

## 주거지원센터 구축 및 운영을 위한 정책 제언

서수정 선임연구위원, 변은주 연구원

### 요약

- 주택정책의 방향이 '주택공급'에서 '재고주택관리' 및 '주거환경의 질 개선'으로 전환되면서 보편적 주거복지 실현 수단으로서 주택 개·보수 지원정책이 확대 시행되고 있으며 민간차원에서도 저소득층 집수리 지원 사업 확산
- 2012년에는 사회취약계층을 위한 집수리 관련 정책을 종합적으로 지원하기 위해 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」에 '주거약자 주거지원센터' 설치 근거가 마련되었으며, 2014년에는 「건축법」에 노후 단독주택 성능개선을 위한 '주택관리지원센터' 설치 근거 마련
- 이에 주택 개·보수 등 주거지원을 위한 공공과 민간 사업을 종합적으로 관리·지원할 수 있는 중간지원조직으로서 주거지원센터의 기능과 역할을 정립하고 지역주민에게 주택관련 지원서비스가 체계적으로 전달될 수 있도록 구체적인 운영방안을 제시

### 정책제언

- 주거지원센터는 법적 통제력, 건축의 전문성, 실행력, 정책 전달 체계의 실효성, 지속가능성을 갖춰야 하며, 범부처 차원에서 통합적으로 운영될 필요
- 「건축법」상 주택관리지원센터를 중심으로 주거지원서비스를 총괄하는 중앙센터를 설치하기 위해 「건축법」 제35조제2항 개정 필요
- 지방자치단체 상황에 적합한 주거지원센터를 설치하고 유사기관에 업무를 위탁할 수 있도록 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」 제17조 주거지원센터 설치 규정 개정 필요

## 1 주거지원센터 운영제도 도입 배경

### ■ 주택정책의 패러다임 전환과 주거지원센터 설치근거 마련

- 최근 주택의 절대적 부족문제 해소와 함께 주택정책 추진방향이 ‘주택공급’에서 ‘재고주택관리’ 및 ‘주거환경의 질 개선’으로 전환
  - 2004년에는 「주택법」에 저소득층의 주거안정과 최소한의 삶의 질을 보장하기 위한 최저주거기준이 도입되었고, 사회취약계층을 대상으로 하는 주택 개·보수 및 집수리 지원사업이 중앙부처를 비롯하여 지방자치단체와 민간단체까지 확산
  - 2012년에는 사회취약계층의 집수리 관련사업과 주거복지정책의 체계적 전달을 위해 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」(이하 주거약자 지원법)에 주거약자 주거지원센터 설치 근거 마련
  - 주거약자 주거지원센터는 법 제2조에서 규정하는 ‘주거약자’를 대상으로 하는 조직이며, 주거약자를 위한 주택개조 지원 및 주거문제 상담, 생활관리 등에 관한 업무를 수행하도록 규정

주거약자 주거지원센터 관련 법적 근거

관련 조문	내용
지원대상 (제2조제1항)	가. 65세 이상인 사람 나. 「장애인복지법」 제2조제2항에 해당하는 장애인 다. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사람
업무(제17조)	1. 주택개조비용 지원을 위한 대상 주택의 확인, 개조공사의 적정성 확인 등 주택개조 지원에 관한 업무 2. 주거약자의 주거문제 상담 및 생활관리 등에 대한 지원업무 3. 주거약자가 거주하는 주택 및 주거환경에 대한 실태조사 4. 그 밖에 주거약자용 주택과 관련한 정보제공 등 대통령령으로 정하는 사항
운영주체(제17조)	국가, 시·도지사, 시장·군수·구청장

- 2014년에는 노후주택의 성능개선과 단독주택의 유지관리를 체계적으로 지원하기 위해 「건축법」을 개정(2014년 5월 개정, 11월 시행)하여 주택관리지원센터 설치 근거 마련
  - 주택관리지원센터는 단독주택 및 공동주택(주택관리업자 등에 의한 의무관리대상 공동주택 제외)의 소유자와 관리자를 대상으로 효율적인 건축물 유지·관리를 위한 기술지원 및 정보제공 업무를 수행하도록 규정

## 주택관리지원센터 관련 법적 근거

관련 조문		내용
지원대상(제35조의2)		단독주택 및 공동주택(「주택법」 제43조제1항에 해당하는 공동주택 제외)
업무	법 제35조의2	건축물 유지·관리를 위한 점검, 개량, 보수에 대한 기술지원 및 정보제공
	시행령 제23조의7	1. 건축물의 에너지효율 및 성능 개선 방법 2. 누전 및 누수 점검방법 3. 간단한 보수 및 수리 지원 4. 건축물의 유지·관리에 대한 법률 상담 5. 건축물의 개량·보수에 관한 교육 및 홍보 6. 그 밖에 건축물의 점검 및 개량·보수에 관하여 건축조례로 정하는 사항
	운영주체(제35조의2)	특별자치시장·특별자치도지사 및 시장·군수·구청장

- 2013년에는 쇠퇴지역의 활성화 정책의 일환으로 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」(이하 도시재생 특별법)을 제정하여 장소중심의 재생사업 추진을 위한 도시재생지원센터를 설치하도록 규정
  - 도시재생지원센터는 주거복지, 문화, 주택 개·보수, 사회적기업 육성 등 재생사업을 복합적으로 추진할 수 있도록 지원하는 것을 목적으로 하며 근린재생사업에서는 집수리 관련 사업 지원이 핵심적으로 등장
  - 이와 관련하여 지방자치단체에서는 이미 도시재생지원센터 및 유사 조직을 설치·운영하고 있으며, 사업추진이 본격화되면서 더욱 확산될 것으로 예상

## ■ 주거지원센터의 주요 업무 및 특성

- 각 법령에서 규정하는 지원센터는 법의 제정 목적에 따라 지원대상에는 차이가 있으나 주택 개·보수와 정보제공 업무를 공통적으로 포함
  - 이 중 도시재생지원센터의 업무 범위는 개별주택 유지관리와 개·보수 사업을 지원하는 것 이상으로 특정 장소를 대상으로 하는 주거복지 및 사회·경제적 재생사업 지원업무를 모두 포함
- 그러나 각 센터의 소관 부처가 국토교통부 내에서도 국토도시실 건축정책과(주택관리지원센터)와 도시재생과(도시재생지원센터), 주택토지실 주거복지기획과(주거약자 주거지원센터) 등으로 분리
- 이에 부처간 연계와 조정이 원활히 이루어지지 않을 경우, 기초자치단체 차원에서 각 관련법에 의해 부서별로 센터를 설치하면서 지원센터 간 업무 중복 예상
- 따라서 각 센터의 역할과 연계방안, 지방자치단체 특성에 따른 지원센터의 설치·운영을 지원하는 중앙지원센터의 설치 및 지원체계 마련 필요

각 법적 근거에 의한 센터별 특성

	관련 법령	소관부처	설치주체			운영주체	주요업무			
			중앙	광역	기초		개보수 지원	상담·정보 제공	사례 관리	기타
주거약자 주거지원센터	「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」	주택토지실 주거복지기획과	●	●	●	민간위탁 가능	●	●	●	실태 조사
주택관리 지원센터	「건축법」	국토도시실 건축정책과	-	●	●	-	●	●	-	-
도시재생 지원센터	「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」	국토도시실 도시재생과	별도 조직	●	●	-	●	●	-	계획 수립, 사업 지원, 교육 등

## 2 주거지원 관련 중간지원조직 운영사례와 시사점

### ■ 국외 주거지원 관련 중간지원조직 사례

- 주거지원 관련 중간지원조직을 운영하고 있는 국가는 영국과 미국, 일본이 대표적이며, 이 중 미국의 CHDOs(Community Housing Development Organizations)와 영국의 HIAs(Home Improvement Agencies)는 중앙지원센터를 보유하고 있는 전국 단위의 조직으로 기능을 수행
- 한편 일본의 주택만들기 나비센터와 도쿄도 방재·건축 마을만들기센터는 지방자치단체 차원에서 운영되고 있는 지원센터로 모두 주거지원 관련 사업을 주요 업무의 하나로 수행

국외 중간지원조직의 운영사례 비교

	미국 CHDOs	영국 HIAs	일본 주택만들기 나비센터	도쿄도 방재·건축 마을만들기센터
조직유형	민관협력조직	민관협력조직	민간조직	민관협력조직
설치주체	연방정부 HUD*	중앙정부 DCLG**	민간(주식회사로 설립되어 재단법인으로 변경)	도쿄도·특별구
운영주체	민간 비영리(인증 운영)	민간 비영리(공모계약·위탁운영)	민간	민간
공공지원	●	●	○(부분적)	●
조직체계	지역실행조직	중앙관리조직, 지역실행조직	단일 조직 (도쿄도 소재)	단일 조직 (도쿄도 소재)

		미국 CHDOs	영국 HIAs	일본 주택만들기 나비센터	도쿄도 방재·건축 마을만들기센터
인력구성		조직별 상이	조직별 상이	경영인력 9명, 전문인력은 등록제로 별도관리 (일급건축사, 법률 및 재정관련 전문가 등)	경영인력 10명, 전문인력은 5개부서 76명으로 구성(상근인력)
주요 업무	중앙	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>지역실행조직 지원               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 교육, 훈련, 평가 등</li> </ul> </li> <li>HIAs DB 운영·관리</li> </ul>	-	-
	지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>HOME 프로그램 운영               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 임대주택 신축</li> <li>- 노후주택 취득 및 재생</li> <li>- 신축·재생주택 재판 매 및 임대</li> <li>- 금융 지원</li> </ul> </li> <li>상담 및 교육(CHDO로 인 증받는 단체 특성에 따라 상이)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>취약가구 주택개조</li> <li>노후주택 개·보수</li> <li>주택에너지 효율화</li> <li>관련 정보제공 및 상담</li> <li>타 서비스연계 등</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>주택신축·개량을 위한 계획서 작성 지원</li> <li>파트너(주택건설회사, 시 공업체, 리폼업체) 선정 지원</li> <li>리폼업체 등록을 통한 정보제공(웹서비스)</li> <li>관련 정보제공 및 상담</li> <li>세미나 및 교육프로그램 제공</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>안전한 마을·거리조성 지원               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 도시재생 지원사업</li> <li>- 방재도시만들기 협력사업</li> <li>- 인재뱅크 운영</li> </ul> </li> <li>안전한 주거생활 지원               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 주택성능평가사업</li> <li>- 주택리폼 상담창구 운영</li> <li>- 고령자 등 거주지원</li> </ul> </li> <li>안전한 건축물조성 지원               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 내진리폼 평가사업</li> <li>- 내진사무소 등록사업</li> </ul> </li> </ul>
지원대상		지역 저소득주민	지원소요가 있는 모든 주민을 대상으로 하며, 주요 지원대상은 고령자· 장애인 등 취약계층 가구	지원소요가 있는 모든 주민을 대상으로 하되, 부분적으로 유료지원	지원소요가 있는 모든 주민을 대상으로 하며, 회원으로 운영

\* HUD : Department of Housing and Urban Development

\*\*DCLG : Department for Communities and Local Government

## ■ 국내 주거지원센터 구축 및 운영을 위한 시사점

- 국외의 주거지원 관련 조직들은 주택유지관리 및 개·보수를 비롯한 금융지원정보, 주거복지관련 상담 등 종합적 차원의 주거복지 서비스를 공공의 정책지원 업무로 인식하고 서비스 전달 체계 구축
- 각 지원조직은 민간의 전문 인력과 자원을 적극적으로 활용하고 있으며, 기술 인력 풀을 체계적으로 관리하여 필요한 지역에 지원할 수 있는 운영체계 구축
  - 최근 국내에서도 집수리 관련 마을기업이나 사회적기업 설립이 확산되고 있으므로 비영리 민간단체의 노하우와 인적자원을 활용하고 이들과 네트워크 체계를 구축하는 주거지원센터 운영모델 마련 필요
- 각 지원조직은 상담과 정보제공을 기본 서비스로 제공하며, 취약계층뿐만 아니라 일반가구까지 지원대상을 확대하여 주택 개·보수, 주택에너지 효율화 등을 다양하게 지원
  - 최근 국내 상황 역시 주거문제의 다양화, 소규모 주택건설 및 관리에 대한 수요 증가

등으로 주거지원에 대한 요구가 일반가구까지 확대되고 있으므로 향후 설치될 주거 지원센터는 소득, 가구특성을 반영하여 주거관리 서비스 수요대상을 확대할 필요

### 3 주거지원센터 구축 및 운영방안

#### ■ 건축과 복지 분야의 전문성을 통합한 주거지원센터 구축 기본방향

- 중앙부처가 지원하는 다양한 주택 개·보수 및 주거급여 지원정책을 ‘건축 전문성’을 바탕으로 복지 전문성이 결합된 협력과 조정을 전제로 지원센터 구축
  - 주거지원 정책은 국토교통부의 주거급여사업 외에도 환경부, 농림축산식품부, 산업통상자원부 등에서 부처별 특성에 따라 다양하게 시행되고 있음
  - 개별 지원사업은 지원금액이 충분하지 않고, 사업별 지원시기도 달라 근본적인 주거환경성능 개선 효과가 낮은 것이 현실
  - 따라서 신설되는 주거지원센터는 각 부처 사업을 연계·통합할 수 있는 협력과 조정능력을 갖추어야 함
- 중앙정부와 지방자치단체를 연계하는 중간지원조직으로서 효과적인 정책 전달 체계 구축을 전제로 함
- 민관협력형 지원센터 구축으로 민간차원에서 자생적으로 추진해 왔던 주거복지 지원업무가 지방자치단체에 설립하는 주거지원센터를 중심으로 결집될 수 있도록 유연한 협력관계 구축

#### ■ 주거지원센터 구축방안

- 중앙 주거지원센터 구축방안
  - 중앙 주거지원센터는 관련 업무의 전문성과 정책의 지속성을 바탕으로 구축되어야 하며, 이에 따라 ‘공기업 활용안’, ‘민·관협력형 중앙센터 신설안’, ‘광역단위 센터 대체안’과 같은 세 가지 대안 설정
  - 이를 다음의 여덟가지 조직구성 원칙에 따라 특성 비교

중앙 주거지원센터 구축 대안 비교

조직구성 원칙	공기업 활용안	민관협력센터 신설안	광역단위센터 대체안
법적 통제력	보통	보통	보통
범부처적 통합성	약함	매우 약함	필요 없음

조직구성 원칙	공기업 활용안	민관협력센터 신설안	광역단위센터 대체안
건축적 전문성	보통	높음	낮음
강력한 실행력	강함	보통	낮음
전달체계 실효성	보통	보통	지자체 위임
민관협력 용이성	보통	높음	보통
실행 가능성	높음	낮음	높음
지속 가능성	높음	보통	낮음

- 이상의 세 개 안을 비교한 결과 단기적으로는 조직 설립을 위한 예산과 설치기간의 부담을 고려하여 공기업 등 기존 조직을 활용함으로써 주거지원 업무의 기반을 구축하는 것이 중요
- 중장기적으로는 기존 공기업의 한계를 보완할 수 있는 새로운 중앙센터의 설립을 모색할 필요

#### • 지역 주거지원센터 구축방안

- 지역 차원에서는 주거지원을 공공서비스의 한 영역으로 인정하고, 행정체계 내에 포함시키는 방안을 구상하여 지역간 격차 없이 주거지원이 안정적으로 이루어질 수 있는 토대를 마련할 필요
- 다만 서울특별시와 같이 역량을 갖춘 민간단체들이 다수 존재하는 지역에서는 행정 조직체계상 또는 내용상의 큰 변화 없이 민간위탁으로 아웃소싱(outsourcing)하는 것도 가능
- 이에 지역단위 센터 설치 방안으로 설치주체 및 운영방식, 중앙정부의 예산지원 여부를 기준으로 네 개의 대안 설정

#### 지역 주거지원센터 구축 대안 비교

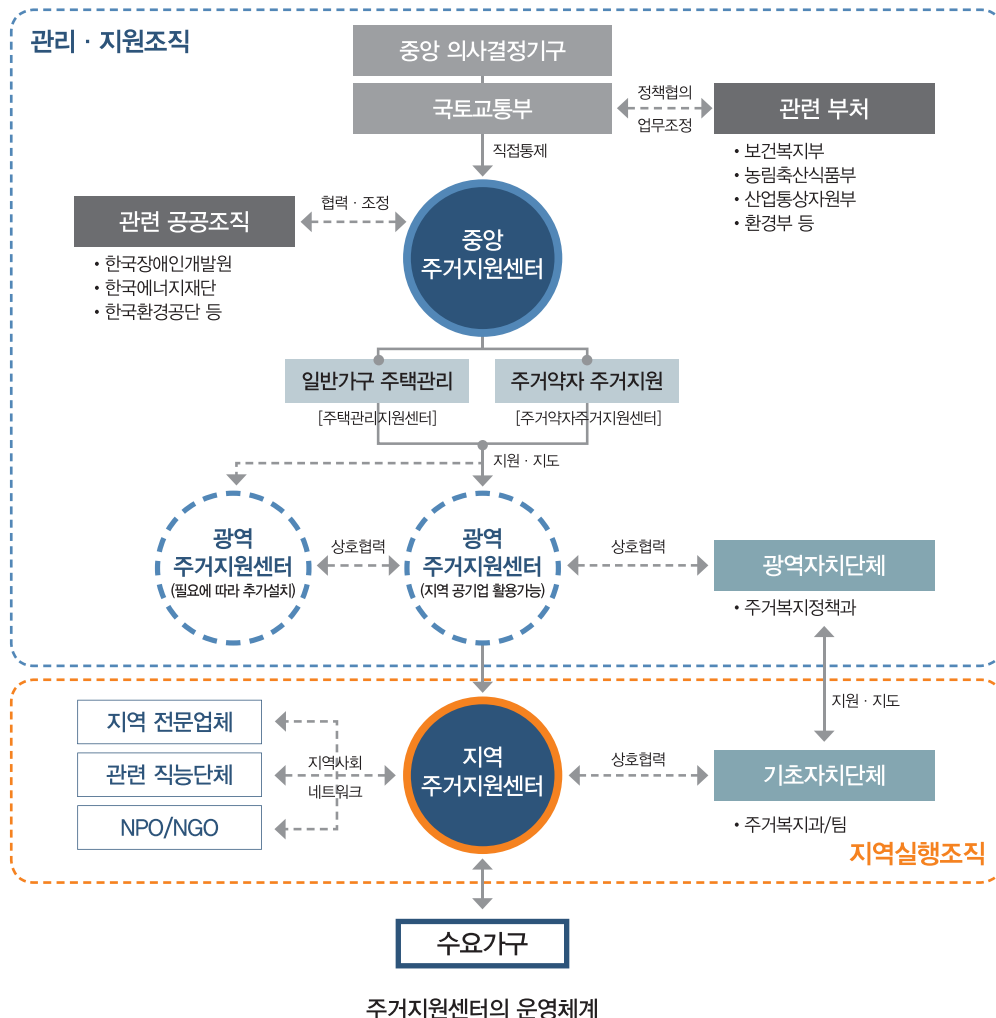
설치주체 · 운영방식 중앙정부 예산지원	중앙정부	지방자치단체	
		직영	민관협력
있음	대안1	대안2	대안3
없음	-	대안4	-

- 주거지원 업무의 현장밀착성, 생활밀착성 등을 고려한다면 ‘대안1’은 적절하지 않은 것으로 판단
- 또한 주거지원센터의 필요성을 인식한다면, 중앙정부의 예산지원은 필수적이며 이것이 전제되어야 지역의 안정적인 주거지원이 가능하다는 점을 고려하여 ‘대안2’를 주축으로 하되, 민관협력 토대가 마련된 지역의 경우 ‘대안3’을 적극적으로 추진하는 것이 적절
- 이와 함께 지방자치단체 인센티브 제공 방식 등을 통해 ‘대안4’의 장점인 지역 특성을 살린 창의적인 운영이 가능하도록 할 필요

## ■ 주거지원센터의 역할 및 주요 업무

### • 주거지원센터의 역할

- 주거지원센터는 공공에서 시행하는 주거지원 정책과 사업의 중간지원조직으로서 주택의 성능개선과 주거안정을 목적으로 하는 주택 개·보수 및 관리에 관한 물리적·비물리적 지원업무 수행
- 중앙 주거지원센터는 의사결정기구 및 국토교통부의 통제 하에 관련 부처 및 관련 공공조직과의 협력 관계를 유지하며, 주거지원서비스의 총괄 조직으로 운영
- 광역 주거지원센터는 지방자치단체의 특성에 따라 설치하도록 하며, 행정체계 내에 관련 부서를 설치하여 운영하거나 지역 공기업이 있을 경우 이를 활용하는 등 다양한 방법으로 운영 가능
- 지역 주거지원센터는 실질적 주거지원 업무를 담당하는 조직으로, 광역단위 조직과 마찬가지로 지역 특성에 따라 다양한 형태로 구성 가능



- 주거지원센터의 지원범위

- 주거지원센터의 일차적 지원대상은 주거취약계층으로, 이들의 주거문제를 지원하는 것이 최우선 과제
- 그러나 노후 주거지역에서의 주거문제는 일반가구에게까지 발생할 가능성이 크므로 센터의 지원대상은 관할 지역 내 주거지원 소요가 있는 모든 주민을 대상으로 확대할 필요

- 주거지원센터의 세부 업무 내용

- 중앙 주거지원센터는 주거지원 관련 업무의 전문성을 바탕으로 주거지원 사업이 효율적으로 운영될 수 있도록 지원하고, 지역 주거지원센터의 서비스 품질과 역량 강화를 위한 여러 제반 업무 수행
- 지역 주거지원센터는 장소 단위의 주거지원을 위한 실행조직으로, 관련 사업 통합관리, 상담 및 정보제공, 지역 데이터베이스(DB) 구축 및 관리 등의 업무 수행

주거지원센터의 주요 업무

	주요 업무 내용	
중앙 주거지원센터	① 정책·사업 기획 및 제안, 평가	• 국가적 차원의 주거지원 정책·사업 추진을 위한 업무 지원 • 각 사업에 대한 총괄적 평가
	② 지역센터 지원 프로그램 기획·운영	• 지역센터 전문가 교육·훈련 • 지역센터 관리·평가체계 마련 • 주거지원센터의 운영매뉴얼 및 개·보수 가이드라인, 사례관리 및 상담 매뉴얼, 표준견적서 등 주거지원센터의 안정적 운영을 위한 자료 연구 및 개발
	③ DB 총괄 관리	• 지역 주택 및 가구 DB 총괄 관리 • 사회복지통합관리망(행복e음) 연계
	④ 관련 연구 수행	• 지역 주거지원센터 의견 수렴 • 관련 제도 개선을 위한 연구 수행
지역 주거지원센터	① 관련 사업 통합 관리	• 지방자치단체와의 협력을 통한 사업 통합 관리체계 구축 • 사업 이력 기록
	② 주거지원 관련 정보 및 상담 창구 운영	• 취약계층에 대한 맞춤형 정보 제공 • 기본상담 및 유료 전문상담서비스 제공
	③ 지역 DB 구축 및 관리	• 지역단위 주택상태 및 개·보수 이력, 가구특성이 통합된 DB 구축 • 고령자·장애인 등을 위한 무장해화 사업 관련 DB 구축
	④ 주택 개·보수 표준견적 산출시스템 구축	• 시장조사 등을 통한 표준견적 산출시스템 마련 • 홈페이지 내 표준견적 산출시스템 구축 및 홍보
	⑤ 지역 내 주거지원 네트워크 구축 및 역량 강화	• 지역 내 공급주체 관련 정보수집 및 DB 구축 • 지역 내 관련주체 네트워크 구축
	⑥ 주택 개·보수 검사원 운영 및 취약 계층 정기 방문체계 구축	• 주택품질 향상을 위한 주택 개·보수 검사원 제도 운영 • 주택 개·보수 검사원을 통한 주택상태 점검 및 대응을 위한 취약 계층 정기 방문

## 4 주거지원센터 운영 및 정착을 위한 제도적 지원방안 제안

### ■ 주거지원센터의 안정적 설치·운영을 위한 법령 개정 방안

- 주거지원센터의 위상 정립 및 중복 설치 방지를 위한 제도개선 방안
  - 주거지원센터의 건축 전문성을 고려할 때 향후 설치할 중앙주거지원센터는 「건축법」 제35조의2(주택의 유지·관리 지원) 및 동법 시행령 제23조의7(주택관리지원센터의 설치 및 운영)에서 규정하는 ‘주택관리지원센터’가 중심이 되어 관련 업무를 수행하는 것이 적합
  - 주택관리지원센터의 경우, 주거약자 주거지원센터의 지원대상 가구를 포함할 수 있으며 업무 범위 역시 주택문제 및 제반업무로 규정되어 있어 건축 전문성을 바탕으로 하고 있다고 판단되기 때문
  - 이에 주거약자 주거지원센터의 설치를 규정하고 있는 주거약자 지원법 제17조(주거지원센터의 설치 등)에 ‘유사기관에 지정’에 관한 항목을 추가하고, 지정기관으로 「건축법」의 주택관리지원센터를 활용하도록 규정

주거약자 지원법 개정 방안

	현행	개정
제17조	제17조(주거지원센터의 설치 등)  ① 국가, 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 업무를 수행하기 위하여 주거약자 주거지원센터(이하 “센터”라 한다)를 둘 수 있다.  ...	제17조(주거지원센터의 <u>설치·지정·운영</u> )  ① 국가, 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 업무를 수행하기 위하여 주거약자 주거지원센터(이하 “센터”라 한다)를 <u>설치 혹은 지정하되, 대통령령으로 정하는 기관을 센터로 지정할 수 있다.</u>  ...

- 한편 최근 활발하게 추진되고 있는 도시재생 사업과 관련하여 현재 여러 지방자치단체에서 도시재생지원센터가 설치되고 있는 상황
- 따라서 향후 도시재생지원센터가 이미 설치·운영되고 있는 지역에 주거지원센터를 새로 설치하고자 할 경우, 기존 조직인 도시재생지원센터를 활용하여 조직의 중복을 방지할 필요
- 도시재생지원센터의 업무범위를 고려할 때 주거지원센터는 도시재생지원센터의 하부조직(branch)으로 운영되는 것이 바람직할 것으로 예상
- 센터의 설치 권한 확대 방안(중앙센터 설치)
  - 주거지원 업무를 전국적으로 확산시키고 관련 업무의 전문성과 지속성을 제고하기 위하여 중앙정부 차원의 주거지원센터 설치 필요

- 그러나 현행 「건축법」에서는 주택관리지원센터를 특별자치시·도 및 시·군·구에  
만 설치할 수 있도록 규정하고 있어 각 부처에서 시행하는 주거지원 정책업무를 총  
괄하는 중앙 단위의 센터 설치 근거가 없는 상황
- 반면 주거약자 지원법의 경우 중앙 및 광역, 기초자치단체에 모두 센터를 설치할 수  
있도록 규정되어 있으나 주거급여를 위한 주거복지 지원업무에 국한
- 따라서 건축 전문성을 바탕으로 중앙의 주거지원센터 설치를 위해서는 「건축법」 제  
35조의2의 개정이 필요

#### • 센터의 업무 범위 확대 방안

- 현재 「건축법」 제35조의2의 주택관리지원센터의 업무내용은 기존 주택의 유지와 관  
리에 초점이 맞추어져 있어 최근 증가하고 있는 신축 단독주택의 유지·관리 지원  
업무가 배제될 가능성이 있음
- 따라서 취약계층 및 일반가구를 포괄적으로 지원하는 주거지원센터 설치를 위해서  
는 신축 주택의 컨설팅, 계획수립 지원 등의 업무가 포함되도록 관련 법규 개정 필요

「건축법」 개정 방안

	현행	개정
제35조의2	<p>제35조의2(주택의 유지·관리 지원)</p> <p>① 특별자치시장·특별자치도시장 및 시장·군수·구청장은 단독주택 및 공동주택(「주택법」 제43조제1항에 해당하는 공동주택은 제외한다)의 소유자나 관리자가 제35조제1항에 따라 효율적으로 건축물을 유지·관리할 수 있도록 건축물의 점검 및 개량·보수에 대한 기술지원 및 정보제공 등을 할 수 있다</p> <p>② 특별자치시장·특별자치도시장 및 시장·군수·구청장은 제1항에 따른 기술지원 및 정보제공 등을 위하여 필요한 경우에는 특별자치시·특별자치도 및 시·군·구(자치구를 말한다)에 주택관리지원센터를 설치·운영할 수 있다.</p> <p>③ 제2항에 따른 주택관리지원센터의 설치·운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</p>	<p>제35조의2(주택의 유지·관리 지원)</p> <p>① <b>국가 또는 지방자치단체</b>는 단독주택 및 공동주택(「주택법」 제43조제1항에 해당하는 공동주택은 제외한다)의 소유자나 관리자가 제35조제1항에 따라 효율적으로 건축물을 유지·관리할 수 있도록 <b>건축물의 점검 및 신축·개량·보수에 대한</b> 기술지원 및 정보제공 등을 할 수 있다</p> <p>② <b>국가 또는 지방자치단체</b>는 제1항에 따른 기술지원 및 정보제공 등을 위하여 필요한 경우에는 특별자치시·특별자치도 및 시·군·구(자치구를 말한다)에 주택관리지원센터를 설치·운영할 수 있다.</p> <p>③ 제2항에 따른 주택관리지원센터의 설치·운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</p>

#### ■ 주거지원센터의 정착 및 지속적 운영을 위한 중장기 운영방안

- 향후 주거지원센터가 안정적으로 설치, 운영되기 위해서는 다음 표와 같이 초기 중앙정부의 재정지원을 토대로 공기업 등 기존 조직을 활용하는 단기 적용방안과 관련법 개정을 통한 중·장기적 운영방안 마련이 필요

주거지원센터 운영을 위한 단계별 추진방안

		단기	중기	장기
중앙단위 조직형태		공기업 등 기존조직 활용	법 개정에 의한 별도조직 확립	
예산확보		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 중앙 주거지원센터: 국토교통부 예산에서 확보</li> <li>• 지역 주거지원센터: 시행령으로 예산확보</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 중앙 주거지원센터: 기재부에 예산 요청</li> <li>• 지역 주거지원센터: 중앙과 지방의 예산부담 균등화</li> </ul>	
조직구성		설립초기 20~30인 구성		40~50인으로 확대
역할	중앙	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 정책 · 사업 기획 및 제안</li> <li>• 주거지원센터 운영지침 마련</li> <li>• DB 구축 및 관리</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주거지원센터 운영지침 보급 및 개선</li> <li>• 광역 · 지역 전문가 교육 · 훈련 프로그램 운영</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 연구기능 확대</li> <li>• 교육 · 훈련 프로그램 심화</li> </ul>
	지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 관련사업 통합 관리</li> <li>• 관련 정보 제공 및 상담창구 운영</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 지역 DB구축 및 관리</li> <li>• 주택 개 · 보수 검사원 운영 및 취약계층 정기 방문체계 구축</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주택 개 · 보수 표준견적 산출 시스템 구축</li> <li>• 지역 내 주거지원 네트워크 구축 및 역량강화</li> <li>• 마을단위 주택 개 · 보수 지원</li> </ul>
중앙-지방 관계		지원대상으로서 지역 센터와 수직적 관계	역할분담에 의한 상호협력 관계	DB 구축과 연계를 통한 긴밀한 협력 관계

서수정 선임연구원 (031-478-9645, sjseo@auri.re.kr)

변은주 연구원 (031-478-9644, ejbyun@auri.re.kr)

