세부 항목

구분	세부항목
긴급보수	누수, 누전, 동파, 배관막힘
간단한 수리	창호 잠금장치, 세면기 싱크대 고장 및 배수상태
기본시설물 유지 관리	벽지, 장판, 문짝 등 소비성 자재 교체 등
주택 에너지성능 개선	벽체 등 단열보강, 이중창 설치, 태양열 집광판 설치 등
주택 방수성능 개선	바닥, 벽, 지붕 등 결로 및 방수공사
주택 리모델링	구조 및 용도 변경
방법시설	방법창, CCTV 설치 등 안전기능 강화
외관마감 및 보수공사	페인트, 도색, 외벽 타일 보수, 지붕 및 옥상 개선 등
외부공간 공사	담장, 외부계단, 대문, 마당, 포장 및 화단정비, 진입부 개선 등
주택 내부 및 옥외공간 청소관리	계단실, 복도, 욕실, 주방, 정화조 등

□ 지역별 개보수 현황

우이동의 경우 90년대에 건축된 집들은 부분적인 수선을 하면서 주택을 관리하고 있었으며, 70년대에 건축된 집들은 전면적인 내부 리모델링이나 지붕교체 공사들이 나타나고 있다.



[그림 4-39] 우이동 주택개보수 현황 : 대수선과 담장도색, 지붕교체

월곡2동의 경우 90년대 건축된 다세대 주택들의 개보수는 긴급보수, 간단한 수리, 기본 시설 유지관리에 집중되고 있으나, 30년 이상 된 집들은 개보수할 엄두를 내지 못하고 있다.



[그림 4-40] 개보수가 필요한 월곡2동 주택들

금암2동의 경우 단열 및 방수, 여름철 열기 차단 등의 이유로 옥상에 가설구조물인 그늘막을 설치한 주택들이 다수 있는 것이 특징적이다. 방수공사는 200여만 원의 비용이 소요되며 2~3년에 한번 시행해야 하는 반면, 그늘막은 약 1천만 원의 비용이 소요되더라도 방수 및 열기 차단이 용이하며 유지관리 기간이 길기 때문에 가설구조물의 경우 현행 건축법상 불법시설물로서 매년 벌금을 내야 하는 상황임에도 불구하고 집주인들이 선호하고 있다. 그 외 대상지 내부 한 골목은 주택에 딸린 창고를 거주용으로 변경하여 세를 놓고 있으며, 전면 리모델링을 통해 마당을 주차장으로 변경한 사례도 존재한다.



[그림 4-41] 금암2동 옥상 그늘막 설치 모습



대문을 중심으로 본 주택모습

창고를 개조한 셋방(중, 우)

[그림 4-42] 금암2동 주택개보수 현황

일반설문조사 결과, 세 지역 가운데 금암2동이 주택개보수를 많이 한 것으로 나타났으며, 월곡2동은 모든 항목에서 개보수 빈도가 대체로 낮은 것으로 나타났다. 우이동은 긴급보수, 기본시설 유지·관리, 방수 성능개선, 외관마감보수 공사를 많이 한 것으로 나타났다. 월곡2동은 간단수리 및 긴급보수, 기본시설 유지·관리 정도만 시행한 것으로 조사되어 긴급하거나 대체로 비용이 적은 항목에 대한 보수만 진행되었음을 알 수 있다. 또한 금암2동은 대부분의 주택이 간단한 수리와 기본시설 유지·관리에 대한 경험이 있었으며, 그 외에 외관마감 보수공사 및 방수성능개선, 긴급보수 및 에너지성능개선 공사도 다수 진행된 것으로 나타났다.

[표 4-30] 주택 시설개선 시행 유무 1

구분(%)	긴급보수		간단한 수리		기본시설 유지·관리		에너지 성능개선		방수 성능개선	
	유	무	유	무	유	무	유	무	유	무
전체	59.2	40.8	67.9	32.1	66.8	33.2	38.8	61.2	60.2	39.8
우이동	66.7	33.3	55.6	44.4	63.0	37.0	40.7	59.3	66.7	33.3
월곡2동	51.5	48.5	61.8	38.6	58.4	41.6	20.8	79.2	48.5	51.5
금암2동	67.6	32.4	82.4	17.6	80.9	19.1	64.7	35.3	75.0	25.0

[표 4-31] 주택 시설개선 시행 유무 2

구분(%)	구조변경 리모델링		방법강화시설		외관마감 보수공사		외부공간 공사		내·외부 청소 관리	
	유	무	유	무	유	무	유	무	유	무
전체	28.1	71.9	31.6	68.4	59.7	40.3	37.2	62.8	51.5	48.5
우이동	37.0	63.0	29.6	70.4	66.7	33.3	40.7	59.3	44.4	55.6
월곡2동	21.8	78.2	16.8	83.2	46.5	53.5	24.8	75.2	43.6	56.4
금암2동	33.8	66.2	54.4	45.6	76.5	23.5	54.4	45.6	66.2	33.8

② 주택개보수 만족도 및 어려운 점

□ 만족도 : 낮은 만족도, 10년 단위로 전면수리 해야

주택개보수에 대한 만족도는 만족(31.0%), 보통(54.6%), 불만족(14.3%)이라고 응답했다. 그러나 설문과정에서 ‘보통’이라는 응답은 불만족에 가까웠으며, 시공 후 하자에 대해 일정부분 감수하는 경향을 나타내고 있었는데 ‘만족스럽진 않으나 워낙 집이 오래되어 그 정도면 보통’이라는 인식이 대부분이었다.

한편 많은 응답자가 주택을 전면적으로 대수선했다고 응답했는데, 단독주거지의 경우 10여년이 지나면 노후가 심하기 때문에 전면적인 수리를 해야한다고 했다. 즉 업체에서 부분적인 공사를 제대로 했다고 하더라도 노후한 주택의 경우 연속적인 개선지점이 나타나기 때문에 공사 후 만족도가 떨어질 수밖에 없다. 응답자 일부는 대수선을 하지 않고 일부만 개선하는 것은 의미가 없지만 대수선 비용에 대한 부담으로 엄두를 내지 못하고 그대로 살고 있다고 응답하기도 했다.

[표 4-32] 주택 시설개선 후 만족도

구 분	전체		우이동		월곡2동		금암2동	
	응답수	비율(%)	응답수	비율(%)	응답수	비율(%)	응답수	비율(%)
매우 불만족	3	1.7	-	-	3	3.4	-	-
불만족	22	12.6	6	25.0	4	4.5	12	19.7
보통	95	54.6	13	54.2	49	55.1	33	54.1
만족	44	25.3	4	16.7	28	31.5	12	19.7
매우 만족	10	5.7	1	4.2	5	5.6	4	6.6
합계	174	100	24	100	89	100	61	100

□ 개보수 시 어려운 점 : 비용부담 및 공사업체 정보부족

주택 유지관리를 위한 개보수 시 애로사항으로는 비용부담이 가장 높은 응답을 보였으며, 관련 공사업체에 대한 정보부족 순으로 나타났다. 기타 의견으로 세입자의 경우 ‘주인이 신경을 쓰지 않기 때문’이라는 응답과 ‘재건축 구역으로 지정되면서 수리를 할 수 없다’는 의견이 있었으며, 개보수 결과에 만족하기 때문에 어려운 점이 없다는 등 다양한 의견이 제시되었다. 공사업체에 대한 정보 부족은 ‘신뢰할 수 있는가’라는 점이 가장 큰 애로점으로 나타났는데, 금암2동의 경우 주택수리를 위한 설비집들이 많았으나 간단한 수리를 제외하면 아는 사람을 통해서 공사업체를 소개받는 경우가 대부분이었다. 한편 아는 사람에게 공사를 의뢰하는 경우에 공사에 하자가 생겼을 시 적극적으로 문제를 제기하기 어렵다는 의견도 있었다.

[표 4-33] 주택 유지관리 및 개보수 시 어려운 점

구분(%)	전체		우이동		월곡2동		금암2동	
	응답수	비율(%)	응답수	비율(%)	응답수	비율(%)	응답수	비율(%)
주택 개보수 비용 부담	102	56.0	13	54.2	51	53.1	38	61.3
관련 공사업체 정보 부족	24	13.2	2	8.3	12	12.5	10	16.1
수라점검방법 등에 대한 정보 부족	16	8.8	5	20.8	7	7.3	4	6.5
지원 허가 등 제도관련 정보 부족	11	6.0	4	16.7	5	5.2	2	3.2
기타	29	15.9	-	-	21	21.9	8	12.9
합계	182	100.0	24	100.0	96	100.0	62	100.0

전체적으로 주택개보수의 어려운 점은 ‘비용부담’과 ‘신뢰할 수 있는 업체 선정’으로 대표된다. 저층주거지가 일반적이었던 70~80년대에는 소규모로 집을 지으면서 전문적으로 수리를 해주는 사람들이 안정적으로 존재했으며 가벼운 수리는 집주인이 직접 담당하는 시스템이었다. 그러나 대규모 공사가 일반화되어 동네 또는 집주인과 밀접한 관계의 소규모 수리업자가 사라짐으로써 신뢰 관계가 깨져 이 역시 개보수의 어려운 점으로 작용하고 있다.

금암2동의 한 응답자는 인터넷을 통해 집수리업체를 선정하여 만족한다고 응답하였는데, 동네에 설비업체가 많으나 신뢰에 대해 확신이 서지 않아 집수리 동호회를 검색하여 설비업체를 선정할 수 있었다고 답했다. 이는 인터넷을 이용한 ‘집수리업체 선정’의 가능성과 인터넷을 통한 사회적 관계망이 집수리까지 확대되고 있음을 보여주고 있다.

③ 현재 주택개보수 필요여부 및 공사 의향

□ 주택 개보수 필요 : 방수성능개선 > 에너지효율개선 > 긴급보수

현재 개보수가 필요한 곳이 있느냐는 질문에는 52.8%가 있다고 응답했으며, 가장 우선적으로 필요한 공사항목으로는 17.2%가 방수성능개선을 꼽았고 다음으로는 주택 에너지효율개선과 긴급보수 순으로 나타났다. 지역별로 살펴보면, 우이동은 주택 에너지성능개선을, 월곡2동은 주택 방수성능개선을, 금암2동은 주택 에너지성능개선과 주택외부 및 옥외공간 청소관리를 가장 필요한 사항으로 꼽았다.

[표 4-34] 현재 주택개보수의 필요 유무

구 분	전체		우이동		월곡2동		금암2동	
	응답수	비율(%)	응답수	비율(%)	응답수	비율(%)	응답수	비율(%)
있다	102	52.8	21	77.8	46	46.9	35	51.5
없다	91	47.2	6	22.2	52	53.1	33	48.5
합계	193	100.0	27	100.0	98	100.0	68	100.0

[표 4-35] 우선적으로 공사가 필요한 항목

구 분	전체		우이동		월곡2동		금암2동	
	응답수	비율(%)	응답수	비율(%)	응답수	비율(%)	응답수	비율(%)
긴급보수	16	16.2	2	9.5	9	19.1	5	16.1
간단한 수리	8	8.1	2	9.5	5	10.6	1	3.2
기본 시설물 유지·관리	7	7.1	1	4.8	5	10.6	1	3.2
주택 에너지성능개선	16	16.2	5	23.8	3	6.4	8	25.8
주택 방수성능개선	17	17.2	4	19.0	10	21.3	3	9.7
주택구조 및 용도변경 리모델링	5	5.1	2	9.5	2	4.3	1	3.2
방범창 CCTV설치 등 안전기능강화	2	2.0	1	4.8	1	2.1	-	-
외관가감 및 보수공사	10	10.1	2	9.5	5	10.6	3	9.7
외부공간 공사	4	4.0	1	4.8	2	4.3	1	3.2
주택 외부 및 옥외공간 청소관리	14	14.1	1	4.8	5	10.6	8	25.8
합계	99	100	21	100	47	100	31	100

□ 난방비 절감을 위한 공사 의향 높아

저층주거지 유지·관리비 중 가장 큰 비중을 차지하는 난방비 절감을 위해 비용을 감수한 에너지효율개선 공사의 의향을 묻자 45.4%가 의향이 있다고 응답하였으며, 우이동이 63%로 가장 높은 응답률을 보였다. 우이동은 대부분 전원주택이며 경제적 부담이 다른 지역보다 상대적으로 적기 때문인 것으로 판단된다.

[표 4-36] 에너지성능향상을 위한 공사 의향

구 분	전체		우이동		월곡2동		금암2동	
	응답수	비율(%)	응답수	비율(%)	응답수	비율(%)	응답수	비율(%)
있다	89	45.4	17	63.0	42	41.6	30	44.1
없다	107	54.6	10	37.0	59	58.4	38	55.9
합계	196	100	27	100	101	100	68	100

□ 개보수 공사비용 저금리 대출 의사 적어

주택 유지·관리 및 개보수를 위한 공사비용을 저금리로 대출해 줄 경우 이용할 의사가 있느냐는 질문에는 30.1%만 그렇다고 응답했는데, 지역별로는 우이동이 33.3%, 금암2동이 32.4%, 월곡2동이 27.7%가 이용할 의사가 있다고 응답했다. 이용하지 않겠다는 응답자의 다수는 대출을 갚을 능력이 없다는 이유가 가장 많았는데, 집은 소유하고 있지만 일정한 수입원이 없는 노인들이 대부분이기 때문에 대출에 대한 빚을 부담스럽게 인식하고 있었다.

[표 4-37] 주택개보수 공사비용에 대한 저금리 대출 이용 의사

구 분	전체		우이동		월곡2동		금암2동	
	응답수	비율(%)	응답수	비율(%)	응답수	비율(%)	응답수	비율(%)
있다	59	30.1	9	33.3	28	27.7	22	32.4
없다	137	69.9	18	66.7	73	72.3	46	67.6
합계	196	100	27	100	101	100	68	100

④ 주택 유지·관리를 위한 유료서비스 이용 현황

응답자 중 유료로 주택 외부공간을 관리하고 있는가라는 질문에 단 한명만이 응답했는데, 5층 규모의 다세대를 소유한 주민이 계단청소를 외부에 위탁하고 있었다.

4) 주거지 환경 유지·관리 수요 현황

□ 저층주거지 개선점 : 주택성능 개선 > 주택 유지·관리 어려움 > 생활편의시설 및 주차문제

저층주거지의 개선점으로는 단열과 방수 등 주택성능 개선에 대한 수요가 가장 높게 나타났으며, 다음으로 주택 유지·관리의 어려움과 생활편의시설 및 주차공간 등을 개선해야 한다는 의견이 많았다.

[표 4-38] 저층주거지 개선점

구 분	전체		우이동		월곡2동		금암2동	
	응답수	비율(%)	응답수	비율(%)	응답수	비율(%)	응답수	비율(%)
주택성능 개선(단열&방수)	52	26.5	12	44.4	23	22.8	17	25.0
주택 유지·관리(개보수) 어려움	38	19.4	4	14.8	11	10.9	23	33.8
방법 및 치안 불안	28	14.3	1	3.7	18	17.8	9	13.2
쓰레기 처리 및 적치공간 관리	18	9.2	3	11.1	10	9.9	5	7.4
생활편의시설 및 주차공간 마련	38	19.4	4	14.8	23	22.8	11	16.2
기타	22	11.2	3	11.1	16	15.8	3	4.4
합계	196	100	27	100	101	100	68	100

□ 저층주거지 환경 관리 : 방법·치안 > 주차관리 > 골목길 청소관리

주거지 환경 유지·관리에 있어서 우선적으로 필요한 항목에 대한 설문결과 방법·치안에 대한 요구가 가장 높았으며, 다음으로는 도로 불법주정차 관리, 집 앞 골목길 청소관리로 순으로 나타났다. 2순위에는 쓰레기 처리 및 적재장소 관리가 가장 높았으며, 도로 불법 주정차 관리, 주차 공간 유지·관리 순으로 나타났다.

[표 4-39] 주거환경 유지·관리 필요사항

항목	1순위		2순위		종합	
	빈도	비율(%)	빈도	비율(%)	빈도	비율(%)
집앞 및 골목길 청소관리	34	17.4	12	7.4	46	12.4
쓰레기 처리 및 적재장소 관리	19	9.7	38	23.3	57	16.5
방법·치안 관리	56	28.7	19	11.7	75	20.2
주차공간 유지·관리	24	12.3	26	16.0	50	14.2
도로 불법주정차 관리	35	17.9	34	20.9	79	19.4
소독, 해충방제 서비스	13	6.7	25	15.3	48	11
가로등 유지·관리	3	1.5	9	5.5	12	3.5
기타	11	5.6	-	-	11	2.8
합계	195	100	163	100	358	100

5) 지원센터에 대한 인식

① 지원센터 필요성과 역할

□ 저층주거지 주거환경 유지·관리 지원센터 필요

저층주거지 주거환경 유지 및 관리를 위한 지원센터가 필요하다고 보는가라는 질문에는 59.7%가 필요하다고 응답했는데, 지역별로는 우이동 66.7%, 금암2동 61.8%, 월곡2동 56.4%가 필요하다고 응답했다. 필요하지 않다고 응답한 경우도 40.3%나 되었는데, 불필요하다는 이유는 매우 다양했다. 우선 집은 집주인 스스로가 관리해야 할 영역으로 바라보는 시선이 강하며, 아파트와 같은 공동주택의 경우 관리할 영역이 명확하지만 일반 주거지의 경우 관리영역을 명확히 하기 어렵다는 점, 필요성은 있을 것 같지만 너무 막연하고 응답자 개인에게는 별로 도움이 될 것 같지 않다는 점, 집수리와 관련된 상담 역시 믿을만한 업체에게 하는 것이 더 나을 것이라는 등의 의견이 있었다.

[표 4-40] 지원센터의 필요성

구 분	전체		우이동		월곡2동		금암2동	
	응답수	비율(%)	응답수	비율(%)	응답수	비율(%)	응답수	비율(%)
필요하다	117	59.7	18	66.7	57	56.4	42	61.8
필요하지 않다	79	40.3	9	33.3	44	43.6	26	38.2
합계	196	100	27	100	101	100	68	100

□ 지원센터 역할 : 생활안전 및 편의제공 서비스

지원센터 역할 중 가장 필요한 것으로는 세 지역 모두 생활안전 및 편의제공 서비스를 가장 우선적으로 선택하였는데, 이는 저층주거지를 기피하는 가장 큰 요소인 방범과 치안, 쓰레기 처리는 개개인의 노력으로 해결하기가 쉽지 않기 때문인 것으로 파악된다. 다음으로는 주택 유지·관리 서비스 지원이었으며, 개별주택 이외의 주거지 환경(공원, 놀이터, 주차장, 가로) 유지·관리를 위한 지원 순이었다.

[표 4-41] 지원센터의 역할 중 가장 필요한 항목

구 분	전체		우이동		월곡2동		금암2동	
	응답수	비율(%)	응답수	비율(%)	응답수	비율(%)	응답수	비율(%)
주택 유지·관리 서비스(점검, 긴급보수, 간단한 수리) 지원	47	24.7	5	18.5	29	29.9	13	19.7
주택 성능향상을 위한 리모델링 서비스 지원	22	11.6	5	18.5	8	8.2	9	13.6
주택 관련 상담 및 정보제공	18	9.5	-	-	9	9.3	9	13.6
생활안전 및 편의제공 서비스 지원	66	34.7	13	48.1	35	36.1	18	27.3
개별 주택 이외의 주거지 환경 유지·관리를 위한 지원	37	19.55	4	14.8	16	16.5	17	25.8
합계	190	100	27	100	97	100	66	100

② 지원센터 설치 위치

□ 지원센터 지역(마을)단위 설치, 수요를 고려할 경우 자치구에 설치

지원센터의 설치장소는 ‘지역(마을)단위 설치’에 대한 의견이 가장 많았는데, 이는 생활안전 서비스나 주거지 환경 유지·관리를 위한 지원은 지자체 단위보다는 생활권 단위에서 진행되어야 실질적인 개선이 이루어지기 때문이라고 응답했다. ‘지자체 내 종합센터 설치’라고 응답한 사람들의 다수는 수리나 개보수 지원, 정보제공 등의 영역은 마을단위에서 수요가 많지 않기 때문에 자치구에 설치하는 것이 경제적이라는 의견을 피력했다. 또한 경제적으로 어려운 사람들을 대상으로 지원센터가 역할을 해야 한다는 의견도 있었으며, 지자체에 설치할 경우 실제 서비스를 이용할 사람들이 얼마나 되겠는가라는 회의론도 있었다.

[표 4-42] 지원센터가 설치되어야 하는 장소

구분(%)	전체		우이동		월곡2동		금암2동	
	응답수	비율(%)	응답수	비율(%)	응답수	비율(%)	응답수	비율(%)
지자체(시,군,구) 내 설치	59	30.6	13	48.1	29	29.0	17	25.8
필요지역에 마을단위로 설치	110	57.0	12	44.4	62	62.0	36	54.5
기타	24	12.4	2	7.4	9	9.0	13	19.7
합계	193	100	27	100	100	100	66	100

③ 지원센터 운영 및 이용의사

□ 지원센터 유료 이용의사 및 가입의사

지원센터 서비스 이용 방식은 무료로 운영해야 한다는 응답이 가장 높았으며, 기타 의견으로 ‘잘 모르겠다’라는 응답이 다수였는데 아파트와 다른 일반 주거지에서의 지원센터가 어떤 형태이고 어떤 역할을 해야 할 것인지에 대해 명확하게 이해하기가 어렵기 때문이었다. 지원센터 가입을 통한 서비스 이용의사는 54.1%가 이용의사가 있다고 응답했는데, 세 지역 모두 긍정적인 대답이 부정적인 대답보다 우세했으나 그 차이는 크지 않다.

[표 4-43] 지원센터 서비스 이용방식

구 분	전체		우이동		월곡2동		금암2동	
	응답수	비율(%)	응답수	비율(%)	응답수	비율(%)	응답수	비율(%)
유료운영	52	26.7	6	22.2	13	13.0	33	48.5
무료운영	74	37.9	13	48.1	50	50.0	11	16.2
항목에 따라 유·무료 운영	49	25.1	3	11.1	31	31.0	15	22.1
기타	20	10.3	5	18.5	6	6.0	9	13.2
합계	195	100	27	100	100	100	68	100

[표 4-44] 지원센터 가입을 통한 서비스 이용 의사

구 분	전체		우이동		월곡2동		금암2동	
	응답수	비율(%)	응답수	비율(%)	응답수	비율(%)	응답수	비율(%)
이용의사가 있다	105	54.1	14	51.9	56	55.4	35	53.0
이용의사가 없다	89	45.9	13	48.1	45	44.6	31	47.0
합계	194	100	27	100	101	100	66	100

□ 지원센터 서비스 항목별 이용의사

각 서비스 항목별 유료로 이용할 의사에 대한 질문에는 대부분 신청 시 지불할 의사가 있다고 했는데, 그중에서도 긴급보수, 간단한 수리, 주택성능개선 및 개보수에 대한 유료 이용의사가 높게 나타났다. 그 외 기본시설물 유지관리, 주택안전점검, 에너지절감형 개보수, 무장애공간 개보수, 에너지효율 점검, 청소위생 관련 연계, 주택개량 관련 상담지원, 주택거래분쟁 관련 상담지원 순으로 나타났다. 또한 매달 관리비 지불의사를 표시한 응답자 중 지원센터의 적정한 월 관리비로 1만 원 이하를 가장 많이 선택하였으며, 가격이 오를수록 응답수가 감소했다.

[표 4-45] 지원센터의 적정한 월 관리비

구 분	전체		우이동		월곡2동		금암2동	
	응답수	비율(%)	응답수	비율(%)	응답수	비율(%)	응답수	비율(%)
5천원 ~ 1만원	28	43.1	2	50.0	18	50.0	8	32.0
1 ~ 3만원	26	40.0	1	25.0	11	30.6	14	56.0
3 ~ 5만원	9	13.8	1	25.0	5	13.9	3	12.0
5만원 이상	2	3.1	-	-	2	5.6	-	-
합계	65	100	4	100	36	100	25	100

[표 4-46] 지원센터 가입을 통한 서비스 이용 의사

구 분	전체		우이동		월곡2동		금암2동			
	응답수	비율(%)	응답수	비율(%)	응답수	비율(%)	응답수	비율(%)		
주택유 자관 리	긴급보수	매달지불	20	18.9	3	20.0	5	8.9	12	34.3
		신청시 지불	75	70.8	8	53.3	45	80.4	22	62.9
		이용의사없음	11	10.4	4	26.7	6	10.7	1	2.9
	간단한 수리	매달지불	20	18.9	2	13.3	5	8.9	13	37.1
		신청시 지불	66	62.3	6	40.0	40	71.4	20	57.1
		이용의사없음	20	18.9	7	46.7	11	19.6	2	5.7
	주택성능개선 개보수	매달지불	17	16.0	1	6.7	4	7.1	12	34.3
		신청시 지불	66	62.3	8	53.3	42	75.0	16	45.7
		이용의사없음	23	21.7	6	40.0	10	17.9	7	20.0
	기본시설 유지·관리	매달지불	19	17.9	1	6.7	6	10.7	12	34.3
		신청시 지불	62	58.5	4	26.7	38	67.9	20	57.1
		이용의사없음	25	23.6	10	66.7	12	21.4	3	8.6
	청소위생 관리	매달지불	25	23.6	2	13.3	8	14.3	15	42.9
		신청시 지불	52	49.1	4	26.7	39	69.6	9	25.7
		이용의사없음	29	27.4	9	60.0	9	16.1	11	31.4
주택 개 보 수	에너지효율 개보수	매달지불	17	16.0	1	6.7	5	8.9	11	31.4
		신청시 지불	58	54.7	7	46.7	37	66.1	14	40.0
		이용의사없음	31	29.2	7	46.7	14	25.0	10	28.6
	무장애공간 개보수	매달지불	15	14.2	-	-	4	7.1	11	31.4
		신청시 지불	55	51.9	3	20.0	36	64.3	16	45.7
		이용의사없음	36	34.0	12	80.0	16	28.6	8	22.9
주택 점 검	주택안전 점검	매달지불	25	23.6	1	6.7	8	14.3	16	45.7
		신청시 지불	62	58.5	7	46.7	41	73.2	14	40.0
		이용의사없음	19	17.9	7	46.7	7	12.5	5	14.3
	에너지효율 점검	매달지불	23	21.7	1	6.7	6	10.7	16	45.7
		신청시 지불	54	50.9	7	46.7	37	66.1	10	28.6
		이용의사없음	29	27.4	7	46.7	13	23.2	9	25.7
주택 관 련 상 담	주택개량 관련 상담	매달지불	17	16.0	-	-	5	8.9	12	34.3
		신청시 지불	52	49.1	7	46.7	35	62.5	10	28.6
		이용의사없음	37	34.9	8	53.3	16	28.6	13	37.1
	주택거래분쟁 관련 상담	매달지불	15	14.2	-	-	4	7.1	11	31.4
		신청시 지불	48	45.3	6	40.0	33	58.9	9	25.7
		이용의사없음	43	40.6	9	60.0	19	33.9	15	42.9

6) 지속거주 의사

향후 다른 주택으로 이사할 희망이나 계획이 있느냐는 질문에는 60.5%가 없다고 응답했는데, 오랜 거주기간은 ‘동네나 집에 대한 심리적 안정감’, ‘이웃과의 커뮤니티’ 등을 통해 거주환경의 불편함을 상쇄하기 때문이라는 이유를 들었다. 또한 단독주택의 마당에 대한 선호도도 높았으며, 남성의 경우 단독주택지는 노후에 소일거리가 많다는 이유도 있었다. 한편 이사할 계획이 있는 응답자의 54.5%는 아파트를 선호했는데 금암2동이 81.5%로 가장 높았으며, 아파트 다음으로는 단독주택을 선호하는 것으로 나타났다.

[표 4-47] 다른 주택으로 이사할 계획 유무

구 분	전체		우이동		월곡2동		금암2동	
	응답수	비율(%)	응답수	비율(%)	응답수	비율(%)	응답수	비율(%)
있다	77	39.5	9	33.3	41	40.6	27	40.3
없다	118	60.5	18	66.7	60	59.4	40	59.7
합계	195	100	27	100	101	100	67	100

[표 4-48] 향후 선택 주택유형

구 분	전체		우이동		월곡2동		금암2동	
	응답수	비율(%)	응답수	비율(%)	응답수	비율(%)	응답수	비율(%)
단독주택(1가구)	20	26.0	3	33.3	16	39.0	1	3.7
다가구 거주 단독주택	5	6.5	1	11.1	3	7.3	1	3.7
다세대 주택	6	7.8	1	11.1	4	9.8	1	3.7
점포주택 등 복합용도 주택	1	1.3	-	-	1	2.4	-	-
아파트	42	54.5	4	44.4	16	39.0	22	81.5
기타	3	3.9	-	-	1	2.4	2	7.4
합계	77	100	9	100	41	100	27	100

5. 분석의 종합

1) 지역 및 주민 특성을 고려한 관리체계 마련 필요

- 자가 비율이 높으며, 오랜 거주기간과 고령화

조사대상지는 일반적인 단독주택 밀집지역에서 그리하듯 도로, 주차장 등과 같은 기반시설은 부족하였으나, 광역교통체계와 대중교통체계, 복지시설 및 교육시설, 도서관 등 생활편의 공공시설, 공원녹지가 양호하며, 특히 자연환경이 우수하고 거주기간이 길어 이웃 간의 유대감이 높은 특징을 보이고 있다.

설문응답자의 특성을 살펴보면 60세 이상이 53.1%, 자가 소유자가 70.9%, 11년 이상 거주자가 58.7%로, 설문조사에 응한 응답자는 자가 소유의 주택에서 거주기간이 길며 고령화된 것으로 요약된다. 대부분 20년 이상, 길게는 40년 이상 된 노후한 주택들이 많아 단열 등 생활편의성이 떨어지는데, 오래 거주한 곳일수록 생활의 불편함과는 별개로 거주 주택에 대한 애착이 높고 지속거주의사도 높은 것으로 나타났다.

한편 조사대상지는 노후 주택들이 많아 주민들 대부분이 주택개보수에 대한 필요성을 인지하고 있으며, 실제로 난방비 절감을 위한 공사 의향도 높게 나타났다. 그러나 심층면담 결과 거주자의 고령화에 따라 많은 주민이 공사비에 대한 경제적 부담을 갖고 있어 실질적인 정비는 어렵고, 실제로 정비가 미흡한 것으로 조사되었다. 따라서 이러한 지역과 주민의 특성을 고려한 주거지 정책지원방안 마련이 필요하다.

2) 저층주거지에 적절한 생활서비스 지원정책 필요

- 중간영역에 대한 관리소홀로 주거지의 안정성, 쾌적성, 편의성 저하

동네 커뮤니티가 활발한 저층주거지의 경우 주민간의 자발적 움직임에 의해 주거환경이 관리되고 있으나, 이마저도 물리적 환경의 쇠퇴, 주거인구의 노령화 등으로 주거환경의 안정성 및 쾌적성이 상실되고 있다. 조사대상지의 경우 나름의 정주성을 확보하고 있는 곳으로 쓰레기 관리 등은 상대적으로 양호하나, 공공영역에서 담당해야 할 치안이나 방법, 주차관리 등은 매우 취약한 상태로 나타났다.

설문조사 결과 저층주거지 주민들이 느끼는 개선되어야할 항목으로 방법·치안, 쓰레

기 처리 및 관리, 주차문제를 공통적으로 꼽았으며, 이런 문제는 저층주거지를 기피하고 아파트와 같은 공동주택을 선호하게 만드는 요인이다. 최근 들어 저층주거지에 대한 사회적 관심이 증대되었지만 기존에 공동주택 중심의 행정 및 지원체제로 인한 저층주거지 주거환경은 더욱 열악해지고 있다. 따라서 저층주거지의 안정성과 쾌적성을 확보하기 위한 행정의 생활서비스 지원정책이 절실한데, 이는 개별관리와 이웃 간 협조, 행정지원이라는 3가지 요건이 종합되어야 할 필요가 있다.

1주일에 2회 쓰레기를 수거해가지만 골목 안쪽의 쓰레기를 가끔 수거해가지 않는 경우도 있다. 그래서 아파트와 같은 형태로 골목길 공동 수거함 설치를 생각해서 이웃과 협의해서 구청에 요구했으나 법적으로 10인 이상의 공동주택에만 해당된다고 해서 추진되지 못하고 있다. 또한 설치 위치의 문제도 있다고 난색을 표했다.(우이동)

파출소가 지구대로 변했고 원래 이곳이 월곡2동인데 지구대로 바뀌면서 석관동 관할이어서 치안에 불만이 있다.(월곡2동)

별 무리없이 살고 있지만 치안에 대해 매우 불만스럽다. 자전거로 배달을 하는데 밖에 세워둔 자전거가 벌써 5대나 도난당했다. PC방이 있는데 아마도 이로 인해 좀도둑들이 많다고 본다. 또 동네가 청결할 수 있도록 소독이나 해충방제가 제대로 되지 못하고 있다.(금암2동)

3) 주택 성능향상을 위한 유지관리에 대한 수요 대응 필요

□ 주택 성능개선 미흡으로 주거안전성 저하 및 유지관리 비용 증가

저층주택 개보수 수요 조사결과 지붕이나 옥상의 방수성능과 단열성능 개선에 대한 요구가 가장 높게 나타났으며, 다음으로 누전·누수·동파 등 긴급보수에 대한 요구가 높았다. 또한 금암2동의 경우는 주택 외부 및 옥외공간 청소관리에 대한 수요도 높게 나타났다.

주택에 대한 만족도에서도 단열에 대한 불만이 월등히 높게 나왔는데, 이는 단열에 대한 높은 주거유지비 지출로 이어져 결국 단열로 지출되는 주거유지비에 대한 부담과 불만이 높음을 알 수 있다. 이처럼 주택 에너지 손실로 인한 유지비가 많이 들어감에도 불구하고 에너지성능개선을 위한 공사 시행은 매우 저조한 것으로 나타났다. 주택개보수 현황을 보면 동파 및 누수 등 긴급보수와 장금장치 등 간단한 수리, 도배와 장판 교체 등과 같은 기본시설 유지·관리는 다수 진행된 반면, 단열성능 향상을 위한 개보수 공사는 미흡한 것으로 조사되었다. 이는 공사규모가 크고 개선비용도 부담스럽기 때문인데, 결국 저층주택의 낮은 주택성능수준이 거주자의 경제적 부담으로 이어지고 있으며 이에 따라 주거안전성 및 주거편리성이 떨어져 저층주택 거주에 대한 불만이 높음을 알 수 있다.

그런데 난방비가 너무 많이 든다. 주택을 수리하거나 하기가 너무 힘들고, 손도 가고, 계속 손을 봐야 할 곳들이 있다. 비용이 들더라도 에너지성능 등이 개선된다면 할 생각은 있다. 왜냐면 어쩔든 유지·관리비를 줄여야 하기 때문이다. 그러나 대출을 받을 생각은 없다. 결국 빚으로 남을 것이다.

□ 주택 유지·개보수 관련 정보, 지원 미흡

주민면담 및 설문조사 결과 주택개보수 시 어려운 점은 비용부담과 공사업체에 대한 정보부족으로 나타났다. 즉 어느 업체에 어떻게 연락해야 하는지 모르는 경우가 많아 어려움을 겪고 있었다. 조사대상자 중 45.4%가 저층주택 유지·관리비 중 가장 큰 비중을 차지하는 난방비 절감을 위해서 비용이 들더라도 공사를 할 의향이 있는 것으로 조사되었다. 해피하우스센터와 같은 정보전달의 중심점이 되는 전담조직의 필요성에 대한 공감대가 형성되고 있음을 알 수 있다. 그러나 비용부담에도 불구하고 저금리 대출 의사는 적은 것으로 나타났다. 이는 집을 소유하고 있으나 고정적인 수입이 없는 노인층들이 많아 대출에 대한 빚을 부담스럽게 인식하고 있기 때문이다.

집수리는 일상적이다. 2년에 한번은 이리저리 손을 본다. 동네주민들이나 아는 사람에게 의뢰해서 했는데 그러다보니 하자가 생겨도 말을 못한다. 그래서 집수리를 맡길 사람이 항상 고민된다.(우이동)

공사는 이리저러하게 많이 했는데 항상 하자가 발생한다. 사후 A/S도 부재하다. 현재에도 단열과 누수공사가 필요하지만 관련 업체에 대한 정보 부족으로 망설이고 있다. 동네에 설비집이 있지만 그래도 아는 사람과 신뢰할 수 있는 사람과 하고 싶다.(금암2동)

□ 지역업체의 기술력에 대한 공신력 확보 어려움

거주자들은 단독주택의 경우 10년이 지나면 노후도가 심해져 전면적인 수리를 해야 함을 알고 있음에도 불구하고 단열 등의 공사 수행 시 실효성에 대한 의구심을 갖는 경우가 많아 쉽게 진행을 하지 못하는 것으로 나타났다.

시설 개보수 결과에 대해서는 세 곳 모두 만족도가 낮았는데, 공사업체의 부실시공이 가장 큰 원인으로 나타난 점은 이를 단적으로 보여주고 있다. 공사업체에 대한 정보부족은 신뢰도의 부분이 가장 큰 애로점으로 나타났는데, 업체를 선정할 때 신뢰성을 가장 우선시하기 때문에 지인의 소개로 업체를 선택하는 것으로 나타났으며 금암동의 일부 젊은 층은 인터넷 정보교류를 통해 업체를 선정하기도 했다.

70~80년대는 소규모로 집을 지으면서 전문적으로 수리를 해주는 사람들이 안정적으로 존재했으며 가벼운 수리는 집주인이 직접 담당하였으나, 대규모 공사가 일반화되어 동네 또는 집주인과 밀접한 관계의 소규모 수리업자가 사라지면서 신뢰 관계가 깨지게 되었

다. 실제로 저층주택의 거주편의성 향상에 따른 만족도 증진을 위해서는 기술력을 갖춘 지역 건축관련 업체의 시장경쟁력이 확보되어야 하며, 이를 위한 지원방안의 마련도 필요하다. 또한 기술력을 담보할 수 있는 업체에 대한 지원 및 관리를 통해 주민들에게 업체에 대한 정보 및 연계 등의 서비스를 제공할 수 있는 체계 역시 필요하다.

19년동안 살면서 옥상방수만 3차례 했다. 그 외 페인트 도색 2회, 수도 및 하수 2회, 그 외 자잘한 공사를 많이 했는데 단열공사는 실제 그리 효과가 없다. 창문이나 벽으로 바람이 들어오기도 하고 벽 자체가 단열이 되지 않아 공사를 하더라도 효과가 그리 크지 않기 때문에 불만족스러운데, 비용부담만이 아니라 관련 정보도 부족하기 때문에 불만족스럽다. 여전히 단열공사가 가장 시급하지만 이젠 공사를 하더라도 효과가 있을지 미지수이기 때문에 주저하고 있다.

4) 체계적인 주거환경 관리 필요

□ 무분별한 주택개보수에 따른 가로환경 악화

조사대상지 주민들은 노후주택에 대해 주민들 스스로 주택개보수를 진행하고 있는 것으로 조사되었는데, 건축연도가 오래된 단독주택의 경우 방수공사가 빈번한 것으로 나타났다. 우이동의 경우 경관협정사업에 의해 담장보수, 지붕교체 등의 공사가 진행되면서 노후주거지 가로경관이 좋아지는 긍정적인 효과가 있기도 하였으나, 그 외 지역에서는 단열 및 방수를 위한 공사의 개선효과는 미흡하고 오히려 습도, 환기, 채광 등의 성능수준은 저하되고 있는 것으로 조사되었다. 특히 금암2동의 경우 단열 및 방수, 여름철 열기 차단 등의 이유로 옥상에 가설구조물인 그늘막을 설치한 사례가 많이 나타나고 있는데, 이는 불법시설물일 뿐만 아니라 가로경관을 저해하고, 이웃집에 대한 일조, 프라이버시 침해 등의 요인이 되고 있다.

이처럼 주택개보수 및 신축에 대한 수요는 많으나 주거환경관리에 대한 체계적인 정보제공이나 지원책이 미흡하여 단기적으로 값싸고 편리한 방식이 만연함으로써 주민들 스스로 주거지환경을 악화시키는 상황이 자행되고 있다. 편리하고 쾌적한 주거공간 조성을 위한 근본적인 지원대책 마련이 필요하다.

옥상에 가건물을 지어서 햇빛도 막고 누수도 막고 있는데 옥상 방수처리 비용이 보통 3백만원 든다. 그래도 3~4년이면 또 해야한다. 그래서 천만원 들여서 지붕을 씌웠다. 여름에 옥상으로부터 내리쬐는 햇빛도 막고 누수도 막아서 좋기는 하지만 불법건축물이어서 매년 벌금을 내고 있다. 그래도 어쩔 수 없다.(금암2동)

5) 주거환경 및 주택관리 지원센터 운영 필요

□ 생활안전 및 편의제공 서비스 필요

지원센터의 필요성에 대해서는 약 60%가 필요하다고 인식하고 있었으나, 불필요하다는 의견도 상당히 많은 것으로 조사되었다. 지원센터가 불필요하다는 이유로는 집은 집 주인 스스로가 관리하는 영역이라는 점, 저층주거지의 경우 관리영역을 명확하게 하기 어렵다는 점, 필요성은 있지만 막연하다는 점, 개인에게는 별로 도움이 되지 않을 것 같다는 점, 지원센터에서 소개해주는 업체보다 주위에서 소개받은 업체가 더 나을 것이라는 점 등이 있었다. 아직까지 저층주거지 관리를 위한 지원센터가 어떠한 서비스를 제공할 수 있는지 인지도는 낮았으나, 일반설문 결과 주택 유지·관리보다는 방법·치안 및 쓰레기 관리와 같은 생활안전과 편의제공 서비스에 대한 요구가 높았다.

지원센터는 필요한 것 같기는 하지만 너무 막연하다. 아파트에서도 집수리를 관리사무소가 하지는 않는 것으로 알고 있는데 그냥 개별 주택 이외의 주거지 환경이라도 잘 관리해주면 동네가 깨끗해보일 것이다. 당연히 유료로 운영해야 한다. 돈은 들것 아닌가. 가입할 생각도 있기는 하지만 좀 막연하다. 구체적인 예가 필요하다고 본다.(금암2동)

지원센터는 필요하다고 보며 생활안전과 편의제공 서비스 지원이 가장 중요하다고 본다. 집은 알아서 고치기 때문인데 따라서 지원센터는 지자체 종합센터로 설치해서 단독주택지 모두의 안전 및 편의제공 서비스를 지원하는 것이 타당하다고 본다. 그러나 나는 이용할 생각이 없다. 굳이 이용한다면 청소위생관련 업무와 에너지 절감 개보수, 자금관련 상담, 분쟁 상담 등에 신청시 지불하면서 이용할 수는 있을 것이다. 주차와 쓰레기 관리가 우선이다.(금암2동)

□ 주택 유지·관리 관련 정보제공, 상담, 교육 지원 필요

주택 유지·관리와 관련해서는 무료로 주택관련 정보제공이나 상담, 교육 등에 대한 지원요구가 많았다. 집수리는 기본적으로 개인 스스로 관리하는 것이 합당하나, 스스로 집을 관리하고 수리할 수 있도록 방식을 알려주거나 교육을 지원해줄 필요가 있다는 의견들이 대체로 많은 것으로 조사되었다.

지원센터는 별로 동의하지 않는다. 만일 있다면 주택관련 정보제공이나 상담을 해주면 좋을 것 같다. 상담은 지자체에 있는 것이 많은 사람들이 이용하기에 편리할 것으로 보이는데, 상담이라면 무료로 해주는 것이 나올 것 같다. 개인적으로 회원가입을 할 생각은 없고, 오히려 동사무소에 지원센터를 설치해서 가난한 사람들에게 무료로 집도 수리해주고 이런저런 상담도 함께 하는 것이 나올 것 같다. 주거복지라고 해야 할까..(금암2동)

지원센터에 대해서도 그렇다. 자기집은 기본적으로 스스로가 관리해야 한다. 아무리 낡아도 손을 자주 대주면 그럭저럭 살만하다. 지원센터는 동네관리에 치중하거나 공용주차장 같은 현안에 도움을 주었으면 한다. 만일 이용한다면 수리에는 당연히 비용을 내야 하지만 점검이나 상담에는 비용을 지불하는 것이 주저된다. 스스로 집을 수리하는 법을 가르쳐주는 것도 하나의 방법이다.

□ 주택개보수 실비용에 대해서는 유료지불 의사

유료관리에 있어서는 부정적인 의견이 많았는데 아파트처럼 쉽지 않을 것이라는 점, 유료서비스에 대한 신뢰부족, 지원받을 서비스 내용에 대한 인지도 부족 등이 요인으로 작용하고 있는 것으로 나타났다. 그러나 유료지불 의사는 지원서비스 항목에 따라 의견이 달랐는데, 대체로 상담 및 정보제공, 에너지 점검, 주택개보수 관련 장비구입, 재료비가 소요되지 않은 공사의 인력지원 등에 대해서는 무상서비스를 요구하였으며, 주택개보수 시 소요되는 실비용에 대해서는 유료지불 의사가 높았다.

결과적으로 개인영역인 주택의 유지·관리에 대한 무상지원에 대해서는 부정적이었으나, 주택을 관리하고 개보수 하는데 필요한 점검, 정보제공, 상담, 교육, 장비제공 등에 대한 공공의 서비스 요구는 높은 것으로 나타났다.

지원센터는 부담액이 저렴하다면 필요하다고 본다. 특히 주택의 유지·관리 서비스에 대한 지원이 필요한데 이는 지자체에 설치해서 많은 사람들이 이용하게 하는 것이 나을 것이다. 유료지불에 대해서는 서비스 항목에 따라 달라질 필요가 있는데 청소나 에너지 점검, 상담은 이용할 의사가 없고, 그 외 유지·관리와 개보수 시에는 필요할 경우 지불해서 이용할 생각은 있다. 그런데 고려해야 할 부분이 단독주택은 하나를 고친다고 해결되지는 않는다는 것이다. 정기적으로 전체를 손을 봐야 하고 그 다음에 부분 부분 손을 봐야만 한다. 이런 점들이 고려될 필요가 있다. 장비 등의 구입은 지원센터가 하고 고치는 것만 주민이 내는 것도 좋을 것이다. 하수가 막혔을 경우 15~20만원이 든다. 인건비만 줘도 되는 부분을 아마도 지원센터에서 하면 좋을 것 같다.(금암2동)

제5장 해외사례분석 및 시사점 도출

1. 미국의 주택 개선 정책 및 사업
2. 영국 HIAs의 운영 및 활동
3. 프랑스의 주택개선 지원정책 및 프로그램
4. 시사점

1. 미국의 주택 개선 정책 및 사업

1) 주택개선 정책

□ 연방(Federal) 정부 차원

미국의 연방 정부 차원에서의 (저층)주거지 유지·관리는 주거 및 도시개발부(HUD; Department of Housing and Urban Development)의 주택 개선(Home Improvement) 정책에 의해 이루어진다.⁹²⁾ 주택 개선 정책은 HUD의 주요 정책 가운데 하나로, 다른 연방 정부의 정책과 유사하게 주로 융자금이나 보조금(loan or grant)의 형식을 통해 주거지 정비 및 개선사업 진행을 지원한다. 또한 재정적 지원은 개별 주택(home)뿐만 아니라 블록(block) 차원에서도 행해지고 있다.

□ 주(State) 정부 차원

미국의 주 정부 차원에서 (저층)주거지 유지·관리는 앞서 HUD의 정책을 기본으로 연방 정부 정책보다 상세화 되어있으며, 각 주 정부별로 조금씩 다른 운영기준과 프로그램을 시행하고 있다.⁹³⁾ 또한 각 County와 City별로 보다 상세한 주거지 정비 및 개선 프로그램을 운영하고 있다.

92) http://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/topics/home_improvements

93) <http://search.usa.gov/search?affiliate=housingandurbandevlopment&query=home+repair>

□ 지역(Local) 정부 차원

미국의 지역 정부 차원에서 (저층)주거지 유지·관리는 County와 City의 서로 다른 행정구역 단계에서 이루어지고 있다는 특징이 있다. 그 예로 워싱턴 주의 킹 카운티(King County)와 시애틀(Seattle) 시의 주택 관련 프로그램이 있다. 킹 카운티는 주택 수리 프로그램(Housing Repair)⁹⁴⁾을 통해 양질의 주거 환경 개선을 목표로, 저소득층의 주택 소유자와 임대 거주자에게 주택 수리를 위한 자금을 지원한다. 시애틀 시는 주택 내후 프로그램(Home Wise: Weatherization Services)⁹⁵⁾을 통해 저소득층의 주택 소유자와 임대 거주자에게 주택 에너지효율 개선을 위한 무료 또는 저금리 용자를 제공한다.

□ 비영리적 커뮤니티 조직(CDC)

미국은 한국과 달리 다양하고 방대한 비영리적 커뮤니티 조직(CDC)이 존재하며 많은 조직들이 사적 기금이나 기부(Private Funder or Donation) 등을 통해 운영되는데, 주택 수리와 관련된 비영리적 커뮤니티 조직 역시 유사한 특징을 갖는다. 주택 수리 서비스(Home Repair Services)는 비영리적 조직으로서 1979년 이래로 저소득층 주택 소유주들의 주택 수리 지원을 위한 일을 수행해 오고 있다.⁹⁶⁾ 지원 내용에는 주택 수리 기술에 대한 무상 교육, 주택 수리 도구의 대여, 건강과 안전이 위기에 처했을 때 긴급 수리 지원, 주택 소유주들에 대한 경제적 상담, 장애인과 노인을 위한 휠체어 램프(wheelchair ramp) 설치, 주택 에너지 효율 향상 등이 있다. 이들은 비영리적 조직이기 때문에 자원 봉사나 경제적 기부(자금 또는 현물 등)를 통해 유지되고 있으며, 기부자의 세금 공제 혜택을 통해 기부 참여를 유도하고 있다.

□ 은행 : 주택 보호 플랜

미국의 주택 소유주들은 일반적으로 자동차보험과 같은 주택보험(Homeowner Insurance)을 통해 화재, 태풍, 홍수 등과 같은 갑작스런 인재나 천재지변에 대비하지만, 주택 보험은 통상 자연적인 노후화에 따른 주택 수리에 대해서는 지원하지 않는다. 결국 주택 소유주들은 주택 내의 전기, 기계 관련 설비기기의 짧은 보증기간으로 인하여, 갑작스럽게 발생하는 주택 수리비용에 대비해야 한다. 이에 은행들은 특별한 프로그램을 제시

94)

<http://www.kingcounty.gov/socialservices/Housing/ServicesAndPrograms/Services/HousingRepair.aspx>

95) <http://www.seattle.gov/housing/homewise/>

96) <http://www.homerepairservices.org/aboutus>

하여, 주택 소유주들의 가입을 유도하고 있다. Wells Fargo은행의 주택 보호 플랜(Home Protection Plan)⁹⁷⁾이 한 예로서, 이는 주택의 시스템 구성 요소나 기기 등의 수리 또는 교체 비용에 대한 보험 형식의 지원금이라 할 수 있다.

2) 킹 카운티(King County)의 Housing Repair & Weatherization

① 개요

킹카운티의 Housing Repair 프로그램은 저소득중간소득 주택 소유자에게 주택수리를 제공하고 동시에 지역의 주택 제고를 유지할 수 있도록 하며, 무이자 대출과 긴급 보조금 서비스를 지원한다. 또한 장애가 있는 저소득 세입자에게는 보조금을 제공하여 주택의 접근성이 향상될 수 있도록 하고 있다. 킹 카운티에 속한 시(city)들은 시별로 조금씩 다른 운영기준과 프로그램을 가지고 있으며, 킹 카운티의 거주자들은 각각의 시 프로그램에 의해 서비스를 제공받는다. 한편 킹카운티의 Weatherization Assistance Program(WAP)은 단독주택·공동주택·이동주택(mobile homes)에 거주하는 저소득층에게 에너지효율 개선과 실내 공기질 개선을 위한 서비스를 제공하고 있다.⁹⁸⁾

② 운영 조직체계 및 예산

Housing Repair는 킹 카운티 Housing & Community Development에서 운영하는 4개의 주요 프로그램 중 하나로, 전 직원 25명 중 5명이 Housing Repair를 담당하고 있다. 4개의 주요 프로그램 중 Community Development는 공공 인프라의 투자 및 푸드뱅크와 같은 특별 프로젝트의 지원을, Homeless Housing은 노숙자 주거를 위한 일을, Housing Repair는 Single-family house의 수리 및 수선을, Housing Finance는 Multi-family house의 장기 저금리 임대를 담당하고 있다.⁹⁹⁾

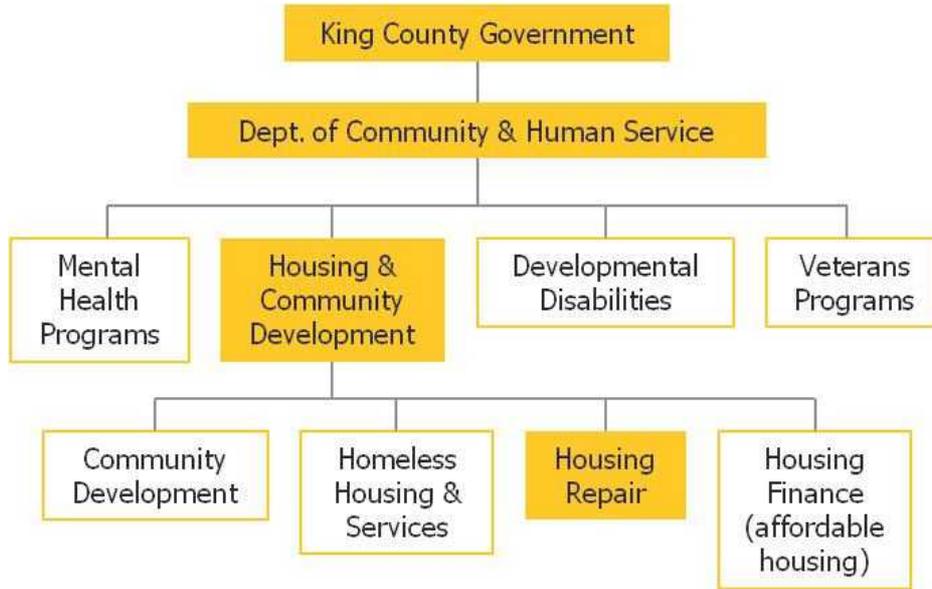
킹카운티의 Weatherization은 지역별 사무소를 통해 서비스를 제공하며, 미 연방 에너지부가 주관하여 제도와 예산을 마련하고, 각 주 정부는 할당된 보조금을 가지고 지역별 사무소를 운영한다. 각 주별로 서비스 제공기준에 약간의 차이점이 있으며, 각 지역

97) <https://www.wellsfargo.com/insurance/property/homeprotection/>

98) 1973년 석유파동 이후에 석유의 수입을 줄이고 저소득 가정의 난방비를 절감하기 위해 고안되었으며, 1976년의 Energy Conservation and Production Act IV를 기반으로 시행됨

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

에는 지역사회 커뮤니티 및 개별업체들로 구성된 WAP 서비스제공자 네트워크가 형성되어 있어 보다 폭넓은 서비스 제공과 지역사회 활성화가 가능하다. 또한 워싱턴 주의 상무부 (Department of Commerce)는 주 전체의 26개 지역 사무소와 관계를 맺고, Weatherization 서비스와 주택에너지보존 교육을 제공한다.



[그림 5-1] 킹 카운티 Housing Repair 운영의 조직체계

Housing Repair는 킹 카운티와 벨뷰 시의 연방부서인 HUD(Housing and Urban Development)의 CDBGs(Community Development Block Grants)를 활용하여 예산을 운영하며, 1년에 약 130가구의 단독주택에 필수적인 수리를 제공하고 있다. Weatherization은 워싱턴 주의 커뮤니티 개발부(Washington State Office of Community Development)를 통해 연방정부·주정부의 예산(복지예산 등)을 활용¹⁰⁰⁾함으로써 매년 400세대가 넘는 자가주택 및 임대주택에 Weatherization 서비스를 제공하고 있다.¹⁰¹⁾

100) WAP는 2009년 오바마 정부가 추진한 American Recovery and Reinvestment Act(the Recovery Act)와 100만 가구 에너지효율화 정책에 힘입어 활성화되었음. Weatherization과 관련된 연방정부 예산은 2009년 약 50억 달러(5조 5천억 원)가 책정되어 60만 가정에 서비스를 제공함. 이후 가구당 지원금은 2,500달러에서 6,500달러로 상승하고, 자금 조성과 더불어 수많은 법이 제정되어 보다 많은 가정에 비용 효율적인 에너지 관련 서비스를 제공할 수 있게 됨.

101) 참고로 워싱턴 주의 상무부는 Dept. of Energy(DOE) Funding, Dept. Health and Human Services(LIHEAP) Funding, Bonneville Power Administration(BPA) Funding, Biennium Capital Budget Energy Matchmaker Funding 등 4개의 기관으로부터 자금을 제공받고 있음.

③ 서비스 내용

킹카운티의 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 제공한다. 1978년 이전에 건설된 주택의 경우 필수적으로 제거해야 하는 납 성분이 포함된 페인트를 사용했을 가능성이 높으므로, 주택수리 과정에서 위험정도를 평가하여 이를 제거하는 작업을 병행하고 있다. 단, 담장의 교체, 부엌 리모델링 또는 차고 설치 등에는 자금을 지원하지 않는다.¹⁰²⁾

Weatherization 프로그램은 냉난방 효율개선, 창호의 기밀개선, 고효율 조명기기 교체, 수혜자를 위한 에너지절약 교육 등의 서비스를 제공하며, 에너지진단 및 분석에 기반하여 가장 비용 효율적이고 품질이 보장되는 방법을 선택하여 서비스를 제공한다. 모든 작업은 에너지 관련 작업으로 새로운 지붕·외장재 설치 공사 등은 포함되지 않으며, 각 가정당 평균 \$6,500 정도 소요된다. 현재 Weatherization 프로그램은 에너지 효율 개선과 에너지복지 실현, 지역의 공공성과 공동체 유지·강화의 효과를 통해 총체적인 주거 및 지역커뮤니티 서비스로 확대되고 있으며, ‘whole-house weatherization’이라는 개념 하에 다른 프로그램의 자원들과 결합하여 거주자의 다양한 요구에 부응하고 있다.

[표 5-1] 킹 카운티 Housing Repair & Weatherization 서비스 내용

구분	Housing Repair	Weatherization
사업 내용	<ul style="list-style-type: none"> -지붕 교체 -부식된 바닥이나 계단의 수리 및 교체 -낡은 구조체 수리 -배관 수리 -정화조 시스템 수리 및 설치 -휠체어 경사로 설치 등의 접근성 개선 	<ul style="list-style-type: none"> -에너지 평가, 진단 테스트 및 공기차단 -창문 및 문, 닫힌벽 공동부 단열 -에어컨 및 난방 시스템, 실내 난방기, 온수기 -고체연료 가열기기, 냉각장치 교체, 연료 개폐 -단열 증명서 교부, 에너지효율 조명 -Weatherization 관련 수리

④ 지원 사항 및 지원 대상 기준

□ 지원 사항 : 융자금(loan) 또는 보조금(grant)

킹카운티의 Housing Repair와 Weatherization은 소득수준에 따라 서비스 지원을 달리하고 있는데 크게 융자금(loan) 또는 보조금(grant)의 형태로 지원하고 있다. 융자금

102) 워싱턴주 내 또 다른 프로그램을 별도로 운영하고 있는 벨뷰(Bellevue) 시의 경우, 취약한 난방 및 전기 배선 교체, 지진 보강 등을 포함하고 있음

은 무금리의 \$25,000까지, 보조금은 주택소유자에게는 \$3,000까지, 이동주택소유자에게는 \$5,000까지 지원된다. 지원 프로그램은 크게 Weatherization Loans, Housing Repair Loans, Emergency Grants, Mobile Home Grants로 구분되어 있는데, 무상보조금 지원은 재난과 같은 긴급수리가 요구되거나 이동주택에 한정된 특수한 지원으로 용자금 지원이 일반적이다.

[표 5-2] 킹 카운티의 Housing Repair & Weatherization 대출 및 보조금

Weatherization Loans	Deferred Payment Loan Program	-최대 대출한계 내에서 서비스에 대한 총 비용을 용자지원하며, 주택 가치의 100%까지 대출 가능 -무이자 대출 최대 \$8,000까지 가능, 매달 납부할 필요가 없음 -주택소유주가 주택을 팔거나 새로운 소유주에게 양도할 때 또는 다른 지역으로 이사를 갈 경우 대출금은 상환됨
Housing Repair Loans	Deferred Payment Loan	-최대 대출한계 내에서 수리비용 전체를 용자지원 -무이자 대출 최대 \$25,000까지 가능, 일반적인 은행대출과 달라 매달 납부할 필요가 없음(대신 킹 카운티가 신청자의 주택에 대한 담보 문서를 확보) -주택소유주가 주택을 팔거나 새로운 소유주에게 양도할 때 또는 다른 지역으로 이사를 갈 경우 대출금은 상환됨
	Matching Funds	-킹 카운티가 자금의 1/2를 제공하고, 나머지는 주택소유주가 지역 대출기관 또는 개인 펀드로부터 대출함 -무이자로 최대 \$25,000까지 가능, 매달 납부할 필요가 없음 -수리비용이 \$50,000을 초과할 경우, 초과금액은 주택소유주가 부담 -주택소유주가 주택을 팔거나 새로운 소유주에게 양도할 때 또는 다른 지역으로 이사를 갈 경우 대출금은 상환됨
Grants	Emergency Grants	-자가 거주주택으로, 긴급하거나 생명을 위협하는 상황에서 수리가 요구되는 주택에 지원 -긴급수리의 경우, 보조금 승인 이후 1~3일 이내에 작업이 완료됨 -최대 보조금액 \$3,000(무상지원)
	Mobile Home Grants	-이동식 주택이 위치한 곳의 땅을 소유하지 않았지만 주택환경을 개선하고자 하는 소유주에게 지원 -최대 보조금액 \$5,000(무상지원)

Weatherization Loans는 Weatherization 프로그램에만 적용되고 \$8,000까지 무이자 용자지원이 가능하다. Housing Repair Loan은 최대 \$25,000까지 무이자로 용자지원이 가능하며, 이 중 Deferred Payment Loan은 저소득 거주자에게 수리비용 전부에 대해 무이자 용자를 지원하는 프로그램이며 Matching Funds는 중간소득 거주자에게 수리비용의 절반(1/2)을 지원하는 프로그램이다. Emergency Grants는 재난과 같은 긴급수리가 요구되는 상황에서 자가 거주주택에 최대 \$3,000까지 보조금을 지원하고 있으며, Mobile Home Grants은 최대 \$5,000까지 보조금을 지원하고 있다.¹⁰³⁾

□ 지원 대상 기준

Housing Repair와 Weatherization의 지원 대상은 소득기준에 따라 결정되는데 기본적인 주택 에너지 관련 서비스인 Weatherization의 수혜대상이 보다 많다.¹⁰⁴⁾ 이와 함께 주택소유자가 최소 1년 동안 주택에 직접 거주해야 하며, 자산 한계와 주택 가치 역시 요건에 부합해야 한다.

Weatherization 프로그램의 경우 각 가정의 소득이 주마다 정의된 빈곤수준의 200% 이하인 경우 서비스를 받을 수 있으며, 일부 주정부에서는 주에서 정한 중간소득의 60% 이하일 경우 서비스를 제공하기도 한다.¹⁰⁵⁾ 또한 보조적 소득보장(Supplemental Security Income)이나 부양자녀 가정지원(Aid to Families with Dependent Children)을 받는다면 자동적으로 서비스를 받을 수 있고, 주정부는 긴급상황에 처한 경우 60세 이상의 노인들, 한명 또는 그 이상의 장애인이 있는 가정, 자녀가 있는 가정에 우선권을 부여한다.

[표 5-3] 킹 카운티 Housing Repair의 가족인원수에 따른 연 소득제한

Annual Income	1	2	3	4	5	6	7	8
Laon Assistance	\$45,500	\$52,000	\$58,500	\$65,000	\$70,200	\$75,400	\$80,600	\$85,800
Grant Assistance	\$30,800	\$35,200	\$39,600	\$44,000	\$47,550	\$51,050	\$54,600	\$58,100

[표 5-4] 킹 카운티 Weatherization의 가족인원수에 따른 월·연 소득제한(중간소득의 60% 이하)

가족 수	1	2	3	4	5	6
월소득	\$2,126	\$2,781	\$3,435	\$4,089	\$4,744	\$5,398
연소득	\$25,512	\$33,372	\$41,220	\$49,068	\$56,928	\$64,776
비 고	※ 가족 구성원이 6명을 넘을 경우 담당자에게 전화할 것					

출처 : <http://www.kcha.org/repairandweatherization/incomelimits.aspx>(2012년 4월 기준)

103) 벨뷰 시의 경우 Weatherization Loans를 제공하는 킹 카운티와 달리 상환이 필요 없는 Weatherization Grant를 최대 \$3,000까지 제공하고 있음

104) 소득한계는 매년 조정되며, 만약 주택 가치를 담보로 대출을 받는다면 대출기관은 킹 카운티 대출금의 상황을 요구할 수 있음

105) Weatherization 프로그램의 소득증명이 가능한 서류에는 급여명세서 복사본, 사회보장연금 문서, 고용안정부의 실업문서, 자영업 등록문서 또는 연소득신고서 복사본, 직접예치연금 또는 직접예치사회보장연금 등이 있음

⑤ 수행절차 및 계약자 운영방식

□ 일반적인 절차

킹 카운티의 Housing Repair 및 Weatherization 서비스를 받기 위해서는 일단 가까운 지역 사무소에 전화로 접수를 하고, 우편 또는 방문을 통해 서비스를 신청한다. 프로그램 담당자는 서류를 검토하여 지원여부를 결정하고, 현장방문을 통해 주택 상태를 파악한 후 공사를 진행하게 된다. 한편 현장방문을 실시하는 행정담당자는 모두 관련 전문기술자 자격을 갖추고 있으며, 국가에서는 이들을 대상으로 3년마다 BPI(Building Performance Institute)¹⁰⁶⁾를 통해 건물의 에너지성능평가에 관한 교육을 실시하고 있다.

[표 5-5] 킹 카운티의 Housing Repair & Weatherization 서비스 수행절차

지역 사무소에 접수	-사무소에 이메일 또는 전화로 연락하여 각 가정에 필요한 수리내용에 대해 상담 -전화 접수 시, 가정의 18세 이상 모든 성인의 총 월·연소득, 은행계좌·보유주식·부동산과 같은 자산 총 가치, 주택에 대한 지불잔액 등의 정보를 제공해야 함 ※주 정부는 지역의 weatherization 사무소들의 최신 목록을 보유함
신청서 작성	-신청자는 우편 또는 방문을 통해 신청서를 접수함(신청서는 신청자의 기밀 재정 정보를 포함하고 있으므로 이메일로 보낼 수 없음)
지원여부 결정	-담당자는 신청자의 소득 및 세금 관련 서류 등을 검토, 자금 지원여부를 결정 -신청자의 소득수준과 서비스의 성격에 따라 융자지원 또는 무상 보조금 중 결정
현장방문을 통한 수리내용과 범위 파악	-관계자는 수리범위의 선정 및 비용견적서 마련을 위한 현장방문 일정을 전화로 정함 -해당 가정에 제공될 구체적이고 정확한 서비스 종류를 결정하기 위해 담당자가 직접 현장방문 실시 : 블로어 도어(Blower door)와 같은 건물 에너지 성능평가를 통해 주택의 상태 파악
수리 및 감독	[Housing Repair] -공사의 종류에 따라 3~4개의 업체 입찰에 참여 -신청자 : 계약자 선정, 시 관계자 : 수리과정 감독 -공사 완료 후 감사를 통해 하자 여부를 판단, 문제가 없을 경우 해당 시는 공사 업체에 공사비용을 지급함 [Weatherization] -일반적으로 하루 또는 이틀 안에 작업 완료, 신청자는 최종점검을 통해 승인함

106) BPI(Building Performance Institute)는 미국에서 건축업에 종사하는 전문가들이 주택 관련 작업을 원활히 수행할 수 있도록 훈련하고, 시험을 통해 자격을 인증하는 기관(<http://www.bpi.org>)임.

□ 계약자(업체) 운영방식

Housing Repair와 Weatherization은 원칙적으로 General Contractor와 계약을 하며, General Contractor는 공사의 종류에 따라 Sub-contractor들을 고용할 수 있다. 이 때 General Contractor는 모든 법적 책임을 지며, 계약서에는 정부·주택소유주·공사업자의 모든 법적 책임이 명기되어 있다. 한편 주정부는 데이터베이스를 통해 계약자의 법적 상태(소유관계, 면허종류 등) 및 재정적 상태(잔고, 가입보험 등)에 관한 정보를 알 수 있으며, 업체들의 업무 수행 능력에 대한 파악이 가능하다.

일반적으로 계약자는 자격증명 정보를 제공하여 프로그램 참여를 신청하고, 선정된 후에는 프로그램과 관련된 모든 건설작업을 수행하며, 프로그램의 가이드라인을 준수할 경우 주택수선 및 단열 프로그램에 참여할 수 있도록 사전에 허가된 업체 리스트인 계약자 명단(Contractors List)에 추가될 수 있다. 또한 계약자는 건강에 해로운 납 성분이 포함된 페인트에 대한 처리 방침을 추가서류로 제출하여 주택국의 승인을 받아야 하며, 추가의 철거시험을 통과해야 하고, 안전작업실행수칙(SWP)을 따라야 한다. 이와 함께 주택국의 주택수선 및 단열부는 계약자의 공사수행 과정을 감독하며, 개별 프로젝트에 대한 계약자의 건설제안서를 요구한다.

- 킹 카운티 Housing Repair & Weatherization 계약자의 최종 제출서류 목록
 - 일반책임 보험증서(개별사항에 대한 일반보장은 최소 백만 불, 전체에 대해 2백만 불 보장), 킹 카운티 주택국(KCHA)과 전체 기금에 대한 추가적인 피보험증서, 현재 워싱턴주 사업자 등록증 사본, 연방 세금납부 고유번호, 필요할 경우 여성 또는 소수자 업체 증명서

3) 시애틀(Seattle) 시의 HomeWise: Weatherization & Home Repair Service¹⁰⁷⁾

① 개요

시애틀 시의 HomeWise는 저소득층을 위한 주택개선 프로그램으로, 시애틀에 거주하는 시민 중 일정 소득수준에 해당하는 주택 거주자를 대상으로 무료 단열시공 및 주택수리 서비스를 제공한다. 무료 서비스 외에 보다 수리가 필요한 부분에 대해서는 이자율이 낮은 주택개선 융자지원을 통해 도움을 받을 수 있도록 하고 있다.

107) <http://www.seattle.gov/housing/HomeWise/default.htm> 및 관련 담당자 면담(2012.8)내용을 토대로 정리

② 운영 조직체계 및 예산

시애틀 시 '주택과(Office of Housing, OH)'는 주택 유지보수 비용에 부담을 느끼거나 어려움을 겪는 사람들 또는 주택무소유자들에게 주택을 제공하고, 수리와 유지보수를 위한 프로그램을 개발·운영하고 있다. 또한 주택공급 및 주택관리 외에도 인센티브 관련 제도, 저금리 대출, 친환경 건축물 장려, 에너지효율 개선을 위한 교육, 매뉴얼 개발 등의 다양한 역할을 수행하고 있다.¹⁰⁸⁾

시애틀 시의 HomeWise는 시애틀의 주택과(OH)에서 운영하는 4개의 주요 프로그램 중 하나로, Housing Policy & Planning은 인센티브와 같은 주택 시장 전략에 관한 일을, Housing Levy는 적정가 주택 및 집합 주택에 대한 대출에 관한 일을, Asset management는 시가 추진하는 프로젝트의 자금 운영에 관한 일을, HomeWise는 저소득층의 주택 수리 및 에너지성능 개선을 위한 것이다. 이 중 HomeWise 프로그램은 각 분야의 전문가, 건물 기술자¹⁰⁹⁾와 함께 1명의 총괄 부서장, 2명의 전화 상담원, 1명의 시스템 관리 직원 등 2012년 8월 현재 총 13명이 담당하고 있다. 담당 직원의 과반수가 건물관련 전문 기술자로 건물의 성능을 평가하고 적절한 서비스항목을 선정하며 작업의 관리감독 및 완료된 작업을 점검하는 역할을 직접 수행한다. 이들 역시 국가에서 시행하고 있는 에너지 효율진단(Building Performance Institute, BPI) 교육을 통해 건물성능평가에 대한 지속적인 교육을 받고 있다.

한편 시애틀 시 HomeWise는 연방 정부의 에너지부(Department of Energy)와 보건 사회복지부(Department of Health and Human Services), 주 정부의 상무부(Department of Commerce)와 입법부(Legislature)의 예산지원을 통해 이루어진다. 또한 시애틀 시의 전기 공급을 담당하는 City Light, Puget Sound 지역의 에너지를 관리하는 Puget Sound Energy, 발전 관련 일을 하는 BPA(Bonneville Power Administration) 등이 예산을 지원한다. Weatherization의 예산은 경기변동에 따라 규모가 다양하게 변하며, 경제가 어려울 때 Weatherization에 더 많은 예산을 편성하고 있다. 예산 규모는 행정운영비를 포함하여 2011년에는 780만 달러, 2012년은 500만 달러 정도이다.

108) 시애틀에서 마을과(DON)과 별도로 '주민과 가까운 행정'의 구현 의지에 따라 1972년에 설치된 '마을서비스센터(NSC)'는 주택 유지보수와 관련된 업무는 담당하고 있지 않음. 초창기 13개까지 늘어났던 센터는 시애틀시 예산 삭감으로 축소되어 2012년 8월 현재 7개만 운영되고 있음

109) 건물 기술자들은 이전에 집을 짓거나 집을 관리해본 경험이 있는 사람들로, 에너지 효율진단(Building Performance Institute, BPI) 교육을 통해 건물성능평가에 대한 지속적인 교육을 받음

③ 서비스 내용

시애틀의 HomeWise는 단독주택 전체 단열(Single Family Full Weatherization; SFFW), 단독주택 특별사항(Single Family ‘Specialty’), 공동주택 단열(Multi-family Weatherization), 주택수리(Home Repair)의 4가지 프로그램으로 구성되며¹¹⁰⁾, 세입자를 위한 지원 프로그램도 존재한다. Home Wise 서비스 내용에는 벽·수도관·배선공간의 바닥 등에 대한 단열, 창문 및 덕트 단열, 욕실과 부엌의 환기구, 동파 방지를 위한 파이프 보온(Wrapping), 보일러 수리/조정/교체, 전열기 안전, 에너지 보존과 관련된 수리 등이 있으며, 이와 같은 개선 내용은 에너지를 절감하여 주택 유지·관리비용을 절감할 수 있도록 도와준다.

[표 5-6] 시애틀 HomeWise 프로그램 종류

구분	주요 내용
SFFW (Single Family Full Weatherization)	-지원서비스 : 벽/배선·배관/열풍덕트(heating ducts)/송·배수관 절연공사, 외부로부터 공기유입 차단, (창)문 설치·교체, 욕실 및 부엌 환풍기 설치, 자동온도조절장치 및 화재감지기 설치 등 -매년 약 200가구 정도를 지원
Single Family ‘Specialty’	-SFFW 서비스 외의 항목을 지원하며, ‘Specialty’ 서비스를 제공하기 위해 SFFW의 주업체가 하도급을 줄 수 있음. 하청업체 선정에 어려움이 있는 경우는 입찰을 통해 업체를 선정 -지원서비스 : 난방시설, 전기설비시설, 배관, 창, 지붕, 굴뚝, 배수체계, 상하수도 누수 등
Multi-family Weatherization	-단독주택보다 규모가 큰 건물을 대상으로 함. 매년 약 20개의 프로젝트를 지원. 건물주가 업체 직접 선정 -지원서비스 : 벽/배선·배관/열풍덕트(heating ducts)/송·배수관 절연공사, 외부로부터 공기유입 차단, (창)문 설치·교체, 욕실 및 부엌 환풍기 설치, 자동온도조절장치 및 화재감지기 설치, 사적·공동공간의 조명 설치, 에너지 고효율 냉장설비 등
Home Repair	-주택소유주가 직접 업체 선정. 매년 대략 40개의 프로젝트를 지원함 -지원서비스 : 주택건축, 개조, 수리(보수)와 관련된 작업

④ 지원 사항 및 지원 대상 기준

시애틀 시의 HomeWise 역시 소득수준에 따라 무상 보조금지원(grnats)과 저금리 융

110) 참고로 ‘SFFW’는 큰 공사이고 ‘Specialty’는 작은 공사라고 볼 수 있다. ‘SFFW’는 통상 많은 경비가 소요 되는데, 이를 위해 다양한 지원기관의 예산을 통합하여 사용하고 있음

자지원(loan)이 있다. 시애틀시의 저소득층 기준은 주정부 중간소득(State Median Income)의 60%와 연방빈곤기준(Federal Poverty Level)의 200%에 근거하여 판단하며, 연방빈곤기준이 주정부소득기준보다 낮기 때문에 연방빈곤기준에 보다 우선권이 있다.

HomeWise는 무상 보조금지원을 받으려면 총 소득이 일정수준 이상 넘지 않아야 하며, 주택유형 및 점유형태, 난방방식, 가구 구성원 수에 따라 차이가 있다. 저금리 융자지원은 소득수준에 따라 금리가 결정되는데 중간소득의 50%이하는 무이자, 80%이하는 연 3%로 대출을 지원하고, 대출받은 금액은 주택 구조, 전기시설, 냉·난방시설 등 주택 구성 요소 대부분의 수리 및 유지보수에 사용이 가능하다. 한편 HomeWise는 세입자를 위한 지원 프로그램을 통해 단독주택부터 아파트까지 다양하게 지원하고 있는데, 지원항목에 따라 가구당 \$2,000~\$4,000의 보조금이 지원되며, 신청절차는 보다 간단하다.

[표 5-7] 시애틀 HomeWise의 무상 보조금지원 대상 기준 (단위 : \$)

주택유형/ 점유형태	단독주택/ 소유자=거주자		단독 및 공동주택/ 세입자		단독 및 공동주택/ 소유주 및 세입자	
	전기		전기		가스/기름	
난방방식	전기		전기		가스/기름	
가구 구성원	연소득	월소득	연소득	월소득	연소득	월소득
1	44,950	3,745	36,480	3,040	25,518	2,126
2	51,400	4,283	41,700	3,475	33,370	2,780
3	57,800	4,816	46,920	3,910	41,221	3,435
4	64,200	5,350	52,080	4,340	49,073	4,089
5	69,350	5,779	56,200	4,683	56,924	4,743
6	74,500	6,208	60,420	5,035	64,776	5,398
7	79,650	6,637	64,620	5,385	67,620	5,635
8	84,750	7,062	68,760	5,730	75,260	6,271

* 위 금액은 세전금액(before taxes and deductions)임

[표 5-8] 시애틀 HomeWise의 저금리 융자지원 대상 기준

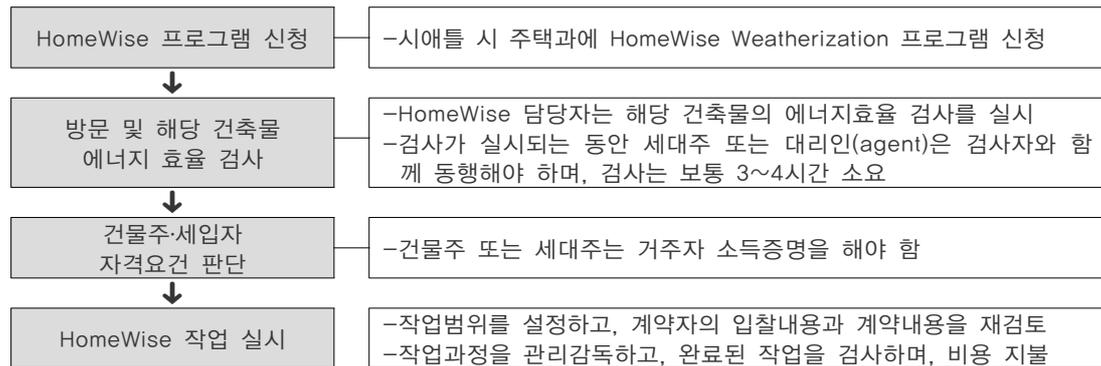
중간소득의 50%이하				중간소득의 80%이하			
인수	연소득	인수	연소득	인수	연소득	인수	연소득
1인	\$2,566	4인	\$3,666	1인	\$3,791	4인	\$5,416
2인	\$2,933	5인	\$3,962	2인	\$4,333	5인	\$5,850
3인	\$3,300	6인	\$4,254	3인	\$4,875	6인	\$6,283

* 위 금액은 세전금액(before taxes and deductions)이며, 1년마다 업데이트됨

⑤ 수행절차 및 계약자 운영방식

□ 일반적인 절차

시애틀 시의 HomeWise 서비스를 받기 위해서는 일단 시애틀 주택과에 프로그램을 신청해야 하며, 신청이 접수되면 프로그램 담당자는 해당 주택의 에너지효율 검사를 실시하고, 세입자 및 건물주의 자격요건을 판단한 후 계약자를 통해 관련 공사를 진행한다. 공사는 통상 길어야 2~3주 정도 소요되며, 공사 완료 후 최종 점검을 거쳐 공사비가 지급된다.



[그림 5-2] 시애틀 시 HomeWise의 서비스 수행절차

□ 계약자(업체) 운영방식

시애틀 시의 HomeWise는 계약자 운영방식에 있어 필요업무를 선정하면 적정 업체가 검색되는 시스템을 갖추고 있으며, 회사의 규모·시공능력에 따라 등급이 매겨져 있다. HomeWise의 4가지 프로그램 중 ‘단독주택의 전체 단열(Single Family Full Weatherization)’은 경쟁입찰방식을 통해 업체를 선정하며, 독점방지를 위해 연간 10회 이상 선정되는 것을 사전에 방지하고 있다. 또한 주택수리(Home Repair)는 이전에 주택수리 프로그램에 참여한 업체를 대상으로 주택소유자가 직접 업체를 선정한다.

일반적으로 HomeWise 프로그램에 참여하기 위해 계약자(업체)는 필요서류를 제출해야 하고, Single Family Full Weatherization(SFFW) 프로그램에 참여하기 위해서는 추가서류를 제출해야 한다. 한편 계약자는 각 분야(배관, 전기, 난방, 창문 등)의 기술자전문가를 보유해야 하며, 주택과 관련한 기술적인 진단 및 보수를 수행할 수 있어야 한다.

[표 5-9] 시애틀 HomeWise의 프로그램별 공공의 역할

구분	공공의 주요 역할	계약방법(선정방식)
SFFW (Single Family Full Weatherization)	-해당 가구-건축물에 대한 에너지효율 검사 실시 -작업범위 설정 및 계약자(업체) 선정 -작업 관리감독 및 완료 후 검사, 계약자(업체)에게 작업비용 지불	-SFFW 프로그램에 참여한 업체를 대상으로 함 -경쟁입찰방식으로 업체 선정 -독점방지를 위해 업체당 연간 최대 10회 이하로 계약 제한
Single Family 'Specialty'	-작업범위 설정 및 견적 산출 -계약자(하청업체)는 HomeWise(주계약자)에 의해 선택되거나 추천됨 -작업 관리감독 및 완료 후 검사, 계약자(업체)에게 작업비용 지불	-SFFW에 선정된 업체는 하도급을 통해 'Specialty' 수행 가능, 이때 SFFW 선정업체가 하청업체의 관리 감독과 비용지불 담당, 책임 -하청업체 선정이 어려운 경우 HomeWise에서 직접 계약자를 선정
Multi-family Weatherization	-해당 건축물 에너지 효율검사 실시 -건물주에게 작업항목 및 범위 제안, 지역 계약자(업체) 정보 제공 -작업완료 후 검사 및 비용지불 허가	-공동주택 단열 프로그램에 참여한 업체를 대상으로 함 -주택소유자가 직접 업체를 선정
Home Repair	-건물주에게 작업항목 및 범위 제안, 지역 계약자(업체) 정보 제공 -관리감독, 소유주와 계약자(업체)간 의사소통 제공 -작업완료 후 검사 및 비용지불 허가	-주택수리 프로그램에 참여한 업체를 대상으로 함 -주택 소유자가 직접 업체를 선정

[표 5-10] 시애틀 HomeWise 계약자의 제출서류

구분	제출서류 목록
HomeWise Weatherization	<ol style="list-style-type: none"> 1. 등록증명서(Current and valid Certificate of Registration) 2. 워싱턴주 통합 사업식별번호(Current State of Washington Unified Business Identifier(UBI) number) 3. 시애틀시 사업등록증(Current City of Seattle Business License) 4. 연방 세금납부 고유번호(W-9 Form with Federal Tax Identification number) 5. 고용보험부 ID(Employment Security Department I.D. number) 6. 주 소비세 등록 ID(State Excise Tax registration I.D. number) 7. 책임보험 증명서(Valid Certificate of Liability Insurance)
SFFW (Single Family Full Weatherization)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 계약자(하청업체) 정보 양식(Contractor Information Form) 2. 신청서(HomeWise Single-Family Weatherization Application) 3. 물품단가표(Unit Price Worksheet)

2. 영국 HIAs(Home Improvement Agencies)의 운영 및 활동¹¹¹⁾

1) HIAs의 개요 및 유형

① 개념

HIAs(Home Improvement Agencies)는 영국의 주택관리전문업체로 공공임대주택이나 민간주택 거주자가 좀 더 풍요로운 삶의 질을 영위하기 위해 자신이 거주하는 주택의 물리적 환경을 개보수하고 관리할 수 있도록 공공의 서비스를 제공한다.

HIAs가 제공하는 주택개보수 및 관리서비스는 공공임대주택의 거주자뿐만 아니라 민간주택에 거주하는 세입자도 포함되며, 주택개보수 서비스는 공공이 부담하는 소규모 개보수와 개인이 부담하는 대규모 개보수로 구분된다. 구체적으로 HIAs가 제공하는 주택개보수 및 관리서비스는 주택개보수 상담서비스, 개보수 서비스, 개보수 관리서비스, 재정상담 지원서비스 등을 포함하며, 아울러 노약자 중에 장애가 있을 경우 주택을 무장애공간으로 리모델링하는 서비스와 에너지절감형 주택을 위한 보일러 교체 등의 특화된 서비스도 제공한다.

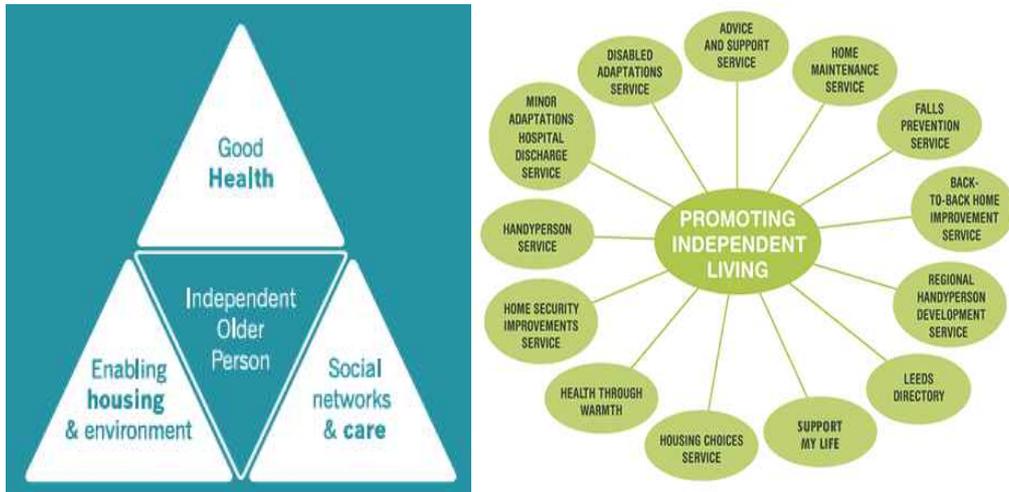
② 추진배경 및 목적

영국은 노동당 정부의 토니 블레어 수상에 의해 1998년 도입된 국가근린재생전략(National Strategy for Neighborhood Renewal)과 근린재생 신사업(New Deal for Communities Programmes)에 의해 집합적 단위의 지역-장소-사람이 연계된 근린재생사업을 실행하였고, 이와 별도로 집합단위의 근린재생을 통해 해결되지 못하는 개별적 주택의 개보수 및 관리의 수요에 대응하고 특히 노약자 및 소외계층의 주거안정성을 확보하기 위해 개별적 주택관리서비스를 도입하게 되었다.

2002년 The Regulatory Reform Order를 통해서 조직된 비영리기관으로서 HIAs는 2000년 영국정부가 발표한 'Decent Homes Programme'과 밀접한 관계가 있다. Decent Homes Programme은 2000년 영국 정부에 의해 도입된 공공임대주택(Social Housing)의 질과 임대서비스의 수준을 높이기 위한 목적으로 도입된 정책으로, 2010년까지 모든 공공임대주택의 주거환경이 적정수준에 도달할 수 있도록 실행목표를 설정하고 있다. Decent Homes Programme이란 주거환경개선사업은 같은 해 환경교통지역청(Department for

111) 이영범 교수(경기대학교 건축대학원)의 원고를 바탕으로 정리한 내용임

Environment, Transport and the Regions(DETR))이 출간한 ‘질과 선택: 모든 사람을 위한 적정수준 주택(Quality and Choice: A Decent Home for All)’이라는 주택 그린 보고서(Housing Green Paper)¹¹²⁾ 를 바탕으로 진행되었다. 이 프로그램은 적정수준의 주거 환경을 통해 사회적 통합, 복지, 그리고 거주독립성을 확보하는 것을 기본가치로 추구하고 있으며, 2002년 지출보고서(Spending Review)의 평가 이후 공공임대주택에서 민간주택까지 그 영역이 확대되었다. 중앙정부의 이러한 정책으로 영국의 각 지방정부는 주택의 소유형태에 관계없이 지역내 모든 주택의 물리적 환경을 정부가 정한 기준에 맞추어야 할 책임이 있으며, HIAs는 지방정부와 연계하여 지역주민들에게 주택의 물리적 향상을 위한 실질적이고 전문적인 주택개보수 및 주택관리 관련 서비스를 제공하기 위해 설치되었다.¹¹³⁾ 결국 주택의 물리적 환경의 개보수와 관리를 통한 적절한 거주환경의 확보는 건강과 돌봄서비스와 더불어 노인인구의 거주독립성을 확보하고 삶의 질을 향상시키는 데 기여한다고 보는 것이다.



[그림 5-3] 영국 노인인구의 거주독립성을 위한 필수요건과 세부적인 서비스
 (자료 : Foundation Annual Report 2010-11(www.foundations.uk.com)
 인생지원 홈페이지(www.supportmylife.org))

112) 이 보고서는 2010년까지 낙후된 지역을 중심으로 주거환경을 개선하여 모든 공공임대주택의 주거환경의 질을 적정수준까지 끌어 올리고 민간주택영역에서도 취약계층을 대상으로 적절한 주거환경에서 거주할 수 있도록 사업을 진행하였으며, 1단계로 2001년부터 2004년까지 최소기준에 미달하는 공공임대주택 거주자의 수를 1/3 이상 줄이는 것을 계획함.

113) 한편 지방정부는 자체적으로 소유한 공공임대주택을 주택임대사업자(Housing Association)에게 소유권을 이전하여 주택개선을 시행하거나 직접 주택개선을 하기 위해서 자체적인 주택관리조직(ALMO: Arms-Length Management Organization)을 설립하게 됨.

③ HIAs의 유형

Home Improvement Agencies(HIAs)의 주된 역할은 사회의 노약자 계층이 자신의 주택에서 독립적인 주거생활을 할 수 있도록 주택의 보수 및 관리와 관련한 서비스를 제공하는 것이다. 영국 전체에 318개, 잉글랜드 지역에는 200여개의 HIAs가 323개의 지자체와 공동으로 협력하여 노약자 계층을 대상으로 서비스를 제공하고 있다. HIAs는 각 기관이 독립적으로 운영되기 때문에 여러 가지 다양한 유형이 있을 뿐만 아니라 HIAs가 공급하는 서비스도 각기 조금씩 다르다. HIAs의 유형은 크게 공공임대주택사업자 산하조직으로서의 전문주택관리업체, 주민공동체에 의해 운영되는 독립된 주택관리업체, 지방자치단체 내의 행정조직의 전문주택관리팀으로 구분된다.

[표 5-11] HIAs의 주요 유형

구분	유형	비율	세부내용
Managing Agents	공공임대주택사업자 하부의 주택관리업체	65%	대부분의 HIAs는 등록된 공공임대주택 사업자(Registered Social Landlords, RSLs)에 의해 관리되며, 이는 지방정부로부터 독립적으로 운영
Independent Agent	커뮤니티 운영 주택관리업체	11%	지역에 위치한 주민들을 중심으로 운영되는 기관(Community-based organization)으로, 지방정부로부터 독립적으로 운영되기 때문에 여러 가지 다양한 보조금에 의존함
In-House	지방정부산하 관리그룹	24%	대부분은 정부지원금을 관리하는 부서(a grants department)에서 파생되었지만, 점차 중재인 관리그룹(intermediate management groups)을 만들어 지방정부로부터 그 독립성을 유지함

(자료 : Foundation 홈페이지 자료 종합 (<http://wwwFOUNDATIONS.UK.COM>))

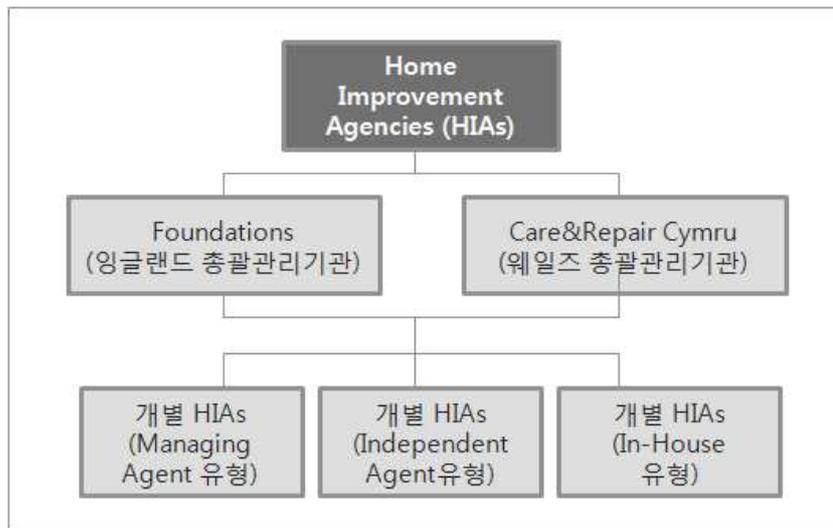


[그림 5-4] 런던광역시(Greater London) 내의 HIAs 분포현황 및 런던 자치구의 HIAs 홍보이미지

2) HIAs의 운영체계

HIAs는 중앙관리조직과 그 산하의 실행조직으로 구분되며, 중앙정부 산하의 법적 공공기관인 중앙관리조직으로는 잉글랜드 지역의 Foundations(잉글랜드 총괄 관리기관)와 웨일즈 지역의 Care & Repairs Cymru(웨일즈 총괄 관리기관)가 있다. 이 두 개의 총괄 관리기관 하부에는 실행조직으로서 201여개의 서로 다른 유형의 주택관리 서비스를 제공하는 주택관리전문업체(HIAs)가 활동하며, 두 개의 중앙관리조직은 개별적인 HIAs를 관리하고 지원하는 역할을 수행한다.

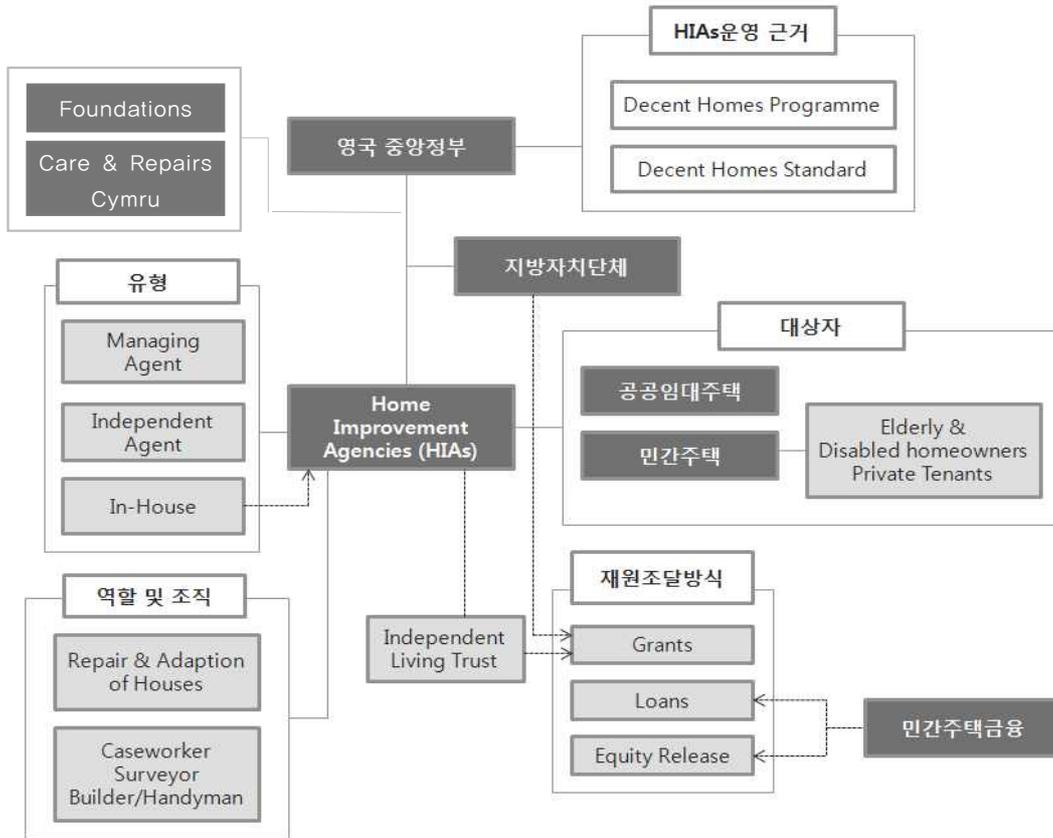
HIAs는 영국 중앙정부의 Decent Home Programme 및 이에 따른 물리적 환경의 기술표준 기준으로서의 Decent Home Standard¹¹⁴⁾를 바탕으로 설립·운영되고 있으며, 영국 중앙정부인 지역행정자치부와 관련 정부기관¹¹⁵⁾의 정책을 바탕으로 지방자치단체와 연계하여 주택개보수 및 주택관리서비스를 제공한다.



[그림 5-5] 영국 HIAs의 조직구성

114) 적정수준의 주거를 현행 법적 최소기준을 갖는 주거, 합리적인 수준의 개보수가 된 주거, 합리적인 수준의 현대적 시설과 서비스를 갖춘 주거, 합리적인 수준의 주거내부 실내온도를 제공하는 주거로 규정

115) Department of Work and Pensions/ Department for Environment/ Department of Health/ Department of Culture, Media and Sport/ The Home Office/ Food and Rural Affairs



[그림 5-6] 영국 HIAs의 운영체계와 거버넌스

3) HIAs의 사업내용

① HIAs의 주요 역할

HIAs는 민간주택 재개발·재건축, 지방자치단체의 보조금 지원을 통한 주택의 개보수, 주택 담보 융자금을 통한 노후불량 민간주택 개보수(Equity Release)¹¹⁶⁾, 장애시설 설치를 위한 정부 보조금(Disabled Facilities Grants, DFGs) 지원¹¹⁷⁾, 노약자 지원 프로그램(Supporting People) 등을 운영한다. HIAs가 제공하는 주택개보수 및 관리서비스는 주택개보수 및 재정 관련 상담서비스, 개보수 서비스, 개보수 관리서비스 등을 포함하며, 노약자 중에 장애가 있을 경우 주택을 무장애공간으로 리모델링하는 서비스와 에너지절감형 주택을 위한 보일러 교체 등의 특화된 서비스도 제공하고 있다.

116) 노후불량 민간주택 재개발·재건축에 대한 영국정부의 자금지원이 거의 없어진 이후, 그 중요성이 점점 커짐

117) 현재 잉글랜드에 지원되는 전체 DFGs의 25%가 HIAs를 통해 이루어짐

[표 5-12] HIAs의 노후불량주택 개보수 서비스

구분	세부내용
HIAs의 서비스를 필요로 하는 거주자 파악	-지방정부와 함께 해당 지역의 노후불량 주택을 조사하여 서비스를 필요로 하는 거주자를 파악함(주로 노인, 장애인, 저소득층임) -서비스와 관련된 사업에 대해서 거주자뿐만 아니라 관련전문가들을 대상으로 적극적으로 홍보함
노후불량주택 유지보수와 관련한 상담지원	-노후불량주택을 방문하여 주택의 문제점을 파악하고, 적합한 보수방안 및 법적 기준 등에 대해서 상담해줌
노후불량주택 보수 자금조달과 관련한 상담지원	-노약자들에게 주택개보수와 관련한 자금조달 문제를 상담해주고, 이들의 재정상황을 파악하여 정부나 관련기관으로부터 지원금을 받을 수 있는지 혹은 은행으로부터 담보대출이 가능한지 등에 대해서 조언해줌
노후불량주택 보수에 필요한 기술지원	-노약자들의 주택을 방문하여 주택의 상태를 파악한 후, 주택보수가 요구되는 부분과 이에 소요되는 비용에 대해서 상담해줌 -믿을 수 있는 주택개보수 관련 사업자를 소개해주고, 사업자의 공사 진행경과를 모니터링함



[그림 5-7] 영국 HIAs의 활동개념 및 간편집수리 서비스 제공 모습

② HIAs의 중앙관리기관인 Care & Repair(웨일즈 총괄 관리기관)가 제공하는 서비스

HIAs의 총괄관리기관을 통해 제공되는 주택개보수 및 관리서비스는 크게 상담지원, 소규모 주택의 개보수, 집수리공서비스, 대규모 주택개보수, 주택 보온 및 에너지 효율 서비스, 병원 퇴원서비스, 주택담보를 통한 주택개보수 서비스가 있다.

□ 상담지원(Advice and guidance)

상담지원서비스는 사례별 사회복지사(Caseworker)들을 통해서 이루어지는데, 이들 사

회복지사는 노약자들의 요구를 파악하고 정부의 보조금을 통해 노약자들에게 필요한 재정적 지원을 할 수 있도록 훈련된 사람들이다. 사례별 사회복지사들은 주택 개보수 과정에 대한 전반적인 상담 이외에도 노약자들이 해야 하는 서류 작성과 같은 일들도 돕고 있다.

□ 소규모 주택개보수(Minor adaptations)

소규모의 주택 개보수는 계단의 손잡이 수선등과 같은 것으로 움직임이 어려운 장애인이나 노인계층에게 제공하는 서비스이다. 이 서비스는 Care & Repair 부서내의 지원팀이 직접 제공하고 있다.

□ 집수리공 서비스(Handyperson services)¹¹⁸⁾

집수리공 서비스는 노약자 계층을 위해 주택내외부의 다양한 수리를 해주는 것으로 장래의 큰 규모의 개보수를 미리 방지하고자 하는 목적을 가지고 있다. 핸디펄슨 서비스는 주택 내부의 카펫트, 계단 등을 손질하여 노약자들이 안전하게 계단을 오르내릴 수 있도록 하고 계단에서 넘어져 다치는 일이 없도록 하는 일과 화장실이나 부엌의 하수나 배수시설 수선, 창문 수리 그리고 주택 주변의 쓰레기물 제거 등과 같은 일들을 포함한다.

- 소규모 개보수(손잡이 또는 램프 설치), 커튼 및 선반 달기, 가구 옮기기, 주택 안전 점검(안전 진단, 기구 수리 및 교체), 낙하/사고 방지 점검(헐거워진 카펫 고정), 보안 점검(창문 및 문 잠금장치 진단), 에너지효율(저에너지 전구), 다른 서비스에 대한 안내

□ 대규모 주택개보수(Major adaptation)

대부분의 노인계층은 노인시설로 옮겨지기보다는 자신이 거주하고 있던 주택에 계속 머물기를 원하고 있으나 거동이 불편한 노인들이 거주하기에 기존의 주택은 부적합한 상황이다. Care & Repair는 이러한 노인들을 위하여 이들이 독립적인 생활을 할 수 있도록 욕실을 개조하는 일, 계단승강기(stair-lifts)를 설치하는, 욕실을 1층에 설치하는 일, 그리고 휠체어가 자유롭게 다닐 수 있도록 현관문과 집안의 방문들을 넓히는 일 등이 포함된다.

□ 주택 보온 및 에너지효율 서비스(Warmth and energy efficiency services)¹¹⁹⁾

118) 2009년 지역행정자치부는 지방자치단체가 기존의 주택개보수 서비스를 확대할 수 있도록 수리공서비스에 대한 추가적인 재정지원을 시작함

119) 영국의 노약자 계층의 연료 빈곤(fuel poverty)문제는 심각함. 2009년 Department of Energy and Climate Change가 발표한 자료에 따르면 2007년 연료 빈곤에 처한 노약자 가구가 약 325만 가구에 이르며, 매해 약 20,000명의 노인들이 겨울철 연료 빈곤으로 인해 사망하는 것으로 나타남

Care & Repair는 영국의 주요 에너지 회사인 Npower와 제휴하여 단열시설을 설치해주고 노약자 계층이 에너지 사용료를 저렴하게 지불할 수 있도록 돕고 있다.

□ 주택을 담보로 한 주택개보수 서비스(Loan based housing assistance)

주택소유주가 경제사정이 좋지 못하여 주택을 개보수할 수 있는 상황이 되지 못할 경우, 현 주택을 담보로 저리융자를 받아 개보수할 수 있도록 하는 서비스이다. 주택의 개보수를 하기에 앞서 이에 필요한 상담지원은 무료로 제공하고 있으며 Care & Repair는 주택 개보수가 제대로 이루어지도록 공인된 건축업자를 고용하여 개보수가 끝날 때까지 현장을 관리한다.

□ 병원 퇴원 서비스(Hospital discharge services)

거동이 불편한 노약자들이 자신들이 거주하는 주택 내에 적절한 시설이 설치되어 있지 않아 병원에 오랫동안 머무르는 일들이 종종 발생하므로, Care & Repair는 부서 내의 지원 팀으로 하여금 노약자들이 속히 퇴원할 수 있도록 주택내부를 신속히 개조하도록 하고 있다.

[표 5-13] HIAs의 Care & Repair에서 제공하는 주택 개보수 및 관리 서비스 내용

-
- 지붕 개보수공사(Roofing and guttering)
 - 출입문 및 창호 교체공사(Replacement doors and windows)
 - 부엌 리모델링 공사(Kitchen refurbishment)
 - 욕실 및 샤워실 설치(New bathroom or level access shower)
 - 전기배선 교체공사(Electrical rewiring)
 - 중앙난방 및 에너지효율 개선공사(Central heating, improving energy efficiency)
 - 거주편의성 증진을 위한 주택개조공사(Adaptations to make life easier in your home)
 - 주택 안전 개선공사(Improved home security)
 - 주택 현대화공사(Modernisation)
-

4) HIAs의 지원사항 및 지원주체

① 주택개보수를 위한 보조금 및 지원

주택개보수를 위한 보조금 및 지원 프로그램은 대상자의 특성 및 거주지역 등에 따라 상이하며, HIAs 보조금을 포함하여 지방자치단체 보조금, 잉글랜드·북아일랜드·스코틀랜드 보조금, 동절기 연료보조비 지원, 재생에너지 사용 지원 등이 있다.

[표 5-14] 주택개보수를 위한 보조금 및 지원 프로그램

보조금 및 지원사항	지원내용
Grants from HIAs	-노인, 장애인, 저소득층 거주자는 HIAs를 통해 직접 주택개보수 및 관리 서비스를 위한 보조금을 지원받을 수 있음
Local Council Grants	-지방자치단체마다 주택개보수 및 관리를 위한 지원 프로그램과 지원금을 별도로 책정하고 있으며, 노후화된 지역이 많고 사회적 약자 및 소외계층이 많이 거주하는 경우 지원금의 범위와 종류가 다양함
The Warm Front Scheme	-잉글랜드에만 적용되는 프로그램으로 주택소유자나 민간주택 세입자에 해당되며, 16세 이하의 자녀가 있는 가족, 임산부, 60세 이상의 노인, 각종 사회보장지원을 받는 사람 등이 신청자격을 가짐 -지붕 및 벽체단열, 방수, 중앙난방 등의 서비스를 포함하며, 주택 단열 및 난방 개보수는 3500파운드까지, 탄소저감형 난방이나 기름보일러 사용 시 6000파운드까지 지원됨
Home Repair Assistant Grants (Minor/Major works)	-북아일랜드에만 적용되는 지원금으로 거주자가 병에 걸렸거나 장애를 갖고 있는 경우, 18세 이상으로 사회복지연금을 받는 경우에 지붕개보수를 포함한 집수리 비용으로 총 3000파운드까지 지원됨
The Scottish Boiler Scrappage Scheme	-2011년 한 해 스코틀랜드 정부는 총 1백만 파운드의 예산을 편성하여, 평균 10년 이상의 노후화된 보일러를 교체하는 데 가구당 400파운드를 지원함
HandyVan	-60세 이상으로 은행잔고 2만 파운드 미만인 경우, 주택개보수 및 안전장치 시공 등의 서비스를 무료로 제공받을 수 있음
Winter Fuel Payments	-동절기 연료보조비 지원프로그램으로 60세 이상의 경우 250파운드, 80세 이상일 경우 400파운드의 보조금을 받을 수 있음
Gold Weather Payments	-정부로부터 소득지원을 받는 가구는 자신이 거주하는 지역의 온도가 11월부터 3월 동안 영하로 떨어질 경우, 7일간 연속해서 일당 25파운드씩 지급받을 수 있음
The Renewable Heat Incentive	-2011년 4월 도입된 프로그램으로 재생에너지 등의 에너지 공급방식을 채택한 가구의 경우 일정금액의 현금으로 보상해줌
The Green Deal	-2012년부터 모든 주택 소유자들은 에너지 효율을 높이기 위한 주택개보수 비용을 6000파운드까지 지원받을 수 있으며, 이는 난방비 절감금액을 통해 상환됨
Energy Supplier Grants	-탄소저감을 목적으로 에너지효율 서비스를 제공하는 민간에너지 회사들을 지원함(현재 시행 검토 중)

② 지원주체 및 평균 예산규모, 지원가구 수

2005/6년도 HIAs가 제공한 서비스의 자금지원 상황을 살펴보면, HIAs가 제공하는 서비스 가운데 가장 많은 부분이 장애시설 지원금(54%)을 통해서 이루어졌고, 그 다음이

지방정부로부터의 지원금(26%)이다. 그리고 HIAs의 서비스를 이용하는 소비자들로부터 지불되어 이루어진 것이 10%를 차지하고 자선단체로부터 지원금을 받아 이루어진 것이 8%, 공공기관으로부터 대출을 받아 이루어진 것이 2%다.

[표 5-15] HIAs의 주요활동별 재정규모

구분	서비스 유형	재정규모
HIAs	저소득층 주택 일반개보수 및 관리 서비스	연간 1억2천8백만 파운드(한화 약 2,000억 원 규모)
DFG	장애인 주택개보수 서비스	연간 3억 파운드(한화 약 5,000억 원 규모)

(자료 : Foundation 홈페이지의 ‘Disabled Facilities Grant Subsidy Claim Form 2008/09-2010/11’)

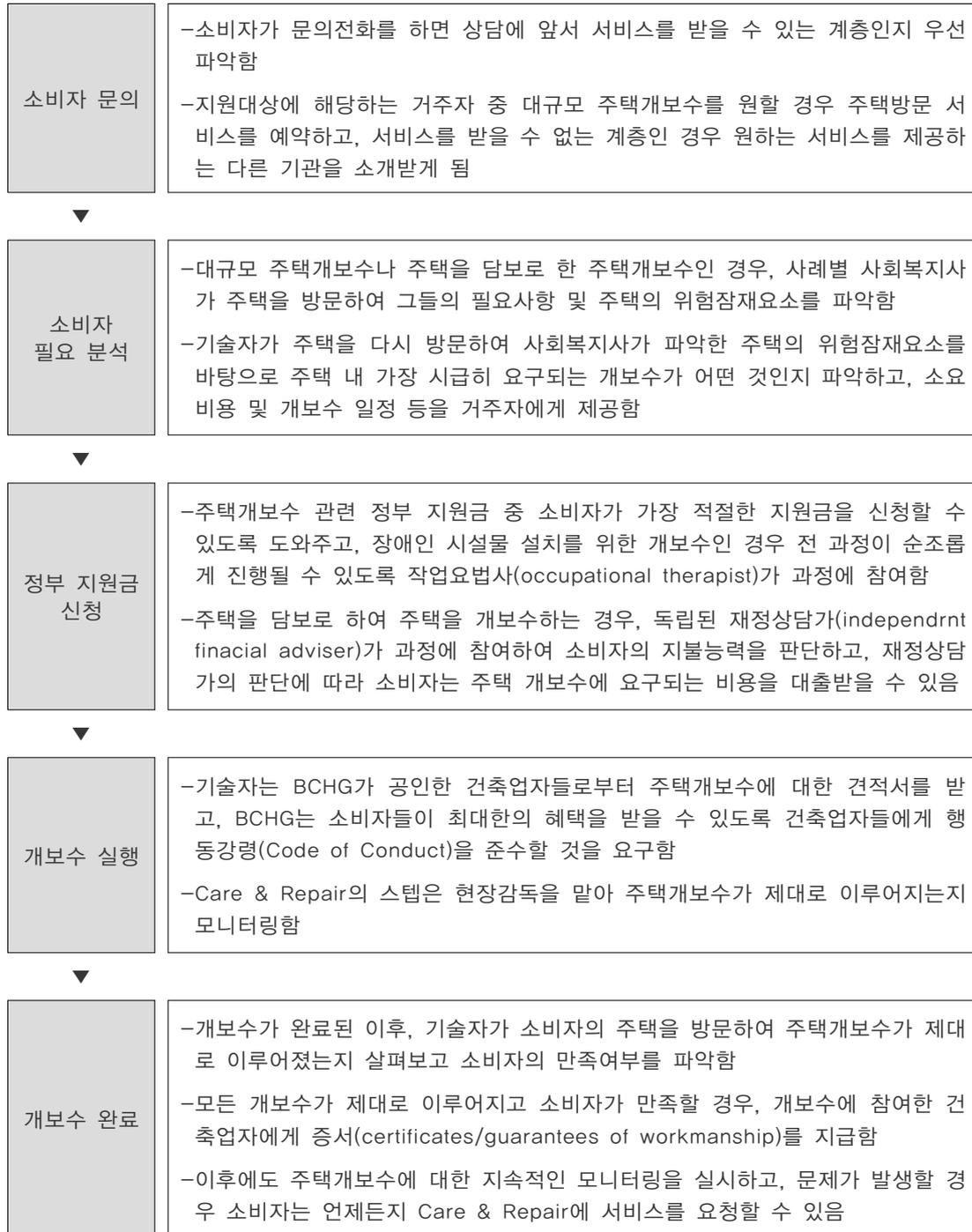
2011년 기준으로 HIAs를 통한 주택관리서비스를 제공하는 지방자치단체의 비율은 잉글랜드와 웨일즈 지역에서 85%에 해당하며, HIAs를 통해 1년 동안 주택관리서비스를 제공받은 가구수는 245,000가구에 달하는 것으로 나타났다. 또한 HIAs의 집수리공 서비스를 제공하는 지방자치단체 수는 97%에 달하며, 이 서비스를 통해 간편집수리공의 130,000여 건의 일자리가 창출된 것으로 나타났다.

5) 수행절차 및 계약자 운영방식

HIAs의 조직은 공공기관의 형태로 지방자치단체와 연계된 주택관리서비스의 형태이지만 구체적으로 서비스를 제공하는 형태는 민·관 협력형 모델에 가깝다. HIAs를 통한 영국의 주택개선은 수요자, 지방정부, 비영리 주택개선단체 세 개의 관계 속에서 진행되며, 지자체를 중심으로 개별 수요자가 주택개보수 서비스를 요청할 수 있고, 주택 노후정도와 거주자의 소득 등의 거주자특성을 평가하여 지원여부, 대상과 범위가 결정되면 지방자치단체와 연계된 HIAs가 집수리 시공 서비스를 제공한다.

개별적인 거주자의 주택개보수 서비스의 비용 및 내용이 결정되면 지방자치단체는 등록된 HIAs의 경쟁입찰을 통해 업체를 결정하고, 입찰을 통해 서비스제공업체로 선정된 HIAs는 HIAs에 등록된 다양한 배관공, 페인트공 등을 통해 간편 집수리 서비스를 거주자에게 제공한다.

[표 5-16] HIAs의 서비스 수행절차



3. 프랑스의 주택개선 지원정책 및 프로그램

1) 개요

① 관련 계획 및 사업 추진배경

프랑스 주거지 재생의 기본적인 목표는 낙후된 단독 및 공공주택단지의 재생, 주민 커뮤니티 촉진시설의 개발, 지역 상업시설 개선, 민주주의와 문화적 활력의 장려, 상호 도움을 줄 수 있는 근린 간 네트워크 방안을 고려하는 것이다. 현재 파리 시에서 2000년부터 진행하고 있는 도시재개발대규모계획(G.P.R.U: Grand Projet de Renouvellement Urbain)은 주거지를 재생하고 삶의 품질을 향상시키는 것을 목표로 공공주택 재개발 및 정비, 상업시설 재생, 일자리 채용, 안전 및 보건시설 확충, 이웃 지역들과의 교류 촉진 등의 프로그램을 제공한다. 해당 재생지역은 11곳으로 파리의 일곱 구에 해당되고, 약 20만 명의 주민들이 관련되어 있으며, 정부·광역시·국립은행·사회통합추진기관에 의해 진행된다.

[표 5-17] 프랑스 도시재개발대규모계획(G.P.R.U)의 세부 목표

목표	주요 내용
삶의 품질 향상	거주성 향상, 기반시설 신설 및 개선, 공공장소 및 녹색공간 부각, 대중교통 강화, 지역의 도시구조 조정, 안전·청결 고려
공익사업	어려운 상황에 처한 사람들을 위한 서비스 개발 및 협동단체 지원
경제개발	경제·상업 활동 유지·관리 및 설립, 일자리 고용, 사회동화시설 개선
인접 근린들과의 협력	이웃들과의 관계 강화, 지구재정비 사업과 프로그램 협력

또한 도시재생사업인 환경보건계획(Plan National Sant Environnement)의 경우 첫 번째 프로그램이 2004~2008년에 프랑스 전역을 대상으로 진행되었으며, 8가지 기본방향(공기, 물, 소음, 화학물질, 농약성분 등)과 45개의 세부작업을 바탕으로 환경과 건강의 상호 관계분야를 충족시키는 것을 목표로 하였다. 두 번째 프로그램은 프랑스 환경부에서 2009~2013년에 계획한 것으로 낙후주택 개선, 도로안전 확보, 일상생활의 사고 대처, 폭염과 추위 대처, 방사성 원소 라돈 진단, 사회응집력 계획 등을 포함한다. 이 중 도시재생과 연관된 주요 과제로는 낙후지역 재정비를 통한 근린 활동력 개선, 도시계획사업과 지속가능한 개발의 연계성 추진, 친환경 근린(co quartier) 만들기 등이 있다.

② 지원 조직체계

프랑스 주거지 재생의 지원조직체계는 정부 주택부와 함께 국립도시재생사무소(A.N.R.U: agence nationale pour la renovation urbaine), 국립주택기관(A.N.A.H: Agence Nationale de l'Habitat), 공공주택공사(O.P.H: Office public de l'habitat), 국가투자기금단체에 속한 주택산업개발회사(Edifis)와 같은 공공조직 그리고 토지구획정리 프로그램(P.A.C.T: programme d'aménagement concerté du territoire)의 주거지 유지·관리 추진협의회와 같은 민간조직으로 구성된다.

국립도시재생사무소(A.N.R.U)는 2003년 8월 1일부터 도시 및 도시재생 법률 제 10조에 의해 설립되었으며 도시 재생프로젝트의 실행 및 재원조달(융자)을 담당하고, 국립주택기관(A.N.A.H)은 지자체 차원으로 실시하는 공공 및 민간 주택환경개선을 위한 주택보수공사프로그램(O.P.A.H)과 재개발사업의 행정을 지원한다. 공공주택공사(O.P.H)는 1914년 파리 시내의 주택을 저렴한 가격으로 공급하기 위하여 설립되었으며, 지자체와 함께 주택건설·재정비·유지·관리를 담당하고 주택을 임대·매각 처리하는 역할을 한다.

이러한 공공조직 이외에 토지구획정리 프로그램(P.A.C.T)의 추진협의회는 민간조직으로서 주민들 및 기관 관계자들과 함께 재개발 진행, 주택의 유지·관리, 행정대행서비스 등의 업무를 지원하고 있다. 한편 파리 시는 국립주택기관과 공공주택공사가 협력하여 진행되는 주거지개선 프로그램을 행정적으로 지원하며, 파리의 재개발위원회는 시의회가 지정한 일곱 명의 회원과 파리 시장이 임명한 다섯 명의 회원 그리고 세 명의 주민대표로 구성된다.



[그림 5-8] 프랑스 주거지 재생 시 지원조직체계

③ 제도적 근거

지역용도계획(P.L.U: Plan Local d'Urbanisme)은 프랑스의 22개 주 통합지역, 그 안의 101개의 주 그리고 가장 낮은 행정구역인 지자체(Commune)를 합리적·경제적으로 이용하기 위해 마련되었다. 이는 2000년 12월 13일 정해진 사회연대 및 도시재생법(S.R.U: solidarité et au renouvellement urbains)에 의해 토지이용계획(P.O.S: plan d'occupation des sols)이 지역용도계획(P.L.U)으로 대체되었으며, 파리 시의 영토는 지역용도계획을 통해 세 개의 도시지역과 하나의 자연지역으로 구분된다. 지역의 일반적인 여건이 비위생적이거나 위험이 발견되면 문제지역으로 지정되며, 지역의 재개발 방향을 고려하여 재건축 또는 재정비사업의 진행여부를 검토한 후 사업을 진행한다. 제도상으로는 도시계획 법률의 제 123조 1, 3, 5항과 시행령 제 123조의 1, 2항이 적용된다. 한편 도시재개발대규모 계획(G.P.R.U)으로 지정된 11개의 지역들은 도시낙후지역(Z.U.S: Zone urbaine sensible)으로 이는 1995년 2월 4일의 국가토지영역개발에 관한 법률 번호 제 95조 115항에 근거하고 있다.

2) 국립주택기관(A.N.A.H)의 개인주택 개선 정책

① 연혁 및 개요

프랑스는 개인주택의 유지 및 개량을 위해 1971년 주택개량청(l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat)을 창립하였으며, 2006년 국립주택기관(A.N.A.H)으로 개편하여 개인주택의 개량 및 보수 지원의 범위를 확대하고 장애인·노약자를 위한 개인주택 공사비를 지원하고 있다. 국립주택기관은 '주택부분개량사업(OPAH: Opération programmée d'amélioration de l'habitat)'과 '노후주택의 전반적인 재정비사업(PIG: Le Programme d'Intégration Générale)'을 통해 지원금을 제공하여 노후주거지의 주택개량을 실시하고 있으며, 개인주택의 에너지효율을 개선하기 위해 친환경 보조금(l'écosubvention)을 지원하고 있다.

② 서비스 내용 및 지원 실적

개인주택 혹은 공동주택의 개량사업¹²⁰⁾은 기본 공사를 바탕으로 지붕, 건축물의 골

120) 주택청에서 공고한 개량사업 지원내역 참조

(http://www.anah.fr/fileadmin/anahmedias/Textes_et_publications/Les_Aides/Liste_Travaux_Recevables_2011.pdf)

조, 냉난방 및 온수 시스템, 환기 시스템, 외벽의 방수 및 단열 등의 서비스를 포함한다.

[표 5-18] 프랑스 국립주택기관의 주택개량 서비스

공사 준비	-공사장 및 현장 관련자들의 편의시설 설치, 개량사업을 위한 지지대 설치, 개축을 위한 건축물 일부의 철거 등 주택개량을 위한 준비단계에 포함되는 내역
기본 공사	-건축물의 기초공사, 벽·바닥·계단·천장·굴뚝의 재정비 -각층의 진입을 위한 경사로 및 계단, 현관문 및 복도 등의 설치 및 확장 -외(내)벽, 문, 계단 등의 철거 -습기를 제거하기 위한 작업(방수, 배수, 욕실 및 주방의 환풍기 설치 등)
주택의 확장 및 실내의 정비	-주택의 확장은 전용면적 최대 14m ² 가능(장애자를 위한 경우는 20m ² 까지 가능) -편의시설물의 확장은 용도별로 최대 14m ² 까지 가능(자전거 보관함, 공동 보일러실, 쓰레기장 등) -내벽의 설치 및 제거, 내부 설치물(문, 문고리, 손잡이, 노약자 편의시설물) -인명과 재산의 안전에 관련된 장치(알람 장치, 난간 등)
지붕, 건축물의 골조	-건축물 골조의 보강작업, 방수를 위한 지붕 및 옥상의 설치 및 보수 -천창 혹은 건물 외부 장식의 복원
단열, 방수, 방음	-지속 가능한 에너지 절감을 위한 단열 장치 개선 -실내 내장공사의 방수 설치 및 복원, 세대 간 방음 장치 개선 및 재료 선택
냉난방 및 온수 시스템	-냉난방 및 온수 시스템의 설치 및 복원 -개인주택에 재생에너지 또는 신에너지 설치
도시 서비스망 및 위생설비 용품	-도시 서비스망(상하수, 전기, 가스)과 건물의 연결, 건물 내 서비스망 설치 및 복원 -개인 정화 시스템, 우수 시스템, 수자원 절약 시스템 설치 -개인 위생시설물(싱크대, 세면기, 샤워부스, 욕조 및 욕실 등) 설치 및 변경
환기 시스템 및 특별 처리 시스템	-환기 정화 시스템의 설치 및 복원 -건물 및 실내의 화학품(납, 석면, 방사능 물질, 방충 등) 제거
에너지 및 화재안전	-개인주택에 전기를 공급하고 전기공사에 전기를 판매하기 위해 태양판 설치 -방화문 및 연기 배출수 설치
건물 외부 및 공공장소 정비	-접근성을 높이기 위한 외부 길의 생성 및 복구(기존 벽 제거, 지면평탄화 작업 등) -가로등, 단지 울타리, 쓰레기장, 경비실 및 기계실, 장애자 및 노약자를 위한 주차장 정비

단기정책인 ‘Habiter Mieux(2010~1017)’는 자가 소유 주택 30만세대의 주택에너지 효율을 개선하기 위한 보조금 지원 프로그램으로, 에너지소비 평균 30%의 개선효과를 목표로 한다. 13억5천만 유로의 지원금(국가지원 5억, 주택청 6억, 에너지효율 인증기관 2억5천만 유로)을 조성하여 안전·안락에 관계된 서비스 시설, 신체적 장애자의 독립적인 생

활영위 및 주택의 에너지효율(단열, 방음) 개선을 위한 주택 개량사업, 공동주택 공공부분(건물 입구, 홀, 계단, 승강기 등)의 개량사업 등을 지원한다. 개인주택이 정부의 정책에 따라 ‘에너지효율 정비 필요지역’으로 지정된 경우¹²¹⁾에 보조금을 지원하며, 비지정 지역일 경우에는 에너지 관련 사업보조비로 438유로를 지원할 수 있다. 지원금은 1,600유로로 추가적인 지원금은 해당 도시의 보조금(해당 도시, 관련 공기관은 최대 500유로 추가 지원 가능)으로 충당할 것을 권고하며, 주택개량을 위한 공사추진을 위하여 총 지원금의 70%를 우선 지원하고, 해당 전문가에 의하여 공사를 진행한다.

이에 따라 프랑스 국립주택기관은 연간 4억8,800만의 개인주택 소유자에게 주택개량을 위한 지원금 총 5억5,600만 유로를 제공하고 있다.

[표 5-19] 프랑스 국립주택기관의 주택 유형별 지원 현황 (단위: €)

구분		임대용 주택(€)	소유자 주거주택(€)	공동 조합(€)
주택의 위생	공사비/세대	45,567	26,474	4,557
	지원금/세대	23,051	10,410	2,177
주택의 물리적 낙후	공사비/세대	58,419	25,072	18,021
	지원금/세대	20,464	4,960	8,268

[표 5-20] 프랑스 국립주택기관의 임대주택의 등급에 따른 주택 개량 보조금 지원 현황 (단위: €)

구분	지원 세대	지원금(€)	가구당 평균 지원금(€)
빈민층을 위한 최저 임대 주택	2,845	7840만	29,736
임대주택(중급)	11,076	1억7060만	17,892
임대주택(상급)	15,776	3530만	7,207
개인의 임대 (loi 48에 의거)	3,455	650만	1,756
총 계	33,152	2억9080만	

121) <http://www.lesopah.fr>에서 해당지역 검색 가능

③ 지원 사항 및 지원 대상 기준

□ 지원 사항: 보조금 지원

국립주택기관의 보조금은 사업의 종류에 따라 ‘주택부분개량사업(OPAH)’과 ‘노후주택의 전반적인 재정비사업(PIG)’에 대한 보조금으로 분류되며, ‘주택부분개량사업’은 위생·안전, 독립생활 영위, 에너지효율 개량사업에 대해 최대 20,000유로까지 지원하고, ‘노후주택의 전반적인 재정비사업’은 개축 및 대단위보수에 대해 최대 50,000유로까지 지원한다.

‘주택부분개량사업(OPAH)’은 주택의 안전과 위생 복원을 목표로 하며, 장애인·노약자의 독립적인 생활을 위한 주택개량, 농촌지역·도시외곽 지역에 포함된 노후주택의 에너지효율 개선에 대해 지원하고, 1948년 이전에 건축된 주택지로서 납중독의 위험성이 있는 건물도 지원대상에 포함한다. ‘노후주택의 전반적인 재정비사업(PIG)’은 정부에 의해 지정된 낙후지역의 개인주택 및 공동주택의 보수사업, 공공시설물 개축사업, 시청이나 도청의 위생검열에서 비위생적으로 판단되거나 주민의 건강 위험이 적발된 주택에 대해 지원하며, 주택청의 서식에 따라 관련 전문가는 건물의 위생이나 낙후상태를 진단한다.

[표 5-21] 소유자 주거주택의 개량사업을 위한 국립주택기관의 지원비

구분	최대 지원비(€)	보수 내용	빈곤함(하)	빈곤함(중)	빈곤함(상)
부분개량 사업	20,000	위생 및 안전	50%	50%	50%
		독립생활 영위	50%	50%	35%
		에너지효율 개량사업	35%	20%	20%
전반적인 재정비 사업	50,000	개축 및 대단위보수	50%	50%	50%

또한 국립주택기관의 보조금은 개인주택의 유형에 따라 ‘자가 주택 개선사업’과 ‘임대 주택 개선사업’에 대한 보조금 그리고 ‘주택개량 기술진단’을 위한 보조금으로 분류된다. 자가 주택 개선사업에 대한 보조는 대단위공사와 주택부분개량으로 분류되며, 대단위 공사는 수리비의 최대 50%로 5만 유로까지, 부분적 개량은 수리비의 최대 20~35%로 2만 유로까지 지원이 가능하다. 임대 주택 개선사업에 대한 보조는 대단위공사와 주택부분개량으로 분류되며, 대단위 공사는 수리비의 최대 35%로 8만 유로까지, 주택개량은 수리비의 최대 25%로 4만 유로까지 지원 가능하고, 주택부분개량의 경우 주택임대료 조정 및 월세의 1%의 수리비 반환이 의무화되어 있다. 주택개량을 위한 기술진단(공통부분)은 사

업계획을 위한 연구비의 50%(최대 10만 유로), 사전 사업계획을 위한 연구비의 50%(최대 20만 유로), 경제적 어려움이 있는 공동소유의 건물에 10만 유로(가구당 500유로), 계획된 사업의 진행을 위해 연간 25만 유로(15만 유로 + 500유로/세대)를 지원하며, 사업에 포함되지 않을 경우는 130~430유로의 지원이 가능하다.

[표 5-22] 자가 주택 및 임대 주택의 개선사업 보조

구분	대단위공사	주택부분개량
소유자 주거 주택	-최대 5만 유로 지원 가능 -수리비의 최대 50% -주택청에 의해 작성된 건축물 물리적 상태 측정표의 기준에 합당할 경우	-최대 2만 유로 지원 가능 -수리비의 최대 20~35%(주택의 안전과 위생, 거주자의 독립적인 생활을 위한 지원을 포함하면 35%까지 지원) -‘Habiter Mieux’ 프로그램의 복수지원 가능(총 50%까지 지원 가능)
임대 개인 주택	-최대 8만 유로 지원 가능(1,000 유로/m2/세대) -수리비의 최대 35%	-최대 4만 유로 지원 가능(500유로/m2/세대) -수리비의 최대 25%(주택의 안전과 위생, 거주자의 독립적인 생활을 위한 지원을 포함하면 35%까지 지원 가능) -에너지 효율성 E등급 확보(231-330kwh ep/m2/년) -주택임대료 조정 및 수리비 반환(월세의 1%) 의무화

□ 지원 대상 기준

지원조건은 주택의 상태가 위생 또는 안전상의 진단을 받은 경우로 15년 이상 된 개인주택이고, 주택 소유자는 주택 보수 후 9년 동안 주 주거지로 사용해야 한다. 또한 지원대상은 주택 개량사업을 희망하는 주택 소유자(소유자의 주거 혹은 임대용)로 저소득층을 3단계(주택 청의 내규에 따름)¹²²⁾로 나누어 재정을 지원하고 있다.

[표 5-23] 주택청의 보조금을 받기 위한 세대별 연간 소득 기준(일드프랑스 지역)

세대별 거주자 수	빈곤함 정도(하) (€)	빈곤함 정도(중) (€)	빈곤함 정도(상) (€)
1	11,181	16,772	22 364
2	16,413	24 619	32 824
3	19,711	29 567	39 422
4	23,016	34 523	46 031
5	26,330	39 497	52 661
1명당 추가 시	+ 3,310	+ 4962	+6 618

* 프랑스 최저임금은 월 1,118.36€ (주당 35시간 기준)

122)

<http://www.anah.fr/les-aides/vous-etes-propretaire-occupant/etes-vous-eligible-aux-aides-de-lanah.html>

3) 주택산업개발회사(EDIFIS): 사회주택의 유지·관리

주택산업개발회사는 3개의 그룹(Edifis, Valestis, Domefi)으로 분리되어 사회주택의 건설·관리·경영을 맡으며, 공공이익을 위한 전문적인 정책·기술 개발, 노인 거주주택의 유지·관리 등을 수행한다. 또한 일반주택 유지·관리, 입주자 관리(임대차 계약서 서명, 영수증 수여, 행정 및 기술적 의뢰 응답, 정보제공), 사회 복지사업으로서 어려움에 처한 입주자들 상담 및 지원, 지역 동화활동에 기여, 근린 활성화 등의 역할을 하고 있다.

우선 대상지역은 도시 재개(再開) 단결법으로 지정된 곳으로서 사회주택이 20%를 넘지 않는 지역 또는 상업목적이 아닌 사회복지용도의 임대용자와 통합지원 임대용자가 적용 실행되는 지역이 된다. 현재 400명의 관리인이 한명 당 100채의 주택을 맡고 있으며, 통상적인 관리업무(주택 청소, 아파트 쓰레기 관리, 집세 수금 등)와 행정업무(입주 희망자들과 아파트 방문, 서비스 품질증서 적용, 정보 전달 등)를 수행한다. 파리 시 외곽에 위치한 무료마을(Ville de Mureaux)은 사례 대상지역으로 12Km²에 31,490명의 주민이 거주하며, 주택산업개발회사가 주택단지의 정비 및 유지·관리를 수행하고 국립도시재생사무소가 업무를 지원하였다. 또한 정부는 2006~2012년에 50만 유로를 지원하였다.



[그림 5-9] 무료마을의 환경개선의 예(자료 : efifis.fr)

□ Cardeurs-Vitruve 근린 재정비 사례

근린재정비 구역은 4ha로 주요 프로그램으로는 인프라 개선, 근린 지역 개방, 두개의 광장과 공공장소 개선, 경제 개발 등이 있으며, 국립재개발센터를 통하여 정부가 재원을 지원하였다. 지방자치단체와 다른 관련지역이 참여하고, 파리 시청과 해당 구청의 행정 기관 담당자가 주민들과의 중재 역할을 하였으며, 주민들은 기본방향 설정 시 참여하였다.

□ Broussais 근린 재정비 사례

근린재정비 구역은 5ha로 파리 도시재개발 프로젝트에 해당되며, 주민을 위한 열린 근린이라는 개념으로 조성된 주택단지 구역은 기존의 산책로와 주택단지 조망의 조화, 저층 주거지 단지의 충분한 일조량 등의 정비 기준을 고려하고 있다. 주요 프로그램으로는 근린의 경계부분 개방, Porte de Vanves 근린의 중심장소 형성, 근린 주민들을 위한 공공장소 품질 개선, 지역의 통합과 경제발전 촉진 등이 있다. 근린관리팀은 관련 정부의 도시개발부, 해당 구청의 행정기관, 파리 주택공사 등의 전문가집단 사이의 중재역할을 하였으며, 주민들은 기본방향 설정 시 참여하였다.



[그림 5-10] Cardeurs-Vitruve 근린 재정비 구역(자료 : paris.fr)

4) 토지구획정리 프로그램(PACT)의 주거지 유지관리 추진협의회: 마을 재생을 위한 주거지 정비

1924년 낙후된 주거지 보수를 위해 생겨난 조합이 1942년부터 P.A.C.T.s 조합으로 명명되었다. 처음에는 낡고 비위생적인 주택에 거주하는 이들을 돕기 위해 자원봉사자들 로만 구성되어 주거지 보수를 시작하였으나, 1966년부터 P.A.C.T.s는 국가에 몇몇 근린의 주택들에 대한 보수를 요청하기 시작하였다. 이것이 주택보수공사 프로그램(OPAH: Operation programmee d'amelioration de l'habitat)으로, P.A.C.T.s는 주택보수공사단체(ARIM)를 함께 운영하고 있다.

2008년 P.A.C.T.s와 A.R.I.M은 P.A.C.T.s로 통합되어 현재 프랑스 전체에 145개, 파리 시에 10개가 위치하며, 주거지 보수회사로서 민간 및 국립사유주거지의 보수공사와 유지·관리를 목표로 한다. 주요 업무로는 15,263개의 주택지 개선 및 공급, 883개의 양호한 주택들의 운영관리, 2,066개의 노후주택 지원 등이 있으며, 연 1억 1,500만 유로의 재정으로 운영되고 있다. 또한 추진협의회는 2,400명(개인지원 봉사자 및 기간파트너)의 인원으로 구성되며, 국립주택기관 및 정부의 주택부와 협력하여 사업을 진행한다.

[표 5-24] 프랑스 추진협의회 세부 사업내용

목표	주요 내용
서비스 운영	입주자와 주택 소유자에게 맞춤지원, 주택(임대와 공동소유) 및 시립건물의 정비, 임대료 중재, 생활시설의 접근성 향상, 마을환경 개선, 이웃관계 개선
소유자 및 입주자에게 제공하는 서비스	주거지 방문을 통한 유지·관리 지원, 민간 공동주택지 정비, 독립적인 생활과 편의증진을 위한 다양한 해결책 제공
기타 서비스	주택 재정비에 대한 정보 및 조언, 진단 및 평가, 의사결정 지원, 행정 지원, 기술지원, 재정 관리, 프로젝트 관리 및 지원

5) 파리시의 주택개량을 위한 정책

① 관련 기관 및 정책

파리시의 ‘주택개량 사업 프로그램(Opération Programmée d’Amélioration de l’Habitat, OPAH)은 개인주택의 노후 방지 및 위생을 위한 사업으로, 2002~2005년 파리시와 파리개발공사의 협약(CPA SIEMP)으로 진행된 ‘개인주택 개량을 위한 정비사업(355 건물/ 9,000세대)’의 연장이라 할 수 있다.

[표 5-25] 파리시의 노후주택 개량사업

기간	사업내용	비고
2002~2005	개인주택 개량을 위한 정비사업 (파리시와 파리개발공사의 협약)	355건물/ 9,000세대
2005~2010	Chapelle지역의 재정비 사업에 포함	낙후된 지역을 블록별로 설정하여 지원
2007~2012	파리 17구의 Epinettes지역의 주택개량사업	975건물/ 18,500세대
2008~2011	파리 13구 Villa d’Este/Place de Vénetie지역	8건물/ 2,200세대
2009~2013	파리 12구 Sentier지역의 주택개량사업	510건물/ 2,810세대

한편 파리 기후국(L’agence parisienne du climat)¹²³⁾은 비영리 단체로 개량사업 관련 전문가와 주민을 연계·관리하는 등 개인주택 개량에 대한 서비스를 제공하며, 정부

123) 파리시는 시의 기후변화 정책(2007)의 실질적인 장려를 위해 2011년 파리시와 기상청, 전기공사, 난방 공사, 교통 공사 등 여러 공공기관의 협이에 의하여 파리 기후국을 설립함

도시의 주택개량 관련 지원금을 조달·보조하고, 공사 수행업자에 대한 기술적 자문을 제공한다. 또한 협력업체와의 협의를 통해 파리시의 에너지 및 기후에 대한 목표를 설정하고, 토론회·교육 및 기술서·사용가이드 등을 통해 기후정책에 대한 정보를 제공하며, 주택의 에너지 관련 기술진단을 시행한다. 이와 함께 ‘100,000 건물정책’은 2050년까지 파리시에 있는 100,000개의 개인소유 주택의 에너지 효율을 개선하고자 하는 사업으로, 국가·도시 및 관련 공기관이 협의하여 재정적인 보조를 하여 파리시의 정책을 장려하고 있다.

② 개인주택 개량 지원

파리시의 개인주택 개량에 대한 사업내용은 신축과 개축으로 나누어지며, 주택의 단열(외벽, 천장), 온수 및 난방 시스템, 환기 시스템, 재생에너지 설치 등의 서비스를 지원한다. 파리시청은 전반적인 건축물 조사를 실행하여 건축년도, 건축재료, 구조, 벽의 두께, 일조량, 향(orientation) 등 모든 건축물에 대한 정보를 확보하고, 시민들에게 건축물 정보 및 건축물 열효율 증진을 위한 방안을 제공하여 개인이 기후변화 관련 정책에 참여할 수 있도록 유도한다. 또한 파리시청은 개량 사업을 위한 기술서¹²⁴⁾를 통해 수리방법 및 규범을 안내하고 있다.

개인주택 개량에 대한 지원조건은 개인주택 또는 아파트(공동주택에서의 한 세대)를 주 주거지로 5년 이상 거주한 소유자 및 임대자(프랑스 소득 신고자)로, 지원대상은 단열·보일러 공사 및 에너지 효율 진단이 2년 이상 된 주택, 재생에너지 장치 또는 도시 가스의 설치를 희망하는 개인주택이 해당된다. 파리시청은 은행과의 협의를 통해 공사를 위한 무이자 대출을 지원하고, 업무에 관련된 수수료를 감면해주며, 공사내역이 2가지인 경우 최대 2만 유로까지 무이자(10년), 공사내역이 3가지인 경우(에너지 효율을 위한 보수 포함) 최대 3만 유로까지 무이자(10~15년)로 대출이 가능하다.

한편 2009년 11월 24일부터 주택의 에너지효율 증대를 위한 보수공사를 할 경우, 주택관리비의 절약을 위하여 임차인에게 보수공사의 지원금을 요구할 수 있다. 1948년 이전에 건설된 주택을 대상으로 하며, 공사 후 다음 달부터 임대료 증명서에 ‘관리비 절약의 분배 기여 항목’이 추가로 기재된다. 임차인은 보수 범위, 총 투자비용, 이익 및 기간 등을 협의하며, 비용은 15년 상한으로 절약 예상금의 50% 이상을 넘지 말아야 한다. 이를

124)

http://www.paris.fr/pratique/urbanisme/construction-et-amenagement-durables/en-pratique/rub_9172_stad_79800_port_23570

통해 임차인은 에너지 관련 세금을, 소유주는 공사비를 절약할 수 있다는 이점이 있다.

주택 개량공사의 수행절차를 살펴보면, 파리시는 에너지 정보국(에너지 관리 및 환경청의 산하기관) 및 파리 기후국의 조언을 기반으로 공사내역을 확인하고, 해당 보수공사 전문가에게 의뢰하여 견적서 및 지원양식을 작성한다. 그리고 은행과의 협약을 통해 무이자 대출을 신청하여 대출이 확정되면 약 2년 간 공사를 진행하며, 공사비 내역은 은행에 첨부한다.

[표 5-26] 은행의 무이자 융자금을 받을 수 있는 지원 내역

해당분야	공사내역	수리 후 에너지효율
지붕의 단열	소멸된 다락의 바닥	$R \geq 5 \text{ m}^2 \text{ K/W}$
	정비된 다락의 지붕 경사	$R \geq 4 \text{ m}^2 \text{ K/W}$
	테라스	$R \geq 3 \text{ m}^2 \text{ K/W}$
외벽의 단열 (최소한 50% 이상)	외부 혹은 내부의 단열 공사	$R \geq 2.8 \text{ m}^2 \text{ K/W}$
창문교체 및 개구부 교체 (기존의 50% 이상)	창 및 개구부	$U_w \leq 1,8 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$
	기존의 창에 덧창 설치	$U_w \text{ ou } U_{jn} \leq 2 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$
	외부로 통하는 문	$U_w \leq 1,8 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$
	외부로 통하는 샤스 설치	$U_w \leq 2,0 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$
난방 혹은 온수 시스템의 교체	온수 보일러 + 난방 조절기	축전 혹은 기본온도 설정 기능
	온수, 열 이용 난방 + 난방조절기	$\text{COP} \geq 3,3$
	온수, 열 이용 난방 + 온수 + 난방조절기	$\text{COP} \geq 3,3$
재생에너지 이용의 난방시스템	목재 이용의 보일러 + 난방 조절기	3등급 이상
	목재 난로, 벽난로 설치	70% 이상의 효율
재생에너지 이용의 온수	태양열 이용	CSTB, Solar Keymark 인증 혹은 그에 준하는 인증 요구

※ 에너지 연대 기금(les Fonds Solidarite Energie, FSE)이 주택사회 기금(Fonds Social du Logement, FSL)으로 통합되어 주택부분에 도의 지원이 가능해짐

4. 시사점

□ 주택 개보수 지원을 위한 공공의 정책 수립

미국의 Weatherization 프로그램은 2009년 오바마 정부가 추진한 American Recovery and Reinvestment Act(the Recovery Act)와 100만 가구 에너지효율화 정책에 힘입어 활성화됨으로써 가구당 지원금이 상승하고 이후 수많은 관련법이 제정되었다. 영국은 2000년에 ‘Decent Homes Programme’이라는 정책을 발표하여 쾌적한 주거환경의 중요성을 강조하고, 2002년에는 프로그램의 영역을 공공임대주택에서 민간주택으로 확대하였으며, 이를 통해 영국의 각 지방정부는 주택의 소유형태에 관계없이 지역 내 모든 주택의 물리적 환경을 정부가 정한 기준에 맞추어야 할 책임을 갖게 되었다. 이처럼 해외의 경우 국가 또는 지방정부 차원에서 관련정책을 통해 제도적 기반을 마련하고 주택 개보수 지원에 대한 근거를 확보함으로써 취약계층과 노후불량주택을 대상으로 하는 복지차원의 직접적인 지원에서 그 범위를 확대하여 양호한 일반주택 또한 필요한 서비스를 지원연계 받을 수 있는 방안을 마련하고 있다.

□ 주택개보수 관련 전담부서 및 전문기관의 설치, 운영

관련 정책 수립과 함께 해외의 경우 주택 개보수 서비스를 수행하기 위한 별도의 전담부서 또는 전문기관을 설치, 운영하고 전문인력을 배치하고 있다. 미국은 Housing Repair와 Weatherization 프로그램을 수행하기 위한 별도의 부서를 마련하고 전문인력을 배치·운영하고 있으며, 프랑스는 국립주택기관에서 지원금을 제공하여 노후주거지의 주택 개량을 실시하고, 2011년 파리와 여러 공공기관의 협이에 의해 파리 기후국을 설립하여 개인주택 개량에 대한 서비스 및 공사 수행업자에 대한 기술적 자문을 제공하고 있다. 영국은 중앙정부 산하의 공공기관 Foundations와 Care & Repairs Cymru의 실행조직인 HIAs(주택관리전문업체)에서 주택개보수 서비스를 제공하며, Foundations와 Care & Repairs Cymru는 개별적인 HIAs를 관리하고 지원하는 역할을 수행하고 있다.

□ 지역별 전문지원센터 운영을 통한 상시적인 서비스 제공 및 관리

미국, 영국, 프랑스의 주거지 정비 및 주택 개보수와 관련한 기관을 살펴본 결과, 중앙정부 및 지방정부 차원의 전문 공공기관도 운영하고 있으나 이와는 별도의 기관이 지역별로 위치함으로써 주민들의 요구에 따라 상시적인 주택개보수 및 관리 서비스를 제공

하고 있다. 미국의 Weatherization 프로그램은 각 지역별 사무소를 통해 서비스를 제공하며, 각 주정부는 지역의 weatherization 사무소들의 최신 목록을 보유하여 할당된 보조금을 통해 지역별 사무소를 운영한다. 또한 각 지역에는 지역사회 커뮤니티, 개별업체들로 구성된 WAP 서비스제공자 네트워크가 형성되어 있어, 보다 폭넓은 서비스 제공과 지역사회 활성화가 가능하다. 영국의 HIAs는 영국 전체에 318개, 잉글랜드 지역에는 200여개가 분포되어 있고, 323개의 지자체와 협력하여 서비스를 제공하고 있다. HIAs는 공공기관의 형태로 지방자치단체와 연계하여 주택관리서비스를 제공하지만, 구체적으로 서비스를 제공하는 형태는 민·관 협력형 모델에 가깝다고 할 수 있다. 국내의 경우, 전담부서 또는 관련 지원정책이 부족한 실정이나 전주시 해피하우스와 같이 주택 개보수 지원이 필요한 지역에 전문지원센터를 설치하여 상시적으로, 혹은 긴급상황에 바로 대처할 수 있도록 지역에 전문지원센터를 운영할 필요가 있다.

□ 전문인력 운영을 위해 중앙정부 차원의 교육 시행

다음으로 또 한가지 주목할 점은 이러한 업무를 수행하는 전문인력을 배치하고, 이들에 대한 전문교육을 국가에서 정기적으로 실시하고 있다는 점이다. 미국 킹카운티 및 시애틀에서 현장방문을 실시하는 담당직원은 반 이상이 건물 기술자로, 연방정부에서는 이들을 대상으로 3년마다 BPI(Building Performance Institute) 교육을 통해 건물의 에너지 및 성능 평가에 관한 지속적인 교육을 시행하고 프로그램 이수 시 자격을 인증해주고 있다.

□ 단순 비용지원이 아닌 수요자가 필요한 각종 서비스 지원(다양한 간접서비스 제공)

해외의 경우, 주택 개선을 위한 공공의 역할은 단순히 사업비에 소요되는 비용에 대한 지원 외에 관련 전문가(계약자) 리스트를 관리하고, 수요 주민에게 이들 전문가를 연계해줄 뿐만 아니라 공사범위와 공사 작업의 관리·감독을 수행하고 사후관리까지도 시행하고 있다. 뿐만 아니라 미국의 경우 주택수리와 관련하여 자세한 설명서를 제공하는가 하면, 소유주와 계약자(시공사)와의 소통과 계약체결까지도 지원하고 있다. 영국은 HIAs에서 지방정부와 함께 서비스 필요계층 파악 및 지원여부 결정, 주택의 문제점 점검, 보수방안 및 법적기준 제시, 주택개보수 자금조달 문제 상담, 주택개보수 관련 사업자 소개, 사업자의 공사 진행경과 모니터링, 노후불량주택 유지보수 및 자금조달과 관련한 상담지원, 노후불량주택 보수에 필요한 기술지원 등의 역할을 수행하고 있다.

다시 말해, 단순히 주택 개선에 소요되는 비용지원 외에도 주택 관련 상담, 업체 연계,

계약 상담, 주택수리 관련 설명자료 제공, 지원가능 여부 및 공사범위 판단 등의 다양한 간접적인 서비스 지원이 이루어지고 있다. 국내의 경우, 에너지효율화와 관련한 사업에서 주택 에너지 성능 판단 등을 실시하고 있으나 대체로 보일러 교체, 창호 교체, 지붕 누수 등 단순하고 파편적인 개보수와 그에 소요되는 비용지원에 한정되고 있어 해외와 매우 큰 차이를 보인다 하겠다.

□ 관련업체 관리 및 연계 서비스 제공을 위한 체계적인 DB시스템 운영

이처럼 공공에서 시공자나 전문가를 소유주에게 연계해주기 위해서는 관련 사업체 DB가 체계적으로 구축되어야 가능하다. 해외의 경우 관련사업체에 대한 DB구축이 체계적으로 이루어지고 있고, 업체 공사실적 및 결과의 모니터링을 통해 보다 실제적인 DB를 구축하고 있는 점은 국내에 시사하는 바가 크다고 할 수 있다.

미국은 주정부의 데이터베이스를 통해 계약자의 법적·재정적 상태, 업체의 업무수행 능력을 파악할 수 있으며, 필요 업무를 선정하면 적정 업체가 검색되는 시스템을 갖추고 있고, 계약자의 독점방지를 위해 연간 공사수행 횟수를 제한하고 있다. 또한 주택 거주자의 소득을 증명하기 위한 서류목록과 계약자가 프로그램에 참여하기 위해 제출해야 하는 서류목록을 명확히 정하고 있다. 프랑스는 주택청에서 '노후주택의 전반적인 재정비사업(PIG)'에 대한 서식을 마련하여 이를 바탕으로 관련 전문가가 건물의 위생이나 낙후상태를 진단할 수 있도록 하고, 파리시청은 개량 사업을 위한 기술서를 통해 수리방법 및 규범을 안내하고 있다. 영국은 지방자치단체에서 HIAs 서비스 제공업체를 관리하며, 경쟁입찰을 통해 등록된 HIAs 중 공사 수행업체를 결정한다. 또한 HIAs에 다양한 간편집수리 서비스 제공업체(배관공, 페이트공 등)가 등록되어 있어, 적절한 업체를 선정해 해당 서비스를 거주자에게 제공한다. 아직까지 국내에서 업체 DB를 구축하는 것은 요원한 일인 듯 보이나, 작은 행정단위에서부터 지원사업에 참여한 업체들을 대상으로 지금부터라도 구축해 나갈 필요가 있으며, 이를 토대로 거주자의 수요가 많은 신뢰할 수 있는 업체에 대한 정보제공 및 연계 서비스를 제공할 필요가 있다.

□ 서비스 대상의 (소득)기준 포괄적, 소득별 거주계층에 따라 다양한 서비스 지원

해외의 경우, 대체로 국내와 같이 저소득층을 대상으로 저금리 융자지원과 보조금 지원을 해주고 있으나, 각 지원에 대한 내용이 다양하고 지원 대상자도 다양하다는 특성이 있다. 특히 소득기준에 있어 국내에 비해 보다 포괄적으로 중간소득계층까지 포함하고

있는 점과 보조금 지원보다는 융자지원이 보다 일반적이라는 점 역시 국내에 시사하는 바가 크다. 국내의 경우, 융자지원이 금리를 고려할 때 실제로 수혜상황이 되지 못해 그 실적이 저조하고 저소득층을 대상으로 한 직접적인 무상지원이 다수를 차지함으로써 수혜대상 가구가 적은 상황이기 때문이다.

미국 킹카운티의 경우 Weatherization Loans은 Weatherization 프로그램에만 적용되며, Housing Repair Loan 중 Deferred Payment Loan은 저소득 거주자에게 총 수리비용을 지원하고, Matching Funds는 중간소득 거주자에게 수리비용의 1/2을 지원한다. 또한 벨뷰 시의 경우, Weatherization Loans를 제공하는 킹카운티와 달리 상황이 필요없는 Weatherization Grant를 제공하고 있다. 프랑스 주택청의 보조금은 사업의 종류에 따라 '주택부분개량사업'과 '노후주택의 전반적인 재정비사업'에 대한 보조금으로 분류되며, 개인주택의 유형에 따라 '소유자 주거주택 개선사업'과 '임대 개인주택 개선사업'에 대한 보조금 그리고 '주택개량 기술진단'을 위한 보조금으로 분류된다. 또한 주택청의 내규에 따라 저소득층을 3단계로 나누어 주택 소유자(소유자의 주거 혹은 임대용)에게 재정을 지원하고 있다. 영국은 HIAs 보조금을 포함하여 지방자치단체 보조금, 잉글랜드·북아일랜드·코트랜드 보조금, 동절기 연료보조비 지원, 재생에너지 사용 지원 등이 있으며, 대상자의 특성 및 거주지역 등에 따라 상이한 보조금이 존재한다. 또한 서비스를 받을 수 없는 계층인 경우 원하는 서비스를 제공하는 다른 기관을 연계해 주고 있다.

제6장 저층주거지 유지·관리 지원시스템 구축방안

1. 기본 방향
2. 지원체계 구축방안
3. 서비스 기반구축 및 법·제도 개선 방안

1. 기본 방향

1) 저층주거지 유지·관리의 가치 및 지원정책의 변화 요구

저층주거지 유지·관리 방안을 제시하기에 앞서 저층주거지를 유지·관리해야하는 이유와 가치, 그리고 유지·관리를 위해 지원해야할 명분에 대해 사회적인 공감대 형성이 선행될 필요가 있다.

저층주거지를 유지·관리한다는 것은 고층 아파트단지로 획일화되어가고 있는 국내 상황에서 주거건축의 형태적 다양성과 함께 여러 계층을 위한 주택 및 토지자산을 보유함으로써 다양한 거주계층을 위한 주택유형을 보급할 수 있는 토대를 마련할 수 있다는 점에서 의미가 있다. 우리나라에서 저층주거지는 대체로 오래된 동네로서 이웃간의 커뮤니티가 자연 발생적으로 형성되어 있고 이를 보전하려는 의지도 여전히 많이 남아있는 지역으로, 물리적인 공간구조의 변화는 오래된 도시공간구조의 변화뿐만 아니라 지속가능한 커뮤니티 형성을 와해한다는 점에서 또 다른 사회적 문제를 안고 있다. 따라서 저층주거지를 유지하고 관리한다는 것은 단순히 건물의 유지, 보수 차원을 넘어서서 지역의 커뮤니티를 형성하고 유지함으로써 그 지역의 역사성과 장소성을 갖도록 하는데 기여할 수 있다.

특히 저층주거지의 소규모 도시구조는 변화하는 사회에 유기적이며 능동적으로 대응이 가능하다는 점에서 재개발이 아닌 방식으로라도 지역의 재생 가능성이 높는데, 기존 주

택자산을 철거하고 새로운 주택을 건설하는 막대한 사회적비용을 줄이고 대규모 건설에 의한 에너지 소모의 극대화와 환경파괴에서 벗어날 수 있다는 점에서도 의의가 있다. 저층주거지의 주택들은 공동주택에 비해 노후도가 높아 에너지 효율이 떨어져 에너지향상을 위한 사회적 비용이 요구되고 있으나 종합적인 측면에서는 에너지 및 사회적비용에서 절약의 가치가 있음이 국내외 사례에서 밝혀지고 있다.

영국의 경우 주택의 물리적 환경문제와 건강문제를 분리시켜 생각하지 않고 주민들의 건강한 생활을 영위하기 위해서 쾌적한 주거환경이 무엇보다 중요하다는 점에서 2000년 “Decent Homes Programme”을 발표하고 “모든 사람을 위한 적정수준의 주택”이라는 주택그린 보고서를 출간하면서 주거의 질적 개선이라는 정책을 펼치고 있다. 주로 공공임대주택과 저소득층, 사회적 약자를 대상으로 하고 있으나 이러한 정책을 수행하는 HIAs의 서비스 실행결과 사회적 비용의 효율성이 입증되었다.¹²⁵⁾

국내의 경우 저층주거지에 수입이 없는 노인계층이 많이 거주하고 있다는 점에서도 저층주거지 유지·관리에 대한 지원정책은 주민들의 건강한 생활 유지를 통한 사회복지비용 절감, 단열성능 향상을 통한 국가 전체의 에너지절감, 탄소배출량 저감을 통한 환경에너지비용 절감 등의 측면에서 공공의 이익에 부합한다고 할 수 있다.

최근 서울시 뉴타운사업의 중단, 정부의 제4차 국토종합개발계획에서의 단독주택 공급비중 증가계획 등 단독주택 보존 및 공급을 위한 정책이 활발해질 것으로 예상되는 가운데, 주민들 스스로 동네를 돌보고 주택관리의 필요성을 인지하고 애착을 갖고 있으나 경제적 여력이 적고 관련업체의 시장구조는 왜곡되었으며 관련 전문지식이나 정보를 얻는데 어려움이 많은 기존 저층주거지의 유지·관리를 위해 저소득층의 주거복지 차원을 넘어 보다 체계적이고 종합적인 중앙정부의 정책방향 전환이 요구되며, 2012년 중단된 해피하우스 사업과 같은 지원정책의 재도입이 요구된다.

125) HIAs의 서비스가 과연 비용면에서 효율성이 있는지에 대해서 최근 잉글랜드 HIAs의 코디네이터 역할을 하고 있는 Foundations에서 발표한 자료에 따르면, 노약자의 주택을 개조함으로써 노약자 시설원에 들어가는 시기를 연장하는 것은 1년에 한 사람당 28,080파운드의 정부예산을 절감할 수 있고 대규모 주택 개보수에 들어가는 평균 비용은 6,396파운드이며 주택 개보수 이후 평균 5년 동안 추가로 수리를 할 필요가 거의 없음 그러나 만약 노약자가 그들이 필요한 시설이 제대로 갖추어지지 못한 노후 불량 주택의 계단에서 넘어져 수술을 받을 경우 소유되는 비용은 한 사람당 28,665파운드로 (잉글랜드 전 지역에 연평균 726백만 파운드가 소요됨) 이는 대규모 주택 개보수의 4.5배에 달하는 비용이고 소규모 개보수의 100배에 달하는 비용임. 따라서 HIAs를 통한 주택 개보수 서비스로 이러한 정부의 예산을 절감할 수 있게 됨(Foundation 홈페이지 <http://www.foundations.uk.com>)

2) 기본 방향

공공에서 주도적으로 추진하고 있는 전주시 해피하우스 지원센터와 마을만들기 지원센터, 민·관 협력형으로 추진하고 있는 은평구 두꺼비하우징, 민간 주도형으로 추진하고 있는 장수마을 동네목수의 운영체제와 현황을 분석하고, 국내 저층주거지 현장조사 및 주민 설문조사, 해외 정책 및 사례조사 분석 결과 저층주거지 유지·관리에 대한 방향은 다음과 같다.

① 공공영역 환경개선 위주 → 개인영역의 관리 위주

저층주거지 관련 지원사업은 기반시설 설치, 생활편의시설 확충 등 대부분 공공영역에서의 환경개선에 치중되어 있으며, 지붕·창호·난방 등 개별 주택의 수리 등에 대해서는 저소득층을 위한 복지차원의 직접적인 지원이 대부분이다. 최근에 개정된 도시 및 주거환경 정비법에서도 저층주거지 지원사업 대상은 정비기반시설, 공동이용 시설 등 편의시설의 확보 위주이다.

그러나 실제로 저층주거지 거주민들은 주택개보수, 쓰레기처리문제, 방범·안전 등 개인영역 또는 공공영역과 개인영역이 만나는 지점에서 발생하는 문제해결에 대한 요구가 매우 높은 것으로 조사되었다.¹²⁶⁾ 저층주택, 특히 노후한 단독주택의 경우 지붕·창호·난방 등의 관리공사가 필요하나 관련 산업이 약화되어 공사를 진행하는데 많은 어려움이 있으며, 공사 후 성능향상을 담보할 수 있는 우수한 업체를 찾기도 어려워 개별 주민들의 어려움이 증가하고 있는 실정이다. 국토해양부의 ‘해피하우스 시범사업’은 단독주택의 개보수가 쉽지 않고 에너지효율도 떨어지지만 거주자들이 쉽게 주택개선 서비스체계로 진입하기 어렵다는 점에 주목하여 시작한 대표적인 주택관리 사업임을 주지할 필요가 있다.

한편 방범 및 쓰레기, 주차 등 중간영역의 관리 부족 역시 사회적으로도 문제시 되고 있어 저층주거지 거주를 기피하는 요인으로 작용하고 있다. 이러한 문제는 주민 개인의 참여, 이웃간의 협조, 그리고 공공의 지원이 함께 이루어질 필요가 있는데, 전주시 금암2동 사례는 이러한 가능성을 잘 보여주고 있다고 할 수 있다. 이 부분에 대해서도 보다 더 많은 지원방안과 체계가 마련될 필요가 있으나, 저층주거지 유지·관리를 위해서는 현재 지원체계가 전무한 주택 개보수를 통한 유지·관리 지원체계가 시급히 마련될 필요가 있다.

126) <신사동 일대 주민의견 설문결과, 현장조사 결과 참고>

즉, 공공지원에 의한 가로환경정비 이후 주거지재생 및 관리를 위해서는 필지단위 주택정비가 점진적으로 진행되어야 하지만 현행 제도로는 국민주택기금융자 이외에는 자력으로 수행할 수 있는 수단과 지원체계가 미흡한 실정이며, 대체로 집수리 관련 전문지식과 정보가 없고 경험도 부족한 국내 현실을 감안할 때, 거주편의성 향상을 위해 개인영역의 환경을 개선할 수 있는 지원체계 마련이 필요하다.

② 개별 집수리(저소득층 주거복지) → 종합적 마을수리(계층별 다양한 주거서비스 지원)

중앙정부 또는 지자체 주도의 지원사업은 노후되고 낙후된 저소득층을 대상으로 한 무상서비스에 한정되어 있어 간단한 수리지원 위주로 진행되고, 주민이 필요로 하는 다양한 민간위주의 사업 모델 발굴이 어렵다. 또한 지원대상에 해당하는 가구의 개별적인 수리만 진행됨으로써 이웃한 가구의 환경개선을 유발하는 시너지 효과가 적어 다양한 저층주택 유형과 소득계층이 혼재되어 있는 저층주거지의 종합적인 관리에는 한계를 보이고 있다.

따라서 저소득층의 주거복지는 지속적으로 운영하되, 일정 구역의 주거지역의 종합적인 마을관리가 될 수 있도록 일반계층에게도 다양한 방식의 지원서비스 제공을 위한 체계를 마련할 필요가 있다. 즉, 연령층과 소득계층에 따라 지원방식, 지원내용 등이 차별화된 다양한 공공의 지원방안을 마련, 제공할 필요가 있다. 실제로 저층주거지 현장조사 결과, 일정소득 이상의 주민들은 개인영역에 대한 공공의 직접지원은 바람직하지 않다고 인지하고 있으나 거주에 대한 현실적인 불편을 해결하고 스스로 주택과 주거지를 관리할 수 있도록 상담, 업체정보 제공, 교육 등 공공의 간접지원에 대한 수요는 높은 것으로 나타났다.

주민들의 의견과 같이 일반가구 주택 유지·관리 지원서비스는 공동주택 관리방식과의 형평성을 고려해 볼 때, 일반가구의 사적공간에 대한 관리 및 개보수는 상담, 정보제공 등 간접적인 지원시스템을 마련하여 제공하는 것이 합당할 것이다. 다만, 경관적 측면에서 공익성을 고려할 때 일본과 같이 지붕, 담장과 관련한 부분까지는 지원이 가능하도록 공공의 지원범위를 보다 확대하는 방안에 대한 검토는 필요할 것이다.

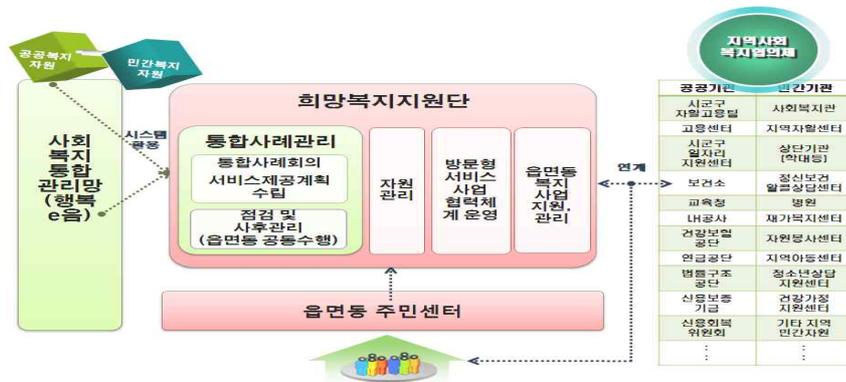
③ 개별 지원 → 패키지 지원(주택 유지·관리 서비스 전달체계의 통합성 확보)

본 연구가 저소득층의 주거복지 서비스에 초점을 두고 있지는 않으나 저층주거지 마을단위의 종합적인 주거지관리가 진행되기 위해서는 저소득층의 주거복지 전달체계와 연

제하여 그 지원체계를 모색할 필요가 있다. 현재 주거복지 서비스의 가장 큰 문제는 전달 체계 및 연계사업이 통합적으로 운영되지 못하는 점이다. 즉, 노후한 주택의 에너지성능 향상을 위한 주택 리모델링의 경우 다양한 사업들의 연계를 통해 사업비를 충분히 확보하여야 실질적인 에너지 효율화를 가져올 수 있다.

따라서 현재 개별 지원으로 이루어지고 있는 에너지효율화 관련 사업들을 패키지로 지원하여 통합 운영될 필요가 있으며, 이에 전담부서를 운영하거나 지자체 차원의 전문지원센터 설치를 통해 이를 중심으로 수요자 중심의 일원화된 서비스 전달체계를 마련할 필요가 있다. 미국 시애틀의 경우 건축 및 건설, 에너지 점검과 관련한 전문인력을 둔 전담부서 운영을 통해 연방정부 및 주정부, 각종 공공기관 및 기금 등을 통합운영함으로써 지역내 주택의 유지보수와 관련한 업무를 효율적으로 운영하고 있다.

국내의 경우, 국토해양부, 지식경제부, 에너지관리공단 등 주택관련 지원사업을 연계하여 통합·운영할 수 있도록 주택 유지·관리 관련 전담부서를 운영할 필요가 있으나, 여전히 부서간 칸막이식 운영을 벗어나기 어렵고 잦은 보직순환으로 인해 주거지원에 대한 공무원들의 전문성을 담보하기 어려운데, 이러한 점은 현재 전담부서를 운영중인 서울시 은평구의 두꺼비하우징 팀에서도 안고 있는 문제라 할 수 있다. 따라서 전문성에 기반하여 주택 유지·관리 업무를 전담할 수 있도록 사회복지전달체계 개편¹²⁷⁾과 같이 지자체 별도의 전문지원센터를 설치, 운영하는 체계를 구상할 필요가 있다.



[그림 6-1] 희망복지지원단 운영체계
(출처 : 보건복지부(www.mw.go.kr))

127) 희망복지지원단의 서비스연계팀은 신청자의 복지요구의 조사·상담 후 실제로 연계 가능한 민간 복지자원을 파악하기 위해 연계 가능한 민간기관·단체에 연계의뢰서를 발송하여 연계가능여부를 확인하여 제공 가능한 서비스 등을 종합적으로 검토한 후 보호여부를 결정하고 있음.

[표 6-1] 사회복지서비스 지원체계의 변화

구분	연혁	배경	내용	영향
보건 복지 사무소	시범사업 실시 (5개 지역) 1995~1999)	보건·복지 수요의 증가 및 다양화, 지방자치제의 실시	- 기존 보건소 조직 안에 복지 관련 부서를 신설 - 읍·면·동에서 근무하던 사회복지전문요원을 집중 배치하여 보건과 복지서비스 통합	복지행정체계 개편 및 복지전달체계 개선을 위한 정책추진의 실마리 마련
사회 복지 사무소	시범사업 실시 (9개 지역) (2004~2006)	복지대상자의 개별적인 욕구에 적합한 전문적 서비스와 찾아가는 복지서비스 제공	- 시·군·구별로 1개소를 설치하고, - 지역 유형별(대도시·중소도시·농어촌)로 조직 형태 및 인력배치를 탄력적으로 운용 - 시·군·구청의 기존 사회복지과를 확대·개편하여 사회복지사무소 소속으로 2~3개 과를 두고, 여기에 기존 사회복지과의 행정직 공무원 및 읍·면·동사무소 등에 근무하는 사회복지전담공무원을 배치 - 읍·면·동에도 복지상담창구 개설	시·군·구 직속기관으로 지역의 복지 증진에 대한 지방정부의 역할 강화
주민 생활 서비스	시범사업 (53개 지역) (2006~2007) 전국 실시 (2007)	시·군·구의 기획 및 통합조사팀을 통한 기능별 업무의 전문화	- 시·군·구에 '주민생활지원국'을 설치하고, 주민생활지원의 기획, 서비스조정·연계, 통합조사 등의 역할을 위한 담당부서(과 및 팀) 신설 - 읍·면·동에 주민생활지원 담당자를 배치하고, 사회복지직과 행정직이 협업하여 주민생활 지원업무를 처리	시·군·구 단위에서 복지·보건·교통·문화·교육·주거·관광·체육 등 8대 서비스를 주민들에게 통합적으로 연계·제공
희망 복지 지원단	희망복지전달체계 개편(2008) 시범사업 실시 (10개 지역) (2009) 희망복지지원단 추진(2012)	저소득 주민에게 공공과 민간이 보유한 각종 자원과 서비스를 맞춤형으로 연계 제공	- 주민생활지원국의 '서비스조정연계팀'을 확대·개편하여 희망복지지원팀 - 통합사례관리, 지역 공공·민간자원 관리, 긴급복지, 방문형 서비스 협력체계 구축, 읍면동 주민센터의 복지업무 지원·관리 등의 역할을 수행 - 읍면동 주민센터에 복지상담실을 마련하고, 신규 복지공무원을 집중 배치	one stop 복지서비스 체계 운영, 공공·민간의 연계 강화
※ 복지전달체계 개선대책 발표(2011) - 사회복지전담공무원 의무화와 7천명 인원 증원 확대				

④ 시범적 지원사업 위주 → 상설 지원시스템 마련

최근에 진행된 저층주거지 유지관리를 위한 공공의 정책은 대부분 중앙정부 또는 지자체 주도의 시범적 지원사업으로 시범사업 대상지에 해당하는 일부 지역만이 그 혜택을 받는 실정이며, 정책변화에 따라 재정지원의 지속성을 담보하기 어려워 중단되는 사례가 빈번하다. 2010년부터 2차 년도까지 추진되다가 올해 중단된 '해피하우스 시범사업'과 2007년 2단계 국고지원사업 이후 중단된 '거점확산형 주거환경개선 시범사업' 등이 대표

적이다. 한편 현재 아파트의 공동주택 관리규약의 경우 관련법령 등에 의해 관리사무소를 운영하고 관리직원을 상주시키고, 입주자 대표회의 의결 등 절차를 가지고 있으며 특히 운영에 필요한 비용 등을 처리할 수 있는 근거를 가지고 있다. 그리고 저층주거지 가운데 한옥이 밀집한 주거지에 대해서는 한옥등록제를 통해 한옥 신축 및 개보수, 부분수선 등의 비용 일부를 보조·용자 지원해주는 근거(조례)가 마련되어 있다.

저층주거지의 주택 유지·관리 서비스는 한 두 차례 지원이나 시범사업으로 이루어지는 것이 아니라 지속적인 관리와 지원이 요구되므로, 특정한 시범대상지에만 적용되는 체계가 아닌 일상적으로 지속적인 서비스가 이루어지도록 상설 지원조직 마련과 이에 대한 제도적 근거가 마련될 필요가 있다.¹²⁸⁾ 이에 저층주거지 주택 유지·관리 서비스를 전담할 전담부서의 신설과 전문지원센터 설립 등의 관리조직이 마련될 필요가 있는데, 새로운 관리조직 설립은 많은 예산을 필요로 하므로 기존 행정조직 및 관련조직을 최대한 활용하는 방안을 적극 검토하여 실행력을 확보하도록 한다.

⑤ 물적/재정적 지원에서 인적 지원으로

저층주거지 관련 지원사업은 기반시설 설치, 생활편의시설 확충 등 공공영역에서 물적지원과 저소득층의 주택집수리, 에너지성능향상을 위한 리모델링 등의 주택 유지·관리를 위한 비용지원과 같은 물적·재정적 지원에 치중되어 있다.

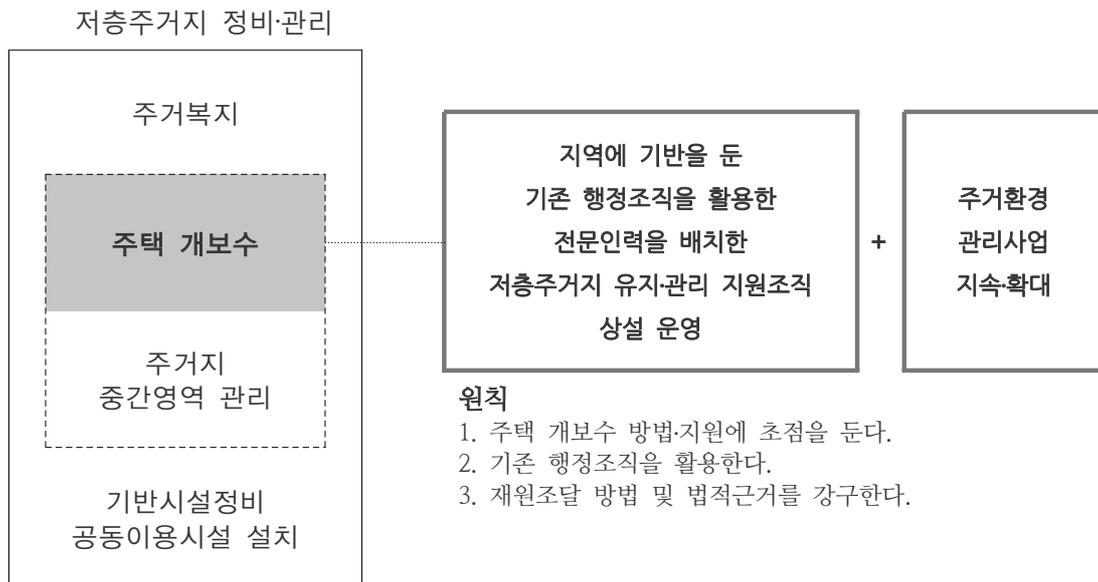
4장에서 살펴보았듯이 동네와 집에 대한 애착이 높은 저층주거지 주민들은 주택 개보수에 대한 요구는 높으나 비용의 부담과 함께 공사진행시 업체의 정보와 신뢰부족으로 만족도가 저조하여 생활의 불편함을 감수할 수밖에 없는 상황에 있다. 관련 업체의 시장은 왜곡되어 주택에 대한 문제가 있을 경우 문제에 대한 문의조차 하기 어려운 상황으로 누수와 같이 물과 관련된 긴급한 문제내지는 간단한 수리만을 진행하고 있는 실정이다.

대체로 집수리 관련 전문지식과 정보가 없고 경험도 부족한 국내 현실을 감안할 때, 종합적인 마을관리 및 거주편의성 향상을 위해서는 이와 관련한 기술상담, 업체 연계, 주택개보수 정보제공 등의 다양한 서비스를 공공에서 제공하여 주택 유지·관리를 주민 스스로 할 수 있도록 인식전환과 기반을 마련해 줄 필요가 있으며, 이를 위해서는 마을만들기

128) 서울시의 경우 주거환경관리구역 내 공동체관리규약 체결 및 지원 관련 조례 제정 등을 검토 중임 : 주거환경관리사업의 지속적인 관리와 운영을 위해 마을 공동체 유지·관리를 위한 공동체관리규약 체결 제도화, 공동주택지원 위상을 지닌 주민공동체 관리·운영에 필요한 비용 지원 근거 마련

및 주택 유지·관리 관련 전문인력의 지원이 무엇보다도 필요하다고 하겠다. 최근 마을내부의 불편사항 등을 주민 스스로 발굴하고 문제를 해결해 나가기 위해 민간주도의 주민참여 마을만들기 사업이 진행되고 있으나, 지속적인 마을관리 시스템을 운영하기에 자생력을 갖기 어려운 상황이다. 서울시휴먼타운 시범사업의 경우 지구단위계획 확정 이후에는 코디네이터역할을 담당했던 MP의 지속적 참여가 어려워 필지단위 주택개량에 따른 전문가 컨설팅, 우수업체 연계, 주거지 유지·관리를 위한 프로그램 기획 등 전문가 지원이 필요한 내용에 대한 지속적 지원 근거가 부재하다. 따라서 초기에 주민역량을 집결시킬 수 있는 재정지원 체계를 마련하거나 설립된 마을만들기 사업이 주민 자생역량을 갖추기까지 지원할 수 있는 방안 마련이 필요하다.

결과적으로 개보수를 통한 주택의 유지·관리와 마을만들기 등의 시범사업 종료 이후 주민참여를 통한 사업의 지속성 확보를 위해 전문 인력의 지원이 필요하며, 이때 전문 인력의 운영은 지역에 기반을 두고 배치될 필요가 있다. 주택 유지·관리 서비스제공에 있어 지역별 주택의 상황과 주민특성, 관련업체의 현황이 고려되어야 하며, 특히 누수, 정전, 동파 등의 긴급 상황에 대해서는 문제발생시 가까워서 바로 해결이 가능하도록 서비스가 제공되어야 하기 때문이다.



[그림 6-2] 저층주거지 주택 유지·관리 지원시스템 구성방향

3) 지원시스템 구축을 위한 과제

저층주거지 유지·관리 지원시스템 구축을 구체적으로 실현하기 위해서는 핵심적으로 시행해야 할 세 가지 과제가 있다.

첫째는 저층주거지의 중간영역을 관리하고 주택의 유지·관리를 지원하고 관련사업을 시행할 행정체계를 구축하는 일이다. 저층주거지 및 주택을 종합적이고 지속적으로 관리하며 서비스 전달체계를 통합적으로 운영하기 위해 꼭 필요한 체계이다.

둘째는 저층주거지 유지·관리를 위한 지원정책을 실행하는 과정에서 현실적으로 필요한 서비스 기반을 구축하는 일이다. 실제로 주민들이 필요로 하는 서비스 제공을 통해 거주성과 거주환경을 향상시키는데 가장 중요한 내용이라 할 수 있다.

셋째는 제도적 기반을 구축하는 일이다. 제도의 정비는 물리적, 재정적, 인적 지원을 법적으로 규정함으로써 지원체계를 마련하고 지원의 지속성을 확보하기 위한 근거를 마련하고 지원하기 위한 것이다.

[표 6-2] 지원시스템 구축을 위한 과제

저층주거지 유지·관리 지원시스템		
행정체계 구축	서비스 기반 구축	제도적 기반 구축
<p>전문지원센터 설치 (해피하우스체계 재도입)</p> <p>주민센터내 전문지원팀 설치 (전문인력 총원)</p>	<p>사업체 DB 구축 및 양성 지원체계 마련</p> <p>주택 개보수 이력 DB 구축 방안 마련</p> <p>정부지원사업 포괄지원 방안 마련</p> <p>주택 유지·관리 지표개발 및 매뉴얼 제작, 배포</p> <p>전문인력 양성을 위한 교육체계 마련</p>	<p>주택관리지원센터 세부 운영규정 마련</p> <p>공공건축가 및 마을관리사 제도 도입 규정 개선</p> <p>주택 개보수 이력제도 도입 근거 마련</p> <p>저층주거지 주택 개보수 지원확대 제도적 근거 마련</p>

2. 지원체계 구축방안

1) 주택 유지·관리 지원 행정체계

① 지역중심 차원과 시·군·구 차원의 지원센터로 이원화된 서비스 체계

전술한바와 같이 주택 개보수 서비스를 위해서는 일차적으로 지역·수요자 중심의 서비스 접근성과 편리성을 확보하기 위해 마을 또는 지역 중심의 전문인력 배치를 통한 서비스체계를 마련할 필요가 있다. 이와 동시에 시·군·구 단위로 진행되고 있는 중앙정부 지원사업 및 관련기관과의 연계 운영, 서비스 제공을 위한 업체 및 주택 이력관리 등 서비스 전달체계를 통합화할 필요가 있으므로, 지역에 기반을 둔 지원센터와 별도로 시·군·구 차원의 종합관리센터 역시 필요하다. 따라서 저층주거지 주택 유지·관리를 위해서 지역중심의 지원센터와 시·군·구 차원의 지원센터로 이원화된 서비스 체계를 마련한다.

이러한 지원서비스 체계를 마련하기 위해서는 첫째 운영조직 설립과 관련하여 기존 행정조직의 활용가능성과 연계방안을 검토하고, 둘째 운영주체와 관련하여 전주시 해피하우스와 같은 공공주도형 방식과 두꺼비하우징 또는 영국의 HIAs와 같은 민관협력형 방식 중 국내실정에 적합한 방식을 검토할 필요가 있다.

② 활용 가능한 기존 행정조직 검토 및 연계방안

주택 유지·관리 서비스와 관련한 기존 행정조직으로는 사회복지서비스 지원을 위한 희망복지지원단, 대체로 지자체 마을만들기 조례에 근거를 두고 운영중인 마을만들기 지원센터, 그리고 읍·면·동 행정단위로 설치되어 주민접근성이 높은 주민센터를 염두에 둘 수 있다. 이와 함께 최근 건축법 개정을 통해 그 근거가 마련될 예정인 ‘(가칭)주택관리지원센터’도 검토대상이다. 주민센터를 제외하면 모두 시·군·구 단위의 지원센터다.

먼저 사회복지서비스에서는 복지, 보건, 고용, 문화, 교육, 주거, 관광, 체육 등 8대 서비스를 주민들에게 통합적으로 연계, 제공해왔는데, 1990년대 중반부터 보건복지 위주에서 출발해오다가 2004년부터 찾아가는 복지서비스 제공을 위해 지원체계를 지속적으로 개편해왔다. 시·군·구 차원에서는 사회복지과-주민생활지원국-희망복지지원단으로, 읍·면·동 차원에서는 사회복지전담공무원 배치-주민생활지원 담당자 배치-복지업무전담공무원 배치 등으로 서비스체계를 강화해왔다. 2012년부터 one stop 복지서비스 체계의 운영을 위해 기존의 주민생활지원국을 확대·개편하여 시·군·구 단위에 ‘희망복지지원단’을 설립하고

주민센터에 복지상담실을 마련, 신규 복지공무원을 배치하여 연계 운영하고 있다. 그러나 이는 주로 보건복지 위주로 진행되고 있으며 주거복지와 관련해서는 기초생활수급자 일자리 마련 및 급식 제공 등으로 주거환경을 개선하거나 건축관련 전문인력을 배치·운영하는 것은 매우 미흡한 실정이다. 주택의 물리적 환경개선을 위한 서비스는 복지사가 아닌 건축과 관련된 별도의 전문인력의 배치가 요구되므로 사회복지서비스에서 운영하는 주거복지는 기존 성격 그대로 유지하되, 주택 개보수 및 주거환경 개선 등의 업무는 주택 유지·관리 지원센터로 이관하여 운영하도록 한다.

한편 마을만들기가 활발하게 추진되고 있는 일부 지역들에는 마을만들기 지원센터가 설립되어 운영중(전국 총 10여개)인데, 직접운영, 민관협력운영, 위탁 운영 등 운영주체 및 방식과 제도적 근거가 지역마다 차이가 있고, 지역별 특성과 사업내용에 따라 센터의 역할 및 사업내용에 있어서도 다소 차이를 보이고 있다. 그러나 대체로 오래된 저층주거지의 주민참여와 커뮤니티 활성화를 위한 주민 교육 및 워크숍 개최, 주민참여를 통한 마을계획 수립, 골목길 정비 및 주민쉼터·모임 공간 조성 등의 마을만들기 사업 등을 공통적으로 수행하고 있다. 마을만들기 지원센터에는 점차 마을과 주민의 특성 및 상황에 대해 잘 알고 있는 전문인력이 배치되어 운영되고 있어 이들이 주택 개보수 및 유지·관리에 대한 약간의 전문교육을 받거나 전문인력을 추가로 배치할 경우 시·군·구 차원의 주택 유지·관리 지원센터업무를 대신할 수 있을 것으로 판단된다. 아직까지 이와 관련한 업무를 직접 수행하고 있지는 않으나 최근 설립된 성북구, 수원시 등에서 이러한 업무로의 확장 가능성을 엿볼 수 있었으며, 특히 전문기관에 위탁운영하고 있는 경우 마을환경 관리를 포함하여 주택 유지·관리를 위한 서비스를 수행할 전문인력을 보유하고 있는 경우가 많아 현실적으로 가장 효과적으로 관련 서비스를 추진할 수 있을 것으로 보인다. 다만 필요시 마을만들기 지원센터에 주택 유지·관리와 관련한 전문인력이 추가로 배치되어야 할 것이며, 이를 위해서는 현재 제도적 설치근거가 없는 마을만들기 지원조례의 상위 근거법 마련이 선행되어야 할 것이며, 이를 통해 전문인력 배치에 대한 근거를 확보하여야 할 것이다.

이러한 점에서 2012년 3월 현재 건축법에 ‘주택관리지원센터’의 설립 근거와 지자체의 예산지원 근거에 대한 새로운 규정을 도입하려는 법안개정(안)을 입법예고중에 있으므로¹²⁹⁾ 시·군·구에 ‘(가칭)주택관리지원센터’를 설치, 운영하는 방안이 현재로는 가장 합리적

129) 국토해양부 보도자료(2012.3.13)

이고 현실적인 운영체계라 할 수 있다. 시·군·구 차원의 주택관리지원센터는 저소득 주민에게 공공과 민간이 보유한 각종 자원과 서비스를 맞춤형으로 연계 제공하기 위한 업무를 기본으로 관련업체 이력관리 및 정보제공, 사업의 모니터링, 지역 공공·민간자원의 관리, 지역 주민센터의 주택 유지·관리 서비스 업무 지도감독 등의 역할을 수행하도록 한다.

읍·면·동 단위의 기초 행정조직체계인 주민센터는 일반적으로 동의 행정 및 민원과 관련된 업무를 담당하는 행정민원팀과 주민들의 생활편의를 제공하는 생활복지팀으로 구성되어 있는데, 생활복지팀에는 사회복지 전문인력이 배치되어 있다. 지역주민의 자치활동을 강화하기 위해 설치된 주민자치위원회는 일종의 주민조직으로서 자치활동프로그램에 의해 일부 마을 청소 등 마을가꾸기 활동이 수행되기도 하나 주택 유지·관리와 관련해서는 지역의 수요가 있음에도 불구하고 전문인력 및 예산 등의 문제로 추진되는 활동이 전무한 실정이다. 아직까지 주민센터와 주민자치위원회에서 주택 유지·관리 서비스와 관련한 활동은 활발하지 않으나 이에 대한 역할을 수행할 가능성이 높으며 특히 주민 접근성과 주민 참여를 유도할 수 있는 유효한 행정시스템이므로 주민센터를 적극 활용하여 관련 서비스 체계를 마련하도록 한다. 현재 전주시 해피하우스센터는 시와 도의 예산으로 운영되고 있으나 시범사업 대상지별 주민센터내 공간을 사무실로 활용하여 운영되고 있다는 점에서도 행정단위를 고려한 지역기반의 주택 유지·관리 서비스의 상설조직으로 활용할 수 있는 가능성이 높다고 할 수 있다. 따라서 주민센터에 생활복지팀과 같이 '(가칭)마을관리팀 or 주택 유지·관리팀'과 같은 별도의 전담팀을 신설하고 여기에 건축 또는 도시관련 민간전문가를 활용하여 (가칭) 공공건축가 내지는 동네건축가 또는 마을관리사 등으로 명명할 수 있는 전문인력을 배치하도록 한다.

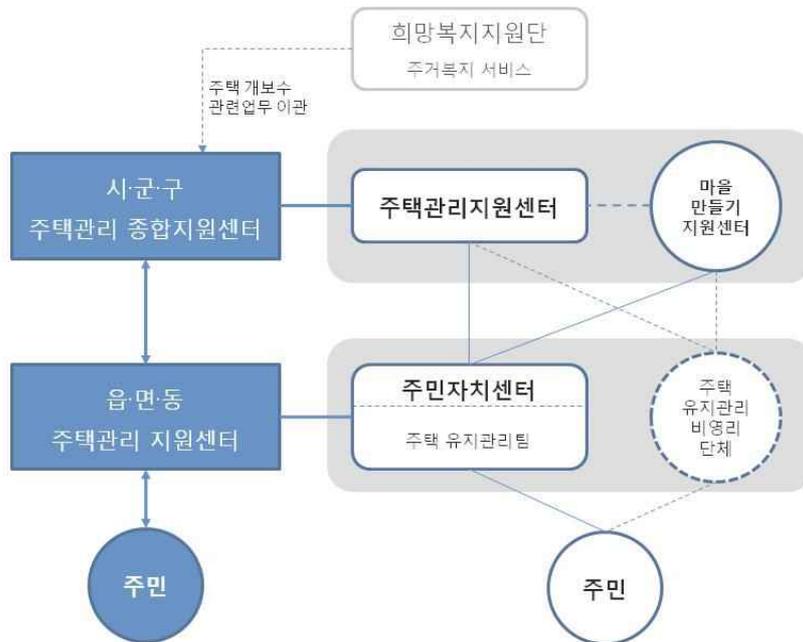
③ 공공주도형 or 민관협력형 운영방식의 검토

현재 전주시 해피하우스 센터 운영에서 볼 수 있듯이 공공주도의 지원체계는 저소득층에만 한정되어 있는데, 국내의 경우 지원대상의 소득계층이 매우 한정적이어서 다양한 주택유형과 소득계층이 혼재되어 있는 저층주거지의 종합적인 관리에 많은 한계를 보이고 있으며, 간단한 수리 등을 무상으로 지원해주는 다기능공 인력운영에도 어려움을 겪고 있다. 이러한 점에서 두꺼비하우징이나 영국의 HIAs와 같은 제3의 조직이 주민과 공공과 협력하는 지원체계가 생겨났다고 할 수 있다.

그러나 국내의 경우 아직까지 개별 주택 유지·관리 서비스와 관련하여 유료서비스

이용에 대한 인식과 의사가 저조하고, 실제로 유료지불 현황도 저조한 것으로 나타나 전문성을 갖고 수익을 창출하는 사회적기업형의 민관협력형 모델에는 한계가 있는 것으로 나타났다. 따라서 민관협력형 모델이 활성화되기 위해서는 아파트와 같이 저층주거지와 주택에 대해서도 관리체계가 운영될 수 있고 이를 이용할 수 있다는 인식개선 및 확산을 통해 주민들의 수요창출을 유도할 필요가 있다. 이러한 인식이 확산되면 아파트관리와 같이 유료관리 또는 회원제를 통한 유료관리 수요가 나타나 저층주거지에서도 민간에 의한 관리체계가 시장구조에서 형성될 수 있을 것이다.

그러나 주민센터에 관련 팀 신설 및 전문인력 배치와 같이 행정체계의 개편과 전문인력의 확보가 단시일 내에 이루어지기 어렵고, 현재 국내실정상 관련 사업체(또는 사업자)에 대한 체계적인 DB구축이 쉽지 않고 공사 감독 및 모니터링을 통한 사후관리체계를 구축하기까지 상당한 기간이 소요될 것으로 예상되므로, 영국의 사례와 같이 사회적기업과 같은 비영리단체와의 연계방안을 모색할 필요가 있을 것이다. 비영리단체가 큰 공사가 아닌 작고 단순한 실제 공사작업을 수행함으로써 공사의 질 확보를 통한 신뢰구축을 통해 향후 일반가구의 수요를 유도할 수 있을 것으로 기대한다. 이를 위해서는 비영리조직의 위탁운영을 위한 공공의 예산확보 및 지원근거 마련이 이루어져야 할 것이다.

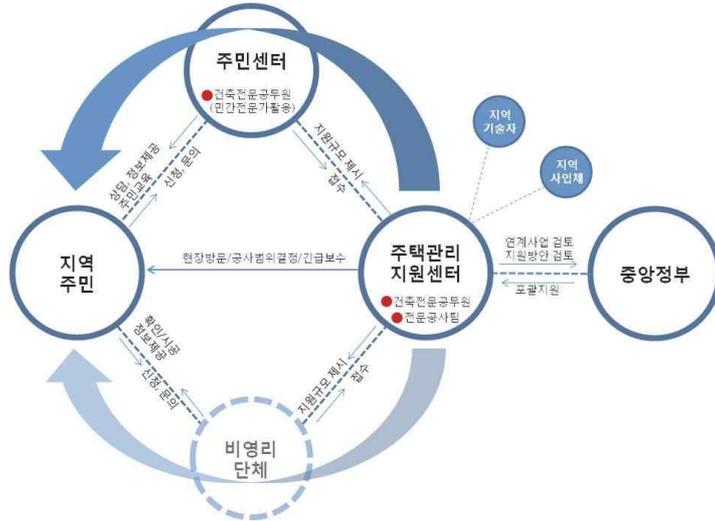


[그림 6-3] 저층주거지 유지·관리 지원 행정체계(안)

2) 서비스 전달체계 및 주체별 역할

① 서비스 전달체계

저층주거지 주택 유지·관리 서비스는 수요자, 지방자치단체의 주택관리지원센터, 지역 기반의 주민센터, 중앙정부 네 개의 관계 속에서 진행되며, 지방자치단체를 중심으로 개별 지역주민인 수요자가 주민센터에 주택 개보수 서비스 신청이나 문의를 요청할 수 있다.



[그림 6-4] 서비스 전달체계도

주민센터의 주택 유지·관리팀은 거주자 소득 등의

거주자특성과 상황을 판단하고, 주택 개보수와 관련된 사항에 대한 비용이나 방법 등의 상담이나 관련업체 정보, 주택 개보수 매뉴얼 등을 제공하고, 주택 개보수에 대한 지역주민 교육 프로그램을 제공, 운영한다. 공공의 지원을 받을 수 있는 대상에 대해서는 지원 여부를 확인 후, 주택관리지원센터에 접수를 통해 수혜자에게 주택관리지원센터와 연계할 수 있도록 한다. 시·군·구 단위의 주택관리지원센터는 주민센터 주택 유지·관리팀에서 지원 대상자에 대한 접수가 들어오면, 필요시 현장을 방문하고 신청사항과 관련된 공사 및 필요한 공사범위를 확인한 후 이와 관련되어 지원받을 수 있는 연계 가능한 중앙정부의 지원 사업들을 검토하여 지원방안 및 범위를 확정하여 주민센터에 통보한다. 내부적으로는 다기능공 공사팀을 최소한으로 운영하여 긴급수리 등의 수요에 대응한다.

주민센터와 주택관리지원센터는 긴밀한 네트워크 체계를 구축하여 상담 또는 지원받은 가구에 대한 주택 개보수 이력 및 공사수행 업체에 대한 이력을 관리하여 주택 유지·관리에 대한 기반을 구축하고 관련업체에 대한 정보를 수요자에게 제공한다. 중앙정부는 주택 개보수 및 유지·관리와 관련한 지원사업을 시·군·구의 주택관리지원센터에서 통합적으로 운영할 수 있도록 지원체계를 일원화한다.

② 주체별 역할

□ 시·군·구 주택관리지원센터

시·군·구의 주택관리지원센터의 역할은 크게 두 가지로 구분할 수 있는데, 첫째 지역 기반의 주택 유지·관리팀을 총괄관리하면서 매뉴얼 제공, 업체정보 제공 등을 위한 기반을 마련하는 역할을 수행하고, 둘째 공공의 지원대상이 되는 가구들을 대상으로 주택 개보수와 관련되는 직접적인 지원역할을 수행한다. 주택 유지·관리를 위한 기반마련을 위해 기본적으로 주민센터 주택 유지·관리팀과 연계체계를 구축하여 주택 개보수에 관한 행정 지원 및 관련업체의 규모, 인력현황, 재정규모, 실적 등 등록업체 관련정보 DB구축을 위한 체계를 마련한다. 이와 함께 지원대상의 주택 정보 및 공사이력의 자료구축, 상담가구에 대한 사례관리 수행을 통해 주택관리 현황과 실적 등을 총괄 관리하고, 공사 후 업체에 대한 주민만족도 조사 등 사후 모니터링을 통해 업체의 신뢰성을 확보할 수 있는 토대를 마련하는 역할도 함께 수행한다.

주택 개보수와 관련해서는 저소득층의 주택 개보수 및 에너지성능향상 관련 연계가 능한 사업의 검토를 통해 지원 가능한 범위를 결정하고, 그 밖에 용자 등 지원 가능한 방안을 검토하여 주민에게 통보한다. 또한 긴급보수나 간단한 수리에 대해서는 직접적인 기술지원을 제공하되 지역기반으로 활동하는 업체 육성을 위해 최소화하고, 대규모 공사 진행시에는 관련업체 정보제공 또는 연계, 사후 모니터링 등의 역할을 수행한다. 그밖에 지역별 특성을 고려하여 유형별 주택 개보수 및 유지·관리를 위한 매뉴얼을 제작하거나 법률상담 등의 업무를 수행한다.

□ 주민센터 내 주택 유지·관리팀

주민센터 내 주택 유지·관리팀은 기본적으로 저층주거지 주민들의 주택 개보수와 관련한 상담창구 역할로서, 주택 개보수 및 유지·관리에 대한 비용, 재료, 방법 등에 대한 상담과 주민교육, 관련업체 정보제공, 주택 개보수 매뉴얼 제공 등의 역할을 수행한다. 또한 지원 대상 여부를 판단하여 주택관리지원센터에 접수하고 시·군·구의 주택관리지원센터로부터 지원 가능한 사업을 통보받아 이를 주민에게 전달하고, 상담가구 및 지원이 이루어진 가구에 대한 DB를 주택관리지원센터에 전달하는 등 주택관리지원센터와 수요자를 연계하는 역할을 한다. 그리고 주민센터 주민자치위원회의 주택 유지·관리나 마을관리와 관련된 활동을 원활히 진행할 수 있도록 조언, 지도 등의 지원을 통해 주민의 자치기능을

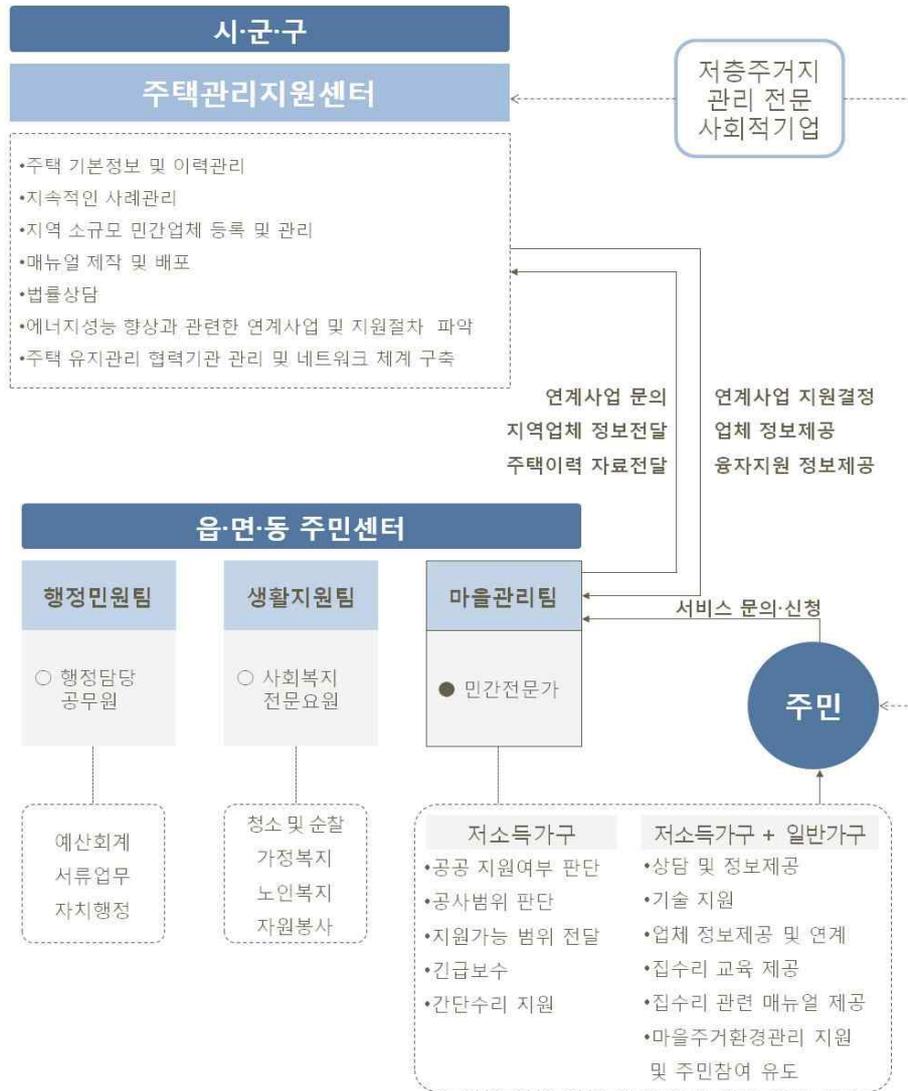
강화시키는 역할을 수행한다. 지원대상이 되는 가구의 긴급수리 및 간단수리에 대한 직접적인 기술지원은 기본적으로 시·군·구 주택관리지원센터내 다기능공 공사팀에서 수행하도록 하되, 신속히 처리해야 할 긴급한 수리에 대해서 주민센터내 주택 유지관리팀에서도 바로 대응할 수 있도록 한다.

[표 6-3] 주택 유지관리를 위한 주택관리지원센터 지원서비스 예시

주택 유지관리		주요 내용
행정지원 및 기술지원		<ul style="list-style-type: none"> • 지원가능 연계사업 검토 및 지원절차 파악 • 주택 에너지성능향상사업 및 관련 연계사업 중앙정부에 신청 • 지원대상 가구 주택방문을 통한 공사범위 및 수요 파악 • 주택에너지성능 및 유지·관리 점검 및 진단(일반가구 유상) • 주택 유지·관리 지역업체 네트워크 체계 구축 및 협력기관 관리 • 긴급보수 및 간단수리 기술지원
관련 DB 통합 관리	가구사례 관리	<ul style="list-style-type: none"> • 읍면동의 주민센터 주택 유지·관리팀과 연계하여 상담가구 및 지원이 이루어진 가구에 대한 DB 통합구축 및 지속적인 사례관리 수행
	관련업체 관리	<ul style="list-style-type: none"> • 읍면동의 주민센터 주택 유지·관리팀과 연계하여 상담가구 및 지원이 이루어진 가구 공사수행업체 기본정보 및 공사이력 DB 통합구축 • 자료구축 업체 통합관리 및 정보 제공 • 지역 소규모 민간업체 등록유도 방안 마련
서비스 기반구축		<ul style="list-style-type: none"> • 용자 등 지원 방안 마련 • 유형별 주택 개보수 및 유지·관리 지표 개발, 매뉴얼 제작·배포 • 긴급주거 지원, 관리, 법률상담 등

[표 6-4] 주택 유지관리를 위한 주민센터내 주택 유지관리팀 지원서비스 예시

구분		주요 내용
행정지원 및 기술지원	공공지원 대상가구	<ul style="list-style-type: none"> • 공공 지원대상 여부 판단(주택관리지원센터에 접수) • 지원가능 범위 전달, 지원신청 대행 • 긴급보수 및 간단수리 지원
	전체가구	<ul style="list-style-type: none"> • 소요비용, 재료 및 방법 등 컨설팅 • 용자 등 지원 방안 상담 • 기술 지원, 간단수리 지원(일반가구 재료비 유상) • 업체 정보제공 및 연계 • 집수리 관련 주민교육 프로그램 운영 • 집수리 관련 매뉴얼 제공 • 주민자치위원회 활동 지도·조언
관련DB 구축	주택 유지·관리 이력	<ul style="list-style-type: none"> • 지원가구 기본정보 및 이력 정리 • 상담가구 기본정보 및 이력 정리
	관련업체 공사이력	<ul style="list-style-type: none"> • 지원가구 공사수행업체 기본정보 및 공사이력 정리 • 상담가구 공사수행업체 기본정보 및 공사이력 정리



[그림 6-5] 저층주거지 유지관리 시스템 구성(안)

3) 지원센터 전문인력 운영체계

① 시·군·구 주택관리지원센터 설립 및 전문인력의 배치, 운영

주택 개보수 및 유지관리를 위한 행정지원과 기반구축, 저소득가구 주택 성능향상을 위한 지원 등의 업무수행을 위해 주택관리지원센터에 건축관련 전문공무원을 배치하고, 건축도시 관련 자격보유자 또는 건축에 관한 학식과 경험이 풍부한 전문인력을 별정직 공

무원으로 채용, 운영한다. 이와 함께 현장방문을 통한 주택 개보수 공사범위 결정, 주택 에너지성능진단, 긴급수리 요청에 따른 긴급출동서비스 등의 업무수행을 위해 전기, 건축 설비 등 건축관련 자격취득자로 구성된 전문기술지원팀을 운영한다. 기존 해피하우스 센터에서는 지역 센터에 다기능 전문기술인력을 채용하여 긴급보수 및 간단수리를 직접 시행하였으나, 주택관리지원센터에서는 지역의 사업체 활성화를 위해 직접 시공하는 공사는 긴급보수 등 필요시 매우 제한적으로 시행한다.

전문기술지원팀 운영은 초기단계에 수요에 따라 1~2팀을 운영하고, 동시에 장수마을의 동네목수와 같이 지역기반의 전문시공팀 또는 개인 기술자들과 협력관계 속에서 긴급보수 및 간단수리 등의 직접 시공을 수요자에게 서비스하도록 시범 운영한다. 지역 시공팀은 1년 단위로 협력관계를 맺고 사후 모니터링을 통해 시범 운영한 업체의 이력을 기록, 관리하여 업체에 대한 정보를 기록하고 수준을 판단한다. 이를 통해 공사의 질을 확보하고 수요자에게는 향후 신뢰할만한 업체에 대한 정보를 제공하는 동시에 지역의 소규모 업체의 활성화를 유도한다. 지역업체와의 협력체계를 지속적으로 유지하여 초기 2~3년 이후에는 지원센터내 전문기술지원팀의 규모를 최소화하고 관련업무까지 지역업체에서 수행할 수 있도록 전환한다.

② 주민센터 내 주택 유지·관리 전담부서 신설 및 전문인력 배치

기존 해피하우스는 지역센터별로 다기능공 전문인력 3인(전기 1인, 건축설비 1인, 주거복지 1인)을 LH직원으로 파견하여 운영하였으며, 전주시 해피하우스는 시와 도 예산으로 지역센터별로 다기능공 전문인력 3인을 배치, 운영하고 있다. 시범지역 외에 수요가 있는 저층주거지역에 이를 일반화시킬 경우 지나치게 많은 기술인력 지원이 요구된다. 따라서 전문기술인력은 시·군·구 단위의 주택관리지원센터에 배치하고, 주민센터 내에는 다기능공보다는 주택 개보수 및 유지·관리에 대한 종합적인 상담과 교육, 주민참여 유도 및 자치활동 지원의 역할을 수행할 수 있도록 건축사 등 건축도시관련 기술자기사 자격취득자이거나 건축도시·지역관리에 관한 학식과 경험이 풍부한 전문 인력을 배치한다. 이는 전문인력 확보를 위한 공공의 예산확보 측면에서나 지역에 기반을 두고 활동하고 있는 주택 개보수 관련업체의 활성화 측면 모두에 경제적이라 할 수 있다. 긴급수리나 간단수리에 대한 대응 지원도 필요해 기술능력도 필요하나 이는 정기적인 교육을 통해 확보하도록 한다.

한편 마을만들기 등이 시행되었거나 시행될 지역에서는 주민과 협력 관계 속에 있는

마을활동가가 이를 수행할 수도 있다. 이들은 누구보다도 지역과 주민들이 필요로 하는 사항을 가장 잘 알고 있는 지역전문가로 주택 유지·관리 뿐만 아니라 마을 관리에도 큰 역할을 할 수 있는 자질을 갖고 있다. 이러한 경우 시범사업 이후 지속되지 못하는 마을가꾸기 사업과 공공기반시설의 유지·관리 등의 지속성도 확보할 수 있는 장점이 있다. 마을관리사는 마을만들기와 관련한 경험이 있는 지역활동가로 주거환경 개선과 관련한 관리, 운영방안 검토, 주민참여 유도 및 주민인식 개선 등 마을만들기 사업에서의 코디네이터 역할을 수행하도록 한다.

이처럼 주민센터내 주택 유지·관리팀 또는 마을관리팀에는 공공건축가와 마을관리사 2인의 전문인력을 배치하여 마을관리와 주택관리 업무를 분담·협업하도록 하는 것이 이상적이라 할 수 있다. 초기단계에 예산확보 측면에 어려움이 있는 지역의 경우 공공건축가 및 마을관리사 중 1인을 (가칭)동네건축가로 배치하여 운영하고, 수요 증가에 대응하여 차츰 인력을 증가운영하도록 한다. 지자체에서 주민센터내 주택 유지·관리 및 마을관리팀 신설과 건축·도시 전문인력의 배치는 「도시 및 주거환경 정비법」에 의한 주거환경관리사업, 해피하우스 시범사업, 경관협정사업, 마을만들기 관련사업 등을 시행한 대상지역들에 우선적으로 적용·지원하여 운영하고, 이후 수요조사 및 주민자치활동 등의 조사를 통해 수요가 높고 마을관리에 주민참여가 활발한 저층주거지에 확대하여 전문인력을 지원한다.

3. 서비스 기반구축 및 법·제도 개선 방안

1) 서비스 기반구축 방안

① 관련 사업체 DB구축 및 사업체 양성을 위한 지원체계 마련

□ 필요성 및 추진방향

오늘날 저층주택 유지·관리와 관련한 어려움은 공동주택 위주의 정책으로 관련업체 시장구조 역시 공동주택 위주의 대형화로 편중된 것에서 비롯된다. 주민들이 관련업체의 정보와 기술력을 담보할 수 없는 신뢰부족을 가장 큰 어려움으로 꼽고 있는 점은 이를 대변하고 있다고 할 수 있다. 따라서 주민들에게 주택의 수리 및 유지·관리와 관련한 사업체에 대한 정확한 정보를 제공하고 더 나아가서는 해외에서 하는 것처럼 이를 연계, 계약해주는 서비스까지 제공해줄 필요가 있다. 이를 위해 관련 사업체에 대한 규모 및 기술인력

현황, 공사이력, 년 매출액 등의 기본정보뿐만 아니라 재무상태, 기술수준, 공사단가 등 공사의 정확도 및 신뢰형성과 관련된 사항까지 DB를 지속적으로 구축할 필요가 있다.

그러나 국내의 경우 건축산업 전반적으로 사업체 통계자료 구축이 매우 미비한 실정이며, 대규모 리모델링 공사를 하는 일부 업체를 제외하면 집수리와 관련된 사업체는 소규모 영세업체들이 많다. 특히 지역기반의 미장, 목공, 배관 등 기술력과 손재주가 있는 1인 개인기술자들은 기술력이 있음에도 면허부재자들이 많거나, 사업자등록을 하지 않은 상태로 다년간 활동해온 경우가 많아 사업체 DB구축을 통한 관리가 현실적으로 매우 어려운 실정이다. 이러한 상황을 고려하여 관련 사업체 DB를 구축할 방안을 마련할 필요가 있으며, 지역기반의 기술 인력을 육성, 활용을 통한 지역경제 활성화를 도모하기 위한 현실적인 방안마련이 필요하다. 따라서 주택관련 사업체 DB구축은 지원대상의 주택공사이력에 대한 자료구축, 상담가구에 대한 사례관리 수행을 통해 점차적으로 늘어나가는 방법으로 진행한다.

□ 추진방안

- 지역기반의 영세업체 및 1인 기술자 소상공인으로 등록 유도를 통한 기초 DB구축

현재 지역기반의 집수리 관련 기술자들은 「소기업 및 소상공인 지원을 위한 특별법」에 따라 소상공인의 범위에 포함될 수 있으므로, 본 법에 의한 조세특례 규정을 통한 소득세, 법인세, 취득세, 재산세 및 등록면허세 등의 세금감면을 통해 소상공인으로서의 등록을 유도한다. 소상공인으로 등록이 되면 중소기업청이 지원하는 창업 및 경영개선에 대한 상담, 자금인력·기술·판매 등의 지원을 받을 수도 있으므로, 이를 적극 활용하고 홍보하여 주택관련 사업체 및 개인기술자들의 등록을 유도한다. 주택관련업체가 소상공인으로 분류되어 등록되면 중소기업청에서 실시한 실태조사 결과를 주택관리지원센터에서 전달받을 수 있도록 규정을 마련하여 기본적인 업체 DB를 구축하고 관리한다.

- 공공지원 사업수행 시스템 개선을 통한 사업체 활성화 및 공사이력 DB구축

공공지원에 의한 사업 수행 시 지역에 기반을 둔 특정업체나 공공에 등록된 업체를 대상으로 하는 것은 형평성의 문제가 있어 일반적으로 공개경쟁입찰을 통해 사업체선정을 하고 있다. 이때 업체자격은 기술자격기준을 가진 일정규모 이상의 업체로 되어 있기 때문에 동네목수와 같이 지역기반의 기술자들의 참여가 제한되어 있다. 따라서 지역기반의 실질적인 기술자들이 주택 개보수 및 에너지성능향상과 관련된 사업에 참여할 수 있도록

업체 입찰자격을 주택관련 소상공인까지 포함하는 등 공공지원 사업수행 시스템을 개선한다. 이때 주택관리지원센터는 공사수행업체의 사업체 기본정보를 구축할 수 있도록 기재 사항 및 양식서 등을 마련하고, 사후 모니터링을 통해 공사이력자료를 정리함으로써 공공 지원 사업수행업체에 대한 기본정보 및 공사이력 DB를 구축한다.

[표 6-5] 집수리 관련 공공지원 사업 수행업체 자격기준

사업명	사업주체	업체 자격기준	비고
그린홈 100만호 사업	에너지 관리공단	<ul style="list-style-type: none"> •신·재생에너지설비 설치전문기업 •신·재생에너지설비 제조업자 -열분야(태양열, 지열):기계설비공사업 또는 난방시공업 등록 기업 -전기 분야(태양광, 소형풍력):전기공사업 등록 기업 -열·전기 복합분야(연료전지):전기공사업 등록(필수) 업체 중 기계설비공사업, 난방시공업, 가스시설시공업 중 1개 이상의 공사업을 추가로 등록한 기업 	해당분야 (산업)기사 2인 이상 보유 필요(연료전지 분야는 3인 이상)
사회취약계층 주택개보수 사업	국토해양부 LH	<ul style="list-style-type: none"> • 유지보수면허를 가진 업체 	LH에서 운영
저소득층 에너지효율 개선사업	지식경제부 한국에너지 재단	<ul style="list-style-type: none"> • 관할 세무서에 사업자로 등록된 인테리어, 건축 관련 업종 • 난방시공업 제1, 2종을 보유한 업체는 바닥공사 가능 • 계약이행보증증권, 하자이행보증증권 발부 가능 업체 	한국에너지 재단에서 운영
서울형 집수리	서울시 주택정책과 주거복지팀	<ul style="list-style-type: none"> • 주택수리 관련 사회적기업 	일자리창출 목적

② 주택 개보수 이력관리체계 도입 및 유도 방안 마련

□ 필요성

현재 저층주거지의 거주자들은 주택 노후년도가 오래되어 수시로 개보수를 해오고 있으나 개보수 범위 및 대상과 시기, 업체에 대한 관리나 정보가 전혀 구축되어 있지 않다. 효율적인 주택 성능향상과 유지·관리 소요비용의 절감을 위해서는 주택신축에서부터 개보수 시기와 범위, 내용과 비용, 공사업체 정보, 권리관계 변화 등 주택 유지·관리와 관련된 이력관리가 필요하다. 주택 개보수 이력의 DB를 체계적으로 구축하기 위해서는 행정절차 및 자료내용의 범위와 대상, 열람방식 등에 대한 기준이 마련되어야 하며, 이를 제도화할 수 있는 기반이 마련되어야 한다. 주택 개보수 및 유지·관리에 대한 실태조사를 공공에서 수행하거나 거주민에게 의무적으로 자료를 제공하도록 제도적 근거가 마련되기 전에 개별주택의 개보수 및 유지·관리 이력에 대한 DB를 구축하기 위해서는 공사이력을

가장 잘 알고 있는 주민의 정보제공과 협조가 무엇보다 필요하므로, 주민의 자발적인 참여를 유도할 수 있는 방안을 마련할 필요가 있다.

□ 추진방안

- 주택 개보수 이력관리제도 도입을 위한 관련법 개정

주택 개보수 이력관리를 제도화하는 방안으로는 주택법을 개정하는 방안과 건축법을 개정하는 방안이 있다. 먼저 주택법 시행령 제116조 주택행정정보화 및 자료의 관리 등의 조항에 근거를 마련하는 방법이 있다. 현재 공동주택의 안전·유지와 관련된 정보만을 구축·운영할 수 있도록 규정(제116조 제1항)되어 있으므로 이를 공동주택 이외의 주택도 포함되도록 개정한다. 다음으로 건축법의 경우, 주택관리지원센터 설립규정이 마련된다면 건축법 시행령에 주택관리지원센터와 관련한 조항을 신설하면서 주택관리지원센터의 역할에 주택 개보수 이력과 관련한 업무를 명시하고 이의 세부적인 운영기준에 대한 조항을 마련하는 방법을 통해 제도적인 근거를 확보할 수 있다.

이처럼 현재 주택의 유지·관리에 대해서는 기본적으로 주택법에서 다루고 있으나 주택법은 공동주택 위주로 법제가 구성되어 있는 상황이며, 최근 건축법내 주택관리지원센터 규정이 마련되면서 단독주택 등의 유지·관리에 대해서는 건축법에서 다루고 있어 제도적 근거가 일원화되어 있지 못한 실정이다. 현 상황에서 저층주거지의 주택 개보수 이력관리를 제도화하는 방안으로 주택법보다는 건축법을 개선하는 것이 보다 타당성이 있을 것으로 보이나, 이를 포함한 저층주거지 주택 유지·관리에 대한 종합적이고 체계적인 제도적 기반을 마련하기 위해서는 주택법을 전면개정하거나 주택의 유지·관리에 대한 별도의 종합적인 법률을 신설할 필요가 있다.

- 주민의 자발적인 주택 개보수 이력 제공 유도방안

주민센터를 통해 주택관리지원센터에 소유한 주택의 개보수 및 유지·관리 이력 정보를 제공한 가구에 대해 공공지원사업 또는 저리용자지원의 우선 대상으로 선정하고, 주택 개보수 및 유지·관리에 소요되는 비용의 일부를 감해주거나 에너지성능 정기점검·진단 무료실시 등의 지원을 해준다. 체계적인 주택 유지·관리 이력은 주택 거래시 상호 신뢰확보에 기여하고 주택가격 판단에 유용한 자료가 될 수 있으므로 이는 개인뿐만 아니라 사회적인 비용절감에도 기여하기 때문에 공공 지원의 타당성을 확보할 수 있다.

③ 주택성능향상의 효율화를 위한 관련 정부지원사업 포괄지원 방안 마련

□ 필요성

주택 단열성능은 창호교체나 벽체단열 등 특정 부분의 일부 개선으로는 효과가 없다. 그러나 현재 부처별 중앙정부 지원사업에서의 가구당 지원금으로는 한 가구의 종합적인 단열공사를 수행하기에는 부족하다. 따라서 이를 통합하여 한 가구에 집중 지원하지 않을 경우 결과적으로 개별 주택의 에너지절감효과는 물론이고 사회 전체적인 에너지절감 효과도 기대할 수 없다. 이에 주택 에너지성능수준 향상을 위한 그린홈 100만호 사업, 그린빌리지 사업 등 중앙부처별로 시행하고 있는 관련 지원사업을 적극 연계하여 열성능향상이 요구되는 가구에 집중적으로 지원할 필요가 있다.

중앙정부의 지원사업들은 수혜자에 있어 중복지원되는 것이 일반적으로 논란이 되고 있으나, 주택 단열성능향상을 위한 지원사업 만큼은 오히려 선택과 집중을 하는 것이 국가 및 사회 전체적으로 이득이 된다는 것을 인지할 필요가 있다. 따라서 주택의 에너지향상을 위한 중앙정부의 사업들이 지원성과의 실제적 효과를 높이기 위해 포괄적으로 지원할 수 있도록 운영방안을 개선할 필요가 있다.

□ 추진방안

- 우선 지원대상 및 사업평가 방식의 개선

주택 에너지성능수준 향상을 위한 그린홈 100만호 사업, 그린빌리지 사업 등의 지원사업이 주거환경관리사업 구역내 주택, 주택이력 등록가구, 노인가구에 우선적으로 지원되거나 일정 비율 지원되도록 하고, 동일 가구 내 중복지원이라는 오해를 불식시키기 위해 사업실적평가 방식을 지원가구수가 아닌 실제 에너지절감 지수(관리비 절감비용 등)로 환산하여 적용하도록 개선하여 운영한다.

- 공공 지원사업 예산집행 및 신청 등 운영체계 주택관리지원센터로 일원화

집수리 관련 공공 지원사업의 포괄지원을 위해 각 부처별로 운영중인 지원사업의 공지, 신청접수, 대상가구 선정, 사업 추진, 성과 및 실적 평가 등 전반적인 운영을 주택관리지원센터에서 수행하도록 운영체계를 일원화한다.

현재 공고사업의 경우는 공고 일정이 상이하기 때문에 포괄지원 자체가 어려운 상황이며, 사업비 지원 수혜자도 주민에게 지원하는 것이 대부분이나 사업성격에 따라 전문시

공업체에게 직접 지원해주기도 하여 포괄지원에 한계가 있다. 해마다 시행되는 지원사업의 공고일정을 동일한 시기로 통일하는 것이 가장 이상적이지만 예산확보 등의 문제로 이 역시 쉽지 않은 것이 사실이다. 따라서 공고사업의 경우 지역별 주민센터에서 지원가능대상자 및 그들의 수요(공사범위)를 미리 파악하여 주택관리지원센터에 접수하도록 하고, 이 자료를 토대로 주택관리지원센터에서는 차년도 지원사업의 대상 및 범위에 대한 년차별 계획을 미리 마련하여 연계사업을 활용, 포괄지원이 이루어질 수 있도록 한다. 이 경우 주민(수요자) 신청지는 주민센터를 1차로 하고, 주민센터내 전문인력이 없을시 주택관리지원센터가 2차가 되도록 일원화하며, 공공의 지원사업 공고 역시 주택관리지원센터로 일원화하여 공고한다.

[표 6-6] 중앙정부 및 서울시 집수리관련 지원사업 운영현황

구분	사업명	사업 주관부서	시행시기	접수처
상시 지원 사업	국민주택기금 주거환경개선 자금용자	국토해양부	상시	-
	주거환경관리사업 주택개량 비용 용자	서울시	상시	-
공고 사업	사회취약계층 주택 개보수 사업	국토해양부 LH공사 시행	-	공고 시 등 주민센터에 신청
	주거현물급여 집수리 사업	보건복지부	1월~2월(연초)	
	그린홈 100만호 사업	에너지관리공단 신재생에너지센터	2월~4월 (연초, 3차에 걸쳐 진행)	공고 시 전문시공업체에 의뢰
	저소득층 에너지효율 개선 사업	지식경제부 한국에너지재단	1~5월(연초)	지자체 진행
	저소득층 난방연료 긴급지원사업	지식경제부 한국에너지재단	9~12월(연말)	
	서울시 독거노인 주거환경개선사업	서울시 노인종합복지관	1월~2월(연초)	구단위 노인종합복지관에서 수요조사 및 대상 선정
	저소득 장애인 맞춤형 집수리 지원	서울시	2월~3월(연초)	공고 시 등 주민센터에 신청
	희망의 집수리 사업(S-Habitat)	서울시 주택정책과	3~4월(상반기) 7~8월(하반기)	
	장기안심주택	서울시 SH공사	2012년 2월, 6월 (매년 바뀜)	

④ 주택 개보수 수요창출과 지원 확대를 위한 다양한 지원정책 및 프로그램 마련

□ 필요성

저층주거지 유지·관리 정책은 주거지 환경개선과 이를 통한 쾌적한 주거환경을 제공할 뿐만 아니라 지역경제 활성화와 일자리 창출에도 기여하고 있다. 영국의 경우 Decent Homes Programme(2000), Housing Green Paper 출간, Handypersons Services(2009) 등으로 2011년 기준 지방자치단체 97%가 HIAs의 간편 집수리 서비스인 Handypersons Services를 이용하였으며, 이 서비스를 통해 간편 집수리 공사 130,000여 건의 일자리가 창출되는 효과를 가져왔다. 국내의 경우, 주택 유지·관리와 관련한 지원 정책이 전무한 실정으로 관련 지원정책을 정부에서 적극적으로 추진하고, 다양한 프로그램을 개발하여 지원을 확대할 필요가 있다.

※ 영국의 Decent Homes Programme & Decent Homes Standard

- 영국정부는 주택의 물리적 환경문제와 건강문제를 분리시켜 생각하지 않고 주민들의 건강한 생활을 영위하기 위해서 쾌적한 주거환경이 무엇보다 중요하다고 강조. 영국정부가 2000년 발표한 Decent Homes Programme은 정부의 이러한 관점을 잘 반영한 것이라 할 수 있음. 2000년 영국 노동당 정부 (토니 블레어)의 중앙정부 부처인 환경교통지역청(Department for Environment, Transport and the Regions(DETR))은 “질과 선택: 모든 사람을 위한 적정수준 주택(Quality and Choice : A Decent Home for All)”이란 주택 그린 보고서(Housing Green Paper)를 출간.
- 이 보고서는 공공임대주택(Social Housing)에 거주하는 이들을 위해 2010년을 목표로 최소한의 기준에 맞는 주거의 질적 개선을 목표로 설정하고 1단계로 2001년부터 2004년까지 최소기준에 미달하는 공공임대주택에서 거주하는 거주자의 수를 1/3 이상 줄이는 것을 목표로 설정
- 2002년 지출보고서(Spending Review)의 평가 이후 Decent Home Programme은 민간주택영역(Private Sector Housing)으로 확대됨. 이에 따라 영국의 각 지방정부는 주택의 소유형태에 관계없이 지역내 모든 주택의 물리적 환경을 정부가 정한 기준에 맞추어야 할 책임이 있으며 HIAs는 지방정부와 함께 지역 주민들에게 주택의 물리적 향상에 대한 실질적이고 전문적인 서비스를 제공해 줌
- 지방정부는 자체적으로 소유한 공공임대주택을 주택임대사업자(Housing Association)에 소유권을 이전하여 주택개선을 시행하거나 아니면 직접 주택개선을 하기 위해서 자체적인 주택관리조직(ALMO: Arms-Length Management Organisation)을 설립하여야 함
- 영국 노동당 정부의 토니 블레어 수상에 의해 1998년 도입된 국가근린재생전략(National Strategy for Neighborhood Renewal)과 근린재생 신사업(New Deal for Communities Programmes)에 의해 집합적 단위의 지역-장소-사람이 연계된 근린재생사업을 실행하였고 이와 별도로 집합단위의 근린재생을 통해 해결되지 못하는 개별적 주택관리 및 개보수의 수요에 대응하고 특히 노약자 및 소외계층의 주거안정성을 확보하기 위해 개별적 주택관리서비스를 도입함

□ 추진방안

- 국민주택기금 주거환경개선자금 저리 융자지원 및 신청절차 행정지원

현재 주택 개량과 관련한 지원은 저소득층을 대상으로 하는 무상지원이 있으며, 융자지원은 국민주택기금에 의한 주거환경개선자금과 농어촌주택개량자금 정도가 있다. 해외의 경우, 무상지원은 재난 등 긴급보수나 극빈층에 한정하여 극히 제한적으로 운영되는

반면 저리 용자지원은 소득기준의 대상을 중산층 가까이까지 확대하여 지원하고 있다. 한편, 현재 두꺼비하우징의 경우 주택 개량에 대한 수요창출을 위해 자체적으로 특정은행과 협약체결을 통해 저리용자상품을 개발하여 활용하고 있으며, 서울시 역시 최근에 마을만들기사업(주거환경관리사업)의 경우 주택 개보수 지원을 위한 용자에 대한 주민의 부담을 줄일 수 있도록 금리를 상당히 낮추어 지원을 하고 있다¹³⁰⁾. 대상지 현황조사 결과 수입이 적은 노인 거주자들은 저리용자에 대한 수요가 대체로 낮았으나 무상지원의 대상에서 제외되는 일반 거주자들은 집수리와 관련한 저리용자 지원을 요구하고 있는 것으로 나타났다. 이러한 상황들을 감안할 때 정부에서 주민들에게 보다 포괄적이고 현실적인 지원이 이루어질 수 있도록 이자상환에 대한 부담을 줄일 수 있는 다양한 저리용자지원 방안을 모색할 필요가 있다.

국민주택기금에 의한 주거환경개선자금은 실제로 그 이용실적이 저조한 것¹³¹⁾으로 조사되었는데, 여기에는 저리용자 지원이 현실적으로 금리가 낮은 편이 아니라 이점이 적은 점¹³²⁾, 담보비율에 따라 단독주택의 경우 용자한도가 하향 조정되는 점, 주민의 직접 방문신청 및 관계서류 제출 등 신청절차가 복잡한 점 등이 주요한 요인인 것으로 분석되었다.¹³³⁾ 따라서 저층주택의 주택개량 활성화를 위해 현재 이용 가능한 국민주택기금의 주거환경개선자금의 용자한도를 상향하고 이자율은 인하할 필요가 있으며, 신청절차는 주민센터의 전문 인력이 대행해준다.

[표 6-7] 서울시 주거환경관리구역 내 주택개량 용자지원 규모 및 조건

구분		용자지원 규모		이율	용자 상환기간
주택 개량	단독·다가구	최대 4,000만원	공사계약금액의 80% 이내	연 1.5% 이내	3년 거치 10년 균등분할상환 (연 4회)
	다세대	세대당 최대 1,750만원			
주택 신축	단독·다가구	최대 8,000만원	공사계약금액의 80% 이내	연 2% 이내	
	다세대	세대당 최대 3,500만원			

130) 서울시는 7월초부터 시행된 마을만들기사업(주거환경관리사업)의 경우 신축 2%, 개량 1.5%(호당 용자한도는 8천만원)으로 저리용자지원을 하고 있음.

131) 2009년~2011년 최근 3년간 평균집행률이 18%로 전년도(2005년~2008년) 평균 집행률 67% 대비 27%에 불과한 실정임(국토해양부 주택토지실 주택기금과 내부자료, 2012.7)

132) 용자한도는 2001년부터 현재까지, 이자율은 2003년부터 현재까지 약 10여 년간 제자리(용자한도 호당 1,500~4,000만원, 이자율 3%)에 머물러 있음(국토해양부 주택토지실 주택기금과 내부자료, 2012.7)

133) 우리은행 주거환경개선자금 담당직원 인터뷰 내용 참고

[표 6-8] 주거환경개선자금의 용자조건 및 지원규모

주택구분	전용면적기준	현재		
		용자한도	이율 등	비고
단독주택	85㎡ 이하	호당 4,000만원	연3% 1(3)년 거치 19(17)년 상환	개량의 경우 한도의 1/2
다세대주택	85㎡ 이하 (4층/연면적 660㎡ 이하)	세대당 2,000만원		
다가구주택	85㎡ 이하 (19세대/3개층/바닥면적 660㎡ 이하)	12,000만원 (가구당 1,500만원)	3% 1년 이내 일시상환	
아파트 연립주택	분양	공공분양 및 공공임대 기준에 따름	6%	-
	임대		4%	

- 노인계층을 위한 무장애공간 조성에 대한 개보수 비용 지원

현재 저층주거지에는 60세 이상의 노인계층 거주자가 많은데, 이들의 생활안전을 위한 주택 개보수는 건강한 생활과 직결되어 노인복지에 소요되는 사회적 비용을 절감할 수 있다. 국민주택기금을 활용하여 노약자의 생활안전을 위한 공간조성에 소요되는 개보수 비용을 지원할 수 있도록 하고, ‘(가칭)노약자 맞춤형 집수리 사업’과 같은 지원 프로그램을 개발, 신설하여 운영한다.

- 주거환경관리사업 대상지 내 주택 개보수 비용 지원

저층주거지 대상 시범사업에서 경관적 측면에서 공익성을 고려할 때 일본과 같이 지붕, 담장과 관련한 부분까지 지원이 가능하도록 공공의 지원범위를 확대할 필요가 있으므로 주거환경관리사업과 연계하여 이에 대한 지원근거를 마련한다. 주거환경관리사업 시행 시 개인주택의 정비가 이루어질 때 사업의 효과가 극대화될 수 있으므로, 주거환경관리사업 대상지 내 주택정비가 활성화될 수 있도록 「도시 및 주거환경 정비법」의 개정을 통해 주택 개보수에 대한 지원방안을 마련한다.

- 한국형 “HomeWise” 프로그램 운영

이와 별도로 미국이나 영국에서 시행중인 집수리와 관련된 전문 프로그램을 만들어 운영하는 방안마련이 필요하다. 여러 부처에서 시행중인 관련 사업을 통합·운영하는 것은

각각의 지원사업의 목적이 약간씩 상이하므로 주택 개보수 및 유지·관리를 위한 지원에 한계가 있으므로, 저층주거지 주택 개보수 및 유지·관리를 위한 별도의 지원 프로그램(가칭 해피하우스 프로그램)을 정책적으로 마련하여 주택 개보수 및 에너지성능향상이 효율적이고 종합적으로 진행될 수 있도록 한다. 이때 시·군·구 단위에서 주택관리지원센터 및 주민센터내 전문인력을 운영하는 지역에 우선적으로 지원하도록 함으로써 지원센터 설립 및 전문인력 배치를 유도한다.

⑤ 저층주택 유지·관리를 위한 건축행정 및 개보수 가이드라인 마련

□ 필요성

주택 개량 등 집관리를 일상적으로 해온 해외와 달리, 국내의 경우 집수리와 관련한 기본적인 정보나 관련 부품과 재료 등을 구입할 수 있는 시장 형성이 미흡한 실정이다. 특히 저층주거지에는 노약자들의 거주비율이 높아 간단한 수리나 에너지절약 방법 등도 모르는 경우가 많으며, 일반 주민들도 스스로 간단한 집관리를 할 수 있도록 정보나 교육을 요구하고 있다. 주민자력의 주택정비와 주거지 관리체계를 정착시키기 위해 공공에서 이와 관련한 매뉴얼 등의 자료를 제공할 필요가 있다.

□ 추진방향

- 유지·관리 지표개발

국내의 경우 공동주택에 대해서는 주요 시설물별, 주요 항목별 수선을 위한 유지·관리 지표가 마련되어 운영되고 있으며, 일본의 경우 기존 주택의 수명을 향상시키고 자산가치를 높이기 위해 비영리 민간단체에서 가입회원을 대상으로 주택 정기점검을 수행하기 위한 점검 항목표를 마련하여 운영하고 있다.

저층주택 공통사항 및 주택유형별 특이사항별로 유지·관리 지표를 개발하여 주택 유지·관리 점검을 위한 체크리스트 및 지원을 위한 건축행정 가이드로 활용한다. 또한 노후화된 주택의 에너지성능 및 주택 성능과 안전성을 확보하기 위한 개보수를 추진하고자 할 때 참고자료로 활용하여 관계규정의 저축, 합치여부 및 추진 가능한 개보수 범위를 확인하고, 이에 따른 행정절차 및 지원·용자신청 프로세스 등을 마련한다.

※ 일본의 Smile 주택안심네트워크(Smile 住宅安心ネット)

- 일본의 Smile 주택안심네트워크는 「주 생활 기본법」, 「주택의 품질 확보의 촉진 등에 관한 법률」을 토대로, "200년 주택"을 목표로 기존 주택의 수명 향상과 자산 가치를 높이기 위한 신뢰성 있는 주택안심 사업을 수행
- Smile 주택안심네트워크는 법인 비영리단체 활동에 관한 사업의 하나로, 회원을 대상으로 주택 수리, 정기점검, 유지관련 상담, 주택이력정보 작성과 보관 등을 수행함. 주택 수리의 경우 항목에 따라 금액이 달라지며(실비 지불), 정기점검은 기본적으로 연 1회 실시함. 또한 주택 유지보수와 관련된 상담서비스를 제공하며, 주택이력정보를 작성하여 DB를 구축, 관리하고 있음

[표 6-9] Smile 주택안심 네트워크 정기 점검·기본 항목 : 총 350항목

분류	대상	항목	분류	대상	항목
외부 I_부지	부지	5항목	내부 I ~ VII	흙마루	5항목
	울타리, 담장 등 구조물	5항목		현관 상부	6항목
	접근통로, 뒷문 등	3항목		출입문 창호	6항목
	차고, 창고 등	3항목		신발 수납장	7항목
외부 II_야외시설	야외 전기 설비	8항목		바닥	6항목
	야외 배관	14항목		幅木(스커트)	3항목
	야외 가스 설비	5항목		벽	8항목
외부 III_건물1	기초①	4항목		천장	8항목
	외벽	11항목		廻り縁	3항목
	건물 일체형	7항목		계단	7항목
	跡付け형 발코니	3항목		내부 창호	8항목
	외부 창호	4항목		주방	13항목
외부 IV_건물2	지붕	11항목		주방 설비	9항목
	軒天·破風·처마	5항목		수납	7항목
	배수로	8항목		물 주위 바닥	6항목
구조물	기초②	9항목		물 주위 벽	3항목
	바닥	8항목		물 주위 천장	1항목
	구조체	7항목		물 주위 유닛	8항목
	지붕 지탱하는 뼈대	7항목		물 주위 비품	2항목
실내시설 I	전기 설비	11항목		욕실(재래식)	25항목
	환기, 공조 설비	11항목		욕실 비품	4항목
	경보 설비	4항목	미장, 타일	9항목	
실내시설 II	배관	16항목	도장	3항목	
	가스 설비	8항목	유닛 가구	8항목	
	기타	8항목			

(출처 : 스마일안심넷 공식 홈페이지 <http://www.smile-ja.net>)

- 저층주택 유지·관리 관련 매뉴얼 제작, 발간 및 배포

지역의 공공건축가(또는 동네건축가)들의 경험을 토대로 지역별로 지속적으로 저층 주택 유형별 유지·관리 매뉴얼을 일반 주민들이 이해하기 쉽게 제작하여 무료로 공급하도록 한다.

B3618

University of Wisconsin-Extension
Cooperative Extension

HomeWise

Help for new homeowners



John Merrill
Kim Terry
Rosalee Powell



Basic tools for home care

Getting started

Use the right tool.

It is important to have the right tool for the job. Using the wrong size screwdriver can damage the head of the screw. Using a screwdriver in place of a chisel or pry bar can damage the screwdriver.

The tools listed below are ones the authors find useful for the basic home care and repair tasks in this manual.

As you begin to do more complicated tasks, you will find that you need to add other tools — that chisel or pry bar, or a certain type of saw. The sales staff at your local hardware store or lumber yard can help you select tools you need to buy or rent for a particular task.

Quality can be important in choosing a tool.

It is also important to get good enough quality tools to do the work. For example, some screw drivers are made of metal that chips easily or that bends when you apply pressure to turn a screw. Better quality screw drivers will not do this. In fact, some are guaranteed so you can return them to the store that sold them for a replacement. Keep the receipts for your records (see Record keeping: What to keep, where to keep it).

Locking pliers



Some basic tools

Hammer, claw — 16 ounce



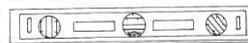
Pliers



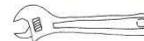
Putty knife, flat-bladed and stiff, 1 or 2 inches wide



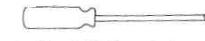
Level — 2 foot



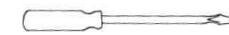
Wrench, adjustable — 10 inch size



Screwdriver, Phillips head — number 2



Screwdriver, flat bladed — number 2



Prepared by John Merrill, extension housing specialist, UW-Madison.

R-02

9



Siding care

Outdoors

Here are some suggestions that will help care for the siding on your new home. Unless indicated, suggestions apply to aluminum, steel, vinyl, and wood siding.

Keep siding clean.

- Wash siding every year with cold water. Use a soft brush to loosen dirt. A long-handled car washing brush that fastens on the end of a garden hose makes the job easier.
- Start from the bottom and work up, to prevent streaking.
- For hard to remove dirt, wipe down the siding with:
 - ½ cup household cleaner such as Solite® or Epic and Span® in 1 gallon of water.
 - For vinyl siding: if this does not work, increase the household cleaner to ¾ cup and add ½ cup laundry detergent.
- Rinse siding well with clear water.

Remove mildew.

Dark spots near the ground or under overhangs in shaded areas may be mildew. To remove mildew:

- Add 1 quart of household bleach to the cleaning solution above for vinyl siding (see the caution below).
- Protect shrubs from contact with the bleach solution by covering them with clear plastic.
- Scrub spots with the bleach solution, then rinse siding well with clear water.

Caution: Be sure the household cleaner you use in this mixture does not contain ammonia. Ammonia can form a poisonous gas when mixed with the chlorine in bleach.



27



Unplugging sink drains

Plumbing

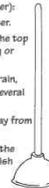
How do drains work?

When water runs down the sink drain, it flows through a trap (see diagram). The trap is designed to prevent objects such as jewelry from getting into the sewer system. The trap also prevents sewer odors from getting into the house by "trapping" a little water in the drain.

If the drain backs up suddenly, something may have fallen into the drain. If drainage slows gradually, then the cause may be a buildup of hair and grease.

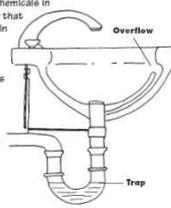
Steps to unplugging a drain

1. If you can, remove the stopper and clean it. If not, use a piece of stiff wire with a bend at the end, or a toothbrush, to remove hair and soap scum.
2. Pour boiling water down the drain. This may dissolve soap scum that could be plugging the drain.
3. Try a plunger (plumber's helper):
 - Fill the sink half full of water.
 - Plug the overflow hole at the top of the basin with a wet rag or rubber ball (see diagram).
 - Put the plunger over the drain, and work it up and down several times.
 - Quickly lift the plunger away from the drain.
 - If drainage improves, turn the faucets on full force to finish clearing the plug.



4. If the plunger does not work, you can remove the trap.
 - Place a pan under the trap.
 - Loosen the nuts connecting the trap to the sink and to the drain.
 - Remove the end of the trap from the sink first.
 - Clean the trap with a wire and a rag. A clothes hanger is a good source of wire.
 - Replace the trap. Be sure:
 - Both gaskets are in place.
 - Nuts are threaded straight.
 - All connections are tight.
 - Check for leaks by running water through the drain.

5. If you use chemical drain cleaners, take extreme care and follow label directions. If drain cleaners don't work, they leave harmful chemicals in the water that backs up in the sink. They can also be dangerous poisons to store when children are in the house.



Prepared by John Merrill, extension housing specialist, UW-Madison.

R-02

39

[그림 6-6] HomeWise의 거주자를 위한 간단집수리 매뉴얼
(출처 : University of Wisconsin-Extension(www.uwex.edu))

집수리 101

집수리 101

「집수리 101」, 101(원우수원)이란 '기초와, '일문' 라는 뜻입니다.

봄베(눈)가 쌓이지는 않겠... 지붕 홍풍의 분량으로, 지붕의 형태가 변형되거나, 홍풍 기능을 상실하여 지붕 내부에 습기가 차는 등의 문제가 생길 수 있습니다. 또한 자칫 잘못하면 큰 사고로도 연결될 수 있으니, 지붕 배수가 의심스럽다면, 홍풍 보수- 점검 하세요 ^^

【 지붕 홍풍 보수편 】

① 홍풍 보수가 미흡하면?



배수 불량, 누수 발생, 천장 내부 훼손, 구조적 위험

② 홍풍이 막히거나 보수가 발생하는 이유는?

- 1. 기존에 (처마/천공통) 부위 정소가 미흡하여 산홍풍 직접
- 2. 지나친 강우량에 의해 홍풍의 기능 상실
- 3. 처마 홍풍 구배 불량으로 인해 역할 못함

*Tip: 비올 때 지붕에서의 물의 흐름
 지붕 → 처마홍풍 → 연결(천·열 등) 홍풍 → 선홍풍 → 낙수받이 등 (보 보류 우수관)

③ 어떤 순서로 고쳐야 할까요?



① 안전 점검, ② 처마/선홍풍 강제확인, 청소, ③ 파손 부위 보수, ④ 구배 불량 보수, ⑤ 완료

집수리 101

④ 각 순서별로 어떻게 고쳐야 할지 자세히 알아볼까요?

순서	내 용	세부 작업사항 / 유의 사항	사용공구	비고
1	안전한 작업 발판 준비 	1. 계층 높이에 따른 작업 발판 2. BPI제/고소작업차/쿠이 등 3. 사다리관련일시 반드시 2인1명	가설 발판	
2	처마홍풍 상태 확인 및 청소 	*원도시 안전 유류원의 조립 1. 처마홍풍 이물질 제거 2. 연홍풍 존재 및 이물질 제거 3. 선홍풍 테스트	장갑, 빗자루(수)	
3	파손 부위 보강 	1. 파손 부위 여당 정리 2. 보수하판 세척 및 일체 (6% 에폭시안티/홍풍제복 확인) * 못 사용에 전제적 일체	사포, 보수칼판 (홍풍과 같은 재질), 에폭시안티스탕 등	
4	구배 불량 보수 	1. 연결홍풍 사용 처마홍풍 고정 (약 90cm 간격) 2. 경사구배 : 1/200 ~ 1/50 3. 연결홍풍(홍풍기 등) 사용	연결홍풍, 나사못, 피클나사, 드릴 및 드라이버	
5	완료 	1. 파손부위 및 구배 보강 완료		

* 출처 : 각 인터넷 블로그 사진 참고

[그림 6-7] 장수마을 소식지의 '집수리101'
 (출처 : 장수마을 홈페이지 <http://samsun4.tistory.com/65>)

⑥ 주택 유지관리를 위한 전문인력 대상의 체계적인 정기교육 중앙정부에서 시행

□ 필요성

주택관리지원센터 및 주민센터에 민간전문가가 활용될 경우, 주택 개량 및 에너지성능 등 공사 필요범위와 가능범위 판단 등의 업무수행을 위해 교육체계를 마련할 필요가 있다. 미국의 경우 담당 공무원을 대상으로 3년마다 에너지성능 점검, 평가 할 수 있는 BPI 재교육을 실시하고 있다. 민간전문가를 활용하지 않고 행정공무원을 배치할 경우 보직순환에 따른 전문성 확보가 어려운 점을 감안할 때 이러한 교육을 더더욱 필요하다.

□ 추진방향

전문인력의 체계적인 역할 수행을 위해 현재 운영 중인 공무원 정기교육 프로그램에 주택개량 및 에너지성능 점검 관련 교육을 포함하고, 2년 내지 3년 마다 정기적으로 교육을 받을 수 있도록 규정을 마련한다.

2) 법·제도 개선방안

① 저층주거지 주택 유지·관리 관련 서비스 제공을 위한 법제도 개선방안

□ 주택 개보수 이력제도 도입을 위한 법 개정

- 1안 : 주택법 시행령에 저층주택까지 자료관리를 하도록 개정
 - 현재 주택법에서는 공동주택 가운데 5층 이상의 아파트와 다세대주택(4층이하, 연면적 660m² 이하)에 대해서만 주택행정정보와 자료관리를 하도록 규정하고 있으므로, 여기에서 제외되어 있는 단독주택, 다가구주택, 4층 이하의 연립주택이 포함되도록 주택법 시행령 제2조 및 제116조를 개정한다.

[표 6-10] 주택 개보수 이력제도 도입을 위한 주택법 시행령 개정(안)

현행	개정(안)
제2조(공동주택의 종류와 범위) ① 「주택법」(이하 "법"이라 한다) 제2조제2호의 규정에 의한 공동주택의 종류와 범위는 「건축법 시행령」 별표 1 제2호 가목 내지 다목의 규정이 정하는 바에 의한다. <개정 2005.3.8>	제2조(공동주택의 종류와 범위) ① 「주택법」(이하 "법"이라 한다) 제2조제2호의 규정에 의한 공동주택의 종류와 범위는 「건축법 시행령」 별표 1 제2호 가목 내지 나목 내지 다목의 규정이 정하는 바에 의한다. <개정 2005.3.8>
제116조(주택행정정보화 및 자료의 관리 등) ① 국토해양부장관은 법 제86조제1항의 규정에 의하여 주택관련 정보중 다음 각호의 정보를 효율적이고 체계적으로 관리하기 위하여 국토해양부령이 정하는 바에 따라 정보체계를 각각 구축·운영할 수 있다. <개정 2004.3.29, 2008.2.29, 2010.7.6> 1. 공동주택의 안전·유지·관리와 관련된 정보 2. 법 제80조의2의 규정에 의한 주택거래신고내역 및 주택가격정보 3. 주택의 건설, 공급 등 주택행정의 업무처리를 위한 인·허가 서류 및 그 부속서류와 관련된 정보	제116조(주택행정정보화 및 자료의 관리 등) ① 국토해양부장관은 법 제86조제1항의 규정에 의하여 주택관련 정보중 다음 각호의 정보를 효율적이고 체계적으로 관리하기 위하여 국토해양부령이 정하는 바에 따라 정보체계를 각각 구축·운영할 수 있다. <개정 2004.3.29, 2008.2.29, 2010.7.6> 1. 공동주택의 안전·유지·관리와 관련된 정보 2. <u>건축법 시행령 별표1 제1호 가목 내지 다목에서 규정하고 있는 주택의 안전·유지·관리와 관련된 정보</u> 3. 법 제80조의2의 규정에 의한 주택거래신고내역 및 주택가격정보 4. 주택의 건설, 공급 등 주택행정의 업무처리를 위한 인·허가 서류 및 그 부속서류와 관련된 정보

- 2안 : 건축법 시행령 주택관리지원센터 업무내용에 포함
 - 주택관리지원센터 운영에 대한 세부 업무내용을 건축법 시행령에 마련해야 하므로, 이 때 업무내용에 주택이력제도 도입을 위한 주택행정정보화 및 자료의 관리에 대한 조항을 신설한다.
 - 현재 건축법에 건축물의 유지와 관리와 관련하여 건축물대장에 관련 사항을 기재하는 규정이 마련¹³⁴⁾되어 있으나, 여기에는 연면적 3,000m² 이상의 대형 건축물을 대상으로 구조안전, 화재안전, 건축설비, 에너지 및 친환경 관리 등

의 정기점검과 수시점검 사항으로 구성되어 있어¹³⁵⁾ 저층주거지 주택관리이력 정보를 규정하기에는 적합하지 않은 것으로 판단된다.

- 추진방향
 - 건축법에 주택관리지원센터 설립근거가 입법예고 중이므로 건축법 시행령 개정을 통해 단독주택 등의 개보수 이력제도를 도입하는 것이 합리적이다.

□ 주택관리지원센터 운영을 위한 관련 법 개정

- 건축법 시행령에 주택관리지원센터 관련 세부운영 기준 신설
 - 현재 건축법에서 주택관리지원센터 설립근거 및 지원에 대한 규정이 마련되었으나 구체적인 운영방안에 대한 규정이 없으므로 관련 규정을 마련할 필요가 있다. 건축법 시행령에 주택관리지원센터와 관련한 센터의 업무내용 및 역할, 인력 및 조직 구성 등에 대한 관련규정을 신설한다. 이때 센터 업무내용에 주택이력제도 도입을 위한 주택행정정보화 및 자료의 관리에 대한 조항을 포함한다.

[표 6-11] 주택관리지원센터 운영을 위한 건축법 시행령 개정방안

주요 조항	주요내용
주택관리지원센터의 설치	설치 주체 및 명칭
주택관리지원센터의 구성 및 인력운영	설치 기준 및 조직 체계 구성원 및 인력 자격요건 등
주택관리지원센터의 기능	주택의 개량·보수에 관한 행정 지원 기술지원 및 관련업체 연계 주택행정정보화 및 자료의 관리 등
주택 개량·보수 지원사업 관리 및 운영	지원 대상 지원신청 및 결정 지원 내용 지원에 따른 소유주의 의무이행

□ 민간전문가 활용을 위한 관련규정 개정

- 행정안전부 지침 마련 및 지방자치단체의 행정기구와 정원기준 관련규정 개정
 - 지방자치단체의 행정기구와 지방공무원은 지방자치법 제112조에서 지방자치단체의 조례로 정하도록 규정되어있어 주민센터 내 건축도시 관련 전문인력의 배치 및 관련팀을 신설하도록 지방자치단체의 조례를 개정하되, 평등하게 서비

134) 건축법 제35조(건축물의 유자관리) 및 제38조(건축물대장)

135) 건축법 시행령 제23조의2(정기점검 및 수시점검 실시), 제23조의3(정기점검 및 수시점검 사항)

스를 지원받을 수 있도록 행정안전부에서 이에 대한 지침을 마련하여 지방자치단체에 통보한다.

- 별정직 공무원의 확충을 위해서는 「지방자치단체의 행정기구와 정원기준 등에 관한 규정 시행규칙」 제8조 제1항 및 제2항과 관련하여 지방자치단체의 지방공무원의 종류별 정원책정기준을 확대(현 2% 이내)하여 건축전문인 별정직공무원 채용이 가능하도록 한다.

□ 저층주거지 주택 개보수 지원 확대 및 활성화를 위한 관련법 개정

- 국민주택기금 업무편람에 주택개량 용자지원 한도상향 및 이율인하 조정
 - 저층주택의 주택개량 용자지원을 확대하기 위해 국민주택기금의 업무편람에서 주거환경개선자금의 용자한도 기준과 이자율 기준을 개정한다.

[표 6-12] 국민주택기금 주거환경개선자금 지원기준 개정(안)

주택구분	전용면적기준	용자한도 상향		이율 인하	
		현행	개정(안) ¹³⁶⁾	현행	개정(안)
단독주택	85㎡ 이하	호당 4,000만원	호당 8,000만원	연3% 1(3)년 거치 19(17)년 상환	연2.0% (65세 이상 노인주택 1.5%)
다세대주택	85㎡ 이하 (4층/연면적 660㎡ 이하)	세대당 2,000만원	세대당 3,500만원		
다가구주택	85㎡ 이하 (19세대/3개층/바닥 면적 660㎡ 이하)	12,000만원 (가구당 1,500만원)	28,000만원 (가구당 3,500만원)	3% 1년 이내 일시상환	

- 주거환경관리사업 대상지 내 주택 개보수 비용 지원조항 신설
 - 저층주거지 대상 시범사업인 주거환경관리사업 수행시 주택 개보수와 지붕, 담장 등 지역 경관향상과 관련한 부분의 수리비용을 지원하고, 주민참여를 통해 마을단위의 종합적인 정비와 유지·관리가 이루어질 수 있도록 주민 공동체를 활성화하기 위해 필요한 조직운영 등의 비용을 지원하다.
 - 이를 위해 「도시 및 주거환경 정비법」 시행령 제60조4항에 주거환경관리사업에서의 주택개량 용자지원 조항을 추가하고, 법 제82조3항1호에 주거환경관리사업에서의 주택개량 및 주민공동체 활성화를 위한 기금사용 조항을 추가한다.

136) 국민주택기금 운용계획 및 용자조건 변경에 대한 주택토지실 안을 토대로 재조정

[표 6-13] 도시 및 주거환경정비법 시행령 개정(안)

현행	개정(안)	
<p>제60조(보조 및 용자 등)</p> <p>① (생략)</p> <p>② (생략)</p> <p>③ (생략)</p> <p>④ 법 제63조제3항에 따라 국가 또는 지방자치단체는 다음 각 호의 사항에 필요한 비용의 각 80퍼센트 이내에서 용자하거나 용자를 알선할 수 있다.</p> <p>1. 기초조사비</p> <p>2. 정비기반시설 및 임시수용시설의 사업비</p> <p>3. 세입자 보상비</p> <p>4. 주민 이주비</p> <p>5. 그 밖에 시·도 조례로 정하는 사항(지방자치단체가 용자하거나 용자를 알선하는 경우만 해당한다)</p>	<p>제60조(보조 및 용자 등)</p> <p>① (생략)</p> <p>② (생략)</p> <p>③ (생략)</p> <p>④ 법 제63조제3항에 따라 국가 또는 지방자치단체는 다음 각 호의 사항에 필요한 비용의 각 80퍼센트 이내에서 용자하거나 용자를 알선할 수 있다.</p> <p>1. 기초조사비</p> <p>2. 정비기반시설 및 임시수용시설의 사업비</p> <p>3. 세입자 보상비</p> <p>4. 주민 이주비</p> <p>5. <u>주거환경관리사업 구역내 주택개량 및 신축 비용(지분 및 담장 등 지역 경관향상에 기여하는 부분 포함)</u></p> <p>6. 그 밖에 시·도 조례로 정하는 사항(지방자치단체가 용자하거나 용자를 알선하는 경우만 해당한다)</p>	<p>주거환경 관리사업의 주택정비 및 경관향상 활성화를 위해 지원</p>
<p>제82조(도시·주거환경정비기금의 설치 등)</p> <p>①~② (생략)</p> <p>③ 정비기금은 다음 각 호의 어느 하나의 용도 이외의 목적으로 사용하여서는 아니 된다.</p> <p>1. 이 법에 의한 정비사업으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사항</p> <p>가. 기본계획의 수립</p> <p>나. 안전진단 및 정비계획의 수립</p> <p>다. 추진위원회의 운영자금 대여</p> <p>라. 그 밖에 이 법과 시·도조례로 정하는 사항</p> <p>2. 임대주택의 건설·관리</p> <p>3. 임차인 주거안정 지원</p> <p>4. 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」에 의한 재건축부담금의 부과·징수</p> <p>5. 주택개량 지원</p>	<p>제82조(도시·주거환경정비기금의 설치 등)</p> <p>①~② (생략)</p> <p>③ 정비기금은 다음 각 호의 어느 하나의 용도 이외의 목적으로 사용하여서는 아니 된다.</p> <p>1. 이 법에 의한 정비사업으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사항</p> <p>가. 기본계획의 수립</p> <p>나. 안전진단 및 정비계획의 수립</p> <p>다. 추진위원회의 운영자금 대여</p> <p>라. <u>주거환경관리사업 구역 내 주택개량(지역 경관향상에 기여하는 지분, 담장 등의 개량 포함)</u></p> <p>마. 주거환경관리사업 주민공동체 활성화를 위한 지원(각종 조직 운영비 및 공동체 활성화를 위한 사업 지원비)</p> <p>바. 그 밖에 이 법과 시·도조례로 정하는 사항</p> <p>2. 임대주택의 건설·관리</p> <p>3. 임차인 주거안정 지원</p> <p>4. 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」에 의한 재건축부담금의 부과·징수</p> <p>5. 주택개량 지원</p>	<p>주거환경 관리사업의 주택정비 및 경관향상 활성화를 위해 지원</p> <p>주거환경관 리사업 공동체활성 화를 위해 조직 및 사업 지원</p>

② 주택 유지·관리 법제도 체계화를 위한 개선방안

□ 필요성 및 의의

현재 국내 주택의 유지·관리와 관련한 제도는 「건축법」과 「주택법」으로 이분화되어 있으며, 그밖에 「시설물 안전관리에 관한 특별법」 등이 있다. 주택법에서는 공동주택을 대상으로 주택의 유지·관리를 위한 관리방법 및 관리사무소 등에 의한 전문관리에 대해 규정하고 있으며, 건축법에서는 주택법에 의한 공동주택은 제외한 연면적 3,000㎡ 이상의 집합건축물을 대상으로¹³⁷⁾ 대지, 높이 및 형태, 구조안전, 화재안전, 건축설비, 에너지 및 친환경 관리 등을 포함한 건축물 유지·관리를 위한 정기점검 및 수시점검의 실시와 이에 대한 기준 및 절차, 점검항목 및 방법 등을 규정하고 있다. 또한 단독주택 및 공동주택(주택법에 따른 사업승인 대상의 공동주택 제외)에 대한 유지·관리를 위한 주택관리센터 설치에 대한 규정이 입법예고 중이다.

이처럼 건축물 유지·관리는 주로 안전과 화재 등 기본 관리에 초점을 두고 있으며 건축물 성능수준, 에너지효율 및 자원 보전 등의 측면은 미비하다. 또한 유지·관리 점검대상도 대규모 공공시설이나 공동주택에 한정되어 있어 20세대 미만의 중소형 주택의 유지·관리는 제도적으로 보호받지 못하고 있는 실정이다. 건축법에 주택관리지원센터 설치 근거가 마련될 예정이나, 공동주택의 관리는 주택법에서, 대규모 건축물의 안전관리는 건축법에서, 공동주택 이외 주택의 유지·관리는 건축법의 주택관리센터에서 다루는 등 건축물 유지·관리 법체계가 상호 유기적이지 못하고 여러 법에 산재되어 있다. 주택의 안전과 화재, 설비를 포함하여 성능향상과 에너지 효율 등 주택의 종합적이고 효율적인 유지·관리를 위해 관련법들을 체계화할 필요가 있다.

137) 건축법 시행령 제23조의2(정기점검 및 수시점검 실시)① 법 제35조제2항에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물의 소유자나 관리자는 해당 건축물의 사용승인일을 기준으로 10년이 지난 날(사용승인일을 기준으로 10년이 지난 날 이후 정기점검과 같은 항목과 기준으로 제5항에 따른 수시점검을 실시한 경우에는 그 수시점검을 완료한 날을 말하며, 이하 이 조에서 "기준일"이라 한다)부터 2년마다 한 번 정기점검을 실시하여야 한다.

1. 다중이용 건축물
2. 「집합건축물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 적용을 받는 집합건축물로서 연면적의 합계가 3천제곱미터 이상인 건축물. 다만, 「주택법」 제43조에 따른 관리주체 등이 관리하는 공동주택은 제외한다.
3. 「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법」 제2조제1항제1호에 따른 다중이용업의 용도로 쓰는 건축물로서 특별자치도 또는 시·군·구의 건축조례로 정하는 건축물

□ 법체계화 방향 : 주택 유지·관리 단일법 제정

사실상 주택법의 제정취지¹³⁸⁾를 볼 때 공동주택 위주로 구성되어 있는 체계를 단독주택 등 모든 주거용 건축물을 포함하여 주택의 건설·공급·관리에 대한 내용들이 포함되도록 전면 개정하는 것이 바람직하다. 공동주택 이외의 주택 유지·관리 규정을 별도로 신설하고, 이 때 단기적으로는 본 연구에서 제시한바와 같이 공공의 지원센터에 의한 관리체계 규정을 담는다. 장기적으로는 저층주거지의 주거환경 및 주택 유지·관리를 위한 민간 또는 주민들 스스로 하는 관리체계가 제도적인 보호장치속에 운영될 수 있도록 저층주택 표준관리규약 규정, 단독주택 등의 관리를 위한 주택관리사 도입 규정 등을 담도록 한다.

그러나 현재 주택법은 법령 102조문, 시행령 122조로 매우 광범위한 내용을 담고 있고 건축법 역시 건축 및 허가, 소방 안전 규정 등 복잡한 내용구성으로 간소화, 단순화, 분법화의 요구가 사회적으로 대두되고 있는 실정이다. 따라서 주택법과 건축법에서 주택의 유지·관리와 관련한 법령들을 통합하여 별도로 관리할 수 있는 「(가칭)주택 유지·관리법」을 신설하는 것이 바람직할 것이다.

해외의 경우, 일본은 주택성능표시제도(1999), 주택품질확보촉진법(2000), 신축주택의 하자담보보험에 관한 특례(2000)¹³⁹⁾, 장기우량 주택의 보급촉진법(2009) 등 신축시 주택의 품질을 확보하고 재고 주택에 대한 유지·관리 사업을 지원할 수 있는 법률이 마련되어 있으며, 영국은 Housing Act(1985), Local Government and Housing Act(1989), Housing Grants, Construction and Regeneration Act(1996)를 거쳐 2002년에 주택의 개선·수리·수선에 대한 지원과 규제를 완화하기 위한 The Regulatory Reform(Housing Assistance) Order를 제정하였다. 영국의 HIAs는 이 법에 근거하여 활동하고 있다.

국내에서도 재고주택 전반의 체계적이고 효율적인 유지·관리를 위해 단일법률 마련이 요구된다 하겠다. 이를 위해 1차로 주택법에서 제외된 단독주택 등의 유지·관리에 대한 법률 제정을 조속히 추진하고, 추후 2차로 주택법의 주택 유지·관리 규정을 신설되는 법으로 통합하도록 법개정을 추진한다.

138) 주택법 제1조(목적) 이 법은 쾌적한 주거생활에 필요한 주택의 건설·공급·관리와 이를 위한 자금의 조달·운용 등에 관한 사항을 정함으로써 국민의 주거안정과 주거수준의 향상에 이바지함을 목적으로 한다.

139) 주택의 사회자본재적 성격을 강조하여 우수한 주택재고의 보존과 관리를 위해 도입한 제도로, 신규주택에 대한 하자발생을 줄이고, 재고 주택에 대한 유지·관리 사업을 지원하는 제도적 근거로 작동하고 있음. 최근 효율적인 주택재고 관리를 위한 에너지 성능개선 도모 및 내진성능향상 등을 유도하기 위한 주택리폼지원, 주택에코포인트제도 등을 도입함.

[표 6-14] 주택 유지·관리 관련법 체계화 방안

	현행	개정(안)
주택법 개정안	<p>제5장(주택의 관리) 제1절 주택의 관리 방법 등 제42조(공동주택의 관리 등) 제43조(관리주체 등) 제43조의2(입주자 대표회의의 운영교육) 제43조의3(소규모 공동주택의 안전관리) 제44조(공동주택관리규약) 제45조(관리비) 제46조(담보책임 및 하자보수 등) 제47조(장기수선계획) 제48조(공동주택 리모델링에 따른 특례) 제49조(안전관리계획 및 교육 등) 제50조(안전점검) 제51조(장기수선충당금의 적립) 제52조(공동주택관리 분쟁조정위원회)</p> <p>제2절 주택의 전문관리 등</p>	<p>제5장(공동주택의 관리) 제1절 주택의 관리 방법 등 제42조(공동주택의 관리 등) 제43조(관리주체 등) 제43조의2(입주자 대표회의의 운영교육) 제43조의3(소규모 공동주택의 안전관리) 제44조(공동주택관리규약) 제45조(관리비) 제46조(담보책임 및 하자보수 등) 제47조(장기수선계획) 제48조(공동주택 리모델링에 따른 특례) 제49조(안전관리계획 및 교육 등) 제50조(안전점검) 제51조(장기수선충당금의 적립) 제52조(공동주택관리 분쟁조정위원회)</p> <p>제2절 주택의 전문관리 등</p> <p>제6장(단독주택 등의 유지·관리) 제1절 단독주택 등의 관리방법 등 제53조 단독주택 등의 관리 등 제54조 관리주체 등 제55조 거주자 관리교육 등 제56조 유지보수업체의 선정 방법 등 제57조 단독주택 등의 관리규약 제58조 비용(관리비, 수리비 등) 제59조 하자보수 등</p>
	<p>제2절 주택의 전문관리 등</p>	<p>제2절 주택의 전문관리 등</p>
단일법 제정안	<p>부분</p>	<p>주요 내용</p>
	<p>주택의 유지·관리 기반구축</p>	<p>주택 유지·관리 이력조사 및 DB구축에 관한 규정 주택 유지·관리 계획의 수립에 관한 규정 주택 유지·관리 사업체 DB구축에 관한 규정</p>
	<p>주택의 유지와 관리 부문 (공동주택 및 그 외 주택)</p>	<p>주체, 관리규약 등 주택의 관리방법에 관한 규정 주택관리업에 대한 주택의 전문관리 관련 규정 정기점검 및 수시점검 실시에 관한 규정 유지·관리 항목 및 기준에 관한 규정 유지·관리 감독에 관한 규정</p>
	<p>주택 유지·관리 지원 부문</p>	<p>주택 개보수에 대한 지원 규정 지원대상 기준 및 절차에 관한 규정 지원을 위한 재원마련에 관한 규정</p>
<p>전문 인력 및 사업체 양성 부문</p>	<p>전문행정인력의 채용 및 교육에 관한 규정 관련 사업체 등록에 관한 규정 사업체 기술지원 및 교육지원에 대한 규정</p>	

제7장 결론

1. 연구의 요약 및 의의
2. 향후 연구과제 및 정책 제언

1. 연구의 요약 및 의의

본 연구는 아파트 중심의 공급에서 저층주거지의 유지·관리로의 주거정책 전환의 필요성을 제시하고 저층주거지 유지·관리를 위한 지원시스템을 제시하기 위한 목적으로 진행되었다. 특히 시범사업 위주로 진행되던 저층주거지 정비사업을 통한 일시적인 지원에서 벗어나 주거환경은 양호하나 주택성능은 떨어지는 저층주거지의 주택 개보수 및 유지·관리를 위한 보편적인 지원체계를 제시하는 것에 목표를 두고 있다.

최근 30~40년간 아파트 일변도의 주택공급정책으로 단독주택의 비율이 급속히 감소함으로써 주거유형이 획일화되어가고, 이에 따른 주거정책 및 민간 주택시장 구조 역시 대규모 아파트 위주로 왜곡되었다. 이에 따라 저층주거지에 거주하는 주민들은 오래된 기존 주택을 고치면서 살기가 점차 힘들어지고 집수리의 질적 저하로 춥고 불편한 생활을 감수하며 살아가고 있다. 그럼에도 불구하고 아파트와 같은 공동주택에 대해서는 민간에 의한 관리가 체계적으로 운영될 수 있도록 제도적인 근거와 지원이 마련되어 있는 반면, 저층주거지의 주택 관리는 여전히 개인 소유자가 해결해야 할 사적인 문제로 방치되어 있는 것이 국내의 실정이다. 그러나 세계적으로 기존 건축물 stock의 관리가 지구환경과 자원절약 측면에서 중요시되고 있으며 기존 주택관리에 소요되는 개인비용이 사회 전체적으로도 소모적이라는 점에서 기존 주택의 유지·관리를 위한 정책전환은 환경적·경제적·사회적으로 가치가 있다고 하겠다.

저층주거지의 주택 개보수 및 유지·관리 지원체계를 마련하기 위해 현재 관련 사업을 활발하게 펼치고 있는 전주시 해피하우스센터와 마을만들기 지원센터, 두꺼비하우징과 장수마을의 동네목수 4개의 조직을 대상으로 최근까지의 운영실태를 분석하여 공공과 민간주도형의 성과와 한계점을 도출하였다. 공공주도의 지원센터는 재정적으로는 안정화되었으나 지원대상이 한정되어 있어 마을단위의 종합적인 주거지관리에는 한계가 있었으며, 민간주도의 지원센터는 유상수리에 대한 수요가 부족하고 공공발주에 의존하고 있어 운영 안정화에 큰 어려움을 안고 있었다. 아직까지 주택 수리 및 유지·관리에 대한 일반인들의 유상지불의사가 적어 민간시장에 의한 관리방식 도입이 시기상조임을 확인하였으며, 다양한 주택유형이 혼재되어 있는 저층주거지의 종합적인 관리를 위해 공공주도의 다양한 지원방안과 지원체계 구축의 필요성을 확인하였다. 또한 에너지성능 향상과 관련한 부처별 사업이 연계되어 포괄지원을 통해 한 가구에 중복지원이 되어야 실질적인 주택성능향상이 이루어질 수 있다는 현장의 요구도 확인하였다.

다음으로 강북구 우이동, 성북구 월곡2동, 전주시 금암2동을 대상으로 저층주거지의 물리적 현황과 함께 쓰레기처리, 주차, 방범 및 치안, 커뮤니티 공간 등 중간영역의 관리 및 주택 개보수 실태를 조사하였다. 특히 주민설문조사 및 심층조사를 통해 거주자 특성과 주택 개보수 현황과 문제점, 수요 등을 파악할 수 있었다. 저층주거지 주민들은 자가 비율은 높으나 60세 이상의 고령인구 거주비율이 높았으며 오랜 거주기간으로 지역에 대한 애착과 주민 간 유대관계가 높은 것으로 조사되었다. 주택 개보수 수요조사 결과 지붕이나 옥상의 방수성능과 단열성능 개선, 그리고 누전, 누수, 동파 등 긴급보수에 대한 요구가 높게 나왔다. 주택보수에 있어서는 비용부담과 함께 공사업체에 대한 정보가 부족한 것을 가장 어려운 점으로 꼽았다. 특히 거주자들 대부분이 단독주택의 경우 10년이 지나면 노후도가 심해져 전면적인 수리를 해야 함을 알고 있음에도 불구하고 비용부담과 함께 공사결과에 대한 질을 담보할 수 없다는 점에서 쉽게 진행을 하지 못하고 불편을 감수하며 살고 있는 것으로 조사되었다. 이러한 이유들로 주민들은 개인의 집수리를 공공에서 지원해줄 필요는 없으나 공사업체에 대한 정보제공, 긴급보수 지원, 주택관리에 대한 교육 및 기술지원 등과 같은 사항들에 대해서는 공공에서 지원해 주면 좋겠다는 요구가 높았다. 정부의 주거정책에 대한 방향전환과 그에 따른 지원의 대응방식이 어떠해야 하는가를 진중하게 고민해볼 필요가 있는 중요한 대목이라 할 수 있다.

한편 미국 워싱턴주, 영국 HIAs, 독일, 프랑스 등의 해외사례에서 주택개선과 관련한 정책과 지원현황을 살펴본 결과, 저소득층을 대상으로 주택 개선과 주택에너지성능향상을 위한 지원사업을 진행하고 있는 점은 국내와 크게 다르지 않았다. 그러나 이를 위해 전담부서를 운영하거나 별도의 주택 유지 관련 법제도를 마련하고 그에 근거한 전문지원기관을 운영하고 있는 점과 주택 개선 및 유지관리를 위한 다양한 프로그램과 정책을 개발하여 체계적으로 운영하고 있는 점, 마지막으로 관련 사업체의 DB구축과 관리를 통해 공사 수행업체를 결정하거나 수요자에게 연결해줌으로써 공사의 질을 확보하고 있는 점에서는 큰 차이를 보였다. 특히 이러한 정책을 펼치고 있는 영국의 HIAs의 서비스 실행결과 주택 유지관리를 위한 지역기반의 지원서비스가 일자리 창출과 정부 예산의 절감을 가져와 사회적 비용의 효율성이 입증된 점은 2012년 중단된 국토해양부의 해피하우스 사업과 같은 지원정책 (재)도입을 위한 예산확보의 타당성을 확보했다는 점에서 의미있는 결과라 할 수 있다.

이러한 조사결과를 바탕으로 본 연구에서는 저층주거지 주택 유지관리를 위한 기본 방향에 대한 원칙을 제시하고 지원시스템 구축을 위한 과제를 행정체계 구축, 서비스 기반구축, 제도적 기반 구축 세 가지 측면에서 제시하였다.

저층주거지 주택 유지관리 지원을 위한 행정체제로 건축법에 입안되어 있는 주택관리지원센터를 시·군·구 단위에 설치하고 지역중심의 주민센터내에 전문인력을 배치한 전문팀(가칭 주택 유지관리팀)을 설치하는 이원적인 지원서비스 체계를 제시하였다. 전자는 주민센터의 주택 유지관리팀을 총괄·관리하며, 더불어 긴급수리 및 간단수리를 수행할 수 있는 공사팀을 두어 공공지원사업을 직접 수행하는 역할을 하고, 이밖에 주택 및 사업체 개보수 이력 DB구축 및 관리, 주택 유지관리 지표개발 등 건축행정 가이드라인 및 매뉴얼 제작, 법률상담 등의 역할을 한다. 후자는 지역을 기반으로 주민들의 주택 개보수와 관련한 상담창구 역할로서, 소요비용 및 개보수 방법, 관련 자재 등에 대한 상담과 주민 교육 프로그램을 운영하고 주민자치위원회의 관련 활동에 대한 협조역할을 수행한다.

이러한 업무수행을 위해서는 무엇보다도 전문인력의 운영이 필수적이기 때문에, 본 연구에서는 전문지원센터 설립과 함께 전문인력 배치를 통한 인적지원의 필요성을 강조하여 제시하였다. 물리적 환경조성을 위한 사업지원과 개보수에 소요되는 재정적 지원에서 이제는 전문인력 확보를 통한 인적지원으로 저층주거지 지원정책의 방향전환이 요구된다.

이는 시범사업에 의한 일시적인 지원으로는 주민참여를 통한 주거지 관리의 지속성을 담보할 수 없는 현행 정책에 대한 문제해결의 대안이기도 하다. 이에 따라, 시·군·구 차원의 주택관리지원센터에는 건축도시 관련 전문 행정공무원과 민간전문가를 배치하고 다기능공으로 구성된 시공인력팀을 구성하며, 지역기반의 주민센터 주택 유지·관리팀에는 건축사 자격을 가졌거나 마을만들기 사업의 경험이 풍부한 민간전문가를 배치하여 공공건축가 또는 마을관리사가 상시적으로 활동할 수 있는 행정체계 도입을 제안하였다. 또한 지역 기반으로 활동하는 주택 개보수 관련 사업체나 기술자들을 양성하고 활성화하기 위해 공공 지원센터에 전문시공기술팀은 초기 단계에 한해 최소 규모로 운영할 것을 제안하였다.

제시한 행정체계를 토대로 사업체 정보 제공 및 개보수 매뉴얼 제공, 주택 개보수 지원의 확대 등 다양한 서비스를 제공하기 위한 서비스 기반구축 방안과 제도적 기반마련 방안을 제시하였다. 건축법 시행령 개정을 통해 주택관리지원센터의 구체적인 운영방안과 주택 개보수 이력제도 도입방안을 제시하였으며, 국민주택기금과 주거환경관리사업에서 주택 개보수를 위한 지원이 활성화될 수 있도록 규정 개선안을 제시하였다.

또한 본 연구에서 제시한 지원체계의 추진을 위한 현행 관련법 개정안 제시와 함께 주택 유지·관리를 위한 단일법으로 「(가칭)주택 유지·관리법」을 신설할 필요가 있음을 제안하였다. 현재 주택법에서 공동주택만을 대상으로 한 주택의 유지·관리 규정을 담고 있는 점을 감안할 때, 5층 이상의 공동주택을 제외한 나머지 주택들의 유지·관리에 대한 규정을 주택법에 추가하는 방안과 주택법과 건축법 등 관련법에서 규정하고 있는 유지·관리 규정을 별도로 관리하는 단일법을 신설하는 방안이 있다. 본 연구에서는 주택법과 건축법의 단순화, 간소화할 필요성에 따라 단일법을 신설하는 후자의 안을 제안하였다. 이를 위해 먼저 주택법에서 제외된 단독주택 등의 유지·관리에 대한 법률 제정을 조속히 추진하고, 추후 주택법의 주택 유지·관리 규정을 신설되는 법으로 통합하는 방안을 제시하였다.

본 연구는 일반적인 저층주거지를 대상으로 현장조사와 주민설문을 통해 거주자들이 주택을 고치면서 나아가는데 어떠한 어려움과 문제가 있는지, 주민들의 인식과 수요는 어떤지 파악하고 공공과 민간에서 추진 중인 중인 지원사업의 현실적인 문제를 도출함으로써 주택 유지·관리에 대한 지원방향을 제시했다는 점에서 의미가 있다. 특히 여러 해외사례 조사를 통해 저층주거지 주택 개보수에 대해 이제는 우리도 국가의 지원이 정책적으로 도입될 필요성이 있으며 이에 대한 예산확보의 타당성을 확인했다는 점에서 의미가 크다.

2. 향후 연구과제 및 정책 제언

본 연구에서 제시하고 있는 지원시스템은 저소득층을 대상으로 하는 주거복지와 긴밀하게 연관되어 있음에도 불구하고 연구목적과 방안제시를 명확히 하기위해 주거복지 차원의 현황과 해결방안은 연구의 범위에 포함하지 않았다. 저소득층 주택 개보수 및 유지·관리 정책은 본 연구에서 제시하는 정책방안의 토대가 되므로, 향후 이와 관련한 국내 실태파악 및 개선방안에 대한 연구가 진행될 필요가 있다. 또한 본 연구는 저층주거지 유지·관리 지원시스템을 주택의 개보수를 중심으로 다루었는데, 그 외에 중간영역의 관리나 커뮤니티 활성화, 마을만들기 사업까지 이를 확대하여 저층주거지 유지·관리 방안을 제시할 필요가 있으므로, 이에 대한 연구도 진행되어야 할 것이다. 마지막으로 공동주택 외에 단독주택 등의 유지·관리를 위한 기준 및 지침을 개발하는 연구와 함께 관련 법령의 연계 및 체제 개선을 위한 연구의 진행이 필요하다. 이를 통해 단독주택 등의 유지·관리를 위한 법률제정을 위한 기초자료를 마련할 필요가 있다. 한편 본 연구에서 제시하고 있는 지원시스템의 실천력을 확보하기 위해서는 주거환경관리사업, 경관협정 또는 건축협정지역, 마을만들기 지원사업, 해피하우스 시범사업 등 저층주거지 유지·관리를 위한 사업 대상지를 중심으로 시범적용을 통한 검증과정을 거칠 필요가 있다.

비록 본 연구는 저층주거지 관련 시범사업이 지속성을 확보하지 못한다는 문제인식으로 상설적인 지원시스템을 제안하였으나, 저층주거지 유지·관리를 위한 시범사업과 저소득층 주거환경개선을 위한 지원사업은 지속될 필요가 있다. 우이동의 경관협정사업에서 공공이 담장과 대문을 교체해주자 이를 계기로 지붕 등의 사적 영역을 주민이 자부담으로 개선하는 결과에서 나타나듯이 저층주거지의 공유공간 및 공공공간에 대한 공공의 정비지원은 주민들의 주택관리 수요를 유도하는데 큰 역할을 하기 때문이다.

본 연구는 주택 유지·관리를 통한 주택수명의 연장과 성능향상을 도모할 수 있도록 체계를 마련해주기 위한 것으로, 이를 위해서는 장기적으로 주택의 유지·관리 관련 법령들을 체계화하고 단독주택 및 공동주택을 포함한 모든 주택의 유지·관리에 대한 종합적인 법률 제정을 추진하는 것이 바람직하다.

참고문헌

단행본 및 보고서(국내문헌)

- 건축도시공간연구소(2010), 「해피하우스 정책지원방안 연구」, 국토해양부.
- 건축도시공간연구소(2011), 「서민 저층주거지 통합적 근린재생 정책방안 연구」, 국가건축정책위원회.
- 공공기관경영연구원(2010), 「해피하우스 추진을 위한 기초연구」, 국토해양부.
- 김기호 외(2012), 「도시사랑, 도시디자인」, 서울디자인재단.
- 김기호, 이영범, 이영은 외(2012), 「도시재생의 새로운 구상」, 한울출판사.
- 김영훈 외(2009), 「지방도시 재생정책 방향과 영국의 거버넌스형 마을만들기」, 기문당.
- 나눔과 미래 외(2012), 「마을 공동체 활성화를 위한 마을학교 자료집」.
- 녹색창원21실천협의회(2012), 「제5회 마을만들기 전국대회 ‘천개의 마을이야기 세상을 바꾸다」.
- 남원석(2010), 「지역밀착형 주거지원서비스 지원체계 구축방안」, 한국토지주택공사.
- 녹색사회연구소 외(2008), 「삼선4구역 주민참여형 대안개발계획 1차보고서」.
- 녹색사회연구소 외(2009), 「장수마을(삼선4구역) 대안개발계획 2차 보고서」.
- 도시연대(2011), 「단독·다세대 주거지의 지속성을 위한 고치며 살자」, 한국토지주택공사.
- 두꺼비하우징추진위원회(2011), 「신사동 237번지 마을만들기 사업계획서」.
- 두꺼비하우징(2011), 「신사동 237번지 마을만들기와 주거환경에 관한 설문분석보고서」.
- 두꺼비하우징(2012), 「제1회 마을공동체 활성화를 위한 마을학교_ 물리적 재생방안을 활용한 마을만들기(사례와 분석편)」.
- 박형달(2010), “제1종 일반주거지역의 효율적인 정비 및 관리방안 연구: 저층 단독주택 주거지 중심으로”, 대구광역시.
- 서수정(2009), 「기성주거지 공간관리수요변화에 대응하는 정비방식 다양화 방안」, 건축도시공간연구소.
- 서수정·임강륜(2010), 「단독주택지 재생을 위한 주택 관리 및 정비 지원 방안」, 건축도시공간연구소.
- 서울특별시(2011), 「주민과 함께하는 도시설계 실무지침서」, 서울특별시.

- 서울특별시(2011), 「살기좋은 마을만들기- 주민과 함께하는 도시설계 길라잡이」, 서울특별시.
- 수원시마을르네상스센터(2012), 「2011 수원시 마을르네상스 공모사업 최종보고서」, 수원시.
- 양도식(2008), 「영국 도시재생의 유형별 성공사례 분석」, 서울연구원.
- 염철호 외(2008), 「지역기반 건축도시프로그램 지원 네트워크 구축 및 코디네이터 기능 활성화 방안 연구」, 건축도시공간연구소.
- 이영범·김은희(2011), 「사회적 기업을 이용한 주거지 재생」, 국토연구원.
- 정석(2003), 「서울시 마을만들기 지원제도연구」, 서울특별시.
- 코레스엔지니어링건축사사무소(2010), 「서울휴먼타운 서원마을 제1종지구단위계획 디자인가이드라인」, 서울특별시.
- 코레스엔지니어링건축사사무소(2010), 「서울휴먼타운 능안골 제1종지구단위계획 디자인가이드라인」, 서울특별시.
- 코레스엔지니어링건축사사무소(2010), 「서울휴먼타운 선유골 제1종지구단위계획 디자인가이드라인」, 서울특별시.

논문 및 정기간행물 등

- 권혁삼(2011), “단독주택 거주 지원프로그램의 현황과 과제: 해피하우스와 두꺼비하우스를 중심으로”, 한국주거학회지 제6권 제2호.
- 김민경 외(2010), “기존 단독주택의 에너지성능개선을 위한 요소 및 효과에 관한 연구”, 서울도시연구 제11권 제3호.
- 김환 외(2007), “바르셀로나 앙상블 블록의 진화과정에 관한 연구”, 한국도시설계학회 춘계학술발표대회.
- 김환 외(2007), “보스톤 백배이 블록의 진화과정에 관한 연구”, 한국도시설계학회 추계학술발표대회.
- 김효섭(2012), “사회적 기업과 마을기업 비교연구”, 한남대학교 석사학위논문.
- 남철관(2011), “은평구 두꺼비 하우스 사업의 현황과 과제”, 「도시와 빈곤」, 제92호(2011. 6).
- 박민정 외(2010), “노후주거지 개선방안으로서 경관협정의 가능성에 관한 연구”, 대한건축학회 논문집 제26권 제7호.
- 박철수 외(2002), “중저층 고밀형 노후주거지 정비수법에 관한 사례조사 및 모델개발”, 한국건설기술연구원.
- 박학룡(2012), “주민과 지역공동체 중심의 도시재생 전략”, 「국토(2012.2)」.
- 박학룡(2011), 장수마을(삼선4구역) 주택개량 실험과 과제, 「도시와 빈곤」, 제94호(2011. 10).
- 박학룡(2010), “성북구 장수마을(삼선4구역)의 주민참여 계획과 진행: 대안개발계획 활동을 통해 바라보는 장수마을”, 대한국토학회 세미나 자료.

- 배용규 외(2008), “밀집시가지 현재개량방식 주거환경개선사업지구의 유형화 및 정비방향 연구”, 대한건축학회지 제24권 제9호.
- 배용규 외(2011), “저층주거지 특성에 따른 관리방향 및 검토과제 도출 연구”, 한국도시설계학회지 제12권 제3호.
- 정은정 외(2010), “주거지 정비과정에서 활용된 주민참여기법 사례 연구: 대전시 무지개 프로젝트를 대상으로”, 한국주거학회 논문집.
- 신중진 외(2006), “저층밀집주택지 환경개선사업의 소규모 공동주택 도입방안 연구”, 대한건축학회 논문집 제22권 제1호.
- 신중진 외(2010), “지속가능한 마을만들기를 위한 추진주체의 관계구도 특성 연구: 살고싶은 도시만들기 시범사업을 대상으로”, 대한건축학회지 제26권 제1호.
- 안병식 외(2011), “저층주거지 재생을 위한 서울시 지원사업에 있어서 민간영역 개입에 관한 연구”, 한국도시설계학회 논문집.
- 안현찬 외(2012), “마을만들기의 관점에서 본 주민자치위원회의 특성 분석”, 대한건축학회 논문집 제28권 제2호.
- 윤기학 외(2010), “관련연구의 심층분석을 통한 저층주거지의 한계와 관리방향 도출”, 한국도시설계학회 논문집.
- 이기남(2010), “공동주택 관리제도 개선 방안 연구: 현행 공동주택 관계 법령을 중심으로”, 서울과학기술대학교 석사논문
- 이성규 외(2010), “진주시 공동주택 관리체계의 발전방안 연구”, 한국주거환경학회 논문집
- 이유진 외(2010), “저층주거지 거주자들의 공동체 의식과 프로그램 요구도: 서울시 송파구 방이 2동을 중심으로”, 한국주거학회 논문집 제2권.
- 이주원(2011), “도시저층주거지 주거환경개선의 대안 모형: 거점확산개발과 유지관리의 결합”, 세종대학교 석사논문.
- 이주현(2012), “마을만들기를 통한 노후주거지의 주거환경개선에 관한 연구”, 서울시립대학교 박사논문.
- 이창호 외(2011), “경관협정의 운용방안에 관한 연구: 우리나라 경관협정 관련 유사제도 및 사례를 중심으로”, 대한건축학회 논문집 제27권 제6호.
- 이창호(2012), “주거환경개선사업의 문제점과 정책입법과제에 관한 연구”, 대한건축학회 논문집 제28권 제2호.
- 임준홍 외(2003), “기성시가지 단독주택지의 주거환경 만족도와 거주이동 요인에 관한 연구”, 한국주거학회 논문집 제14권 제6호.
- 정재용 외(2006), “서울 단독주택지의 주거환경 문제와 개선방안에 관한 연구: 도심 단독주택 사례 중심으로”, 대한건축학회 논문집 제22권 제2호.
- 조필규 외(2011), “일본 동경 공동주택의 관리체계 특징 및 시사점 연구”, 서울도시연구 제12권 제4호.
- 홍경구 외(2005), “대학로 지역특화정책이 건축물 용도변화에 미친 영향”, 국토계획 제40권 제7호.

해외문헌

- ICC(2012), 「IBC CODE AND COMMENTARY Volume 1」 .
- ICC(2012), 「IBC CODE AND COMMENTARY Volume 2」 .
- Department for Environment, Transport and the Regions(2000), 「Quality and Choic: A Decent Home for All」 , Housing Green Paper.
- Department for Communities and Local Government(2011), 「Disabled Facilities Grant Subsidy Claim Form 2008/09–2010/11」 .
- Foundations(2012), 「Foundations Annual Report 2011–2012」 .
- AGOSOL GmbH & Co. KG, Praxisgerechte Software Für die Wohnungswirtschaft.
- Deutsches Institut für Urbanistik (2002): Fachgespräch “Wirtschaften im Quartier”, Berlin.
- Deutsches Institut für Urbanistik (2003): Strategien für die Soziale Stadt, Berlin.
- Herbert Schubert, Holger Spieckermann, Dominik Franzen (2002): Stadttei- und Quartiersmanagement-Handlungsgrundlagen für Management und Organisation der sozialen Stadterneuerung, köln.
- Niedersachsen Innenministerium 니더작센주 내무부(2002), 「Erneueungsstrategien fuer staedtische Problemgebiete 낙후지역 재개발 전략」 , SIGNA Graphic Design Atelier Fischer.
- Senatsverwaltung fuer Stadtentwicklung 베를린 도시개발국(2007), 「The neighborhood Councils within the Neighborhood Management Process 베를린 근린위원회 포럼자료집」 .
- Senatsverwaltung fuer Stadtentwicklung 베를린 도시개발국(2007), 「Verwaltungsvorschrift ueber die Gewaehrung von Foedermitteln im Rahmen der Zukunftsinitiative Stadtteil 미래혁신 지구 촉진기금보증에 관한 행정규정」 .
- Senatsverwaltung fuer Stadtentwicklung 베를린 도시개발국(2007), 「Die Soziale Stadt-Strategische Neuausrichtung des Berliner Quartiersmanagements 베를린 근린관리 정립을 위한 전략」 .
- Stadt Leer 레어시, ‘Stadt Leer - Sanierung Oststadt - Soziale Stadt’ Informationsblatt.
- Stefan Peters(2010), Wohnungswirtschaftliches Quartiersmanagement, Bausteine für ein systatisches quartiersbezogenes soziales Management in Wohnungsunternehmen, Bochum.
- Thomas Franke(2011), Auswirkungen der Mittelkürzungen im Programm Soziale Stadt, Bonn: Friedrich Ebert Stiftung.
- Verwaltungsvereinbarung Staedtebauforderung(2011), 「도시계획촉진 행정규약 2011」 .
- Société d'Economie Mixte d'Aménagement de Paris 파리 정비경제 회사(2012), 「La semapa treize urbaine」 .

Website

- <http://www.happyansan.or.kr/> 안산시 좋은마을만들기 지원센터
- <http://www.maeulcenter.or.kr/> 수원시 마을르네상스센터
- <http://www.sbnet.or.kr/> 성북구 마을만들기 지원센터
- <http://www.songpa.go.kr/> 송파구, 마천1동 주민센터
- <http://www.toadhousing.com/> ㈜두꺼비하우징
- <http://samsun4.tistory.com/65/> 장수마을 홈페이지
- <http://www.socialenterprise.or.kr/> 한국사회적기업진흥원
- <http://maul.oneclick.or.kr/> 행정안전부 지역공동체 활성화 포털
- <http://www.kobe-toshi-seibi.or.jp/matisen/> 고베시 마을만들기 센터 홈페이지
- <http://www.smile-ja.net/> 스마일안심넷 공식 홈페이지
- <http://portal.hud.gov/> 미국 도시주거 및 개발부
- <http://www.kingcounty.gov/> 미국 킹카운티
- <http://www.seattle.gov/> 미국 시애틀
- <http://www.bpi.orq/> BPI(Building Performance Institute)
- <http://www.homerepairservices.org/> 비영리조직 Home Repair Services
- <https://www.wellsfargo.com/insurance/property/homeprotection/>
- <http://www.publications.parliament.uk/> 영국 의회자료실
- <http://www.communities.gov.uk/> 영국 행정자치부
- <http://www.direct.gov.uk/> 영국 디지털행정서비스
- <http://www.foundations.uk.com/> 영국 파운데이션스
- <http://www.houseproud.org.uk/> 영국 하우스프라우드
- <http://www.servicemagic.co.uk/> 영국 정부관련기관
- <http://www.adviceguide.org.uk/> 영국 정부관련기관
- <http://seniorcash.co.uk/> 영국 노인금융지원
- www.supportmylife.org/ 영국 인생지원
- <http://www.quartiersmanagement-berlin.de/> 베를린 근린관리
- <http://www.sozialestadt.de/programm/> 사회통합형 도시
- <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/> 베를린 도시개발국

- <http://www.foerderdatenbank.de/> 연방 경제기술부의 지원데이터은행(Förderdatenbank)
- <http://www.l-bank.de/lbank/startseite.xml> Baden-Wuerttemberg 주 은행(kfw은행 그룹)
- [http://www.aufbaubank.de/?p=3&data\[lang\]=&a=show&data\[pid\]=31&](http://www.aufbaubank.de/?p=3&data[lang]=&a=show&data[pid]=31&) 튀링엔 개보수 은행
- <http://www.paris.fr/> 파리시청
- <http://www.lesopah.fr/> 프랑스 주택공사
- <http://www.anah.fr/> 프랑스 국립주택센터
- <http://www.anru.fr/> 프랑스 도시재개발 센터
- <http://www.mairie13.paris.fr/> 파리 13구청
- <http://www.mairie14.paris.fr/> 파리 14구청
- <http://www.broussais.paris.fr/> 파리 Porte de Vanves 근린
- <http://www.parisolympiades.com/> 파리 13구 Les Olympiades 근린

법, 조례

법률, 건축법, 국가법령정보센터.

법률, 도시및주거환경정비법, 국가법령정보센터.

법률, 사회적기업육성법, 국가법령정보센터.

법률, 주택법, 국가법령정보센터.

법률, 지방자치법, 국가법령정보센터.

조례, 서울특별시 마을공동체 만들기 지원 등에 관한 조례, 국가법령정보센터.

조례, 서울특별시 송파구 자치회관 설치 및 운영 조례, 국가법령정보센터.

조례, 서울특별시 송파구 자치회관 설치 및 운영 조례 시행규칙, 국가법령정보센터.

조례, 서울특별시 송파구 마천1동 자치회관 운영세칙(안), 마천1동 주민자치회관

조례, 서울특별시 용산구 공동주택 관리지원 조례, 국가법령정보센터.

조례, 서울특별시 은평구 도시재생 마을만들기 사업 지원 조례, 국가법령정보센터.

조례, 성북구 마을만들기 지원조례, 국가법령정보센터.

조례, 수원시 좋은마을만들기 조례, 국가법령정보센터.

조례, 안산시 좋은마을만들기 조례, 국가법령정보센터.

조례, 전주시 주거복지 지원조례, 국가법령정보센터.

A Study on Support System Establishment for Maintenance and Management of Low-rise Housing

Sim, Kyung-Mi
Oh, Chu-Hyoung

The research aims to present the support system and measures for system improvement for the maintenance and management of low-rise housing. It intends to go beyond the current temporary support based on redevelopment projects for low-rise housing that have been primarily promoted on a pilot basis. Targeting general low-rise houses with favorable environments, the research aims to present a universal support system for the renovation, and maintenance and management of existing housing stocks with low housing efficiency.

To this end, the study has analyzed the current status of the supporting organizations involved in the maintenance and management of low-rise housing, from which the accomplishments and limitations have been drawn. It also carried out field studies and questionnaire surveys among general low-rise houses both in Seoul and in provinces, in order to identify the status and problems of housing renovation, and the thoughts and demands of the residents.

Chapter Two of the article reviews existing legal systems for the maintenance and management of low-rise housing, and related projects, along with the recent trends. It also summarizes the meaning of the initiative for the maintenance and management of low-rise housing, and the value and necessity of the support for existing housing stocks.

While policies for maintenance and management that are targeted at low-rise housing are significantly insufficient at the moment, institutional changes are currently

anticipated, first, with the predicted introduction into 「the Building Act」 of the ground for the installation of the Housing Management Support Center, which is aimed at the maintenance and management of single-detached houses, and second, with the introduction into 「the Act on the Maintenance and Improvement of Urban Areas and Dwelling Conditions」 of the Housing Environment Management Project, which is targeted at the reorganization and management of low-rise housing.

Most of the projects involved in the maintenance and management of low-rise housing are concentrating on environmental improvement in the public sector, and the support for the repairs of individual houses is provided directly and individually for the house concerned, as part of the welfare policy for low-income classes. Furthermore, even the support is not guaranteed to be consistent since most of the projects are promoted on a pilot basis, and under the lack of institutional grounds. The point the research tries to stress is that it is worthwhile in environmental, social and economic terms to extend the lifespan of existing stocks of housing and make them useful by introducing the support policy for the maintenance and management of low-rise housing.

In order to prepare the support system for the renovation, and maintenance and management of low-rise houses, the study reviewed, in Chapter Three, the following four organizations that are currently active in the promotion of related projects, focusing on their way of operation: the Happy House Center of Jeonju City and the Village Creation Support Center, the Toad Housing, and the Neighborhood Carpenter of Jangsu Village.

To summarize the major findings of the case studies, first, once the support center is public-led, it is stable in terms of finance. However, it targets only a limited number of houses, and has limitations in implementing a comprehensive management of residential areas of a village unit. In contrast, private-led support centers are faced with huge difficulties in stabilizing the operation since they are dependent on public projects with the demand for paid repairs insufficient.

Second, the case studies have confirmed that it is too early to introduce the method of management led by the private market, considering people's too little

intention to pay for the repairs, and maintenance and management of their housing. Accordingly, it is important to prepare a variety of support measures and support systems led by the public, in order to comprehensively manage low-rise residential areas that are mixed with different types of housing. Third, projects of government departments and agencies that are related to energy efficiency improvement should be linked, and support should be provided to a household in an overlapping manner and through a comprehensive support. The substantial improvement of housing efficiency can be obtained only through this measure.

In Chapter Four, the study examines the physical status of low-rise houses, and the current status of the management of the middle sector including garbage handling, parking, crime-prevention and community space, along with the housing renovation status in the following villages: Ui-dong of Gangbuk-gu, Wolgok 2-dong of Sungbuk-gu, and Geumam 2-dong of Jeonju City. The investigation is intended to identify the social and economic characteristics of the residents of low-rise housing, and to explore the housing conditions, current status and problems with the maintenance and management of low-rise houses, as well as the residents' demands. Additionally, the research carried out questionnaire surveys and in-depth investigations on the residents, upon which to examine the residents' characteristics, the current status and difficulties in housing renovation, and the awareness and demands of the residents in regard of the need for the support for housing renovation.

The results show that, with the ratio of those aged 60 or older in the owner-occupied housing, the home owners were feeling significant economic burden whereas their intention for a renovation was high for reduced heating bills. The results of the housing renovation demand indicate that the demands were high for enhanced efficiency of insulation and improved water leakage prevention on the roof and rooftop, and for emergency repairs against electric leakage, water leakage, and freezing and rupture of water supply pipes. The lack of information on the construction firms is found to be the most difficult problem for the residents, along with the cost burden, in regard of housing repair. The examination reveals that the residents are enduring inconveniences due to such difficulties.

With regards to public support, the demand for the provision of the information on construction firms, support for emergency repairs, and support for training and technology for housing management is high. While the residents' awareness on the support center for low-rise housing is low, they have positive expectations on the establishment of the support center and the services to be provided in the future. In order to effectively maintain and manage low-rise residential areas, it is important to prepare measures of policy support taking into account such characteristics of the residents and current status of the areas.

Chapter Five explores policies and support measures abroad that are related to housing improvement, focusing on several exemplary cases as follows: the Housing Repair Program of the King County in the US state of Washington, and the Home Wise: Weatherization Services Program of Seattle; the Quartiers Management(QM) Program of Germany, which is for neighborhood regeneration; the HIAs of Britain, which is a specialized housing management organization; and the A.N.A.H, the French Agency of Housing, and the PACT, the land readjustment program of France.

According to the findings, these initiatives are intended to promote support projects for housing improvement and for enhanced energy efficiency in housing that are targeted at low-income classes, which is similar to those at home. However, the programs have a specialized division towards achieving their goals, and have a separate set of legal systems for housing maintenance, upon which a specialized support organization is being operated, which is significantly different from those at home.

Besides, under the initiatives, a variety of programs and policies for housing improvement, and maintenance and management have been established and systematically run. Also, the database of related businesses have been built and maintained, upon which the construction firms are selected or referred to those in demand. This way, the quality of the construction could be ensured. In particular, after the implementation of the HIAs services in Britain, the neighborhood-based support service for housing maintenance and management has led to job creation and reduction in government spending; this proves the effectiveness of the program in

terms of social costs.

Based on these findings, finally the research presents the principles for the directions towards the maintenance and management of low-rise houses, and provides tasks for the support system establishment from each of the following three aspects: administrative system building, service infrastructure building, and institutional ground building.

With regards to the administrative system to support the maintenance and management of low-rise housing, the study suggests a two-tiered support providing system under which the Housing Management Support Center stipulated in the Building Act is installed in cities, counties and districts, with a professionals-assigned task force (tentatively named 'Housing Maintenance and Management Team') installed in the community center.

The former will be responsible for everything that has to do with the Housing Maintenance and Management Team within the community center. Coupled with this, it will have a construction team in place for urgent and simple repairs so as to directly carry out public-supported projects. Additionally, it will play a role in the following areas: database building and management in regard of the history of renovation, which involves both houses and businesses; guidelines and manuals compiling for architectural administration including development of index for housing maintenance and management; and legal consultations.

The latter will be locally based and act as a consultation office for residents on housing renovation; it will provide consultations on the projected costs, methods of renovation, and related materials; operate training programs for the residents; and offer cooperation for activities related to the Committee for Local Autonomy.

In order to perform these tasks, it is necessary, most of all, to run a professional workforce. In this sense, the research stresses the necessity for human services through the placement of professionals, as well as establishment of a specialized support center. Accordingly, the study suggests that public administration

workers specialized in architecture and urban, along with civil experts, be assigned to the Housing Management Support Center at the city, county and district levels. Also, a team of construction workers composed of multi-functional engineers should be organized.

To the Housing Maintenance and Management Team within the locally-based community center, civil experts are advised to be assigned who are either registered architects or those widely-experienced in the Village Creation Project, so as to introduce an administrative system under which public architects or village managers can work on a permanent basis. Lastly, the team of specialized construction engineers within the public support center is recommended to be minimized in size only in the initial stage, so as to cultivate and vitalize locally-based businesses or engineers who are involved in the housing renovation area.

Based on the administrative system presented above, the research provides measures to establish the service infrastructure and to lay the institutional ground, both of which are aimed at providing a variety of services including information provision on related businesses, provision of renovation manuals, and expanded support for housing renovation.

To be specific, first, the study presents detailed measures to operate the Housing Management Support Center, and to introduce the housing renovation history management system based on the proposed revision of the Enforcement Decree of the Building Act. Also, it presents the proposal to revise stipulations of the National Housing Fund and the Housing Environment Management Project, towards revitalizing the support for housing renovation.

In addition, the research proposes introducing the tentative 'Housing Maintenance and Management Law' as a unified law for housing maintenance and management, as well as the proposal to revise existing laws related, which is required to promote the support system presented in the research. To this end, the study proposes promoting, as soon as possible, the enactment of laws involving the maintenance and management of single-detached houses which are excluded from the Housing Act. The stipulations on housing maintenance and management of the

Housing Act can be incorporated afterwards into the laws to be newly enacted.

The significance of the research lies, most of all, in the fact that it has presented the directions towards providing support for housing maintenance and management, first by identifying the difficulties and problems the residents encounter in the process of housing repair and residence, and the residents' thoughts and demand, based on field studies and questionnaire surveys among general low-rise residential areas; and second, by drawing practical problems with the support projects in promotion in both the public and private sector. In particular, the importance of the research is huge in that it has confirmed the necessity to introduce government support policies on housing renovation for low-rise houses, and the validity of securing public budget for them, based on the case studies of several exemplary programs abroad.

Key Words: Low-rise Housing, Single-Detached House, Housing Maintenance and Management, Housing Repair, Housing Management Support Center

부록1. 저층주거지 주민설문조사지(안)

저층주거지 정비·관리를 위한 주민설문조사

안녕하십니까?

건고 싶은 도시 만들기 시민연대(이하 도시연대)는 건축도시공간연구소로부터 「저층주거지 정비·관리를 위한 지원시스템 구축 및 제도화 방안」을 위한 주민설문조사를 수탁받아 진행하고 있습니다. 건축도시공간연구소는 국토연구원 부설기관으로 국가와 지방자치단체가 수립하는 건축·도시·공간의 지적 토대를 제공하고 지원하는 건축·도시·공간분야 국책연구기관입니다.

본 조사는 단독, 다세대, 다가구 등에 거주하는 주민들의 주거환경에 대한 만족도 및 환경개선에 대한 욕구를 파악하여 향후 저층주거지 정비·관리에 대한 공공의 지원방안을 마련하기 위한 것입니다.

귀하가 응답해주시는 설문지는 이러한 목적 이외의 다른 용도로는 쓰이지 않으며, 귀하의 답변은 저층주거지의 정비·관리를 위한 지원시스템 구축 및 제도화 방안에 대한 연구에 있어 매우 귀중한 자료가 될 것입니다. 질문에 빠짐없이 솔직하게 응답해 주시면 고맙겠습니다.

바쁘신 가운데 설문에 응해 주신 데 대해 감사드립니다.

2012년 7월

건축도시공간연구소
심경미 부연구위원, 이경재 연구원
(문의 : 이경재 / 031-478-9842 / kjaelee@auri.re.kr)

(사)도시연대
(문의 : 도시연대 담당자분 성함 및 연락처, 전자메일주소)

조사 장소	강북구 우이동 / 덕진구 금암동 / 성북구 월곡동
설문지 조사일	2012년 월 일
응답자 연령 및 성별	()세 / ① 남 ② 여
가구주 성별 및 성별	()세 / ① 남 ② 여

I. 가구현황

1. 현 주택에서 정기적으로 함께 거주하는 가구원은 몇 명입니까(본인 포함)? ()명

2. 가구원의 특성에 관련하여 해당되는 내용을 기록해 주십시오. (함께 거주하는 가구원에 한함)

가구원 특성	5-1. 미취학 ()명	5-2. 초등학교 재학 ()명
	5-3. 중학교 재학 ()명	5-4. 고등학교 재학 ()명
	5-5. 장애가 있는 가구원 ()명	
	5-6. 만 65세 이상인 가구원 ()명	

3. 국민기초생활보장법에 의한 수급가구입니까? ① 수급가구 ② 비수급가구

4. 월평균 가계의 총소득 규모는 어느 정도입니까? (총소득합계 월평균 만원)

5. 월평균 가계의 주거유지비* 지출규모는 어느 정도입니까? (주거유지비 월평균 만원)

※주거유지비 : 가스(석유) 등 난방비, 전기요금, 수도요금, 공영주차장 등 주차요금, 관리비

II. 주택 및 거주현황

<주택현황>

6. 현재 거주하시는 주택의 종류는 무엇입니까?

- ① 단독주택(1가구) ② 다가구주택 ③ 다세대주택
 ④ 연립주택 ⑤ 점포주택 등 복합용도 주택 ⑥ 기타()

7. 주택점유형태는 어디에 해당합니까?

※ 사글세는 월세로 표시함

- ① 자가 ② 전세 ③ 월세 ④ 기타()

8. 현재 거주하는 주택의 전용면적은 어느 정도입니까? ()평 또는 ()m²

<거주현황>

9. 현 주택에서 거주하신 기간은 어느 정도입니까? ()년 ()개월

10. 현 주택에 거주하는 가장 큰 이유는 무엇인지 1가지만 선택해 주십시오.

- ① 오랫동안 살아와서
- ② 주택가격이 저렴해서
- ③ 텃밭, 정원 등 자연환경이 좋아서
- ④ 주택이 최근에 지어진 건물이어서
(상태 양호)
- ⑤ 방 면적, 구조 등이 맘에 들어서
- ⑥ 채광, 통풍 등이 잘되어서
- ⑦ 기타()

11. 과거 다른 주택유형에 거주하신 경험이 있으십니까?

- ① 있다 ☞ **문11-1로** 가시오.
- ② 없다 ☞ **문12로** 가시오.

11-1. (문11의 ① 응답자만) 어떤 주택유형에 거주하였습니까?

- ① 단독주택
- ② 다가구 거주 단독주택
- ③ 다세대주택
- ④ 점포주택 등 복합용도 주택
- ⑤ 아파트(일반아파트, 주상복합아파트 등)
- ⑥ 기타()

12. 다음 중에서 귀 닻이 선호하는 이상적인 주택유형은 무엇이며, 그 이유는 무엇입니까?

- ① 단독주택
- ② 다가구 거주 단독주택
- ③ 다세대주택
- ④ 점포주택 등 복합용도 주택
- ⑤ 아파트(일반아파트, 주상복합아파트 등)
- ⑥ 기타()

선택이유()

13. 귀 닻은 앞으로 다른 주택으로 이사할 계획이 있거나 이사하고자 희망하십니까?

- ① 계획 혹은 희망이 있다. ☞ **문13-1로** 가시오.
- ② 계획 혹은 희망이 없다. ☞ **문14으로** 가시오.

13-1. (문13의 ① 응답자만) 앞으로 이사 계획 또는 희망이 있는 경우 다음 중 어떤 주택유형을 선택하시겠습니까?

- ① 단독주택
- ② 다가구 거주 단독주택
- ③ 다세대주택
- ④ 점포주택 등 복합용도 주택
- ⑤ 아파트(일반아파트, 주상복합아파트 등)
- ⑥ 기타()

Ⅲ. 거주환경 유지·관리서비스 현황·만족도·요구이견

<주택정비 서비스>

14. 현재 거주하는 주택에 대한 만족도를 표시해 주십시오.

구 분	주택 만족도			
	①	②	③	④
1) 주택에 대한 전반적인 만족도	매우 불만족	약간 불만족	대체로 만족	매우 만족
2) 단열	매우 불만족	약간 불만족	대체로 만족	매우 만족
3) 일조, 통풍	매우 불만족	약간 불만족	대체로 만족	매우 만족
4) 주택 시설(상하수도, 전기, 보일러 등)	매우 불만족	약간 불만족	대체로 만족	매우 만족
5) 관리(청소, 수리, 유지보수 등) 용이성	매우 불만족	약간 불만족	대체로 만족	매우 만족

15. 아래 표는 주택정비 서비스 점검 항목입니다. 공사를 한 적이 있는 내용과 횟수를 표시해 주십시오.

구 분		시설개선 여부
수리 서비스	1) 긴급 보수(누수, 누전, 동파, 배관막힘 등)	① 있다()회 ② 없다
	2) 간단한 수리(창호 잠금장치, 세면기·싱크대 고장 및 배수상태 등)	① 있다()회 ② 없다
	3) 주택성능개선 개·보수(벽체단열, 창호성능개선, 신재생에너지 설비 등)	① 있다()회 ② 없다
	4) 기본시설물 유지·관리(벽지, 장판, 방충망 등 소비성자재 교체 서비스 등)	① 있다()회 ② 없다
	5) 청소위생 관련 연계(주택 계단, 복도, 정화조 등 청소대행업무)	① 있다()회 ② 없다
점검 서비스	6) 주택안전 점검(동파예방점검, 건물구조, 전기·가스 점검)	① 있다()회 ② 없다
	7) 에너지효율 점검(단열, 조명 에너지 성능 점검)	① 있다()회 ② 없다

16. 현재 거주하는 주택에서 주택정비 서비스가 필요한 곳이 있습니까?

- ① 있다 문15-1로 가시오. ② 없다 문16으로 가시오.

16-1. (문16의 ① 응답자만) 가장 우선적으로 필요한 내용은 무엇인지 아래 보기 중에서 1가지만 선택해 주십시오.

- ① 긴급 보수(누수, 누전, 동파, 배관막힘 등)
- ② 간단한 수리(창호 잠금장치, 세면기·싱크대 고장 및 배수상태 등)
- ③ 주택성능개선 개·보수(벽체단열, 창호성능개선, 신재생에너지 설비 등)
- ④ 기본시설물 유지·관리(벽지, 장판, 방충망 등 소비성자재 교체 서비스 등)
- ⑤ 청소위생 관련 연계(주택 계단, 복도, 정화조 등 청소대행업무)
- ⑥ 주택안전 점검(동파예방점검, 건물구조, 전기·가스 점검)
- ⑦ 에너지효율 점검(단열, 조명 에너지 성능 점검)

부록2. 해외사례 : 영국의 주택 유지·관리 지원정책(HIAs)¹⁴⁰⁾

1. 개념 및 설립배경
2. 운영 체계 및 유형
3. 주요 역할 및 서비스 내용
4. 주택개보수를 위한 각종 보조금 및 지원프로그램
5. HIAs 서비스 실행의 비용 효율성

1. 개념 및 설립배경

1) 개념

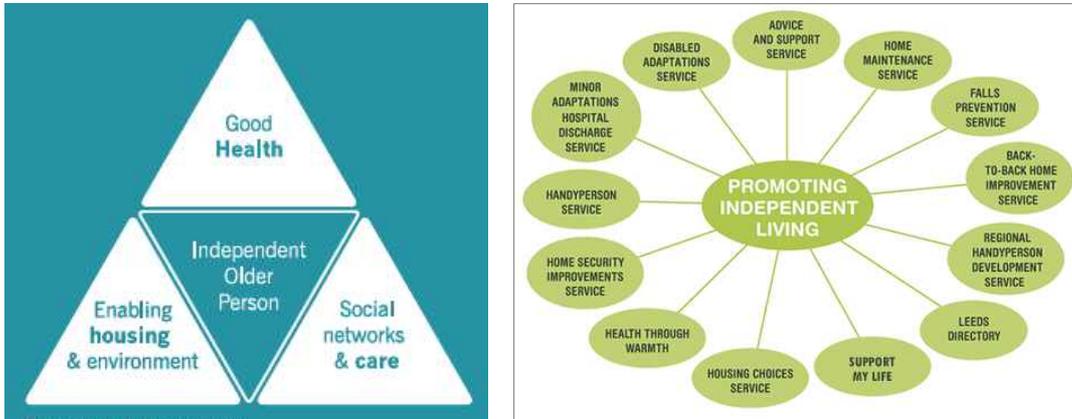
영국의 주택관리전문업체(Home Improvement Agencies: HIAs)는 공공임대주택이 나 민간주택 거주자가 좀 더 풍요로운 삶의 질을 영위하기 위해 자신이 거주하는 주택의 물리적 환경을 개보수하고 관리할 수 있도록 공공의 서비스를 제공한다. HIAs는 중앙관리조직과 그 산하의 실행조직으로 구분되며, 중앙정부 산하의 법적 공공기관인 중앙관리조직은 Foundations(잉글랜드 총괄 관리기관)와 Care & Repairs Cymru (웨일즈 총괄 관리기관)으로 구분된다. 이 두 개의 총괄 관리기관의 하부에는 210여개의 서로 다른 유형의 주택관리 서비스를 제공하는 실행조직으로서의 주택관리전문업체(HIAs)가 활동한다.

HIAs가 제공하는 주택개보수 및 관리서비스는 공공임대주택의 거주자뿐만 아니라 민간주택에 거주하는 세입자도 포함되며 주택개보수 서비스는 공공이 부담하는 소규모 개보수와 개인이 부담하는 대규모 개보수로 구분된다. 구체적으로 HIAs가 제공하는 주택관리 서비스는 주택개보수 상담서비스, 재정상담 지원서비스, 개보수 서비스, 개보수 관리서비스 등을 포함하며 아울러 노약자 중에 장애가 있을 경우 주택을 무장애공간으로 리모델링하는 서비스와 에너지절감형 주택을 위한 보일러 교체 등의 특화된 서비스도 제공한다.

2000년 영국정부가 도입한 HIAs 제도는 노인거주인구의 주거독립성을 확보하기 위

140) 이영범 교수(경기대학교 건축전문대학원)의 원고를 정리한 내용임

한 공공서비스의 중요한 한 축을 담당한다. (그림1 참조) 결국 주택의 물리적 환경의 개보수와 관리를 통한 적절한 거주환경의 확보는 건강과 돌봄서비스와 더불어 노인인구의 거주독립성을 확보하고 삶의 질을 향상시키는 데 기여한다고 보는 것이다.



[그림 부록 2-1] 영국 노인인구의 거주독립성을 위한 필수요건 삼각형과 세부적인 서비스
 (출처 : 좌 Foudation Annual Report 2010-11 (www.foundations.uk.com),
 우 인생지원 홈페이지 (www.supportmylife.org))

2) 설립배경

영국정부는 주택의 물리적 환경문제와 건강문제를 분리시켜 생각하지 않고 주민들의 건강한 생활을 영위하기 위해서 쾌적한 주거환경이 무엇보다 중요하다고 강조하고 있다. 영국정부가 2000년 발표한 Decent Homes Programme은 정부의 이러한 관점을 잘 반영한 것이라고 할 수 있다. 2000년 영국 노동당 정부 (토니 블레어)의 중앙정부 부처인 환경교통지역청(Department for Environment, Transport and the Regions(DETR))은 “질과 선택: 모든 사람을 위한 적정수준 주택(Quality and Choice : A Decent Home for All)”이란 주택 그린 보고서(Housing Green Paper)를 출간했다.

이 보고서는 공공임대주택(Social Housing)에 거주하는 이들을 위해 2010년을 목표로 최소한의 기준에 맞는 주거의 질적 개선을 목표로 설정하고 1단계로 2001년부터 2004년까지 최소기준에 미달하는 공공임대주택에서 거주하는 거주자의 수를 1/3 이상 줄이는 것을 목표로 설정하였다. 2002년 지출보고서(Spending Review)의 평가 이후 Decent Home Programme은 민간주택영역(Private Sector Housing)으로 확대되었다.

이에 따라 영국의 각 지방정부는 주택의 소유형태에 관계없이 지역내 모든 주택의 물

리적 환경을 정부가 정한 기준에 맞추어야 할 책임이 있으며 HIAs는 지방정부와 함께 지역 주민들에게 주택의 물리적 향상에 대한 실질적이고 전문적인 서비스를 제공해 오고 있다.

지방정부는 자체적으로 소유한 공공임대주택을 주택임대사업자(Housing Association)에 소유권을 이전하여 주택개선을 시행하거나 아니면 직접 주택개선을 하기 위해서 자체적인 주택관리조직(ALMO: Arms-Length Management Organisation)을 설립하여야 한다.

영국 노동당 정부의 토니 블레어 수상에 의해 1998년 도입된 국가근린재생전략(National Strategy for Neighborhood Renewal)과 근린재생 신사업(New Deal for Communities Programmes)에 의해 집합적 단위의 지역-장소-사람이 연계된 근린재생사업을 실행하였고 이와 별도로 집합단위의 근린재생을 통해 해결되지 못하는 개별적 주택관리 및 개보수의 수요에 대응하고 특히 노약자 및 소외계층의 주거안정성을 확보하기 위해 개별적 주택관리서비스를 도입하였다.



[그림 부록 2-2] 런던광역시(Greater London)내의 HIAs 분포현황과 런던 자치구의 HIA 홍보 이미지

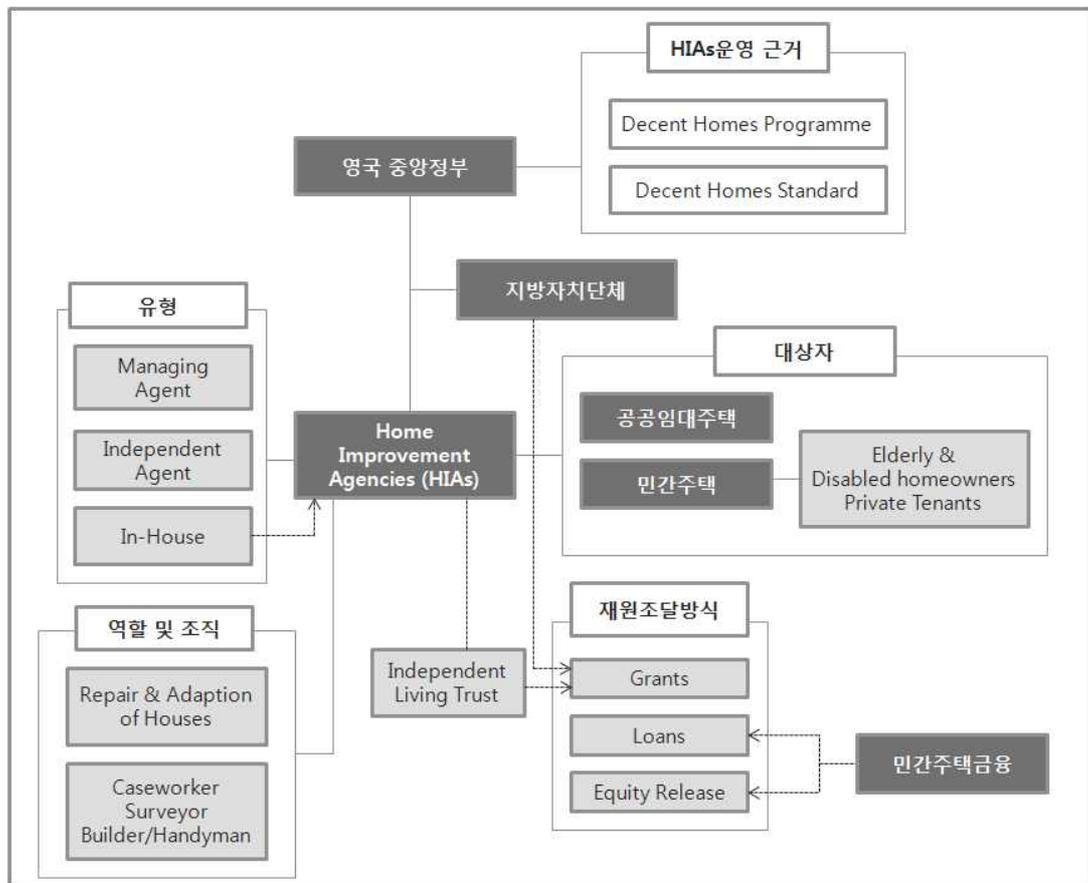
〈Decent Homes Programme & Decent Homes Standard〉

- 2000년 영국 정부에 의해 도입된 공공임대주택의 질과 임대서비스의 수준을 높이기 위한 목적으로 도입된 정책으로 2010년까지 모든 공공임대주택이 적정수준에 도달할 수 있도록 실행목표를 설정하였다.
- 환경교통지역청(Department for Environment, Transport and the Regions(DETR))이 출간한 “질과 선택: 모든 사람을 위한 적정수준 주택(Quality and Choice : A Decent Home for All)”이란 주택 그린 보고서(Housing Green Paper)를 바탕으로 〈Decent Homes Programme〉이란 주거환경개선사업이 진행되었다.
- 적정수준의 주거환경을 통해 사회적 통합, 복지, 그리고 거주독립성을 확보하는 것이 이 프로그램이 추구하는 기본가치이다.
- 2001년부터 2004년까지 낙후된 지역이 많이 분포한 지자체를 중심으로 통합근린재생전략의 일환으로 주거환경개선사업을 진행하여 불량한 주거환경에 거주하는 임대자의 수를 1/3 수준으로 감소시키는 것을 사업목표로 진행되었다.
- 2002년도에 발행된 지출보고서 이후 민간영역의 주택까지 이 프로그램이 확대되었다.
- 2010년까지 낙후된 지역을 중심으로 주거환경을 개선하여 모든 공공임대주택의 주거환경의 질을 적정수준까지 끌어 올리고 민간주택영역에서도 취약계층을 대상으로, 특히 가족거주자를 중심으로 적정한 주거환경에서 거주할 수 있도록 사업을 진행한다.
- 개인, 공동체, 경제 등의 수요에 대응하여 주택공급, 환경개선, 주거의 질적 개선 등을 향상시키기 위하여 2007년 4월 기준으로 21.8%에 해당되는 적절하지 않은 공공임대주택의 주거의 수를 줄여나가고 2006년 기준으로 적정한 수준의 민간주택 거주 취약계층의 비율 59%를 상향 조정하는 것으로 목표로 삼았다.
- Decent Homes Programme의 정책목표를 실현하기 위해 적정주거환경의 정의와 기준으로서 〈Decent Homes Standard〉가 수립되었다.
- 〈Decent Homes Standard〉는 적정수준의 주거로서 아래의 사항을 규정하고 있다.
 - ① 현행 법적 최소기준을 갖는 주거
 - ② 합리적인 수준의 개보수가 된 주거
 - ③ 합리적인 수준의 현대적 시설과 서비스를 갖춘 주거
 - ④ 합리적인 수준의 주거내부 실내온도를 제공하는 주거

2. 운영 체계 및 유형

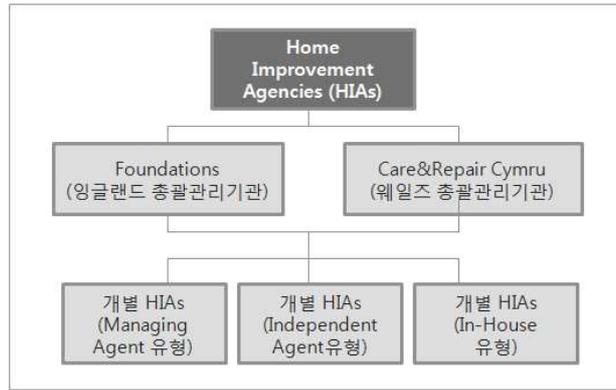
1) 운영 체계 및 거버넌스

HIA의 전체 운영구조 및 매커니즘을 살펴보면 영국 중앙정부의 Decent Home Programme 및 이에 따른 물리적 환경의 기술표준 기준으로서의 Decent Home Standard를 바탕으로 HIAs가 설립되어 운영되고 있다. HIAs는 중앙정부의 법적 공식기관으로 지방자치단체와 연계되어 주택관리서비스를 제공하며 HIAs의 운영체계와 거버넌스를 살펴보면 아래 그림과 같다.



[그림 부록 2-3] 영국 HIAs의 운영체계와 거버넌스

비영리조직인 HIAs의 중앙관리조직으로는 중앙정부의 공식적인 기구로서 잉글랜드 지역의 Foundations (in England)과 웨일즈 지역의 Care and Repair Cymru (in Wales)가 있다. 이 두 공공조직이 개별적인 HIAs를 관리하고 지원하는 역할을 수행한다.



[그림 부록 2-4] 영국 HIAs의 조직구성

2) 유형

Home Improvement Agencies(HIAs)는 2002년 The Reulatory Reform Order를 통해서 시작되었으며, 비영리 기관으로 그 주된 역할은 사회의 노약자 계층이 자신의 주택에서 독립적인 주거생활을 할 수 있도록 주택의 보수 및 관리와 관련한 서비스를 제공하는 것이다. 영국 전체에 318개, 잉글랜드 지역에는 200여개의 HIAs가 323개의 지자체와 공동으로 협력하여 노약자 계층을 대상으로 서비스를 제공하고 있다. HIAs는 각 기관이 독립적으로 운영되기 때문에 여러 가지 다양한 유형이 있을 뿐만 아니라 HIAs가 공급하는 서비스도 각기 조금씩 다르다. HIAs는 유형이 크게 공공임대주택사업자 산하조직으로서의 전문주택관리업체, 주민공동체에 의해 운영되는 독립된 주택관리업체, 지방자치단체 내의 행정조직의 전문주택관리팀으로 구분된다.

[표 부록 2-1] HIAs의 주요 유형

구분	유형	비율	세부내용
Managing Agents	공공임대주택사업자 하부의 주택관리업체	65%	대부분의 HIAs는 등록된 공공임대주택 사업자 (Registered Social Landlords, RSLs)에 의해 관리되며 이는 지방정부로부터 독립적으로 운영
Independent Agent	커뮤니티운영 주택관리업체	11%	지역에 위치한 주민들이 중심이 되어 운영되는 기관 (Community-based organization)들임. 이 기관 역시 지방정부로부터 독립적으로 운영되기 때문에 여러 가지 다양한 보조금에 의존함
In-House	지방정부산하 관리그룹	24%	일부 HIAs는 지방정부에 의해 운영되고 있다. 이들은 대부분 정부지원금을 관리하는 부서(a grants department)에서 파생된 것이지만 점차 중재인 관리 그룹(intermediate management groups)을 만들어 지방정부로부터 그 독립성을 유지함

(출처: Foundation 홈페이지 자료 종합 (<http://www.foundations.uk.com>))

3. 주요 역할 및 서비스 내용

1) 주요 역할

2011년 기준으로 HIAs를 통한 주택관리서비스를 제공하는 지방자치단체의 비율은 잉글랜드와 웨일즈 지역에서 85%에 해당되며, HIAs를 통해 일년 동안 주택관리서비스를 제공받은 가구 수는 245,000가구에 달하는 것으로 나타났다. 또한 HIAs의 간편 집수리서비스인 Handyman Service를 제공하는 지방자치단체 수는 97%에 달하며 이 서비스를 통해 간편 집수리공의 130,000여 건의 일자리가 창출된 것으로 나타났다. 영국의 HIAs를 통한 공공의 주택개보수 및 관리서비스는 주거지 '재생'과 다소 차이가 있다. 근린재생을 통한 주거지 재생은 커뮤니티에 기반을 두고 보다 포괄적으로 지역 전체를 집합적으로 다루는 반면, 주거지 관리는 주택 하나하나에 대한 개인 영역이 포함되는 것이다. HIAs의 조직은 공공기관의 형태로 지방자치단체와 연계된 주택관리서비스의 형태이지만 구체적으로 서비스를 제공하는 형태는 민관 협력형 모델에 가깝다. HIAs를 통한 영국의 주택개선은 수요자, 지방정부, 비영리 주택개선단체 세 개의 관계 속에서 진행되며 지자체를 중심으로 개별 수요자가 주택개보수 서비스에 대해 요청할 수 있으며 주택 노후정도와 거주자의 소득 등의 거주자특성을 평가하여 지원여부, 대상과 범위가 결정하면 지방자치단체와 연계된 HIAs가 집수리 시공 서비스를 제공한다. 개별적인 거주자의 주택개보수 서비스의 금액과 내용이 결정되면 지방자치단체는 등록된 HIAs의 개별 서비스제공업체의 경쟁입찰을 통해 업체를 결정하고 입찰을 통해 서비스제공업체로 결정된 HIAs는 각기 다양한 간편집수리 서비스를 제공하는 배관공, 페인트공 등이 등록되어 있어서 해당 서비스를 거주자에게 제공한다.

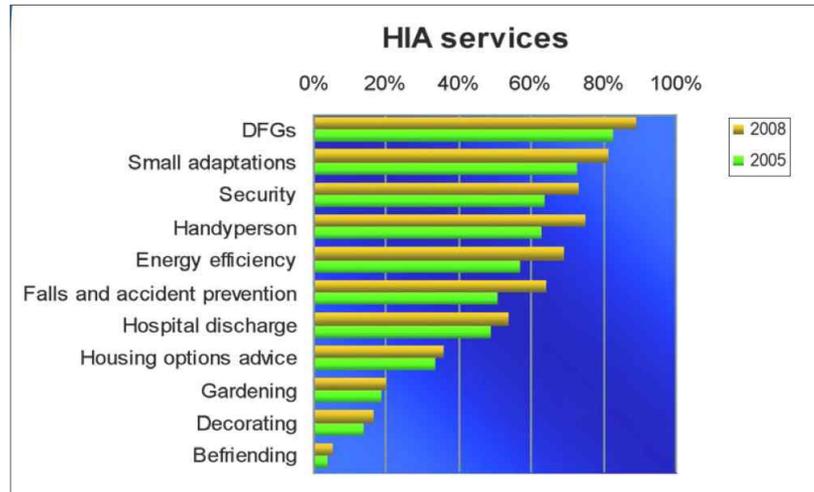


[그림 부록 2-5] 영국 HIAs의 활동개념 및 간편집수리 서비스 제공 이미지

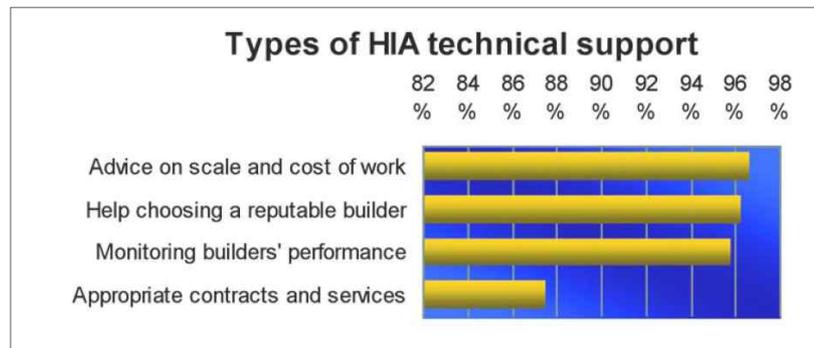
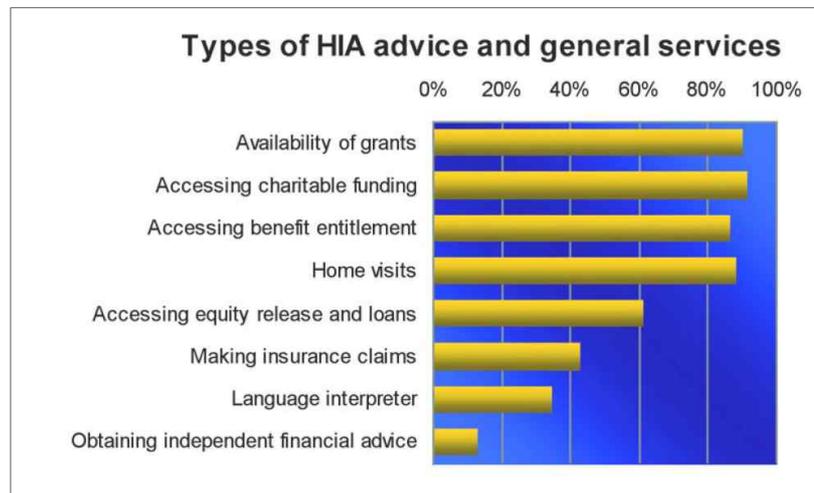
중앙정부인 지역행정자치부(Department for Communities and Local Government)가 HIAs를 통하여 실행하고 있는 정책 및 프로그램과 주요 관련 정부기관, 주요 역할은 다음과 같다.

[표 부록 2-2] HIAs의 운영 및 역할

구분	세부내용
정책 및 프로그램 실행	<ul style="list-style-type: none"> - The Decent Homes Programme을 포함한 민간주택 재개발, 재건축 - 지방자치단체의 지원(Grants)을 통한 주택의 개보수 - 주택을 담보로 한 융자금으로 노후 불량 민간주택 개보수(Equity Release) : 노후 불량 민간주택 재개발, 재건축에 대한 영국정부의 자금지원이 거의 없어진 이후, 그 중요성이 점점 커짐 - 장애시설 설치를 위한 정부의 보조금 (Disabled Facilities Grants, DFGs) 지원 : 현재 잉글랜드에 지원되는 전체 DFGs의 25%가 HIAs를 통해 이루어 짐 - 정부의 노약자 지원 프로그램 (Supporting People)실행
관련 정부기관	<ul style="list-style-type: none"> - Department of Work and Pensions - Department for Environment, Food and Rural Affairs - Department of Health - The Home Office - Department of Culture, Media and Sport
주요역할	<ul style="list-style-type: none"> - HIAs의 서비스를 필요로 하는 소비자 계층 파악 - 노후불량주택 유지 보수와 관련한 상담지원을 제공 - 노후불량주택을 보수하는데 소요되는 자금조달 문제와 관련한 상담지원 - 노후불량주택 보수에 필요한 기술지원니터링 한다.
주요역할 세부내용	<ul style="list-style-type: none"> - HIAs의 서비스를 필요로 하는 소비자 계층 파악 : HIA는 지방정부와 함께 그 지역의 노후 불량주택에 거주하는 노약자 층을 조사하여 HIA의 서비스를 필요로 하는 소비자 계층을 파악한다. 이들은 대부분 노인, 장애인, 저소득층이지만, 간혹 다른 계층이 포함되기도 한다. 지역내 소비자 계층을 파악한 후 HIA는 그들의 서비스와 관련된 사업에 대해서 소비자 계층뿐만 아니라 관련 전문가들을 대상으로 적극적으로 홍보하고 모니터링 한다. - 노후불량주택 유지 보수와 관련한 상담지원을 제공 : HIA는 노약자들의 주택을 방문하여 그들의 주택이 가지고 있는 문제점들을 파악해주고 이에 필요한 적절한 보수방안 및 법적 기준 등에 대해서 상담해준다. - 노후불량주택을 보수하는데 소요되는 자금조달 문제와 관련한 상담지원: HIA는 노약자들에게 주택 보수와 관련하여 소요되는 자금조달 문제와 관련하여 상담해주며, 이들의 재정상황을 파악하여 정부나 관련기관으로부터 지원금을 받을 수 있는지 혹은 은행으로부터 담보대출이 가능한지 등에 대해서 조언해준다. - 노후불량주택 보수에 필요한 기술지원: HIA는 노약자들의 주택을 방문하고 주택의 상태를 파악한 후, 주택보수가 요구되는 부분과 이에 소요되는 비용에 대해서 상담해준다. 그리고 주택을 보수하는데 있어서 믿을 수 있는 주택개보수 관련 사업자를 소개해주고 이들 사업자의 진행경과를 모니터링 한다.



[그림 부록 2-8] HIAs가 제공하는 주택관리 서비스의 주요 내용과 빈도



[그림 부록 2-9] HIAs가 제공하는 주택관리 서비스의 주요 내용

2) 서비스의 주요대상 및 재정규모

영국 중앙정부인 지역행정자치부(Department for Communities and Local HIAs가 제공하는 서비스를 이용하는 주요 소비자 계층을 세분화하여 살펴보면, 독립적인 생활을 할 수 없는 노인들이 54%로 가장 많았고 그 다음이 건강이 좋지 못한 노인들(35%), 그리고 신체장애인(30%) 순으로 나타났으며, 정신질환을 갖고 있는 노인과 정신 지체인들도 각각 1.5%, 1%로 나타났다.

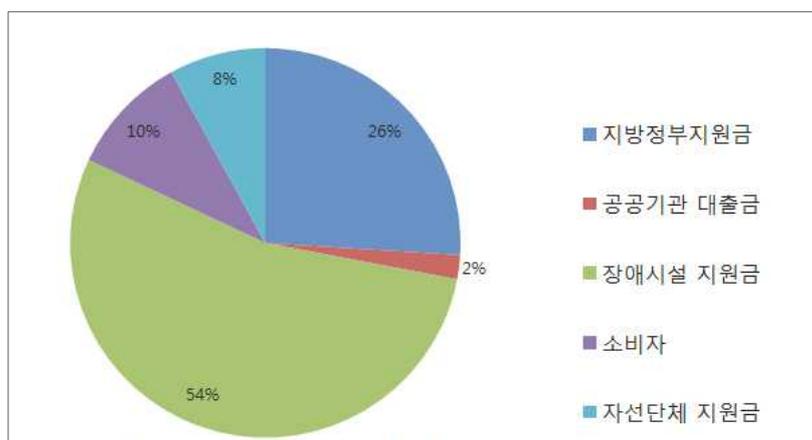
2005/6년도 HIAs가 제공한 서비스의 자금지원 상황을 살펴보면, HIAs가 제공하는 서비스 가운데 가장 많은 부분이 장애시설 지원금(54%)을 통해서 이루어졌고, 그 다음이 지방정부로부터의 지원금(26%)이다. 그리고 HIAs의 서비스를 이용하는 소비자들로부터 지불되어 이루어진 것이 10%를 차지하고 자선단체로부터 지원금을 받아 이루어진 것이 8%이다. 이밖에 공공기관으로부터 대출을 받아 이루어진 것이 2%이다.

[표 부록 2-3] HIAs의 주요활동별 재정규모

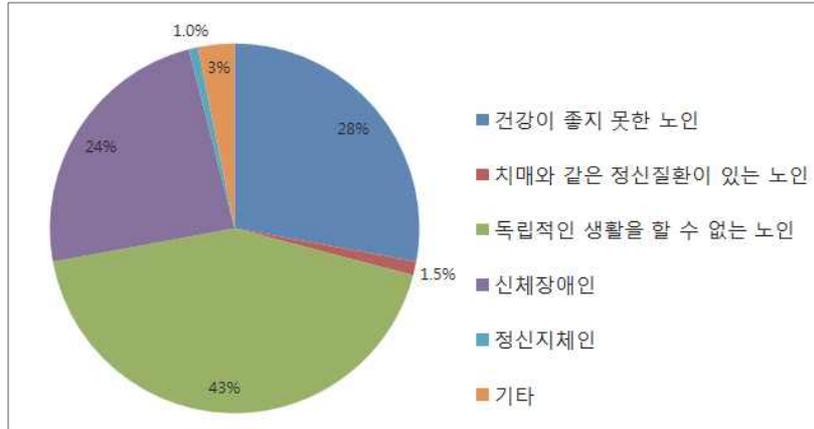
구분	서비스 유형	재정규모
HIAs	저소득층 주택 일반 개보수 및 관리 서비스	연간 1억2천8백만 파운드 (한화 약 2000억원 규모)
DFG	장애인 주택 개보수 서비스	연간 3억 파운드 (한화 약 5000억원 규모)

(출처: Foundation 홈페이지 자료 종합 (<http://www-foundations-uk-com>))

Disabled Facilities Grant Subsidy Claim Form 2008/09-2010/11)



[그림 부록 2-6] HIAs가 제공하는 주택관리 서비스의 재정지원 현황



[그림 부록 2-7] HIAs가 제공하는 주택관리 서비스의 주요 계층 현황

3) Care & Repair(웨일즈 총괄관리기관)가 제공하는 서비스와 서비스의 실행과정

① 서비스 내용

□ 상담지원(Advice and guidance)

상담지원서비스는 사례별 사회복지사(Caseworker)들을 통해서 이루어지는데, 이들 사회복지사는 노약자들의 요구를 파악하고 정부의 보조금을 통해 노약자들에게 필요한 재정적 지원을 할 수 있도록 훈련된 사람들이다. 사례별 사회복지사들은 주택 개·보수 과정에 대한 전반적인 상담 이외에도 노약자들이 해야 하는 서류 작성과 같은 일들도 돕고 있다.

□ 소규모의 주택 개보수(Minor adaptations)

소규모의 주택 개·보수는 계단의 손잡이 수선등과 같은 것으로 움직임이 어려운 장애인이나 노인계층에게 제공하는 서비스이다. 이 서비스는 Care & Repair 부서내의 지원팀이 직접 제공하고 있다.

□ 집수리공 서비스(Handyperson services)

집수리공 서비스는 노약자 계층을 위해 주택내외부의 다양한 수리를 해주는 것으로 장래의 큰 규모의 개보수를 미리 방지하고자 하는 목적을 가지고 있다. 핸디펄슨 서비스는 주택 내부의 카펫트, 계단 등을 손질하여 노약자들이 안전하게 계단을 오르내릴 수 있도록 하고 계단에서 넘어져 다치는 일이 없도록 하는 일과 화장실이나 부엌의 하수나 배

수시설 수선, 창문 수리 그리고 주택 주변의 쓰레기물 제거 등과 같은 일들을 포함한다.

□ 대규모의 주택 개·보수(Major adaptation)

대부분의 노인계층은 노인시설로 옮겨지기보다는 자신이 거주하고 있던 주택에 계속 머물기를 원하고 있으나 거동이 불편한 노인들이 거주하기에 기존의 주택은 부적합한 상화이다. Care & Repair는 이러한 노인들을 위하여 이들이 독립적인 생활을 할 수 있도록 욕실을 개조하는 일, 계단승강기(stair-lifts)를 설치하는, 욕실을 1층에 설치하는 일, 그리고 휠체어가 자유롭게 다닐 수 있도록 현관문과 집안의 방문들을 넓히는 일 등이 포함된다.

□ 주택 보온 및 에너지 효율 서비스(Warmth and energy efficiency services)

영국의 노약자 계층의 연료 빈곤(fuel poverty)문제는 심각하다. 2009년 Department of Energy and Climate Change가 발표한 자료에 따르면 2007년 연료 빈곤에 처한 노약자 가구가 약 3.25백만 가구에 이르며 매해 약 20,000명의 노인들의 겨울철 연료 빈곤으로 인해 사망하는 것으로 나타났다. Care & Repair는 영국의 주요 에너지 회사인 Npower와 제휴하여 단열시설을 설치해주고 노약자 계층이 에너지 사용료를 저렴하게 지불할 수 있도록 돕고 있다.

□ 병원 퇴원 서비스(Hospital discharge services)

거동이 불편한 노약자들이 자신들이 거주하는 주택 내에 필요한 시설이 설치되어 있지 않아 병원에 오랫동안 머무르는 일들이 종종 발생하고 있다. 이는 국가에 필요한 재원을 낭비할 뿐만 아니라 노약자들이 병균에 감염될 위험도 높게 한다. 따라서 Care & Repair는 부서내의 지원팀으로 하여금 노약자들이 속히 퇴원할 수 있도록 주택내부를 신속히 개조하도록 하고 있다.

□ 주택을 담보로 한 주택 개보수 서비스(Loan based housing assistance)

주택을 소유하고 있는 많은 거주자들이 경제사정이 좋지 못하여 주택을 개보수할 수 있는 상황이 되지 못할 경우, 현 주택을 담보로 하여 저리로 용자를 받아 개보수할 수 있도록 하는 서비스이다. 주택의 개보수를 하기에 앞서 이에 필요한 상담지원은 무료로 제공하고 있으며 Care & Repair는 주택 개보수가 제대로 이루어지도록 공인된 건축업자를 고용하여 개보수가 끝날 때까지 현장을 관리한다.

[표 부록 2-4] HIAs Care & Repair의 주요 주택 개보수 및 관리 서비스 내용

구분	주요 주택개보수 작업
HIAs Care & Repair의 주택개보수 및 관리서비스	<ul style="list-style-type: none"> - 욕실 교체 및 샤워실 교체작업 (New bathroom or level access shower) - 전기배선 교체공사 (Electrical rewiring) - 중앙난방 및 에너지 효율개선공사 (Central heating, improving energy efficiency) - 지붕개보수 공사 (Roofing and guttering) - 출입문 및 창호 교체공사 (Replacement doors and windows) - 부엌 리모델링 공사 (Kitchen refurbishment) - 거주편의성 증진을 위한 주택개조공사 (Adaptations to make life easier in your home) - 주택 안전 개선공사 (Improved home security) - 주택 현대화 공사 (Modernisation)

② 서비스 실행과정

Care & Repair가 제공하는 이러한 서비스는 노약자 계층 혹은 사례별 사회복지사 (caseworker)가 Care & Repair에 연락을 하면 노약자계층의 주택을 방문하여 그들이 어떠한 서비스를 필요로 하는지 파악하는 일로부터 시작된다. Care & Repair가 제공하는 HIAs의 주택개보수 및 관리 서비스의 실행과정은 다음과 같다.

□ 1단계 - 소비자 문의(Initial referral or enquiry)

소비자들이 Care & Repair에 문의전화를 하게 되면 상담에 앞서 그들이 Care & Repair의 서비스를 받을 수 있는 계층인지 우선 파악한다. 그 다음, Care & Repair의 서비스를 받을 수 있는 계층이고 대규모의 주택 개보수를 요구하는 경우, 주택방문 서비스를 예약을 하게 된다. 서비스를 받을 수 없는 계층인 경우, 그들이 원하는 서비스를 제공하는 다른 기관을 소개받게 된다.

□ 2단계 - 소비자 필요 분석(Client assessment)

대규모의 주택 개보수나 주택을 담보로 한 주택 개보수인 경우, 사례별 사회복지사가 소비자의 주택을 방문하여 그들의 필요사항 및 주택의 위험잠재요소를 파악한다. 사회복지사가 파악한 주택의 위험잠재요소를 바탕으로 기술자(technical officer)가 소비자의 주택을 다시 방문하여 주택 내 가장 시급히 요구되는 개보수가 어떤 것인지 파악하고 소요비용, 개보수 일정 등을 소비자에게 제공한다.

□ 3단계 - 정부 지원금 신청(Application for funding)

정부 지원금 중, 소비자에게 요구되는 가장 적절한 주택 개보수를 할 수 있도록 하는 정부 지원금 신청 Care & Repair에서 돕고 있다. 장애인 시설물 설치를 위한 개보수 (Disabled Facilities Adaptations)인 경우, 이에 대한 자금 지원은 지방정부로부터 받을 수 있으며, 전 과정이 순조롭게 진행될 수 있도록 작업 요법사(occupational therapist)가 과정에 참여하게 된다. 주택을 담보로 하여 주택을 개보수하는 경우, 독립도니 재정 상담가(independrnt finacial adviser)가 과정에 참여하여 소비자의 지불능력을 판단하고, 재정 상담가의 판단에 따라 소비자는 주택 개보수에 요구되는 비용을 대출받을 수 있게 된다.

□ 4단계 - 개보수의 실행(Getting the work done)

주택 개보수에 요구되는 비용문제가 해결된 이후, 기술자가 BCHG가 공인한 건축업 자들로부터 주택 개보수에 대한 견적서를 받는다. 대부분의 소비자는 노약자 계층이므로 BCHG는 모든 건축업자들이 소비자들에게 최대한 혜택이 갈 수 있도록 건축업자들에게 행동강령 (Code of Conduct)를 준수할 것을 요구하고 있다. 또한 Care & Repair의 스텝이 현장감독을 맡아 주택 개보수가 제대로 이루어지도록 하고 있다.

□ 5단계 - 개보수의 완료(Repairs completion)

개보수가 완료된 이후, 기술자가 소비자의 주택을 방문하여 주택 개보수가 제대로 이루어졌는지 살펴보고 소비자의 만족여부를 파악한다. 모든 개보수가 제대로 이루어지고 소비자가 만족할 경우, 개보수에 참여한 건축업자에게 증서(certificates/guarantees of workmanship)를 지급하게 된다. 이후에도 주택 개보수에 대한 지속적인 모니터링을 실시하고 문제가 발생했을시 소비자들은 언제든지 Care & Repair에 리포트하게 된다.

4. 주택개보수를 위한 각종 보조금 및 지원프로그램

○ The Warm Front Scheme

- 잉글랜드에만 적용되는 프로그램으로 주택소유자나 민간주택 세입자에 해당
- 주택 단열이나 히팅 개보수를 위해 3500파운드까지 지원되며 탄소저감형 히팅이나 기름보일러 사용시 6000파운드까지 지원됨
- 이 프로그램의 지원을 통해 지붕단열, 벽체단열, 방수, 중앙난방 등의 주택 개보수가 가능함

- 16세 이하의 자녀를 포함하는 가족, 임산부, 각종 사회보장지원을 받는 사람, 60세 이상의 노인 등이 신청자격을 가짐
- The Scottish Boiler Scrappage Scheme
 - 2011년 한 해 동안 스코틀랜드 정부는 총 1백만 파운드의 예산을 편성하여 평균 10년 이상의 노후화된 보일러를 교체하는 데 가구당 400파운드의 바우처를 발행하여 시행
- Energy Supplier Grants
 - 탄소저감을 위해 민간에너지 회사들이 고객들에게 제공하는 에너지 효율을 높일 수 있는 다양한 방식에 지원하는 것으로 현재 시행을 위해 검토중
- Home Repair Assistant Grants (Minor works/Major works)
 - 북아일랜드에만 적용되는 지원금으로 거주자가 병에 걸렸거나 장애를 갖거나 18세 이상으로 사회복지연금을 받는 경우 지붕 개보수를 포함한 집수리 비용으로 총 3000파운드까지 지원 가능
- Local Council Grants
 - 지방자치단체마다 각자 주택개보수 및 관리를 위한 지원 프로그램과 지원금을 별도로 책정하고 있으며 지방자치단체 중 노후화된 지역이 많고 사회적 약자나 소외계층이 많이 거주하는 경우 지원금의 범위와 종류가 많을 수 있음
- Grants from Home Improvement Agencies
 - 노인, 장애인, 저소득층 거주자는 HIAs를 통해 직접 주택 개보수 및 관리서비스를 위한 보조금을 지원받을 수 있음
- HandyVan
 - 60세 이상으로 은행잔고 2만파운드 미만인 경우 주택 개보수 및 안전장치 시공 등의 서비스를 무료로 제공받을 수 있음
- Winter Fuel Payments
 - 동절기 연료보조비 지원프로그램으로 60세 이상의 경우 250파운드, 80세 이상일 경우 400파운드의 보조금을 받을 수 있음
- Gold Weather Payments
 - 정부로부터 소득지원을 받는 가구의 경우 자신이 거주하는 지역의 온도가 11월부터 3월 동안 영하로 떨어질 경우 7일간 연속해서 일당 25파운드씩 지급되는 지원 프로그램임
- The Renewalbe Heat Incentive

- 2011년 4월 도입된 프로그램으로 재생에너지 등을 활용한 에너지 공급방식을 채택한 가구의 경우 일정금액의 현금으로 보상해주는 프로그램임
- The Green Deal
 - 2012년부터 모든 주택 소유자들은 6000파운드까지 에너지 효율을 높이기 위한 주택개 보수 비용을 지원받을 수 있으며 이는 난방비 절감된 금액을 통해 상환되는 프로그램임
- Handyperson Services
 - 2009년 지역행정자치부는 지방자치단체가 기존의 서비스를 확대할 수 있도록 수리공서비스를 도입할 수 있는 추가적인 재정지원을 시작하였다. 수리공서비스가 제공하는 서비스는 아래와 같다.
 - Small building repairs; Minor adaptations (such as installation of grab rails or temporary ramps); "Odd" jobs (for example, putting up curtain rails and shelves, moving furniture); General home safety checks with remedial action (for example safety checking or repairing/replacing appliances); Falls/accident prevention checks with remedial action (for example, securing loose carpets or putting up grab rails); Security checks with remedial action (for example, checking and replacing window and door locks); Energy efficiency (for example installing low energy light bulbs, draft proofing); Signposting clients to other services

5. HIAs 서비스 실행의 비용 효율성

HIAs의 서비스가 과연 비용면에서 효율성이 있는지에 대해서 최근 잉글랜드 HIAs의 코디네이터 역할을 하고 있는 Foundations에서 발표한 자료에 따르면, 노약자의 주택을 개조함으로써 노약자 시설원에 들어가는 시기를 연장하는 것은 1년에 한 사람들 28,080파운드의 정부예산을 절감할 수 있고 대규모 주택 개보수에 들어가는 평균 비용은 6,396파운드이며 주택 개보수 이후 평균 5년 동안 추가로 수리를 할 필요가 거의 없다.

그러나 만약 노약자가 그들이 필요한 시설이 제대로 갖추어지지 못한 노후 불량 주택의 계단에서 넘어져 수술을 받을 경우 소유되는 비용은 한 사람당 28,665파운드로 (잉글랜드 전 지역에 연평균 726백만 파운드가 소요됨) 이는 대규모 주택 개보수의 4.5배에 달하는 비용이고 소규모 개보수의 100배에 달하는 비용이다. 따라서 HIAs를 통한 주택 개보수 서비스로 이러한 정부의 예산을 절감할 수 있게 된다.

부록3. 해외사례 : 독일의 주택 유지·관리 지원정책

1. 개요
2. 마을재생을 위한 근린관리(QM)
3. 주택 유지·관리 지원
4. 주택 개량 및 보수를 위한 제도적 여건
5. 주택 개보수를 위한 지자체별 지원조건

1. 개요

독일 도시지역에서 물리적 환경의 낙후, 지역경제의 붕괴 등으로 일자리 부족과 소외계층의 빈곤 등의 사회적 문화와 함께 다양한 주민계층의 불화합, 범죄/마약 등 근린환경의 사회적문제가 대두되었다.¹⁴¹⁾ 이와 같은 문제점을 해결하기 위하여 1999년 독일의 연방정부와 주정부는 사회적, 물리적으로 낙후된 지역을 개선하기 위해 ‘사회통합형 도시(social city)’라는 정책 프로그램과 이의 실현을 위한 근린단위 재생을 위한 수단으로서 근린관리(QM: Quartiersmangement) 기법을 도입하였다.

‘사회통합형 도시(social city)’ 프로그램은 무엇보다도 도시 낙후지역의 지속가능한 개발을 위하여 계층 간 통합, 교육, 일자리 창출뿐만 아니라 지역의 자원과 가능성을 재인식하면서도 사회적 네트워크 형성을 통한 도시재생을 목표로 한다. 이러한 도시재생 프로그램은 낙후된 지역의 경제활성화를 위해 적용되는데, 건설법전의 특별도시계획법에 근거한 도시재개발사업이 진행되는 곳에서 사회적인 문제가 대두되는 곳은 근린관리(QM) 프로그램을 병행하기도 하였다.

141) Thomas Franke(2011), Auswirkungen der Mittelkuerzungen im Programm Soziale Stadt, Bonn: Friedrich Ebert Stiftung, p,247

[표 부록 3-1] 독일 사회통합형 도시 프로그램 개요

목표	낙후지역 및 쇠퇴지역의 지속가능한 개발을 위한 계층간 통합, 교육, 일자리 창출 및 도시재생
주요 내용	<ul style="list-style-type: none"> • 시민참여와 안정적이고도 스스로 운영되는 근린 사회네트워크의 형성 • 지역경제 강화, 실업자들의 교육을 통한 수준향상, 일자리 창출 • 사회, 문화, 교육, 여가에 관계된 생활기반시설의 확대 • 근린생활편의시설 강화, 지구중심 재활성화, 공공공간 개선 및 상업시설 밀집 • 주택개량 및 유지보수, 근린활동 촉진, 주택 및 주거환경에 대한 소속감 증대 • 주거환경개선, 안전, 체류가능성 확대, 옥외공간의 형태 개선¹⁴²⁾

2. 마을재생을 위한 근린관리(QM: Quartiersmanagement)

1) 주요 기능 및 목표

근린관리(QM: Quartiersmanagement)를 추진하기 위한 조정위원회는 ‘사회통합형 도시’(soziale stadt) 프로그램으로부터 받은 기금을 할당하기 위하여 토론에 참가하여 결정하는 것이 주요임무이며 다양한 문제점과 요구에 대한 정당한 결론을 내린다. “관계지역에서 특히 중요하게 실현되어야 할 초점을 선택하며 근린 위원회 구성원에 의한 제안을 존중하면서 주민 혹은 관계자에 의해 제기된 제안을 수집한다. 또한 관계공무원과 근린관리 구성원과 함께 프로젝트 기금을 할당하기 위한 결정을 하고 프로젝트 실행을 위한 적절한 파트너를 선택한다.”¹⁴³⁾

근린관리(QM: Quartiersmanagement)는 크게 근린, 지구, 지자체 차원의 3가지 공간단위에서 이루어지는데 지자체단위에서는 지역의 위임자역할로서 관계기관과의 프로젝트 코디네이션과 조정역할을 수행하고 지구차원의 사무실에서는 주민과 관계자들을 지원하는 전문분야의 역할을 수행한다. 지자체와 지구차원의 두 단계의 사이에서는 관계자들의 네트워크 및 프로젝트를 결정한다.¹⁴⁴⁾ 마을의 근린관리를 위하여 그 지역의 임대주택

142) Herbert Schubert, Holger Spieckermann, Dominik Franzen (2002): Stadttei- und Quartiersmanagement- Handlungsgrundlagen fuer Management und Organisation der sozialen Stadterneuerung, koeln pp.20-21

143) Senatsverwaltung fuer Stadtentwicklung 베를린 도시개발국 (2010): The neighborhood Councils within the Neighborhood Management Process, 베를린 근린위원회 포럼자료집, p.6

공급을 했던 시공관리 및 유지관리를 담당하는 주택개발회사, 지구센터, 학교 그리고 근린커뮤니티시설 주민들은 중요한 협의체를 구성하며 각 조직별 근린관리 추진을 위한 역할은 다음과 같다.

- 주택회사: 서비스 운영지역에 주거지를 건설하고 관리책임을 지는 회사이며 공가, 불안정한 임차, 시설물파손 등 사회적인 문제 해결에 관심이 많으며 지역에서 사회적인 안정이 이루어지도록 근린관리 프로그램에 참여함. 주로 임대주택을 공급하는 주택개발조합은 경영, 유지·관리, 리모델링, 녹지관리, 임대계약에 관한 협의를 담당하는 고객센터를 설치
- 지구센터: 지역에 대한 구체적인 지식으로 인한 요구사항의 도출 혹은 주민참여를 이끌어내며 낙후된 근린지역을 안정화시키는 역할을 담당
- 학교: 지역의 교육을 담당하고 지역주민과 밀접한 관계를 형성하고 있는 학교는 근린개발 시 공동의 프로젝트를 진행하며 중요한 협력관계를 형성
- 경제(상업, 업무, 소매업): 지역경제 그리고 교육 및 일자리를 제공하는데 있어서 중요한 지원역할을 담당¹⁴⁵⁾

2) 운영주체 및 주요 연혁

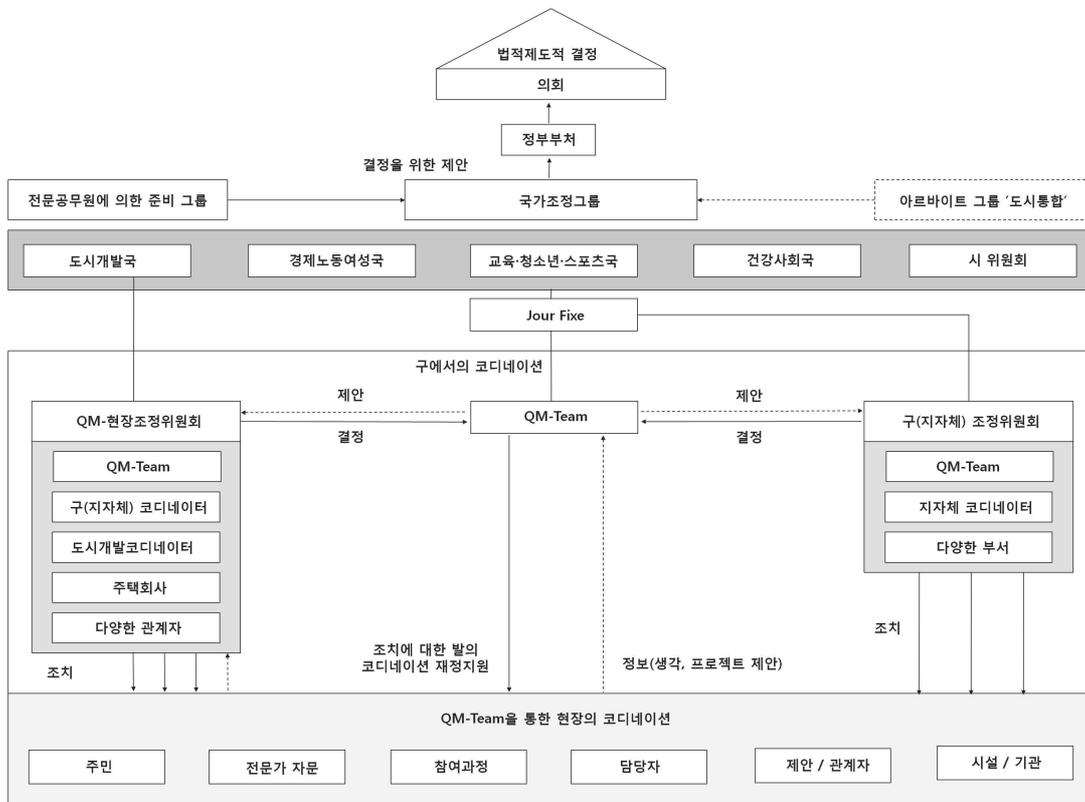
EU, 연방 그리고 주의 재정지원에 의해 추진되는 ‘사회통합형 도시’ 프로그램은 주 단위(광역시포함)와 지자체인 구단위 조정위원회가 조직되어 있으며 근린단위에서는 QM 팀이 조직되어 정부와 주민조직체간에 협력적인 지원체계를 갖추고 있다. 특히, 수도인 베를린 시에서 근린단위의 마을재생을 위한 근린관리(QM) 기법을 추진하기 위하여 관계되는 부서는 도시개발국(Senatsverwaltung fuer Stadtentwicklung), 경제, 노동 및 여성국(Senatsverwaltung fuer Wirtschaft, Arbeit und Frauen), 교육, 청소년 및 스포츠국(Senatsverwaltung fuer Bildung, Jugend und Sport), 건강, 사회 및 소비자보호국(Senatsverwaltung fuer Gesundheit, Soziales und Verbraucherschutz)이며 도시재생을 위하여 복지, 사회, 교육, 도시개발 등 다양한 부처와 협력체계를 갖추고 있다.

정부부처에서는 전문 관계부처 공무원들에 의해 구성된 조정위원회가 존재하며 년 2-3회 회의개최를 통하여 국가조정그룹에게 정책을 제안한다. 주(혹은 광역시)의 공간단

144) Deutsches Institut fuer Urbanistik (2002): Fachgespraech “Wirtschaften im Quartier”, Berlin, pp.19-20

145) Senatsverwaltung fuer Stadtentwicklung(베를린 도시개발국)(2004), Die Soziale Stadt - Strategische Neuausrichtung des Berliner Quartiersmanagements (베를린 근린관리를 정립을 위한 전략) 참조

위에서는 도시개발국이 주최하는 각 근린관리(QM: Quartiersmanagement)팀의 대표자, 관계기관부처, 서비스회사 대표, 복지관련부처가 참여하는 Jour Fixe라는 조직체가 결성된다. Jour Fixe는 전략적인 제안들에 대한 현실화방안 그리고 주 혹은 연방에서 이루어지는 다양한 지원프로그램에 대한 결정을 내린다. 구 공간단위에서는 구청장, 관계부처, 주(혹은 광역시) 도시개발국의 대표, QM팀의 대표자 그리고 그 밖의 전문가로 구성되며 1개월 혹은 2개월마다 회의가 열린다. 근린단위의 조정위원회에서는 QM팀의 대표자, 구청에서 나온 코디네이터, 도시개발국의 대표자, 주택회사의 대표자, 임대인 대표자 그리고 외부 위탁자로 구성되며 주 혹은 2주마다 회의가 열린다.¹⁴⁶⁾ 그림에서 보면 근린단위의 QM팀과 구 그리고 지자체와 정부의 협력관계와 지원조직체계를 잘 보여주고 있다.



[그림 부록 3-1] 근린관리(QM: Quartiersmanagement)의 지원체계

(자료 : <http://www.quartiersmanagement-berlin.de/Evaluationen.127.0.html>에서 Band 3의 p.111)

146) Herbert Schubert, Holger Spieckermann, Dominik Franzen (2002): Stadttei- und Quartiersmanagement-Handlungsgrundlagen fuer Management und Organisation der sozialen Stadterneuerung, koeln, p.34

1996년에 베를린 근교의 포츠담시에서는 건설과 주거정책과 관련된 정부의 조직단체(AGREBAU)는 새로운 정책대안 설정을 위하여 점차 사회공간적으로 양극화되는 현실을 극복하기 위하여 ‘사회통합형 도시(social city)’라는 프로그램을 제안하였다. 전통적인 도시계획촉진방식을 대체하기 위하여 사회민주당과 녹색당 연합은 연방과 주단위의 행정협약에 의해서 연방과 주의 프로그램인 ‘사회통합형 도시: 특별한 개발수요를 가진 지구’를 확정하였다.¹⁴⁷⁾ 베를린에서는 1999년에 ‘사회통합형 도시’ 프로그램을 시작하였고 시범프로젝트의 추진 그리고 평가에 이어서 근린관리를 위해 근린관리(QM) 프로그램 지역을 확대하였으며 2009년까지 다음과 같이 진행되었다.

- 1999년에는 15개의 근린관리 지역이 지정되었고 2001년에 2개 지역 추가
- 2000~2002년에는 ‘동네를 위한 백만유로’ 라는 시범 프로젝트 시행
- 2003년에는 1999~2002년 사이의 프로그램을 평가
- 2005년에는 시민심사원이 있는 근린위원회를 소개하고 16개 근린관리지역 프로그램을 확대하고 재구성함
- 2009년에는 5개 지역을 추가하고 2009년까지 4개 지역이 기금지원이 종결됨¹⁴⁸⁾

3) 제도적 근거

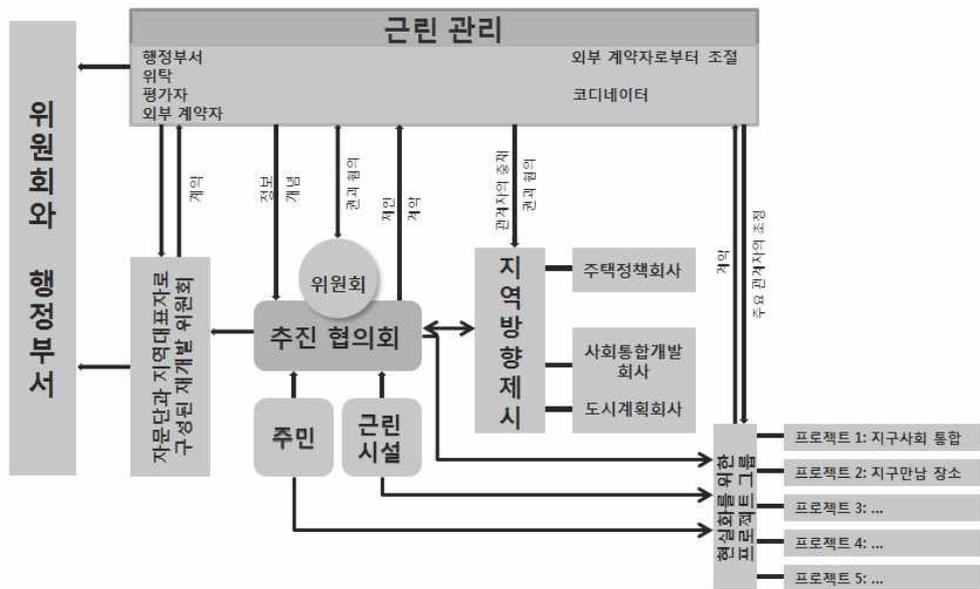
근린관리(QM)기법에서는 사회적인 계획과 주민참여가 중요하며 추진과정속에서 마을환경개선도 이루어진다. 운영주체로서 도시계획가, 사회계획가, 주택정책자, 지역경제개발담당, 청소년 담당, 주민참여위원회 등으로 구성된다. 관계자들의 참여, 공공임무수행자는 각 건설법전(Baugesetzbuch) § 137조와 § 139조에 근거하고 있으며 개발컨셉을 기초로 한 사회통합형 도시 프로그램을 수행하기 위한 근거는 건설법전(Baugesetzbuch) § 171조에 근거하고 있다. 도시재개발사업의 진행과정에 대한 규정은 건설법전(§ 136 - 164 b BauGB)에 언급되어 있으며 그 중에서도 도시정비사업(Sanierungsmassnahme)은 건설법전의 136, 137, 138 조에 언급되어 있다. 재개발, 정비사업 그리고 사회통합형 도시(social city) 프로그램은 도시계획촉진연방 기금에 의해 지원을 받는다.

147) Deutsches Institut fuer Urbanistik (2003): Strategien fuer die Soziale Stadt, Berlin, pp.9-10

148) Senatsverwaltung fuer Stadtentwicklung 베를린 도시개발국 (2007): Verwaltungsvorschrift ueber die Gewaehrung von Foedermitteln im Rahmen der Zukunftsinitiative Stadtteil (미래혁신지구 촉진기금보증에 관한 행정규정), p.5

4) 지원조직체계

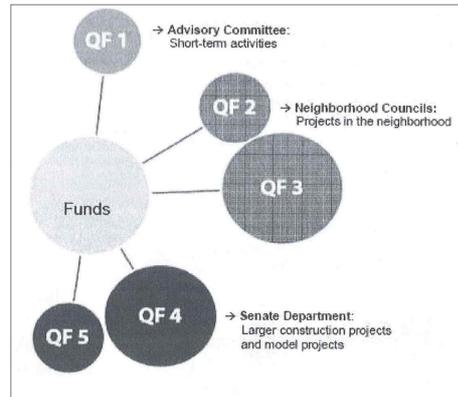
근린관리(QM)를 위한 추진위원회는 마을재생 뿐만 아니라 지역의 재개발이 이루어질 때도 연계되어 근린관리를 위한 지원뿐만 아니라 재개발사업에서 이루어지는 다양한 정부지원을 받을 수 있다. 이 경우 마을재생에서 이루어지는 간단한 주거환경개선뿐만 아니라 기반시설과 주택시설 등 공공영역에서 사적영역에 이르기까지 폭넓은 범위에서 주민 참여가 이루어지며 재개발을 위한 다양한 프로젝트가 진행된다. 근린관리기법의 운영을 위해서 행정부서, 중재자 그리고 재개발위탁회사 또한 전문평가위원들은 정기적으로 집회를 가지며 개별 프로젝트 그룹들도 관여한다. 추진협의회는 근린과 관련되는 주제를 협의하며 재개발위원회에 중요한 조언을 제공하며, 도시계획회사는 비법정계획인 라멘계획을 통하여 중요한 방향을 제시하고 또한 사회통합계획 그리고 주택공급계획도 각 전문회사별로 세워진다. 주민들의 의견은 중요한 대표성을 가지며 협력파트너로서 같이 작업하며 재개발회사와 근린관리팀은 중요한 조언을 제공한다. 재개발사업 시에도 근린관리 기법이 통합 운영될 경우 기관, 관련도시 및 사회통합관련 회사, 재개발 위원, 지역의 주민들 사이에 중심적인 협의체를 구성한다. 그림은 재개발지역에서의 근린관리(QM)의 지원조직체계를 보여주고 있다.



[그림 부록 3-2] 도시 레어 재개발 지역에서의 근린 관리(QM) 조직체계
(자료 : Stadt Leer, Stadt Leer - Sanierung Oststadt - Soziale Stadt 참조)

5) 지원예산¹⁴⁹⁾

근린관리 등 다양한 프로그램의 실현을 위하여 광역시, 주 혹은 연방 그리고 EU차원에서의 재정지원이 이루어진다. 베를린시의 경우 근린관리를 위하여 1999-2011년 동안 233.5 mio 유로 (3495억)가 투입되었으며 eu가 36%, 연방이 17%, 베를린시가 45%의 비율로 재원을 지원해 주었다. 이외에도 근린관리를 위해 크게 네 가지 유형으로 지원이 되며 근린기금 1(QF1)은 단기간의 근린활동계획을 위하여 1,000유로가 지원된다. 근린기금 2(QF2)는 사회통합프로젝트를 위하여 지원되고 주로 근린위원회에서 기금의 사용을 결정하며 1,000유로에서 10,000유로에 해당된다. 근린기금 3(QF3)은 10,000유로 이상이며 지속적으로 영향을 주는 조치로서 마찬가지로 사회통합프로젝트를 위하여 지원되며, 근린기금 4(QF4)는 지역의 근린관계를 촉진하는 시설설치제안으로서 50,000유로 이상을 지원한다. 근린기금 5(QF5)는 이주, 교육통합 등 전체도시에 있어서 의미를 부여할 수 있는 모델프로젝트를 위하여 지원된다.



[그림 부록 3-3] 주민들의 소규모 활동기금 지원

3. 유지·관리

1) 재개발사업에서의 주택개량¹⁵⁰⁾

개인소유 건축물에 대한 보수 혹은 개량을 진행하기 위해서는 정비사무소의 상담을 통하여 건축사 혹은 그 밖의 전문가에게 위임하여 건물에 대한 진단이 이루어지며 보조금을 받기위하여 주택건설촉진기금 혹은 신용기관(Kreditanstalt) 등 그리고 도시계획촉진기금에 신청도 가능하다. 개인소유 주택개량을 위한 비용은 다른 지원금을 받지 않는 한 도시계획촉진기금에서는 대략 20%를 지원받을 수 있으며 정비사무소는 진단결과를 바탕으로 어떤 다른 지원금을 받을 수 있을지를 조언해준다.

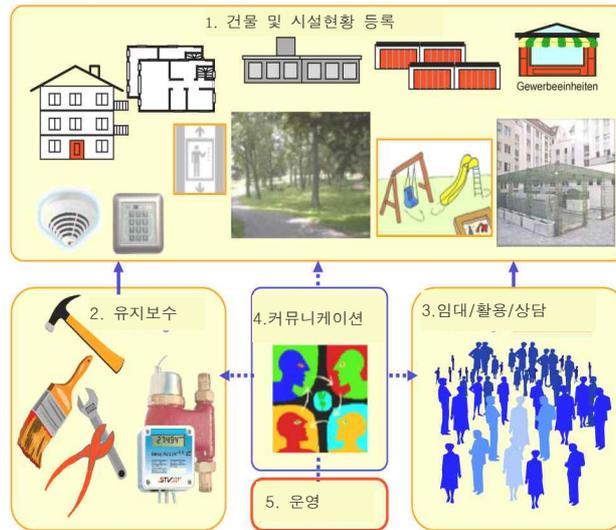
149) Senatsverwaltung fuer Stadtentwicklung 베를린 도시개발국 (2010): The neighborhood Councils within the Neighborhood Management Process, 베를린 근린위원회 포럼자료집, P.7

150) Stadt Leer, Stadt Leer - Sanierung Oststadt - Soziale Stadt 참조

임대주택의 전체개량 혹은 부분개량의 경우에도 개인주택의 경우처럼 다른 기금을 지원받지 않는 한 전체비용의 약 20%를 보조받으며 정비사무소는 다른 지원금의 수령가능성을 상담해준다. 주택의 소규모정비(공용공간 마련, 계단실, 진입공간, 외부시설 등)시설 개량비용이 최소 3,000유로에 달하면 대략 40%의 지원금을 받을 수 있다.

2) 주택회사에 의한 유지관리 서비스

주택회사의 일차적인 기능은 주택의 임대료 수익을 바탕으로 운영하는 것이지만 다른 소유주의 임대주택과 개인주택도 운영할 수 있다. 주택회사의 기본적인 업무분야는 주택공급, 임대운영 외에 건축물 및 시설물을 등록하여 유지보수, 내·외부 커뮤니케이션을 위한 행정업무이다. 주택회사의 업무범위는 물리적인 분야, 대인관련 그리고 프로세스와 관련된 활동으로 구분 가능한데 물리적인 분야는 주택공급과 토지개발, 주택개량, 유지관리, 레노베이션 등 주택공급과 개선에 해당된다. 또한 임대인 상담, 불만처리, 재가보호, 요구에 따른 대인관련 서비스를 제공하며 고용, 교육, 이니셔티브한 활동공간 마련 등 대항기관과 지자체와의 협력관계 속에서 프로세스와 관련된 주거지관리를 진행한다.¹⁵¹⁾



[그림 부록 3-4] 주택회사의 중점업무 분야
(자료 : AGOSOL GmbH & Co. KG, p.1)

151) Deutsches Institut fuer Urbanistik (2002): Fachgespraech "Wirtschaften im Quartier", Berlin, p.49

3) 주택회사에 의한 근린관리(QM) 수행

사회적으로 취약한 지역에서 주택회사가 가지고 있는 임대주택 혹은 일부 분양주택 단지를 대상으로 ‘사회통합형 도시’ 혹은 ‘도시정비사업’으로 지정되면 정비사업과 연계되어 지역의 재생을 위하여 근린관리(Quartiersmanagement)를 수행할 수 있다. "사회통합형 관리로서 임대인 혹은 임대인 그룹의 적극적인 참여, 이주자들의 지역에의 통합, 사회적으로 취약한 지역에의 투자 등 주택회사는 사회적인 근린관리와 개발을 위하여 중요한 역할을 수행한다."¹⁵²⁾ 특히, 주거지재개발 시 주택회사에 의해 추진 가능한 안전관리(Sicherheitsmanagement)는 크게 문제관련 관리, 근린관련 관리, 프로젝트관련 관리, 특정대상그룹관련 관리로 분류가능하며 각 관리별로 해당되는 세부 아이템은 다음과 같다.

- 문제관련 관리는 임대료관련 상담, 갈등관련 관리, 안전관련 서비스 혹은 신축건물, 주거환경 개선, 주택개량 시 사회적인 시설을 계획하며, 근린관련 관리는 사회문화중심시설, 보호시설, 가게 및 키오스크 등의 입지 보장 등이 해당
- 프로젝트 관련 관리는 청소년을 위한 프로젝트, 자전거수리소, 건물 리노베이션, 임대인 카페 등 주거지역을 개선할 수 있는 공동체 프로젝트를 의미
- 노인보호 및 돌봄, 노인전용주택 및 재가보호주택, 어린이 시설, 어린이를 가진 가족, 실업자들의 고용조치, 청소년을 위한 가로공간시설 등 근린에서의 특정그룹에 대한 사회적인 서비스¹⁵³⁾

4. 주택의 개량 및 보수를 위한 제도적 여건¹⁵⁴⁾

1) 에너지효율을 높이기 위한 주택개량 지원

연방에서의 주택개량을 위한 지원프로그램은 재건축 신용기관(Kreditanstalt fuer Wiederaufbau)에 의해서 추진되는데, 개보수를 위한 저금리의 재정지원을 하고 이미 존재하고 있는 건물에서 새로운 주거공간을 창출하는 경우도 지원된다. 기존 주택의 CO₂를 줄이고 에너지를 절감하기 위하여 제공되는 지원방안으로서 연방의 ‘CO₂ 건물개량 프로그램’의 틀에서 추진되는 주택의 에너지효율을 위한 투자 지원금이다.

152) Stefan Peters(2010), Wohnungswirtschaftliches Quartiersmanagement, Bausteine fuer ein systematisches quartiersbezogenes soziales Management in Wohnungsunternehmen, Bochum, p.14–15

153) Niedersachsen Innenministerium 니더작센주 내무부 (2002): Erneueungsstrategien fuer staedtliche Problemgebiete (낙후지역 재개발 전략), SIGNA Graphic Design Atelier Fischer, pp.42–43

154) 연방 경제기술부의 지원데이터은행(Foerderdatenbank) 사이트 참조 (<http://www.foerderdatenbank.de>)

개보수비용을 지원하기 위한 기준은 다양하게 마련되어 있다. 1995년 이전에 허가된 주택, 난방이 되는 비거주 실의 용도변경, 50㎡이하의 비난방 실의 개축증축, 개별적인 보수, 벽지봉모서리의 단열, 창과 외부 문, 공기조화시설, 난방시설의 보수 및 기존난방시설의 열분배의 최적화 등을 지원한다. 자가소유 혹은 한두 세대의 임대주택을 소유한 주택소유자, 새롭게 개량된 한세대나 두세대 혹은 개인주택 소유자, 주택소유조합에서의 개인주택 혹은 임대주택의 소유자가 지원가능하다.

표에서 보듯이 에너지효율 별로 다양한 주택을 분류하였으며 숫자가 낮을수록 열손실률이 적음을 의미한다. 주택개보수로 인한 열효율이 좋을수록 지원금액이 많아지며, 투자금액의 한계는 최대 주호 당 75,000유로, 개별적인 보수의 경우 주호 당 50,000유로를 책정하고 있으며, 열효율 별 계산된 지원금이 300유로 이하일 경우 지원금의 혜택을 받지 못한다.

[표 부록 3-2] 열효율 등급별 지원금액

열효율 등급	지원금액
kfw-효율주택 55	투자금액의 20%, 최대 15,000 유로
kfw-효율주택 70	투자금액의 17.5%, 최대 13,125 유로
kfw-효율주택 85	투자금액의 15%, 최대 11,250 유로
kfw-효율주택 100	투자금액의 12.5%, 최대 9,375 유로
kfw-효율주택 115	투자금액의 10%, 최대 7,500 유로
kfw-효율주택 문화재보존물	투자금액의 10%, 최대 7,500 유로
kfw-개별보수	투자금액의 7.5%, 최대 3,750 유로

에너지효율을 위한 주택개보수의 지원형태로서 저금리로 비용을 용자해주고 있는데 이는 열효율 주택정책 프로그램 형태에서 이루어진다. 적용건물은 주택, 양로원, 요양소, 개인소유자 그리고 회사도 해당되고 10년간 저이자로서 개보수비용의 100%를 용자해주며 주호 당 최대 50,000유로가 지원된다.

정부에서는 열효율주택의 기준에 맞으면 일부 비용을 지원해줄 뿐만 아니라 용자금의 상환기간을 단축해준다. 용자 상환금의 일부를 지원하기 위하여 재개축 기관(KfW)-열효율주택 40의 기준에 충족되면 전체비용의 10%, 재개축 기관(KfW)-열효율주택 55(패시브하우스 포함)기준에 해당되면 전체비용의 5%를 지원한다.

2) 재생에너지 난방시설 설치 시의 주택개량 비용지원¹⁵⁵⁾

재생에너지 시설 설치 시 지원비용은 주택개량을 위한 지원 프로그램과 마찬가지로 건물의 재개축 신용기관(Kreditanstalt fuer Wiederaufbau)을 통하여 이루어지는데, 연방의 재개축 신용기관(kwf) 그룹에 속하는 주은행에서 난방시설과 설치비용을 용자해준다. 시설설치의 예는 태양열에너지 시설(온수생산시설 혹은 난방시설과 연계), 바이오시설, 목재가스보일러시설, 열펌프, 지열시설, 열커플러시설 등이 해당된다. 이러한 지원정책은 특히 바덴-뷔어템베르그(Baden-Wuerttemberg) 주은행에서 금융지원시스템이 마련되어 있다.

최대 용자금액은 50,000유로로 비용의 100%를 용자해주며 최소비용은 세금포함 5,000유로이고 10년 혹은 20년 단위로 상환해간다. 연방단위에서 지원해주는 재생에너지 지원프로그램 혹은 주에서 진행하는 에너지효율재정지원에서의 신축 및 개량 프로그램과 연계하여 진행가능하다. 즉, ‘미래의 거주(Wohnen mit Zukunft): 재생 에너지’라는 지원 프로그램을 통한 금융혜택은 해당 주 혹은 연방에서 제공되는 다른 지원프로그램과 연계 가능하다. 연방에서 제공하는 ‘난방시장에서의 재생에너지 사용을 위한 조치촉진을 위한 지침’과 주에서 제공하는 ‘에너지효율재정지원-건설’, ‘에너지효율재정지원-개보수(난방시설이 중복되지 않을 경우)’ 그리고 ‘어린이와의 거주(wohnen mit Kind)’라는 지원프로그램과 연계가능하며 금융지원 신청은 마찬가지로 재개축 신용기관(kwf)이다.¹⁵⁶⁾

3) 주택개량을 위한 계획 및 컨설팅 비용 지원

주택개량 단계에 있어 에너지효율을 증대시키기 위하여 전문가에 의한 계획 및 컨설팅 비용을 지원하며 이러한 지원프로그램은 연방의 ‘CO₂건물개량프로그램’에 해당된다. 이러한 전문가의 주택개량 진행과정에 대한 금융지원을 위한 조건은 주에서 제공하는 재개축 신용기관(kwf)의 ‘에너지효율재정지원-개보수’ 지원프로그램에서 요구하는 조치를 충족할 경우에 해당된다. 주택개량의 에너지효율을 위하여 전문가는 다음과 같은 성과물을 제시하여야 한다.

155) <http://www.l-bank.de/lbank/startseite.xml> 참조 (kfw은행 그룹에 속하는 Baden-Wuerttemberg 주은행)

156) Staatsbank fuer Baden-Wuerttemberg (바덴 뷔어템베르그 주은행)의 Form-Solution Artikel Nr. 771361LB-0031 참조

- 계획된 에너지효율의 수준이 재개축 신용기관(kfw)의 기준에 적합한지를 증빙해야 하며, 디테일 계획과 기밀도, 공기조화 컨셉 및 난방시설의 교체 시는 에너지수요계산에 의한 파라미터를 제시
- 마감 혹은 피복공사의 경우, 열교현상의 감소, 기밀도 및 공기조화컨셉, 'Blower Door Test'를 증명
- 경우에 따라서는 에너지 효율을 위한 기술, 추가된 기술적인 설명, 수압, 시설의 조정 등을 제시

임대주택 혹은 분양주택(개인주택, 주택회사, 조합, 건설회사)은 재정지원을 신청할 수 있으나 주말 혹은 별장주택은 해당되지 않는다. 소요비용의 50%를 지원하며 투자계획 혹은 신청인당 최대 4,000유로를 지원하지만 300유로 이하의 금융지원금은 제외된다. 또한 금융지원을 해주기 위한 조건은 연방 프로그램 '현장-자문(Vor-Ort-Beratung)'이라는 프로그램에서 승인된 전문가여야 한다.

4) 노인에게 적합한 주택개조시의 지원형태

연방차원에서 기존 주택건물의 장애물을 없애 노인에게 적합한 주택개조를 촉진해주는 금융지원제도를 마련하고 있으며 이러한 무장애 주택환경의 개보수는 노인뿐만 아니라 다른 계층(어린이, 여성)을 배려한다고도 볼 수 있으며 주 단위로 다양한 지침을 마련하고 있다. 용자를 신청할 수 있는 대상은 임대주택과 분양주택에 모두에 해당되며, 장애물이 감소된 개량주택의 최초 구입자도 금융혜택을 받을 수 있다. 마찬가지로 이러한 주택개보수를 위한 금융지원은 재개축 신용기관(kwf)에서 이루어지고 있다.

용자를 받기위한 조건으로 7가지 지원영역별 기준을 세부적으로 제시하고 있는데, 건물진입로와 주동 근접공간, 진입부와 주택진입, 수직동선, 장애물의 제거 및 테라스 등 여유공간의 확보, 욕조시설물의 개선, 서비스시설 및 지지시스템, 공용공간 개조로 분류되며 세부적인 기준을 제시하고 있다. 또한 독일표준협회(DIN) 18040-2에서 제시하는 무장애시설의 조건에 부합하면 금융지원이 가능하다.

무장애 건물의 큰 틀 안에서 비난방용 실의 개축과 증축 그리고 50m²이하의 면적인 경우에도 지원된다. 소요비용의 100%를 저금리로 용자해주고 최대 주호 당 50,000유로를 책정하고 있다. 이러한 금융지원 외에 최대금액을 상회하지 않는 이상 신용대출, 보너스, 상환액 공제 등 다른 종류의 금융혜택을 신청할 수도 있다.

5. 주택의 개보수를 위한 지자체별 지원조건¹⁵⁷⁾

주택의 개보수를 위한 지원형태는 연방차원의 재개축 신용기관(kfw)에서 제시하듯이 크게 에너지효율의 향상, CO₂ 감소, 다양한 연령층 특히 노인에게 적합한 건물의 무장애 개조 등 친환경적 측면과 사회적인 측면의 복지차원에서 이루어지며 대부분 연 수입기준을 제시하여 금융지원을 서민층에게 초점을 맞추고 있다.

튀링엔주의 지원프로그램은 튀링엔 개보수은행에서 이루어지는데 주거공간의 개보수를 포함하여 주택구입 시 다양한 그룹에게 금융지원을 제공하고 있으며, 설비보수, 증축, 에너지 효율 측면에서 개보수에 대한 저금리 용자가 이루어지고 있다. 연 수입한계(1명 28,400유로, 2명 42,100유로, 3명 51,500유로, 4명 60,900유로, 5명 70,200유로이며 한 사람이 늘 때마다 9,370유로 추가)를 제시하고, 이 기준의 60%를 넘지 않는 가구를 지원 대상으로 한다.¹⁵⁸⁾

- 노트하인 베스트팔렌 주의 경우 건물개량 시 에너지효율, 환경보호, 무장애 조건을 제시하고 있으며 1994년 이전의 건물을 대상
- 바이에른주는 개보수를 위한 용자 외에도 부분적으로 지원을 해주고 있으며, 개보수증축·구입 등에서 어린이 당 1,500유로, 에너지 효율을 위한 개보수를 위하여 주호 당 10,000유로를 지원해주고, 에너지 효율을 위한 주택개보수 시에는 비용지원과 용자를 병행
- 브란덴부르크 주는 1990년 이전 건물을 대상으로 하여 통일 이전 구동독지역의 주택에 대한 개보수 비용을 지원해주고 있으며, 바이에른 주와 마찬가지로 연 수입기준에 따라 12,000유로에서 18,000유로를 지원해주고, 에너지효율 향상을 위한 개보수 시 500유로/m² 이상의 기준을 제시
- 튀링엔주의 경우 주택개보수, 에너지 효율증대를 위한 개보수, 에너지효율 주택개조 등 주은행에서 금융혜택을 제공하고 있으며 개보수를 통한 건물가치의 증가는 개인자산으로 인정

임대주택의 임대인에게 주택의 개보수를 통하여 건물의 이용가치를 향상시키기 위하여 주별로 다양한 금융지원혜택을 마련하고 있다. 이러한 지원형태는 낙후된 주택의 개량, 에너지 절약, 사회적으로 적절한 임대료를 유지하기 위한 것이며 주택개보수를 촉진

157) <http://www.vergleich.de/informationen/finanzierung/baufinanzierung/wohnungsbaufoerderung.html> (각 주별 지원프로그램 참조)

158) [http://www.aufbaubank.de/?p=3&data\[lang\]=&a=show&data\[pid\]=31](http://www.aufbaubank.de/?p=3&data[lang]=&a=show&data[pid]=31)(튀링엔 개보수은행 사이트 참조)

하기 위한 건설기준도 세부적으로 정하고 있다. 기능적인 요구에 따라 평면개편, 실내환경(소음 등), 환기, 에너지 공급과 위생시설, 흡집제거, 방화 등 다양한 부분을 언급하고 있다. 특히, 튀링엔 주의 경우 건물의 낙후된 현황에 따라 지원조건을 다양하게 규정하고 있으며 보통 용자를 통하여 지원하고 있다. 1m²당 최대 600유로의 개보수비용을 규정하고 있지만 1949년전에 지어진 오래된 건물의 경우 개보수비용이 많이 소요되기에 1m²당 최대 800유로까지 정하고 있다. 단, 주호당 4,000유로미만의 개보수비용이 들어갈 경우 금융지원혜택에서 제외하고 있다.

[표 부록 3-3] 지자체(주)별 주택개보수를 위한 지원조건

지자체	내용	대상	지원액	기타
튀링엔 주	주택개보수	개인주택소유자 (연 수입제한)	비용의 저금리 80%, 최소 10,000유로, 최대 75,000유로 용자	-공사시작 전 신청 -개보수 부분은 개인자 본으로 간주
	에너지효율측면 개보수	벽, 지붕, 충모서리 단열, 공기조화시설, 난방시설	비용의 80%, 주호 당 50,000유로	-에너지효율조치는 전 문화사에 의해 수행 -기술적 최소요구 준수 -연 수입제한 규정
	kfw-에너지효율 주택개조	자가주택 에너지절약규정 (EnEV 2009)	주호당 75,000유로	-1995년 이전에 건립된 건물의 개보수 -연 수입제한 규정
노트하 인-베 스트팔 렌 주	에너지효율 향상, 환경보호개선, 무장애	개인주택소유자	최소 2,500유로, 최대 75,000유로 용자	-공사시작 전 은행에 신청
	주거공간의 에너지효율 향상, CO ₂ 감소	개인주택소유자	최소 2,500유로, 최대 40,000유로 용자	-1994년 이전 건물 -전문가에 의해 권고한 경우
바이에 른 주	신축, 건물변경 혹은 증축	개인소유자 (수입제한)	전체비용의 저금리 35%, 어린이 당 1,500유로 지원	-신청자가 사회적으로 긴박한 경우
	무장애(임대, 자가주택)	개인소유자	주호 당 10,000유로 지원	-최소 1,000유로의 비 용기준
	CO ₂ 감소 및 에너지 절약을 위한 개보수	개인소유자	10년 저금리의 100% 용 자, 주호 당 최대 50,000 유로	-지원금액도 별도로 마 련되어 있음
브란덴 부르크 주	신축, 개축, 증축, 개보수	연 수입 70,000유로, 50,000유로 이하	12,000~18,000유로 지 원, 5,000유로 추가 가능	-도시에서 부동산을 사거 나 건축하는 경우
	도시에서의 자가주택의 개량 및 개조, 에너지절약형 개량	연 수입제한	18,000유로	-1990년 이전의 건물 -개량비용은 최소 500유 로/m ² 넘어야 함 -개량 후 최소 10년 거 주의무

부록4. 관련 법규

1. 도시 및 주거환경정비법의 ‘주거환경관리사업’
2. 공동주택관리 관련 법규 및 관리제도 현황

1. 도시 및 주거환경정비법의 ‘주거환경관리사업’ 159)

1) 관련 법 규정

제2조(정의)

주거환경관리사업 : 단독주택 및 다세대주택 등이 밀집한 지역에서 정비기반시설과 공동이용시설의 확충을 통하여 주거환경을 보전·정비·개량하기 위하여 시행하는 사업

제4조의3(정비구역등 해제)

- ⑥ 제3항 또는 제4항에 따라 정비구역등이 해제된 경우 시도지사 또는 대도시의 시장은 해제된 정비구역을 주거환경관리사업구역으로 지정할 수 있다.

제6조(정비사업의 시행방법)

- ⑤ 주거환경관리사업은 제8조제6항에 따른 주거환경관리사업의 사업시행자가 정비구역에서 정비기반시설 및 공동이용시설을 새로 설치하거나 확대하고 토지등소유자가 스스로 주택을 보전·정비하거나 개량하는 방법으로 한다. <신설 2012.2.1>

제8조(주택재개발사업 등의 시행자)

- ⑥ 주거환경관리사업은 시장·군수가 직접 시행하되, 주택공사등을 사업시행자로 지정하여 시행하게 하려는 경우에는 제4조제1항에 따른 공람공고일 현재 토지등소유자 과반수의 동의를 받아야 한다. <신설 2012.2.1>

제63조(보조 및 용자)

- ① 국가 또는 시·도는 시장·군수 또는 주택공사등이 시행하는 정비사업에 관한 기초조사 및 정비사업의 시행에 필요한 시설로서 대통령령이 정하는 정비기반시설 및 임시수용시설의 건설에 소요되는 비용의 일부를 보조하거나 용자할 수 있다. 이 경우 국가 또는 시·도는 시장·군수 또는 주택공사등이 시행하는 주거환경관리사업(제4조의3에 따라 해제된 정비구역 또는 「도시재정비촉진을 위한 특별법」 제7조제2항에 따라 재정비촉진지구가 해제된 지역에서 시행하는 주거환경관리사업으로 한정한다)에 우선 보조하거나 용자할 수 있다. <개정 2005.3.18, 2012.2.1>

159) [시행 2012.8.2] [법률 제11293호, 2012.2.1, 일부개정]

- ② 시장·군수는 사업시행자가 주택공사등인 주거환경개선사업·주거환경관리사업 및 가로주택정비사업과 관련하여 제1항에 따른 정비기반시설 및 임시수용시설(주거환경관리사업의 경우 공동이용시설을 포함한다)을 건설하는 경우 건설에 소요되는 비용의 전부 또는 일부를 주택공사등에게 보조하여야 한다. <개정 2005.3.18, 2012.2.1>

제64조(정비기반시설의 설치 등)

- ① 사업시행자는 관할지방자치단체장과의 협의를 거쳐 정비구역안에 정비기반시설(주거환경관리사업의 경우에는 공동이용시설을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)을 설치하여야 한다. <개정 2012.2.1>

2) 도시 및 주거환경정비법 시행령

조항	개정 전	개정 후	의미
제37조 (주민대표회의) 제3항제1호	관리처분계획 및 청산에 관한 사항(주거환경개선사업의 경우를 제외한다)	관리처분계획 및 청산에 관한 사항(법 제6조제1항제1호부터 제3호까지의 방법으로 시행하는 주거환경개선사업과 주거환경관리사업의 경우를 제외한다)	-주민대표회의 또는 세입자는 사업시행자가 '관리처분계획 및 청산에 관한 사항'에 대하여 시행규정을 정하는 때에 의견을 제시할 수 있음 -관리처분계획 및 청산에 관한 사항에서 주거환경개선사업 뿐만 아니라 주거환경관리사업의 경우는 제외됨
제60조 (보조 및 용자 등) 제1항	대통령령이 정하는 정비기반시설 및 임시수용시설이라 함은 정비기반시설 및 임시수용시설의 전부를 말한다.	대통령령이 정하는 정비기반시설 및 임시수용시설이라 함은 정비기반시설(주거환경관리사업의 경우에는 공동이용시설을 포함한다. 이하 이 조에서 같다) 및 임시수용시설의 전부를 말한다.	-국가 또는 시·도는 시장·군수 또는 주택공사등이 시행하는 정비사업에 관한 기초조사 및 정비사업의 시행에 필요한 시설로서 대통령령이 정하는 정비기반시설 및 임시수용시설의 건설에 소요되는 비용의 일부를 보조하거나 용자할 수 있음 -주거환경관리사업의 경우 정비기반시설에 공동이용시설을 포함함
제60조 (보조 및 용자 등) 제2항	국가 또는 지방자치단체가 보조하거나 용자할 수 있는 금액은 기초조사비, 정비기반시설 및 임시수용시설의 사업비의 각 80퍼센트 이내(주거환경관리사업을 시행하는 정비구역에서 시·도지사가 시장·군수에게 보조하거나 용자할 경우에는 전부 또는 일부)로 한다.	국가 또는 지방자치단체가 보조하거나 용자할 수 있는 금액은 기초조사비, 정비기반시설 및 임시수용시설의 사업비의 각 80퍼센트 이내로 한다.	-보조 및 용자 금액은 일반적으로 사업비의 각 80% 이내이나, 주거환경관리사업은 전부 또는 일부로 함
별표1_정비계획 수립대상구역(제10조 제1항 관련) 제5호 신설	5.주거환경관리사업을 위한 정비계획은 다음 각목의 어느 하나에 해당하는 지역에 수립한다. 가.전용주거지역, 제1종주거지역 및 제2종주거지역 중 단독주택 및 다세대주택 등이 밀집한 지역에서 주거환경의 보전·정비·개량이 필요한 지역 나.법 제4조의3에 따라 해제된 정비구역 다.기존 단독주택 재건축사업 또는 주택재개발사업을 위한 정비구역의 토지등소유자의 50퍼센트 이상이 주거환경관리사업으로의 전환에 동의하는 지역	5.주거환경관리사업을 위한 정비계획은 다음 각목의 어느 하나에 해당하는 지역에 수립한다. 가.전용주거지역, 제1종주거지역 및 제2종주거지역 중 단독주택 및 다세대주택 등이 밀집한 지역에서 주거환경의 보전·정비·개량이 필요한 지역 나.법 제4조의3에 따라 해제된 정비구역 다.기존 단독주택 재건축사업 또는 주택재개발사업을 위한 정비구역의 토지등소유자의 50퍼센트 이상이 주거환경관리사업으로의 전환에 동의하는 지역	-기존 단독주택 재건축 및 재개발 사업도 주민의 50% 이상이 동의할 경우 주거환경관리사업으로 전환할 수 있도록 함

2. 공동주택관리 관련 법규 및 관리제도 현황

1) 공동주택관리 관련 법령 연혁

개정시기	관련제도	내용
1963.11	「공영주택법」 제정	- 공영주택 및 복기시설 관리기준 - 입주자의 관리 의무 - 사업주체는 공영주택과 복리시설의 관리방법 등에 관한 관리규정을 정하고 건설부장관의 인가 필요
1964.05	「공영주택법 시행령」 제정	- 공영주택 관리조합의 조직에 관한 관리기준 - 공용주택의 규모에 따라 어린이놀이터, 집회소, 공동욕장 설치기준의무화
1965.08	「공영주택법 시행규칙」 제정	- 입주자의 관리의무 규정
1972.12	「주택건설촉진법」 제정	- 국민주택과 부대시설의 관리기준 - 입주자의 관리의무 - 공영주택법 폐지
1977.12	「주택건설촉진법」 전부개정	- 주택관리인 제도 신설 - 주택건설사업주체의 부대시설 및 복리시설 설치 의무화
1978.12	「주택건설촉진법」 개정	- 특별수선충당금의 적립 의무화 - 공동주택과 그 부대시설 및 복리시설에 대한 용도변경 등 행위제한 규정 - 사업주체의 의무관리 - 사업주체의 하자보수책임
1979.11	「공동주택관리령」 제정	- 사업주체의 의무관리기간 규정 - 용도변경에 관한 행위허가기준 - 하자보수기간 및 하자보수보증금 적립 - 자영회 구성 - 입주자대표회의의 법제화
1980.01	「주택건설촉진법」 개정	- 공동주택의 관리에 관한 중요사항은 입주자 대표회의에서 결정 - 입주자대표회의의 업무범위 및 운영기준 규정 - 하자보수보증금의 적립
1981.04	「주택건설촉진법」 개정	- 관리비의 내역산정방법 및 납부방법 규정 - 관리비연체에 따른 손해배상책임 규정 - 기술인력 및 장비를 갖춘 자치관리기구 구성 및 인가
1981.10	「공동주택관리령」 전부개정	- 안전관리계획 수립 - 의무적 관리대상 공동주택 범위 지정 - 입주자 대표회의의 구성 - 관리규약의 제·개정 절차의 구체화
1983.06	「공동주택관리령」 개정	- 300세대이상 중앙집중식 난방방식이 공동주택은 공인회계사에 의한 회계감사 의무화 - 장기수선계획수립 의무화 - 특별수선충당금 산출방법 및 사용절차
1984.04	「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제정	- 건물의 구분소유권 - 관리단의 구성 - 관리인의 선임 및 권한과 의무 - 건물건축분양자의 담보책임 - 공동주택표준관리규약 제정

개정시기	관련제도	내용
1987.12	「주택건설촉진법」 개정	<ul style="list-style-type: none"> - 주택관리사제도 도입 - 주택관리업자의 면허취소, 영업정지 및 과징금부과 규정 - 공동주택관리에 관한 감독 - 건축허가를 받아 분양을 목적으로 공동주택을 건축한 건축주도 하자보수책임과 하자보수 보증금 예치
1989.09	「공동주택관리령」 개정	<ul style="list-style-type: none"> - 500세대미만은 주택관리사 또는 주택관리사보 배치 - 500세대이상 공동주택은 주택관리사 배치 - 주택관리사 등의 자격시험 응시자격 규정 - 주택관리업자와의 계약기간을 2년 이상으로 규정
1994.01	「주택건설촉진법」 개정	<ul style="list-style-type: none"> - 주택관리사 등의 자격요건 규정 - 내부구조부의 하자보수 기간과 하자범위 규정 - 공동주택 구조안전에 중대한 하자 발견 시 안전진단 실시 - 안전진단 실시기관의 범위 등 설정
1994.08	「공동주택관리령」 개정	<ul style="list-style-type: none"> - 공동주택의 안전 점검 의무화 - 안전사고의 예방과 방범을 위한 경비업무 종사자 교육 실시 - 내력구조부의 하자보수기간과 하자범위 규정 - 관리비의 세대별 산정은 사용자부담 및 공평부담의 원칙에 따라 관리규약으로 지정
1998.12	「공동주택관리령」 개정	<ul style="list-style-type: none"> - 법적관리대상 공동주택 기준의 완화 - 세입자의 관리업무 참여로 권익 강화 - 하자보수종료 수 하자보수보증금 반환시기에 따른 반환금액 규정
1999.10	「공동주택관리령」 개정	<ul style="list-style-type: none"> - 사업주체에 의한 의무관리기간 삭제 - 분쟁조정위원회 구성·운영 등에 관한 규정 - 자치관리기구 인가신청기준 삭제 - 관리비·사용료·특별수선충당금 집행내역 공개의무 규정
2002.03	「공동주택관리령」 개정	<ul style="list-style-type: none"> - 입주자대표회의 구성원 과반수 찬성으로 공동주택 전유부분·공유 부분과 부대시설·복지시설에 대한 리모델링 제안 - 장기수선계획에 전유부분을 포함하여 특별수선충당금 적립
2003.05	「주택법」 전부 개정(주택 건설촉진법을 주택법으로 법령 변경)	<ul style="list-style-type: none"> - 시·도지사는 '공동주택 관리규약 준칙' 규정 - 공동주택관리령 흡수 및 통합 - 안전관리계획을 수립하고 안전관리자 및 안전관리책임자 선정 - 2003년 11월 '공동주택관리령' 폐지
2005.01	「주택법」 개정	<ul style="list-style-type: none"> - 장기수선계획수립대상 공동주택 지정 1. 300세대 이상의 공동주택 2. 승강기가 설치된 공동주택 3. 중앙집중식 난방방식의 공동주택
2005.05	「주택법」 개정	<ul style="list-style-type: none"> - 하자담보책임기간 규정 - 담보책임기간 내 하자책임범위에 관한 분쟁 시 건축분쟁조정위원회 조정 신청
2007.01	「주택법」 개정	<ul style="list-style-type: none"> - 장기수선계획에 의한 보수·교체 미시행시 입주자대표회의를 대표 하는 자는 1천만원 이하 과태료 부과 - 장기수선계획 조정 등에 입주자대표회의 참여
2007.04	「주택법」 개정	<ul style="list-style-type: none"> - 관리비공개 의무화 - 관리사무소장 업무집행 시 고의·과실에 따른 손해발행 시 손해 배상 책임 규정 - 주택관리사협회의 공제사업을 위한 기준 제정

개정시기	관련제도	내용
2008.03	「주택법」 개정	<ul style="list-style-type: none"> - 입주자대표회의 운영에 관한 구성원 교육 - 담보책임 및 하자보수 등에 관하여 국토해양부에 하자 심사분쟁조정위원회 설치 및 위원회 구성기준 규정
2009.02	「주택법」 개정	<ul style="list-style-type: none"> - 주택관리사로서 공동주택의 관리소장으로 10년 이상 근무자는 하자 심사분쟁조정위원회의 구성원 등에 포함 - 공동주택 관리주체는 관리비 내용 등 공개
2010.04	「주택법시행령」 개정	<ul style="list-style-type: none"> - 동별 대표자를 해당 선거구 입주자 등의 보통·평등·직접·비밀선거로 선출하고, 임기는 2년으로 하되 한 차례에 한하여 중임함 - 500세대이상 공동주택 회장 및 감사선출은 보통·평등·직접·비밀선거로 선출 - 동별 대표자와 입주자대표회의의 회장 및 감사선출을 위해 선거관리위원회 구성 - 다음년도 사업계획 및 예산안, 사업실적서와 결산서를 입주자대표회의에 제출함 - 입주자대표회의의 의결 또는 입주자 등의 1/10이상의 요구하는 경우 외부 회계감사 의뢰 가능 - 잡수입을 관리비와 함께 회계처리하고 증빙자료를 5년 동안 보관 - 입주자대표회의운영 및 윤리교육실시 - 관리방법을 주택관리업자에게 위탁하는 경우 국토해양부장관이 고시하는 경쟁입찰 방식으로 선정 - 공사 및 용역 등의 사업자 선정방법 고시

자료 : 심미자(2011), 「공동주택관리에 관한 연구_공동주택관리체제 및 체납관리비를 중심으로」

2) 공동주택 관리제도 현황

① 공동주택관리 관련 법체계

- 「주택법」 ‘제5장 주택의 관리’에서 규정하고, 「주택법 시행령», 「주택법 시행규칙」에서 세부적인 내용 제시
- 이들의 법령에서 정하지 않고 있는 사항에 대해서는 「민법», 「집합건물소유및관리에관한법률」의 적용을 받음
- 「주택법」 내에는 공동주택의 관리형태, 참여주체의 업무 및 책임, 비용부담 등을 규정
- 공동주택관리규약은 각 시·도지사가 준칙으로 정해야 하며, 이미 정부가 제정해 배포한 표준관리규약을 참조하여 각 아파트단지 마다 관리규약 규정

② 공동주택관리체제

□ 관리대상

- 주택법 적용대상 : 20세대 이상의 공동주택¹⁶⁰⁾(법 제16조), 주택건설사업 승인을

160) 공동주택은 아파트, 연립주택, 다세대주택, 기숙사를 말함(건축법 제2조제2항 2호)

연어 건설한 공동주택과 그 부대시설 및 복지시설에만 적용됨(영 제46조 ①)

- 의무적 관리대상 (법 제48조) : 주택관리사(보)배치, 장기수선계획 및 장기수선 충당금에 대한 계획이 요구됨
 - 300세대 이상의 공동주택, 150세대 이상으로서 승강기가 설치된 공동주택, 150세대 이상으로서 중앙집중식 난방방식의 공동주택

□ 공동주택의 관리형태(법 제43조)

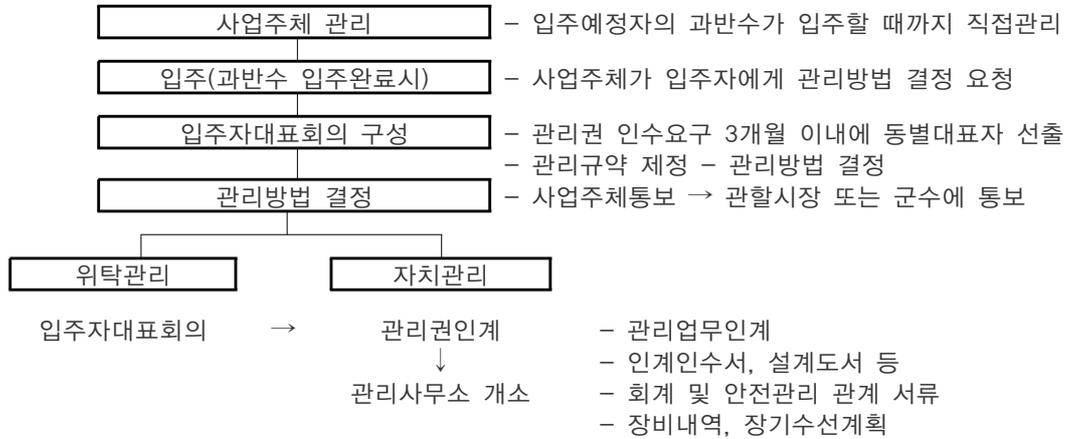
- 관리업무의 전문성 때문에 대부분의 공동주택에서 위탁관리를 하지만 일부 자치관리를 하기도 함

구분	관리 방식
사업주체 관리	국가 또는 지방자체단체, 한국토지주택공사 등 건설 사업주체가 입주예정자의 과반수가 입주할 때까지 관리토록 하는 방식으로, 입주예정자의 과반수가 입주하였을 때는 3개월 이내에 입주자대표회의를 구성해 사업주체와 관할 시장·군수·구청장에게 신고해야 함
자치 관리	입주자들이 스스로 관리기구를 구성하여 관리하는 방식으로, 공동주택을 건설한 사업주체로부터 관리요구를 받은 날로부터 6개월 이내에 관리사무소장을 자치관리기구의 대표자로 선임하고, 대통령령이 정하는 기술인력과 장비를 갖춘 자치관리기구를 구성해야 함
위탁 관리	입주자대표회의에서 주택관리업자를 선정하여 전부 또는 일부를 위탁하여 관리하는 방식으로, 국토해양부장관이 고시하는 경쟁입찰에 의해 주택관리업자를 선정하여야 함
혼합 관리	자치관리와 위탁관리의 장점을 혼용하는 방식으로, 주택관리 업무 중 일상적인 업무는 자치관리기구에서 관리하고 일부 설비보수업무 및 청소업무 등은 전문관리업체에 위탁하여 관리하는 방식

□ 자치관리 및 위탁관리

	자치관리	위탁관리
특징	-입주자에 의해 구성된 자치관리기구가 관리 -입주자대표회의 주도하에 관리직원 고용(관리소장, 관리직원 임명 등)	-관리전문회사에 의한 관리 -관리회사는 건교부장관의 면허를 받아야 함 -위탁관리로 결정시 동대표의 2/3이상 찬성을 얻어 관리회사 결정
장점	-입주자의 관리참여 가능성 큼 -관리비 절약 -기밀 유지 및 보안 안전에 유리 -관리요원의 애착심, 입주자간 친목	-전문가에 의한 관리, 소유자는 본업에 전념 가능 -관리업무의 효율성, 규모의 이익으로 비용 절감 -전문기술인력의 확보로 안전사고 예방 -경리사고 발생 시 관리회사 책임 부담
단점	-임대회의 지나친 간섭, 입주자간 주도권 다툼 -전문성 결여, 회계사고, 장기수선이나 관리 소홀로 인한 노후화 -근로이익 저하(제한된 인사교류)	-민을 만한 업체부족, 관리비 과다 -관리직원 신뢰 힘듦(불성실, 미숙한 관리 경우) -영리추구 시 부실관리, 소유자와 마찰 -주민 요구 사항 적극적 반영 힘듦 -2년마다 위탁업체 선정 시 비리 의혹

③ 공동주택 관리절차



④ 관리주체에 의한 관리조직 구성: 관리소장, 사무직, 시설직, 경비직, 청소직

□ 관리사무소장의 자격 및 업무

- 주택관리업자 또는 입주자대표회의(자치관리)는 주택관리사(보)를 관리사무소장으로 배치해야 하고 관리사무소장의 보조자로 주택관리사 배치할 수 있음(법 제55조 ①, 제56조 및 영 제72조). 위반 시 법적 제재 조치가 있음(법 제99조제2호, 제98조제9호)
 - 500세대 미만의 아파트 : 주택관리사 또는 주택관리사보
 - 500세대 이상의 아파트 : 주택관리사

- 관리사무소장은 아파트의 운영·관리를 위한 각종 유지·보수·교체·개량, 관리비 등 각종 경비의 청구·수령, 장기수선계획의 조정, 시설물 안전관리계획의 수립 및 건축물의 안전점검 등(법 제55조 ② 및 영 제55조 ②, 규칙 제25조, 제32조 ①)

□ 사무직/ 시설직/ 경비직/ 청소직

- 사무직: 관리비 및 사용료의 부과 등 공과금 징구 및 납부대행, 직원의 급여관리, 월별장기수선충당금의 징수·사용·보관·예치 등에 관한 장부 작성, 세대 민원처리
- 시설직: 시설물별로 안전관리자 및 안전관리책임자 선정하여 시행
- 경비직: 경비 및 보안, 순찰업무, 화재수신기 감시, 택배대행, 외부차량 주차단속, 방문객 안내 등
- 청소직: 공용부분(계단 및 복도, 화단, 주차장, 단지안의 도로 등)의 청소 담당

부록5. 저층주거지 유지·관리 지원사업 범위(서비스 항목)

[표 부록 5-1] 저층주거지 정비·관리 지원사업 범위(서비스 항목)

해피하우스	그린파크	두꺼비하우스
<ul style="list-style-type: none"> ○ 유지보수 <ul style="list-style-type: none"> - 긴급보수(동파, 옥상 누수 등) - 간단한 수리지원(부속품 교체) - 주택 개보수 컨설팅 - 주택안전점검(CCTV 설치) - 기타 위생설비시설 보수 등 - 유지보수 기술상담 ○ 에너지 효율개선 <ul style="list-style-type: none"> - 에너지 성능개선 컨설팅 - 고효율조명기기 교체지원(센터) - 고효율조명기기 교체지원(한전) - 신재생에너지 설비설치 ○ 주거복지 및 주택공동체 <ul style="list-style-type: none"> - 주거복지상담 및 자체사업 연계 - 커뮤니티 활성화, 프로그램 지원 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 담장허물기 사업 <ul style="list-style-type: none"> - 주차공간 확보 - 조경 조성 ○ 생활도로조성 사업 <ul style="list-style-type: none"> - 불법주차 방지 - 보도 설치 - 녹지 확충 ○ CCTV 설치 <ul style="list-style-type: none"> - 보안 및 불법주차 방지 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 주택관리(수익) <ul style="list-style-type: none"> - 긴급보수 - 수리지원(건축·설비·전기 소모품) - 공용공간 청소 관리 - 홈클리닝(방역·소독) ○ 주거개선(수익) <ul style="list-style-type: none"> - 노후·일반주택 리모델링 - 주택에너지진단과 효율개선 ○ 주거지원·주거복지 <ul style="list-style-type: none"> - 뉴타운·재개발사업 상담 - 주거약자 상담(공동임대주택 등) ○ 마을만들기(공공) <ul style="list-style-type: none"> - 마을 자원 발굴 - 동네학교 운영 - 주민의 지역일자리 창출
서울형 집수리	휴먼 타운	마을만들기 사업
<ul style="list-style-type: none"> ○ 유지보수 <ul style="list-style-type: none"> - 13개 표준공정에 따른 수리교체(도배, 장판, 단열, 도어, 방수, 샷시, 처마, 싱크대, 위생기구, 천정 벽공사, 타일, 페인트, 전기) - 보일러(한국에너지재단) ○ 고령가구 barrier free 개보수 <ul style="list-style-type: none"> - 안전시설 설치 - 장애요소 문턱 제거 ○ 쪽방촌 집수리 <ul style="list-style-type: none"> - 공동생활시설(화장실, 세탁시설 등) 개선 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 물리적 환경개선 <ul style="list-style-type: none"> - 주거환경 및 공공시설 개선 ○ 지역특성 강화 <ul style="list-style-type: none"> - 마을 문화예술 및 역사보전 - 지역의 관광상품화 ○ 생태환경 조성 <ul style="list-style-type: none"> - 환경경관의 보전 및 개선 ○ 공동체 역량강화 <ul style="list-style-type: none"> - 자치센터의 운영 - 정보센터의 설치 - 마을기업 및 마을학교 육성 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 도시 인프라 구축 <ul style="list-style-type: none"> - 주차장, 공원, 산책로, 진입로 ○ 주민복지시설, 생활편의시설 설치 <ul style="list-style-type: none"> - 경로당, 어린이집, 관리사무실, 쓰레기처리시설 ○ 보안 및 방법의 강화 <ul style="list-style-type: none"> - CCTV, 보안등, 경비소 등의 설치 - 자체방범조직의 지원 ○ 관리 및 유지보수 <ul style="list-style-type: none"> - 기반시설·건축물 리모델링 ○ 지역커뮤니티 강화 <ul style="list-style-type: none"> - 관리단위조직화, 관리규약 제정 - 관리소 운영