

저층주택 개보수 지원을 위한 주택정책 개선 방안 - 미국의 지원 프로그램 사례를 중심으로

심경미 부연구위원

요약

- 최근 기후변화 및 그에 따른 환경문제 대두, 인구감소 등으로 신규 개발을 통한 도시확장에서 기존 시가지의 관리로, 신규 주택공급에서 기존 주택 제고관리로, 도시정책 및 주거지 관리 패러다임이 변화하고 있음
- 이러한 변화에 맞춰 미국의 킹 카운티와 시애틀에서 운영하고 있는 주택 개보수 지원 프로그램의 현황 및 특성을 파악하여, 국내 주택 개보수 지원을 위한 정책방안을 제안

정책제안

- 주택 개보수 및 성능향상이 종합적으로 이루어질 수 있도록 국가차원의 지원 프로그램을 정책적으로 마련하여 운영, 주택종합계획에 관련 내용 반영
 - 에너지성능향상 프로그램과 별도로 주택 개보수 지원을 주목적으로 하는 국가차원의 지원 프로그램을 마련하여 에너지성능향상 프로그램과 연계하여 운영
 - 단독주택의 개보수 지원을 위해 지원 프로그램이 주거환경관리사업 대상지 내 우선 적용될 수 있도록 「도시 및 주거환경 정비법」 시행령 제60조를 개정, 주택 개보수에 대한 지원규정 마련
- 주택 개보수 관련 전담부서를 주택관련 부서내 설치·운영하고, 주민들의 상시적인 주택 개보수 및 관리 서비스를 제공하기 위해 지역별 전문지원센터를 설치·운영
 - 전문지원센터는 「지방자치법」 제112조에서 규정하고 있는 지방자치단체 조례 개정을 통해 지역중심의 주민센터 내 관련팀을 신설
- 전문인력 운영 및 다양한 간접서비스를 제공하기 위해 중앙정부 차원에서 교육 프로그램을 정기적으로 운영, 단독주택 관리를 위한 전문자격제도를 도입

1 미국의 주택 개선 정책 및 사업 개요

- 미국의 연방 정부 차원에서의 주택 개선(Home Improvement) 정책은 ‘주거 및 도시 개발부(HUD; Department of Housing and Urban Development)’의 주요 정책 가운데 하나로, 다른 정책과 유사하게 주로 융자금이나 보조금(loan or grant)의 형식을 통해 주거지 정비 및 개선사업을 지원함
- 미국의 주 정부 및 County와 City는 연방 정부 차원의 정책을 기본으로 연방 정부 정책보다 상세화 되어있으며, 각 주 정부 및 County와 City별로 조금씩 다른 운영 기준과 프로그램을 시행하고 있음
- 미국은 한국과 달리 다양하고 방대한 비영리적 커뮤니티 단체(CDC)가 존재하며 많은 조직들이 사적 기금이나 기부(Private Fund or Donation) 등을 통해 운영되는데, 주택 수리와 관련된 비영리적 커뮤니티 단체 역시 유사한 특징을 가짐
- 미국의 은행들은 주택 소유주들이 주택 내의 전기, 기계 관련 설비기기의 짧은 보증 기간으로 인하여 갑작스럽게 발생하는 주택 수리비용에 대비하도록 하기 위해 특별한 프로그램을 마련하여 주택 소유주들의 가입을 유도하고 있음
 - Wells Fargo은행의 주택 보호 플랜(Home Protection Plan)이 한 예인데 주택의 시스템 구성 요소나 기기 등의 수리 또는 교체 비용에 대해 보험 형식의 지원금을 운영하고 있음

2 주요 지원 프로그램 1: 킹 카운티 Housing Repair & Weatherization

■ 개요 및 서비스 내용

- 킹카운티의 Housing Repair는 저소득·중간소득 주택 소유자 및 세입자에게 주택 수리를 제공하고 동시에 지역의 주택 제고를 유지할 수 있도록 무이자 대출과 긴급 보조금 서비스를 지원하는 주택 개선 프로그램임
- 킹 카운티 ‘주택&커뮤니티 개발과(Housing & Community Development)’에서 운영하는 4개의 주요 프로그램 중 하나로, 전 직원 25명 중 5명이 Housing Repair를 담당하며 지역별 사무소를 통해 서비스를 제공

- 담당자들은 국가에서 시행하고 있는 에너지 효율진단(BPI, Building Performance Institute) 교육을 통해 건물성능평가에 대한 지속적인 교육을 받고 있음
- 미 연방 에너지부가 주관하여 제도와 예산을 마련하고, 각 주 정부는 할당된 보조금을 가지고 지역별 사무소를 운영

■ 서비스 내용

- 지붕 교체, 바닥·계단의 수리 및 교체, 낡은 구조체 수리 등의 서비스를 제공하며, 장애가 있는 세입자에게는 거실 및 현관의 접근성 개선을 위한 서비스를 제공. 단, 담장의 교체, 부엌 리모델링 또는 차고 설치 등에는 지원하지 않고 있음

킹 카운티 Housing Repair & Weatherization 서비스 내용

구분	Housing Repair	Weatherization
서비스 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, 담회벽 공동부 단열 - 에어컨 및 난방 시스템, 실내 난방기, 온수기 - 고체연료 가열기, 냉각장치 교체, 연료 개폐 - 단열 증명서 교부, 에너지효율 조명 - Weatherization 관련 수리

■ 지원 대상 기준

- 지원 대상은 소득기준에 따라 결정되는데 기본적인 주택 에너지 관련 서비스인 Weatherization의 수혜대상이 보다 많음. 이와 함께 주택소유자가 최소 1년 동안 주택에 직접 거주해야 하며, 자산 한계와 주택 가치 역시 일정요건에 부합해야 함
- 주정부는 긴급 상황에 처한 경우 60세 이상의 노인들, 장애인이 있는 가정, 자녀가 있는 가정에 우선권을 부여하여 운영하고 있음

■ 지원 내용 및 기준

- 지원 프로그램은 크게 Weatherization Loans, Housing Repair Loans, Emergency Grants, Mobile Home Grants로 구분되어 있으며, 소득수준에 따라 융자금(loan) 또는 보조금(grant)의 형태로 차별화하여 지원
- 무상보조금 지원은 재난과 같은 긴급수리가 요구되거나 이동주택에 한정된 특수한 지원으로 융자금 지원이 일반적임

킹 카운티의 Housing Repair & Weatherization 대출 및 보조금

Weather-ization Loans	Deferred Payment Loan Program	- 최대 대출한계 내에서 서비스에 대한 총 비용을 융자지원하며, 주택가치의 100%까지 대출 가능. 무이자 대출 최대 \$8,000까지 가능	- 주택소유주가 주택을 팔거나 새로운 소유주에게 양도할 때 또는 다른 지역으로 이사를 갈 경우 대출금은 상환됨 - 매달 납부할 필요가 없음
Housing Repair Loans	Deferred Payment Loan	- 최대 대출한계 내에서 수리비용 전체를 융자지원. 무이자 대출 최대 \$25,000까지 가능	
	Matching Funds	- 킹 카운티가 자금의 1/2를 제공하고, 나머지는 주택소유주가 지역 대출기관 또는 개인 펀드로부터 대출함. 무이자로 최대 \$25,000까지 가능 - 수리비용이 \$50,000을 초과할 경우, 초과금액은 주택소유주가 부담	
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)	

■ 수행절차

- 서비스를 받기 위해서는 일단 가까운 지역 사무소에 전화로 접수를 하고, 우편 또는 방문을 통해 서비스를 신청함. 프로그램 담당자는 서류를 검토하여 지원여부를 결정하고, 현장방문을 통해 주택 상태를 파악한 후 공사를 진행

킹 카운티의 Housing Repair & Weatherization 서비스 수행절차

지역 사무소에 접수	- 각 가정에 필요한 수리내용에 대해 상담 ※ 주 정부는 지역의 weatherization 사무소들의 최신 목록을 보유함	
신청서 작성	- 신청자는 우편 또는 방문을 통해 신청서를 접수함(개인 기밀 재정정보가 포함되어 있어 이메일 접수 불가)	
지원여부 결정	- 담당자는 신청자의 소득 및 세금 관련 서류 등을 검토, 자금 지원여부 및 융자 또는 무상 보조금 지원종류 결정	
현장방문을 통한 수리내용과 범위 파악	- 관계자는 수리범위 선정 및 비용견적서 마련을 위해 현장방문 일정을 전화로 정하고 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]	[Weatherization]
	- 공사의 종류에 따라 3~4개 업체 입찰에 참여 - 신청자 : 계약자 선정, 시 관계자 : 수리과정 감독 - 공사 완료 후 감사를 통해 하자 여부를 판단, 문제가 없을 경우 해당 시는 공사업체에 공사비용을 지급	- 일반적으로 하루 또는 이틀 안에 작업 완료 - 신청자는 최종점검을 통해 승인

3 주요 지원 프로그램 2: 시애틀 시의 HomeWise

■ 개요

- 시애틀 시의 HomeWise는 시애틀에 거주하는 시민 중 일정 소득수준에 해당하는 주택 거주자를 대상으로 무료 단열시공 및 주택수리 서비스를 제공하는 주택개선 프로그램임
- 시애틀 시 '주택과(OH; Office of Housing)'에서 담당. 담당 직원의 과반수가 건물관련 전문 기술자로 건물의 성능을 평가하고 적절한 서비스항목을 선정하며 작업의 관리감독 및 완료된 작업을 점검하는 역할을 직접 수행. 이들 역시 국가에서 시행하고 있는 에너지 효율진단(BPI) 교육을 지속적으로 받고 있음
- 예산은 연방정부 및 주정부, 그리고 시애틀 시의 전기회사 등에서 지원. 경기변동에 따라 규모가 변하며, 경제가 어려울 때 Weatherization에 더 많은 예산을 편성함. 예산 규모는 행정운영비를 포함하여 2011년에는 780만 달러, 2012년은 500만 달러 정도임

■ 서비스 내용

- 단독주택 및 공동주택 단열, 주택수리 등 아래 4가지 프로그램으로 구성되며, 세입자를 위한 지원 프로그램도 존재
- 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 등의 서비스를 제공

단독주택 관련 시애틀 HomeWise 프로그램 내용

구분	주요 내용
SFFW (Single Family Full Weatherization)	<ul style="list-style-type: none"> - 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'	<ul style="list-style-type: none"> - 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	<ul style="list-style-type: none"> - 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	<ul style="list-style-type: none"> - 주택소유주가 직접 업체 선정. 매년 대략 40개의 프로젝트를 지원함 - 지원서비스 : 주택건축, 개조, 수리(보수)와 관련된 작업

■ 지원 대상 기준

- 소득수준에 따라 무상 보조금지원(grants)과 저금리 융자지원(loan)이 있으며, 주택 유형 및 점유형태, 난방방식, 가구 구성원 수에 따라 다른 소득기준을 적용
- 세입자를 위한 지원 프로그램은 단독주택부터 아파트까지 다양하게 지원하고 있는데, 지원항목에 따라 가구당 \$2,000~\$4,000의 보조금이 지원되며, 신청절차는 보다 간단함

■ 수행절차 및 계약자 운영 특성

- 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 사업계약자를 통해 관련 공사를 진행. 공사는 통상 2~3주 정도 소요되며, 공사 완료 후 최종 점검 확인후 공사비를 지급함
- 시애틀 시의 HomeWise는 사업계약자 운영방식에 있어 필요업무를 선정하면 적정 업체를 검색하는 시스템을 갖추고 있으며, 회사의 규모 · 시공능력에 따라 등급을 결정하여 최종 선정함
 - 단독주택의 전체 단열(Single Family Full Weatherization)은 경쟁입찰 방식을 통해 업체를 선정하고, 독점방지를 위해 한 업체가 연간 10회 이상 선정되지 않도록 사전에 방지하고 있음
 - 주택수리(Home Repair)는 이전에 주택수리 프로그램에 참여한 업체를 대상으로 주택소유자가 직접 업체를 선정함

HomeWise 프로그램 신청	<ul style="list-style-type: none"> 시애틀 시 주택과에 HomeWise Weatherization 프로그램 신청
방문 및 해당 건축물 에너지 효율 검사	<ul style="list-style-type: none"> HomeWise 담당자는 해당 건축물의 에너지효율 검사를 실시 검사가 실시되는 동안 세대주 또는 대리인(agent)은 검사자와 함께 동행해야 하며, 검사는 보통 3~4시간 소요
건물주 · 세입자 자격요건 판단	<ul style="list-style-type: none"> 건물주 또는 세대주는 거주자 소득증명을 해야 함
HomeWise 작업 실시	<ul style="list-style-type: none"> 작업범위를 설정하고, 계약자의 입찰내용과 계약내용을 재검토 작업과정을 관리감독하고, 완료된 작업을 검사하며, 비용 지불

시애틀 시 HomeWise의 서비스 수행절차

시애틀 HomeWise의 프로그램별 공공의 역할

구분	공공의 주요 역할	계약방법(선정방식)
SFFW (Single Family Full Weatherization)	<ul style="list-style-type: none"> 해당 가구 · 건축물에 대한 에너지효율 검사 실시 작업범위 설정 및 계약자(업체) 선정 작업 관리감독 및 완료 후 검사, 계약자(업체)에게 작업비용 지불 	<ul style="list-style-type: none"> SFFW 프로그램에 참여한 업체를 대상으로 함 경쟁입찰방식으로 업체 선정 독점방지를 위해 업체당 연간 최대 10회 이하로 계약 제한
Single Family 'Specialty'	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> SFFW에 선정된 업체는 하도급을 통해 'Specialty' 수행 가능, 이때 SFFW 선정업체가 하청업체의 관리감독과 비용지불 담당, 책임 하청업체 선정이 어려운 경우 HomeWise에서 직접 계약자를 선정
Multi-family Weatherization	<ul style="list-style-type: none"> 해당 건축물 에너지 효율검사 실시 건물주에게 작업항목 및 범위 제한, 지역 계약자(업체) 정보 제공 작업완료 후 검사 및 비용지불 허가 	<ul style="list-style-type: none"> 공동주택 단열 프로그램에 참여한 업체를 대상으로 함 주택소유자가 직접 업체를 선정
Home Repair	<ul style="list-style-type: none"> 건물주에게 작업항목 및 범위 제한, 지역 계약자(업체) 정보 제공 관리감독, 소유주와 계약자(업체)간 의사소통 제공 작업완료 후 검사 및 비용지불 허가 	<ul style="list-style-type: none"> 주택수리 프로그램에 참여한 업체를 대상으로 함 주택 소유자가 직접 업체를 선정

4 시사점 및 정책 제언

■ 주택 개보수 지원에 목적을 둔 한국형 “HomeWise” 프로그램 국가차원에서 마련

- 국내의 경우 여러 부처에서 시행중인 관련 사업을 통합 · 운영하는 것은 각각의 지원사업의 목적이 약간씩 상이하고, 부분적인 지원으로는 종합적인 주택개선이 어려우므로 집수리와 관련된 지원 프로그램을 정책적으로 마련하여 운영
- 단독주택의 개보수 지원을 위해 지원 프로그램이 주거환경관리사업 대상지 내 우선 적용될 수 있도록 「도시 및 주거환경 정비법」 시행령 제60조 개정, 주택 개보수에 대한 지원규정을 마련

■ 주택 개보수 관련 전담부서 및 지역별 전문지원센터 설치, 운영

- 전문적이고 체계적인 주택 개보수 서비스를 수행하기 위해 별도의 전담부서를 설치, 운영. 특히 공동주택 위주의 주택관련 부서내 단독주택까지 포괄하는 주택개보수 관련 전담부서를 설치, 운영
- 주민들의 요구에 따른 상시적인 서비스 제공을 위해 지역별 「지방자치법」 제112조에서 규정하고 있는 지방자치단체 조례 개정을 통해 주민센터내 관련팀을 신설

■ 전문인력 운영 및 다양한 간접서비스 제공을 위해 중앙정부 차원의 교육 프로그램 정기적 운영, 단독주택 관리를 위한 전문자격제도 신설

- 주택 개량 및 에너지성능 등 공사 필요범위와 가능범위 판단 등의 업무수행을 위해 전문적인 관련 교육체계를 마련하고, 정기교육을 시행할 필요
- 특히 단순 비용지원 외에 주택개량에 대한 진단, 상담, 공사 수행업자에 대한 기술적 자문 등 다양하고 폭넓은 서비스 지원을 위해 전문인력 필요
 - 미국의 BPI(Building Performance Institute) 교육과 같은 정기적인 교육 프로그램을 마련하고, 프로그램 이수 시 자격을 인증해주는 제도를 도입
 - 특히 현재 공동주택에만 해당되는 ‘주택관리사’ 제도를 단독주택까지 확대 적용할 수 있도록 자격제도를 개정하거나 단독주택관리를 위한 별도의 자격제도를 신설

심경미 부연구위원 (031-478-9654, kmisim@auri.re.kr)

