

주거지원센터 구축 및 운영방안에 관한 연구 (2)

A Study on the Establishment and Operation of the Center for the Vulnerable to Housing (2)

서수정 Seo, Soo Jeong
변은주 Byun, Eun Joo
김성근 Kim, Sung Geun
정지범 Chung, Ji Bum
이화진 Lee, Hwa Jin
김윤이 Kim, Yun Yee

(a u r i

AURI-협동-2014-1

주거지원센터 구축 및 운영방안에 관한 연구 (2)

A Study on the Establishment and Operation of the Center for the Vulnerable to Housing (2)

지은이: 서수정, 변은주, 김성근, 정지범, 이화진, 김윤이

펴낸곳: 건축도시공간연구소

출판등록: 제385-3850000251002008000005호

인쇄: 2014년 12월 31일, 발행: 2014년 12월 31일

주소: 경기도 안양시 동안구 시민대로 230 아크로타워 B-301

전화: 031-478-9600, 팩스: 031-478-9609

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

가격: 21,000원, ISBN: 979-11-5659-018-7

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

경제·인문사회연구회 협동연구 총서
“주거지원센터 구축 및 운영방안에 관한 연구 (2)”

1. 협동연구 총서 시리즈

협동연구 총서 일련번호	연구보고서명	연구기관
14-54-01	주거지원센터 구축 및 운영방안에 관한 연구	건축도시공간연구소

2. 참여연구진

연구기관		연구책임자	참여연구진
주관 연구기관	건축도시공간연구소	서수정 선임연구위원 (총괄책임자)	변은주 연구원
협력 연구기관	한국행정연구원	김성근 부연구위원	정지범 연구위원 이화진 전문연구원
	한국도시연구소	김윤이 책임연구원	-

3. 연구 심의위원

소속	심의위원
건축도시공간연구소	유광흠 선임연구위원
건축도시공간연구소	오성훈 연구위원
국토교통부 주거복지기획과	김경현 사무관
경기대학교 건축대학원	이영범 교수
도시사회연구소	서종균 박사

4. 연구 자문위원

소속	자문위원
국토연구원	김혜승 연구위원
경기개발연구원	남원석 연구위원
도시사회연구소	홍인옥 소장
한국보건사회연구원	이태진 연구위원
한국토지주택연구원	문효곤 수석연구원

연구요약

제1장 서론

지속적인 주택공급으로 주택의 절대적 부족 문제가 해소되면서 국내 주택정책의 방향이 ‘주택공급’에서 ‘재고주택 관리’ 및 ‘주거환경의 질 개선’으로 전환되었다. 이와 관련하여 2004년에는 「주택법」에 저소득층의 주거안정과 최소한의 삶의 질을 보장하기 위해 ‘최저주거기준’을 도입하였고, 중앙정부 및 지방자치단체 차원에서 주거 취약계층을 대상으로 에너지성능 개선, 취약한 설비수준 개선 등 주택 개·보수 지원사업을 다양하게 시행, 확대하여 왔다.

그러나 이와 같은 다양한 주택 개·보수 사업은 단위사업의 개별적 시행, 단기재정 투입, 성과중심의 사업운영 등으로 종합적인 주거성능 개선 효과가 미미하다는 문제가 제기되고 있다. 이러한 한계와 문제에 대응하기 위하여 2012년 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」(이하 주거약자 지원법)에서 주거복지 전달체계와 주거 취약계층의 집수리 관련 정책을 종합적으로 관리·지원할 수 있는 ‘주거약자 주거지원센터’ 설치에 대한 제도적 근거를 마련하였다. 이와 관련하여 1차년도 연구에서는 2000년대 이후 확대되고 있는 취약계층을 위한 공공의 주택 개·보수 지원정책의 합리적인 전달체계를 확보하기 위한 지원조직의 필요성을 인식하고 주거분야의 전문성에 기반을 둔 ‘주거약자 주거지원센터’의 설립방안 및 조직체계를 제시한 바 있다.

이와 함께 최근 전면철거 정비사업의 퇴조에 따른 일반 노후 단독주택의 성능개선을 위한 정책이 추진되어 그 관리 방안으로 노후 단독주택 개·보수지원 강화 및 관리체계 구축이 논의되고 있다. 이와 관련하여 단독주택 재건축에 필요한 정보가 부족한 건축주들을

위한 설계·시공·자재 정보 시스템을 구축할 계획이며, 이를 지원하기 위한 지원조직인 ‘주택관리지원센터’를 지방자치단체 단위에 설치하여 소규모 주택의 유지·보수에 대한 기술지원을 실시하고자 한다. 그러나 주택관리지원센터 제도화에 따른 세부 운영방안과 업무범위 등에 대한 구체적인 대안은 아직 미흡한 상황이다.

한편, 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」(이하 도시재생 특별법)의 제정으로 그동안 칸막이식으로 운영되던 주거복지, 문화, 주택 개·보수, 사회적기업 육성 등 마을단위 경제활성화 지원 정책을 장소 중심으로 연계하여 복합적으로 시행하는 장소 중심의 근린재생사업이 추진될 예정이다. 이와 관련하여 지방자치단체에서는 이미 마을만들기지원센터, 도시재생지원센터 등을 설치·운영하고 있으며, 도시재생 특별법에 의한 사업 추진이 본격화되는 2015년에는 제도적 근거를 갖춘 도시재생지원센터 설치가 확산될 것으로 예상된다. 도시재생 특별법 제정과 관련하여 지방자치단체에서 설치되고 있는 지원센터는 주요 업무 중 하나로 저소득층 주거복지 연계, 집수리 사업 지원 등을 포함한다.

또한 해비타트 등 비영리 민간단체와 사회적기업, 마을기업 등에서도 취약계층의 주거안정을 위한 집수리 사업을 추진 중에 있다.

즉, 법적 근거를 갖춘 ‘주거약자 주거지원센터(주거약자 지원법)’, ‘주택관리지원센터(건축법)’, ‘도시재생지원센터(도시재생 특별법)’ 등이 동시다발적으로 제시되면서 각 기관 역할, 업무범위, 정책지원 대상과 전달체계 등에 대한 혼란이 예상되는 상황이다. 이와 함께 주거복지에 관한 기본 원칙 및 정책과 이를 지원하는 ‘주거복지지원센터’에 관한 내용을 담고 있는 ‘주거복지기본법안’이 발의되어 현재 위원회 심사단계 상태로, 향후 본 법이 통과할 경우 지원조직의 과잉과 중복이 우려된다.

본 연구는 ‘저소득층 주거환경개선센터 구축 및 운영방안에 관한 연구(1)’의 2차년도 연구로, 1차년도 연구에서는 도시재생 특별법과 건축법에 의한 주거지원 업무를 포함하는 관련 센터 설치에 대한 법적 근거가 없었으므로, 주거약자 지원법에 의한 ‘주거약자 주거지원센터’ 설치와 관련한 조직체계와 운영방안을 제시하였다. 그러나 최근 발표된 국토교통부의 정책 방향에서 소규모 주택에 대한 지원과 관리가 중요하게 언급되고 있는 바, 2차년도 연구에서는 새롭게 제시된 법적 근거인 ‘주택관리지원센터’의 역할과 기능, 조직 운영모델 등의 집중 검토가 필요하다.

또한, 새 정부의 맞춤형 복지 정책에 따라 보건복지부에서 통합 관리하던 기초생활

보장 수급자 대상 급여가 개별급여로 전환되었다. 이에 따라 국토교통부에서 주거급여 업무를 담당하게 되면서 자가가구 대상 사업(주거현물급여 집수리)의 경우 2015년부터 이관 예정으로 중앙정부 차원에서 관련 업무의 조정 및 통합 움직임이 일고 있다.

이에 따라 본 연구는 1차년도 연구에서 제시한 ‘주거약자 주거지원센터’와의 연계·조정을 전제로 장소 중심의 주거지원 정책전달이 체계적으로 이루어질 수 있도록 지방자치단체의 상황과 특성에 적합한 형태의 조직체계와 구체적 운영방안을 제시하는 것이 주요 목적이다.

제2장 주거지원 관련 정책 및 사업추진 현황

제2장에서는 국내 주거지원 관련 정책의 방향과 목표에 대해 정리하고, 보편적 주거지원과 이를 위한 거버넌스 구축 및 중간지원조직의 필요성에 대해 검토하였다.

국내 주거지원 정책은 주택공급에서 재고주택 관리 및 주거환경 질 개선으로의 방향 전환과 이에 따른 양적 확대 추세를 거치고 있음에도 명확한 방향과 목표가 부재한 상황이다. 이에 본 연구는 주택 개·보수를 포함하는 주거지원 정책의 방향을 재고주택의 성능 개선을 통한 주거지의 지속가능성 확보, 주택 에너지효율 향상을 통한 거주성능 개선 및 주거비용 경감, 최저주거기준에 미달하는 주거약자 거주주택의 주거안전성 확보 등 세 가지로 설정하였다. 그리고 이를 달성하기 위한 수단으로 주택상태 파악을 위한 실효성 기준 도입과 정확한 현황 파악, 이를 토대로 한 정보 구축 기반이 마련되어야 하며 이를 전문적으로 지원할 조직이 구성될 필요가 있다. 이에 따라 향후 전개될 주거지원 정책은 주거지원 소요가 있는 일반가구까지 포함하여 보편적인 개념으로 접근해야 하며, 이를 위해서는 다양한 주체의 정보와 자원을 조정·연계할 수 있는 ‘중간지원조직’의 역할이 필요할 것으로 판단하였다.

그러나 현재 국내 주거지원 관련 정책은 주로 저소득가구를 대상으로 하는 정책에 한정되어 있으며, 일반가구까지 포함하는 정책은 금융지원 정책에 국한되어 있는 상황이다. 이에 본 연구는 중앙정부와 주요 지방자치단체에서 추진하고 있는 관련 사업의 운영 내용을 조사하고, 전달체계에 초점을 맞추어 사업 운영상의 한계와 문제점을 도출하고 향

후 개선방안을 모색하였다.

현재 중앙정부와 지방자치단체에서 시행하고 있는 사업은 대부분 소득 수준을 바탕으로 지원대상을 선정하여 다수의 사업이 수급가구 및 차상위가구, 그 중에서도 중앙정부의 사업은 특히 자가가구 위주로 집중 시행되고 있다. 이에 따라 일반 저소득가구(수급가구에서 탈락하였으나 자력으로 주거환경 개선이 어려운 가구)에 대한 지원이 미흡한 것으로 나타났다. 또한, 주택 개·보수에 대한 지원사업임에도 불구하고 주택 상태에 따른 선정 기준이 마련되어 있지 않은 상황이다.

또한, 현행 개·보수 관련 사업의 지원금액 규모는 가구당 150만원~380만원으로 크게는 두 배 이상 차이가 있으나, 이는 주택의 구조보강과 같은 근본적인 문제 개선 및 특수가구 시공에는 다소 부족한 지원규모이다. 이에 따라 대부분의 사업이 지원금액 범위 내에서 시공이 가능한 부분 위주로 진행되어 실제 개·보수 수요에 적절한 대응이 불가한 상황이다. 또한 농어촌 장애인 주택개조사업의 경우 지원대상인 장애인가구에서 가장 소요가 높은 화장실 시공이 지원금액 규모(380만원/가구)로는 매우 부족하다는 의견이 지속적으로 제기되고 있다. 이러한 상황에서 지원가구의 주택상황 및 개·보수 필요 부분에 맞는 시공 보다는 지원 범위 내에서 시공하는 사례 다수 발생하고 있으며, 이에 따라 양질의 주거환경 개선 효과는 미비한 상황이다.

현재 보건복지부 소관 사업의 경우, 사회복지통합관리망(행복e음)을 통하여 사업 수혜가구 정보를 기록·관리하고 있으나 타 부처 담당자에 대한 접근을 불허하는 등 다소 폐쇄적으로 운영되고 있다. 또한, 행복e음은 가구의 최저생계비나 장애유무 등의 정보만으로 주택 개·보수와 관련된 종합적 정보 제공에는 한계가 있다. 그러나 이 외 타 사업은 DB조차 구축되어 있지 않아 시공업체 등에서 별도의 이력관리를 하지 않는 한 사후지원에 어려움을 겪고 있는 상황이다. 저소득가구의 안정적인 주거지원을 위해서는 가구상황과 주택상황을 종합적으로 판단하여 일회적인 집수리가 아니라 근본적인 주거환경이 개선될 수 있는 방안을 마련하는 것이 바람직하다. 그러나 주거지원관련 사업에 대한 DB는 주택 개·보수 사업임에도 불구하고 인적 DB에 국한되어 있어 주택의 노후도나 성능상태를 종합적으로 판단할 수 있는 근거로는 부족한 상황이다.

이와 함께 중앙정부나 지방자치단체, 민간에서 각기 추진하는 개별적인 사업은 지원사업의 목적에 따라 창호, 지붕, 난방시설 등 단일 부재 중심의 지원사업을 추진함으로써

효과적인 주택성능 개선이 미흡한 것으로 지적된다. 특히, 슬레이트 처리지원사업의 경우 슬레이트지붕 ‘철거’만을 지원하는 사업으로 지방자치단체의 별도 지원이 없거나 자부담에 의한 개량이 어려운 가구는 사업을 중도 포기하는 사례가 다수 발생하고 있다. 타 부처 및 지방자치단체 차원에서 시행하는 지붕 개량 사업과의 원활한 연계방안 모색이 필요하다. 이와 관련하여 현행 사업의 추진과정 중 시기와 주체가 유사한 ‘지원대상가구 조사’ 및 ‘대상가구 발굴’ 과정을 조정한다면 사업 간 연계 추진이 가능할 것으로 판단하였다.

한편, 현재 저소득가구를 중심으로 하는 주택 개·보수 실행주체는 지역자활센터나 사회적기업이 우선 발주를 통해 선정된다. 일부 자활센터 등은 지속적인 업무능력 향상을 통하여 기술수준도 향상되었지만 대부분의 사업은 단순한 주택 개·보수 사업을 수행하면서 기술교육 등의 부재로 전문인력 확보에 어려움을 겪고 있다. 또한 아파트 중심의 건설 시장이 장기화되면서 주택 관련한 기능인들의 네트워크 체계도 붕괴되어 종합적이고 체계적인 주택성능개선 사업 추진이 곤란한 상황이다. 따라서 효율적인 주거지원 사업추진을 위해서는 기술인력의 전문성 확보를 위한 교육프로그램 운영이 필요할 것으로 판단된다.

현재 주택 개·보수 관련 사업의 평가는 지원가구 수에 초점이 맞추어진 정량적인 실적 위주 평가로 진행되고 있다. 이에 따라 시공 후 현장 확인, 감리, 가구 만족도 조사 업무가 체계적으로 이루어지지 않는 등 정성적 측면의 평가체계가 미흡한 상황이다.

제3장 주거지원 관련 지원조직 운영실태

제3장에서는 주거지원 관련 사업 추진과정에서 중간조직으로 운영되고 있는 국내 조직의 운영현황을 살펴보고, 문제점과 한계를 파악하여 향후 주거지원센터에서 수행해야 할 역할에 대해서 고찰하였다.

이를 위하여 우선 제2장에서 정리한 조직과 그와 유사한 기능을 수행하고 있는 조직을 파악하여 운영주체에 따라 중앙차원의 공공조직과 지방자치단체 차원의 공공조직, 지방자치단체와 협력을 통해 운영되는 민관협력조직으로 구분하였다. 그리고 각 조직의 조직체계 및 운영구조, 기능 및 역할, 주요 업무 등에 조사하였다.

이와 함께 지역을 기반으로 주택 개·보수를 포함한 주거지원 사업을 시행하고 있는

조직을 대상으로 사업 운영체계 및 전달체계 등을 조사하여 지역 차원의 주거지원센터 운영에 대한 시사점을 도출하고자 하였다.

조사를 통해 각 중간조직들의 기능과 역할에 따라 사업 관리조직과 사업 관리 및 시행조직, 사업 시행조직으로 구분할 수 있었다.

기능 및 역할에 따른 주거지원 관련 조직 구분

		사업 지원·관리조직	사업 관리+시행조직	사업 시행조직
해당 조직	공공	한국장애인개발원 한국에너지재단 한국환경공단	LH 주거급여사업소 전주 해피하우스센터 익산 주택문화창의센터	-
	민관	-	서울 주거복지지원센터 경기 무한돌봄센터	지역자활센터 자활기업
	민간	-	-	민간 사회적기업 및 마을기업
주요 업무		<ul style="list-style-type: none"> • 공공의 주거지원 사업 관리 - 사업 예산 집행 및 정산 - 대상가구 선정 지원 - 시공업체 선정 - 사업 평가 등 	<ul style="list-style-type: none"> • 공공의 주거지원 사업 관리 • 자체 사업 병행 수행 	<ul style="list-style-type: none"> • 공익형 집수리사업 및 자체사업 직접 시행

사업 관리조직은 현재 중앙정부 차원에서 추진되는 사업 시행을 지원하는 조직으로 한국장애인개발원(보건복지부 사업), 한국에너지재단(산업통상자원부 사업), 한국환경공단(환경부 사업) 등이다. 이들은 모두 해당 부처 산하 기관으로, 사업 시행에서의 주요 역할은 대상가구 선정 지원, 지역별 시공업체 선정, 사업예산 집행 및 정산, 사업 평가 등 해당 사업의 전달 및 관리 업무로 한정된다. 한국장애인개발원이 보건복지부 사업과 관련하여 기술자문 역할을 수행하면서 다소 다른 역할을 하고 있으나 한국장애인개발원 역시 서울특별시의 저소득 장애인 주거편의지원사업에서는 유사한 역할을 수행한다. 이 조직들의 수행하는 역할과 그 시기가 유사하다면 대상자 선정 및 사업 평가 과정 등은 협력을 통하여 조정함으로써 보다 효율적인 주거지원 정책 추진이 가능할 것으로 판단된다.

사업 관리 및 시행조직은 주거지원과 관련된 공공의 사업을 운영하면서, 정보 관리 및 교육 등의 지원 업무를 수행하고 자체적으로도 사업을 수행하는 조직으로 운영주체에 따라 공공직영과 민간위탁으로 구분된다.

공공직영 조직의 경우, 지방자치단체의 재정도 및 자치단체장의 의지, 역량 등에 이유로 지방자치단체 차원에서 주도적으로 조직을 운영하는 사례가 많지는 않다. 그 중 선도적으로 사업을 추진한 전주시 해피하우스센터와 이를 벤치마킹하여 설치된 익산시 주택

문화창의센터의 사례를 비교해볼 필요가 있다. 전주 해피하우스센터의 경우, 단순·소규모 집수리를 지원하는 자체사업(해피하우스사업)을 중심으로 운영된다. 그러나 단순·소규모 집수리 업무의 특성상 지원 소요가 지속적이지 않으며, 이에 따라 새로운 사업 발굴의 필요성이 제기되어 현재 집수리 관련 교육, 컨설팅 및 마을가꾸기 등으로 사업 범위를 확대하고 있는 추세이다. 그러나 공공조직이 경직성으로 타 부서와의 협력관계가 다소 약한 편이며, 민간 부문과의 협력체계도 밀접하지 않은 편이다. 보다 후에 설치된 익산 주택문화창의센터의 경우, 자체사업 외에 익산시와 전라북도의 사업을 대행하기도 하는 등 보다 발전적 형태로 운영되고 있다. 또한, 복지부서와의 협조를 통해 사회복지통합관리망(행복e음) 접근 권한을 부여받아 대상자 선정 및 관리 업무를 보다 원활하게 수행하고 있다. 그러나 공공직영으로 운영되는 조직의 경우, 공통적으로 예산 및 인력의 한계로 지원범위 및 업무내용이 다소 협소한 편이다. 즉, 대부분의 조직이 수급가구 및 차상위계층을 대상으로 사업을 운영하여 차상위 이상 일반가구의 정보접근 및 습득에 한계를 보인다. 이들에 대한 부분적 유료 상담 및 정보제공 또는 연계를 통한 서비스 제공을 고려해볼 필요가 있다. 또한, 형평성 및 선거법 관련 공정성 등의 한계로 민간과의 연계 시도가 소극적이고, 공공의 한정된 자원으로 사업을 추진함에 따라 지역 주거지원 소요에 대한 즉각적 대응이 미흡한 편이다.

반면, 민간위탁 조직을 운영하고 있는 서울특별시, 경기도 등 일부 지방자치단체의 경우, 공공의 예산을 민간 부문에 지원하여 주거지원 관련 조직을 운영함으로써 민간 자원 활용을 통한 공공의 경직성 보완과 현장성 강화에 노력하고 있다. 민간위탁 조직은 공공의 주거지원 사업을 운영하면서 지역별 특성을 반영한 자체사업을 병행 수행하고 있으며, 지역의 민간자원 네트워크를 활용한 사업 연계 등의 측면에서 보다 유연한 운영이 가능한 것으로 나타났다. 주거지원의 특성을 고려했을 때, 민관의 협력은 장기적인 측면에서 반드시 고려되어야 하며, 향후 설립될 주거지원 조직 역시 이를 반영할 필요가 있다.

사업 시행조직은 지역사회를 기반으로, 특히 노후주택 및 저소득가구가 밀집한 지역에서 공익형 집수리사업과 자체 개·보수 사업을 수행하는 조직으로 지역자활센터 자활기업 및 사회적기업·마을기업 등이 있다. 민간조직 특성상 수익성을 고려해야 하므로 일반가구까지 포괄하여 사업을 시행하고, 수익사업으로 진행하기 어려운 소규모 집수리의 경우 기본적인 상담을 통해 인근 관련 조직으로 연계 해주는 등 지역사회 네트워크를 적극 활

용하고 있다. 그러나 현재 이러한 조직들은 대부분 영세성과 수익구조 불안으로 저소득가구의 주택 개·보수 지원에 한계를 보이고 있다.

이러한 특성과 한계를 고려하였을 때, 향후 설치될 주거지원센터는 관련 사업과 조직을 보다 계획적으로 조정할 수 있는 방향으로 조직되어야 한다.

현재 주거지원 관련 조직은 대부분 수급가구 및 차상위계층, 장애인·고령자 등을 주요대상으로 운영되고 있다. 초기 주거지원이 취약계층을 지원하는 방향으로 계획되고 형성되었기 때문으로 판단된다. 그러나 주거와 관련된 국민들의 욕구가 증대하고 있고, 주거와 관련된 서비스가 단순히 집을 수리하는 것 이상의 포괄적인 서비스를 포함하게 된다는 점을 고려할 필요가 있다. 따라서 향후 설립될 주거지원 조직은 일반가구의 주거욕구와 관련해서도 역량을 발휘해야 할 것으로 예상된다.

또한, 각 부처에서 여러 사업이 추진되고 있다고 하더라도 실제로 기초자치단체에 이르기 전까지의 사업은 대부분 예산분배와 기술자문 정도로 제한되어 있기 때문에 새로운 조직이 반드시 방대한 조직으로 구성될 필요는 없을 것으로 판단된다. 즉, 새로운 주거지원센터는 실제적인 서비스의 제공이 이루어지는 하부 단위로 내려가기 전에는 일종의 협의체 형태로도 충분히 효율적인 사업 운영이 가능할 것이다.

제4장 국외의 주거지원 중간지원조직 운영사례

제4장에서는 국외에서 운영되고 있는 주거지원 관련 중간지원조직의 사례를 검토하여 주거지원센터의 설립 및 운영을 위한 시사점을 도출하였다.

이에 전국적인 조직 형태로 운영되고 있는 영국의 HIAs와 미국의 CHDOs 그리고 단일조직으로 특정 지역 차원에서 운영되고 있는 일본의 주택만들기 나비센터와 도쿄도 방재·건축 마을만들기센터의 사례를 조사하였다. 세부적으로는 조직의 운영체계, 기능 및 역할, 주요 업무 등을 조사하였으며, 각 조직의 특성을 비교하여 다음의 표로 정리하였다.

국외 중간지원조직 특성 비교

		미국 CHDOs	영국 HIAs	일본	
				주택만들기 나비센터	도쿄도 방재·건축 마을만들기센터
조직유형		민관협력조직	민관협력조직	민간조직	민관협력조직
설치주체		연방정부 HUD (Department of Housing and Urban Development)	중앙정부 DCLG (Department for Communities and Local Government)	민간 (주식회사로 설립되어 재단법인으로 변경)	도쿄도·특별구
운영주체		민간 비영리 (인증운영)	민간 비영리 (공모계약·위탁운영)	민간	민간
공공지원		●	●	○ (사업 일부위탁)	●
조직체계		지역실행조직	중앙관리조직 + 지역실행조직	단일 조직 (도쿄도 소재)	단일 조직 (도쿄도 소재)
인력구성		조직별 상이	조직별 상이	경영인력 9명, 전문인력은 등록제로 별도관리 (일급건축사, 법률 및 재정관련 전문가 등)	경영인력 10명, 전문인력은 5개부서 76명으로 구성(상근인력)
주요업무	중앙 조직		<ul style="list-style-type: none"> 지역실행조직 지원 <ul style="list-style-type: none"> 교육, 훈련, 평가 등 HIA DB 운영·관리 		
	지역 실행 조직	<ul style="list-style-type: none"> HOME 프로그램 운영 <ul style="list-style-type: none"> 임대주택 신축 노후주택 취득 및 재생 신축·재생주택 재판매 및 임대 금융 지원 상담 및 교육(CHDO로 인증받는 단체 특성에 따라 상이) 	<ul style="list-style-type: none"> 취약가구 주택개조 노후주택 개·보수 주택에너지 효율화 관련 정보제공 및 상담 타 서비스연계 등 	<ul style="list-style-type: none"> 주택신축·개량을 위한 계획서 작성 지원 파트너(주택건설회사, 시공업체, 리폼업체) 선정 지원 리폼업체 등록을 통한 정보제공(웹서비스) 관련 정보제공 및 상담 세미나 및 교육프로그램 제공 	<ul style="list-style-type: none"> 안전한 마을·거리조성 지원 <ul style="list-style-type: none"> 도시재생 지원사업 방재도시만들기 협력사업 인재뱅크 운영 안전한 주거생활 지원 <ul style="list-style-type: none"> 주택성능평가사업 주택리폼 상담창구 운영 고령자 등 거주지원 안전한 건축물조성 지원 <ul style="list-style-type: none"> 내진리폼 평가사업 내진사무소 등록사업
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, 회원제로 운영

그리고 이를 통해 향후 주거지원센터 운영에 대해 다음의 시사점을 도출하였다.

첫째, 주거지원을 공적 서비스로 인식하여 공공의 예산을 토대로 전달체계를 구축하는 것이 필요하다. 미국 CHDOs와 영국 HIAs는 모두 연방정부(중앙정부)의 예산을 투입

하여 전국적인 전달체계를 운영하는 사례로, 지역 주거문제 특성에 따라 지역별로 다수의 조직을 운영하거나 통합 운영하는 등의 형태로 지역특성을 반영하고 있다. 이 전달체계를 통해 공공의 주거지원 관련 사업(영국: 핸디퍼슨스 서비스(Handypersons service) 및 장애시설설치 보조금(DFGs), 미국: HOME 보조금)을 운영하는 등 주거지원을 공적 서비스로 인식하여 제공한다. 일본 도쿄도 방재·건축 마을만들기센터 역시 도쿄도의 재정 지원을 바탕으로 주택 및 주거생활뿐만 아니라 도시재생에 이르기까지 광범위한 사업을 수행하고 있다. 일본 주택만들기 나비센터의 경우 정보 제공 관련 사업(리폼평가 나비센터)에 대하여 국토교통성의 지원을 받아 운영한다.

둘째, 민간의 전문인력과 자원을 활용하고 인력풀을 체계적으로 관리하는 것이 필요하다. 미국은 민간 비영리조직을 활용하여 인증형태로 CHDOs를 지정 운영하고, 매년 정해진 기준에 따라 CHDOs 운영 내용을 평가하여 인증 지속여부 결정한다. 영국 역시 민간의 비영리단체, 사회적기업, 지역 주택관리업체 등을 활용하여 지역 HIAs 실행조직을 운영하며, 2~3년 단위의 계약-평가-재계약 체계를 통해 운영주체를 관리한다. 이와 함께 중앙 관리조직을 운영하여 지속적인 교육과 훈련을 통해 지역 HIAs의 인력 역량을 강화하고 있다. 도쿄도 방재·건축 마을만들기센터의 경우 ‘인재뱅크 제도’를 운영하여 민간 건축사, 맨션관리사, 변호사 등 다양한 전문가를 등록하고 지역 소요에 따라 적합한 전문가를 소개하거나 파견한다. 이와 함께 ‘목조주택 내진진단사무소 등록제도’에 따라 일정한 수준을 보유한 사무소와 건축사를 센터에 등록하여 도민에게 정보를 제공하기도 한다.

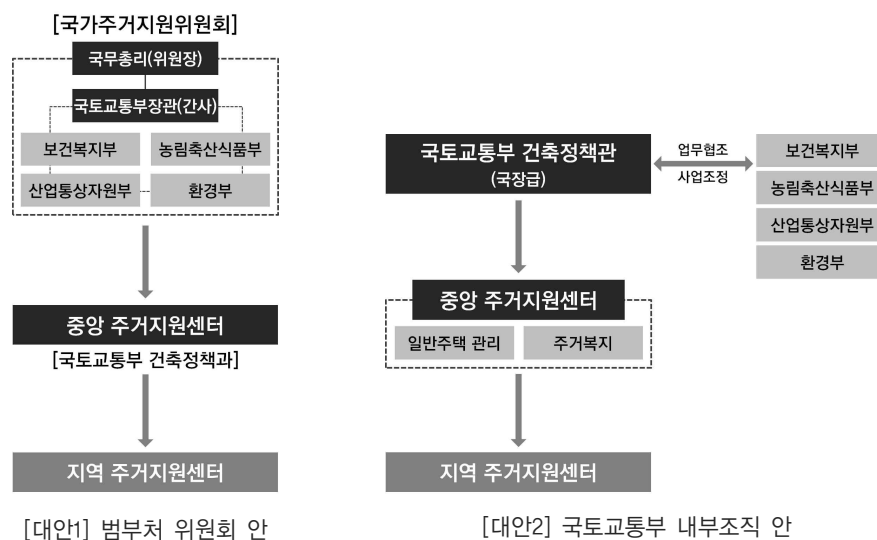
셋째, 상담과 정보제공을 기본으로 취약계층 및 일반가구까지 포괄하여 지원하는 것이 필요하다. 조사를 통해 살펴본 네 개 조직 모두 주거 관련 문제 상담 및 정보제공을 기본 서비스로 제공하며, 지역 저소득가구 및 장애인·고령자 등 취약계층을 주로 지원하나 잠재적으로는 지원소요가 있는 모든 주민을 지원대상으로 설정하고 있다. 일본 주택만들기 나비센터의 경우 주택 계획서 작성 및 컨설팅 등의 프로그램 대해서는 유료로 지원함으로써 지원대상을 보다 포괄적으로 설정하고 있다. 미국 CHDOs의 경우 기능이 보다 광범위하여 지방정부의 주거문제 계획에 따라 HOME 보조금 사업 계획(제안)을 직접 작성하고, 이에 따라 시행·시공 등의 부분에서 주도적으로 사업을 수행하기도 한다.

제5장 주거지원센터 조직체계 및 운영방안

제5장에서는 주거지원 업무의 건축 전문성과 복지 전문성의 효과적 통합을 기본 방향으로 하여 법적 통제력, 범부처적 통합성, 건축적 전문성, 강력한 실행력, 전달체계의 실효성, 민관협력의 용이성, 실현 용이성, 지속가능성을 기준으로 주거지원센터의 조직체계 대안을 제시하고 가장 합리적인 운영방안을 제시하였다.

우선 주거지원 업무는 여러 부처들의 협력과 조정이 원활하게 이루어지는 형태로 중앙정부 차원의 주거지원 의사결정 거버넌스 구축이 필요하다는 판단이다. 이에 따라 다음 그림과 같은 두 가지의 대안을 제시하였으며, 조직구성 원칙에 근거하여 두 가지 대안을 비교하여 주거지원 의사결정 거버넌스는 국토교통부를 중심으로 설립하고, 특히 국토교통부 내부조직 위상을 국장급으로 격상시켜 타 부처와의 협력을 원활히 수행할 수 있도록 지원하는 것이 필요하다고 판단하였다.

중앙차원의 주거지원 의사결정 거버넌스 설립 대안



한편, 중앙 주거지원센터는 관련 업무의 전문성과 정책 지속성을 바탕으로 설립되어야 하며, 이에 따라 LH 주거복지센터 활용 안, 민관협력형 중앙센터 신설 안, 광역 단위의 센터 대체 안의 세 가지를 제시하였다.

중앙 주거지원센터 각 대안 비교

조직구성 원칙	LH 활용 안	민관협력 센터 신설 안	광역단위 센터 대체 안
법적 통제력	보통	보통	보통
범부처적 통합성	약함	매우 약함	중앙차원의 통합 필요 없음
건축적 전문성	보통 (연성서비스전문성 고려)	높음	낮음
강력한 실행력	강함	보통	낮음
전달체계 실효성	보통	보통	지자체에 위임
민관협력 용이성	보통	높음	보통
실행 용이성	높음	낮음	높음
지속가능성	높음	보통	낮음

마찬가지로 조직구성 원칙에 근거하여 각 대안을 비교하였으며, 현실적으로는 세 개안이 적절한 형태로 융합되는 절충안의 성격을 띠는 것이 바람직하다고 판단하였다. 즉, 단기적으로는 조직 설립을 위한 예산적·시간적 부담을 고려하여 LH 등 기존 조직을 활용(대안1)함으로써 주거지원 업무의 기반을 구축하는 것이 중요하다고 판단하였다. 그러나 앞서 제시한 바와 같이 LH의 조직특성 및 역량의 한계를 고려할 때, LH 중앙센터가 중장기 대안이 되기는 힘들 것이다. 따라서 중장기적으로 LH의 역할을 보완할 수 있는 새로운 중앙센터(대안2)의 설립을 모색할 필요가 있다. 새로운 중앙센터는 주거지원에 대한 현장 경험이 풍부한 민간부문을 포괄하여 민관협력형으로 구성하는 것이 바람직하며, 초기에는 LH 중앙센터의 업무를 일부 위탁받는 형태로 운영하다가 성과를 평가하여 확대여부를 결정할 수 있을 것이다. 이와 별개로 광역자치단체 차원에서 주거지원 업무를 명확히 구분하고, 이를 통해 중앙의 여러 사업을 통합하여 지역에 전달하는 모델(대안3)도 병행될 필요가 있다. 이는 주거지원 전달체계의 중간역할을 강화하는 전략이며, 지방자치단체의 역량 강화는 중장기적으로 효율적인 주거지원 전달체계 구축에 큰 도움이 될 것이다.

지역 차원에서는 주거지원을 공공서비스의 한 영역으로 인정하고, 행정체계 내에 포함시키는 방안을 구상하여 지역간 격차 없이 주거지원이 안정적으로 이루어질 수 있는 토대를 마련할 필요성이 있다고 판단하였다. 물론 행정 조직체계상 또는 내용상의 큰 변화 없이 민간위탁으로 아웃소싱하는 것도 가능한 방법이나, 주거지원 경험과 역량을 갖춘 민간단체들이 다양하게 존재하지 않는 상황에서 전국적인 모델로 민간위탁을 고려하는 것에 한계가 있다. 따라서 서울과 같이 역량을 갖춘 민간단체들이 다수 존재하는 곳에서는

민간위탁 방식을 활용할 수 있겠으나, 전국적인 주거지원의 표준화 등을 고려하여 일차적으로 기존 행정체계 내에 주거지원 업무를 어떻게 포괄할 것인가에 맞추어 논의를 진행하였다. 이에 지방자치단체 단위에 공적 조직으로 주거지원센터를 설치하는 방안과 민관협력 형태로 추진하는 방안을 제시하고, 각 유형의 장단점을 검토하였다. 그러나 지역 차원의 주거지원센터는 중앙조직과 달리 중앙정부의 정책을 전달·집행함과 동시에 지역 특성을 반영한 정책을 추진하여야 하므로 어느 한 유형으로 제시하는 것보다는 각 지역의 거버넌스 상황 등에 맞게 선택 취사할 수 있도록 하는 것이 바람직하다는 판단이다. 단, 이를 위하여 각 지방자치단체는 조례 제정 등 지역사업 지원의 근거를 마련하고 지속적으로 추진하기 위한 방안을 마련하여야 할 것이다. 또한, 지역의 민간단체 신규 육성 및 기존 단체에 대한 지원 등 협력체계 구축을 위해 노력하고 이를 통하여 중앙정부의 재정지원을 이끌어내는 계기로 삼아야 할 것이다.

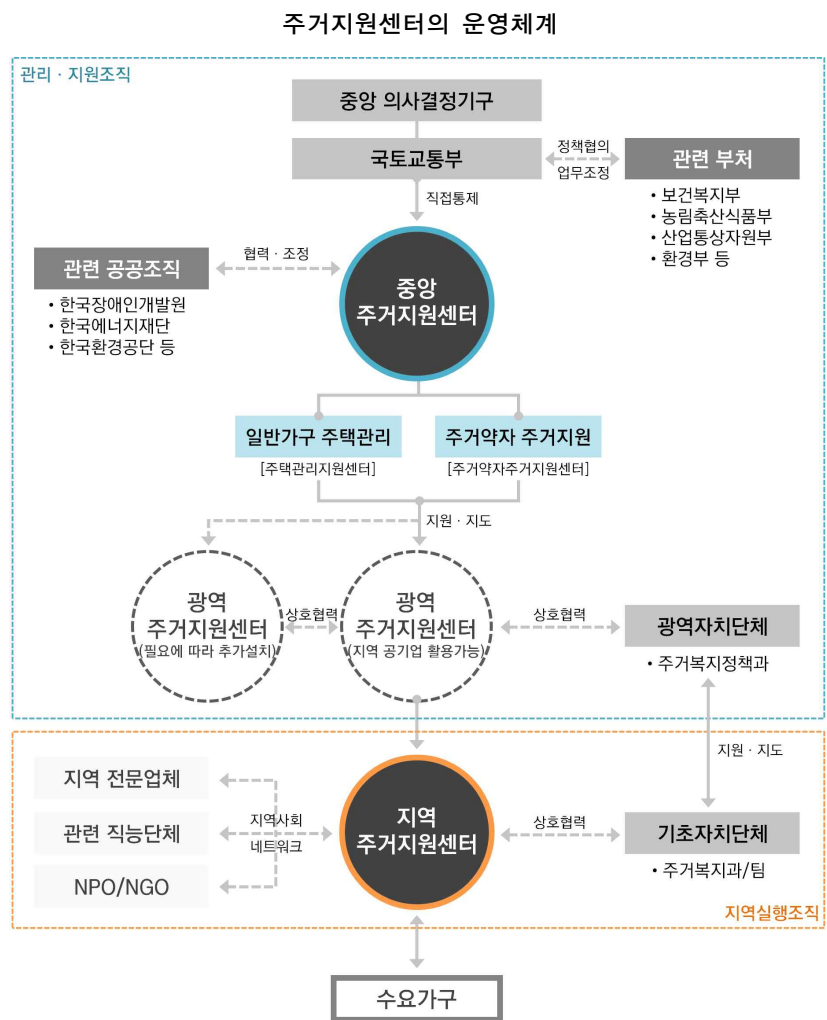
이상의 조직구성 대안 모색을 토대로 향후 주거지원센터의 설립은 중앙단위의 관리·지원조직과 광역단위의 지원조직, 기초단위의 실행조직으로 통합적인 전달체계를 구성할 것을 제시하였다.

중앙 주거지원센터는 중앙의사결정기구 및 국토교통부의 통제 하에 관련 부처 및 관련 공공조직과의 협력 관계를 유지하며 주거지원 서비스의 총괄 조직으로 운영된다. 중앙조직의 역할은 정책개발 및 제안, 지역 주거지원센터 관리, 주택 및 가구 DB 관리 등으로 지원 및 관리 업무를 수행한다.

광역단위의 지원조직은 지방자치단체 내의 주거복지정책과를 통해 운영하거나 혹은 지역 공기업이 있을 경우(SH공사, LH지역본부 등) 이를 활용하여 운영할 수 있으며, 지역 특성에 맞게 중소규모의 인원으로 구성하는 것이 바람직하다. 그러나 인구가 많은 지역, 취약계층의 비율이 높은 지역 등의 특성을 반영하여 더 많은 인력이 필요할 수도 있으며, 특히 주거지원 관련 상담업무를 강화할 경우 관련 인원을 충원할 수 있을 것이다. 또한, 서비스 대상지역이 광범위할 경우, 소규모 센터를 여러 개 배치하는 방안도 고려 가능하다. 광역조직은 중앙 사업의 효과적 전달 및 지역사회 내 조사, 시·도 차원의 정보 관리 등의 역할을 수행한다.

기초단위의 주거지원센터는 실질적인 주거지원 업무를 담당하는 조직으로, 지역 특성에 따라 다양한 형태로 구성 가능하다. 예컨대 직영으로 운영할 경우, 전주 해피하우스

센터(3개센터 12명)나 익산 주택문화창의센터(1개센터 7명)의 사례를 볼 때, 약 10명의 인력으로 조직을 구성할 수 있을 것이다. 또는 도시와 농어촌 등의 지역 특성에 따라 적합한 인력으로 구성하되, 건축 및 사회복지 분야의 인력을 포함하는 전문 인력으로 구성되어야 한다.



본 연구에서 제시하는 주거지원센터는 지역 단위의 재고주택 관리를 통한 성능 개선, 주거 취약계층의 주거복지 향상을 지원하기 위한 조직으로, 센터는 우선적으로 국토교통부의 주거환경개선사업 및 주거급여사업 등과 각 지방자치단체 차원의 집수리사업 등 취약계층을 대상으로 하는 공익형 집수리사업을 지원한다. 이와 함께 주거환경관리사업구역, 도시재생사업지역 및 일반단독주택 밀집지역 내 주택신축과 개·보수 등 일반 주거지의

주택 정비도 포함한다. 한편, 임대주택 입주 등 주거이동이 필요한 가구와 주거비지원 등이 필요한 가구의 경우 연계 지원하도록 한다.

주거지원센터의 1차적인 지원대상은 주거취약계층으로, 이들의 주거문제를 해결하는 것이 최우선 과제이다. 그러나 노후 주거지에서의 주택 관리 및 재생문제, 임대차분쟁 등 주거문제는 일반가구에게까지 발생할 가능성이 높으므로 센터의 지원대상은 관할 지역 내 주거지원 소요가 있는 모든 주민을 대상으로 확대될 필요가 있다. 단, 취약계층과 일반주민 등 주민특성과 서비스 유형에 따라 무료와 유료 서비스로 구분하여 지원하도록 한다.

주거지원센터의 주요 업무

	업무 내용	
중앙 주거지원센터	① 정책·사업 기획 및 제안, 평가	<ul style="list-style-type: none"> • 국가적 차원의 주거지원 정책·사업 추진을 위한 업무 지원 • 각 사업에 대한 총괄적 평가
	③ 지역센터 전문가 교육·훈련 등 지역센터 지원 프로그램 기획·운영	<ul style="list-style-type: none"> • 지역센터 관리·평가체계 마련 • 주거지원센터의 운영매뉴얼 및 개·보수 가이드라인, 사례관리 및 상담 매뉴얼, 표준견적서 등 주거지원센터의 안정적 운영을 위한 자료 연구 및 개발
	④ DB 총괄 관리	<ul style="list-style-type: none"> • 주택 및 가구 DB 총괄 관리 및 행복e음 연계
	⑤ 관련 연구 수행	<ul style="list-style-type: none"> • 관련 제도 개선을 위한 노력
	① 관련 사업 통합 관리	<ul style="list-style-type: none"> • 지자체와의 협력을 통한 사업 통합 관리체계 구축 • 사업 이력 기록
지역 주거지원센터	② 주거지원 관련 정보 및 상담창구 운영	<ul style="list-style-type: none"> • 취약계층에 대한 맞춤형 정보 제공 • 기본상담 및 유료 전문상담서비스 제공
	③ 지역 DB 구축 및 관리	<ul style="list-style-type: none"> • 지역단위 주택상태 및 개·보수 이력, 가구특성이 통합된 DB 구축 • 고령자·장애인 등을 위한 무장애화 사업 관련 DB 구축
	④ 주택 개·보수 표준견적 산출시스템 구축	<ul style="list-style-type: none"> • 시장조사 등을 통한 표준견적 산출시스템 마련 • 홈페이지 내 표준견적 산출시스템 구축 및 홍보
	⑤ 지역 내 주거지원 네트워크 구축 및 역량 강화	<ul style="list-style-type: none"> • 지역 내 공급주체 관련 정보수집 및 DB 구축 • 지역 내 관련주체 네트워크 구축
	⑥ 주택 개·보수 검사원 운영 및 취약계층 정기 방문체계 구축	<ul style="list-style-type: none"> • 주택품질 향상을 위한 주택 개·보수 검사원 운영 • 주택상태 점검 및 대응을 위한 취약계층 정기 방문
	⑦ 마을건축가를 활용한 마을단위 주택 개·보수 지원	<ul style="list-style-type: none"> • 노후주거지에 대한 마을단위 주택 개·보수 계획 수립 지원 • 마을건축가 선정 및 파견

제시한 바에 따라 향후 주거지원센터가 안정적으로 운영되기 위해서는 건축법 및 주거약자지원법 등 센터 설립과 관련된 법령에서 규정하고 있는 내용의 조정이 필요하다. 현행 법체계 하에서 두 센터 간의 역할과 업무가 중복 규정되어 조직의 과잉 발생이 우려되기 때문이다.

따라서 본 연구에서는 주거지원 업무의 건축적 전문성을 강조하여 건축법 제35조의 2(주택의 유지·관리 지원)에서 지정하고 있는 주택관리지원센터가 중심이 되어 관련 업무를 수행할 것을 제안하였다. 이를 위하여 주거약자 주거지원센터 설치를 규정하고 있는 주거약자지원법의 내용을 ‘유사기관에 지정’하도록 개정하고, 지정기관으로 건축법의 주택관리지원센터를 활용하도록 하고자 한다.

또한, 효과적 주거지원 업무를 전국적으로 확산시키고 관련 업무의 전문성 및 지속성을 고양시키기 위한 중앙단위 주거지원센터 관련 법령의 개정 역시 필요하다. 이에 건축법 제35조2항에서 제시하고 있는 주거지원센터에 중앙센터 설치 근거를 마련할 필요가 있다. 이 개정안에서는 ‘특별자치시장·특별자치도지사 및 시장·군수·구청장’을 ‘국가 또는 지방자치단체’로 개정하여 중앙정부 차원의 중앙센터 설치의 근거를 마련하고자 한다.

한편, 현재 건축법 제35조의 2에서 규정하고 있는 주택관리지원센터 업무내용이 기존 주택의 유지·관리 등에 초점이 맞추어져 있어 신축 주택을 대상으로 하는 지원 업무가 제외될 가능성이 있다고 판단된다. 따라서 취약계층 및 일반가구를 포괄적으로 지원하는 센터가 효율적으로 업무를 수행하기 위해서 신축 주택의 컨설팅, 계획 수립 지원 등의 업무가 포함되도록 관련 내용을 조정할 필요가 있다.

이와 함께 앞서 제시한 바와 같이 지방자치단체의 재정난을 고려하여 지방자치단체 차원에서 주거지원센터를 설립할 경우 국고지원이 이루어질 수 있도록 시행령을 마련할 필요가 있으며, 주거지원센터의 안정적인 운영을 통하여 보편적인 주거지원이 이루어질 수 있는 토대를 마련할 수 있을 것이다.

주제어: 주택 개·보수, 노후주택, 주거지원, 주거약자, 주거지원센터, 중간지원조직

차 례

제1장 서론	1
1. 연구의 배경 및 목적	1
1) 연구의 배경 및 필요성	1
2) 연구의 목적	7
2. 연구의 범위	8
1) 법적 근거로서 주거지원센터의 개념과 역할범위	8
2) 주거지원센터의 지원업무 및 지원대상 범위	9
3) 협동연구의 내용적 범위	11
3. 선행연구 현황 및 차별성	13
1) 관련 정책 및 사업 분석 관련 기존연구 성과	13
2) 지원조직 설치 관련 기존연구 성과	13
3) 선행연구와의 차별성	14
4. 연구 수행방법 및 추진체계	15
1) 연구 수행방법	15
2) 연구 추진체계	17
제2장 주거지원 관련 정책 및 사업추진 현황	19
1. 주거지원 관련 정책의 방향 및 목표 설정	19
2. 보편적 주거지원을 위한 거버넌스 구축 및 중간지원조직의 필요성	22

1) 보편적 주거지원의 개념	22
2) 주거지원 전달체계 구성의 전제 및 기본 방향	25
3) 중간지원조직(Intermediary organization)의 개념 및 역할	27
3. 국내 주거지원 관련 제도 및 정책	30
1) 저소득가구 주택 개·보수 지원 정책	30
2) 주거지원 관련 자금지원 정책	30
3) 주거지원센터 설립 관련 제도	31
4. 주거지원 관련 사업추진 현황	34
1) 사업유형	34
2) 중앙정부 사업 추진현황	37
3) 지방자치단체 사업 추진현황	52
5. 종합분석 및 한계	60
1) 각 주체별 주거지원사업 비교분석	60
2) 한계 및 문제점	66

제3장 주거지원 관련 공공 지원조직 및 민간 시행조직 운영실태 69

1. 주거지원 관련 조직의 운영실태	69
1) 중앙조직	69
2) 지역 공공조직	75
3) 지역 민관협력조직	84
4) 지역 민간시행조직	93
2. 주거지원 관련 지역 민간시행조직의 운영실태	100
1) 주택 개·보수 사업 시행·전달체계	100
2) 지역 관련조직 네트워크 체계	106
3) 주택 개·보수사업 관리·지원수단 활용	110
3. 주거지원센터의 역할과 기능에 대한 요구와 기대: 주거지원 관련 주체 FGI 결과를 중심으로	114
1) 체계적인 전달체계 구축	114

2) 주택 개·보수 관련 DB 구축 및 관리	116
3) 정보 제공 및 상담 지원	118
4) 맞춤형 주택 개·보수 지원	120
5) 주택 개·보수 교육훈련 실시 및 정책 개선	121
6) 마을건축가 제도 도입 및 운영	122
4. 종합분석: 주거지원 관련 조직의 문제점 및 한계	126

제4장 국외의 주거지원 중간지원조직 운영사례 129

1. 조사 개요	129
2. 미국 CHDOs(Community Housing Development Organizations)	130
1) 개요	130
2) 주요 업무	132
3. 일본 주택만들기 나비센터(住まいづくりナビセンター)	134
1) 개요	134
2) 주요 업무	135
4. 일본 공익재단법인 도쿄도 방재·건축 마을만들기센터(公益財団法人 東京都 防災・建築まちづくりセンター)	142
1) 개요	142
2) 주요 업무	143
5. 사례종합 및 시사점	149

제5장 주거지원센터 구축 및 운영방안 153

1. 주거지원센터 구축을 위한 기본 방향 및 원칙	153
1) 조직구성을 위한 기본 방향: 건축 전문성과 복지 전문성의 효과적 통합	153
2) 조직구성을 위한 대안설정 기준	155

2. 주거지원센터 구축방안	158
1) 주거지원 의사결정 거버넌스 대안	158
2) 중앙 주거지원센터 구축방안	161
3) 지역 주거지원센터 구축방안	164
3. 주거지원센터의 역할 및 주요 업무	167
1) 주거지원센터의 지원범위 및 역할	167
2) 주거지원센터의 세부 업무 내용	169
4. 주거지원센터의 운영 및 정착을 위한 제도적 지원방안	179
1) 주거지원센터의 안정적 설치·운영을 위한 법령 개정 방안	179
2) 주거지원센터의 지속적 운영을 위한 정책 지원 방안	182
 참고문헌	 187
SUMMARY	193
 부록1. 사회적기업 및 마을기업 관련 제도	 197
부록2. 영국 HIAs(Home Improvement Agencies)	201

표차례

[표 1-1] 연도별 주택보급률	1
[표 1-2] 법령에 근거한 주택 개·보수 관련 지원조직 현황	8
[표 1-3] 주택 소유관계 및 소득수준에 따른 관련 사업 지원 현황	10
[표 1-4] 주거지원센터의 지원업무 및 대상 범위	10
[표 2-1] 중간지원조직의 역할과 기능	28
[표 2-2] 주거약자 주거지원센터 관련 법적 근거	31
[표 2-3] 주택관리지원센터 관련 법적 근거	32
[표 2-4] 도시재생지원센터 관련 법적 근거	32
[표 2-5] 각 법적 근거에 의한 센터별 특성	33
[표 2-6] 중앙정부 사업 추진 현황	34
[표 2-7] 지방자치단체 주요 사업 현황	35
[표 2-8] 민간부문 사업 추진 현황	36
[표 2-9] 주거환경개선사업 주택자금 집행실적	49
[표 2-10] 중앙정부 및 지방자치단체 각 사업별 지원대상	61
[표 2-11] 사업별 개·보수 지원범위	62
[표 2-12] 중앙정부 사업 중간조직별 특성 및 역할 비교	64
[표 2-13] 사업별 운영과정 및 운영주체 비교	65
[표 2-14] 사업별 예산 운용체계 비교	66
[표 2-15] 주택 개·보수 적정 금액 수준 조사 내용	67
[표 3-1] 각 중앙조직의 운영특성	69
[표 3-2] LH 주거급여사업소의 역할	71
[표 3-3] 각 지역 공공조직의 운영특성	75
[표 3-4] 해피하우스센터의 주요 지원 서비스	77
[표 3-5] 2013년 해피하우스 주택 유지·관리 서비스 실적	77
[표 3-6] 2013년 해피하우스센터의 주택 리폼교육 내용	78
[표 3-7] 익산 주택문화창의센터의 인력구성	79

[표 3-8] 주택문화창의센터의 사업대상 규모(익산시 전체)	80
[표 3-9] 2013년 주택문화창의센터의 주거환경개선서비스 실적	80
[표 3-10] 주택문화창의센터의 주택 개·보수 지원 항목	81
[표 3-11] 주택문화창의센터의 나눔과 희망의 집고쳐주기 추진실적	81
[표 3-12] 익산 주택문화창의센터의 주택서비스카드	83
[표 3-13] 각 지역 민관협력조직의 운영특성	84
[표 3-14] 중앙자활센터와 광역자활센터의 역할	85
[표 3-15] 자활기업의 매출 비율	86
[표 3-16] 2012년과 2013년의 서울시 주거복지지원센터 운영방식 비교	87
[표 3-17] 서울시 주거복지지원센터 확대 운영계획	88
[표 3-18] 서울시 주거복지지원센터 운영 현황	88
[표 3-19] 2012년도 서울시 주거복지지원센터의 주요 사업 내용	89
[표 3-20] 각 주거복지지원센터의 직접지원 내역	90
[표 3-21] 무한돌봄 네트워크팀 구성 예시	91
[표 3-22] (주)동네목수의 조직 연혁	93
[표 3-23] (주)두꺼비하우징의 조직 연혁	95
[표 3-24] (주)나눔하우징의 조직 연혁	97
[표 3-25] (주)나눔하우징의 취약계층 고용 현황	98
[표 3-26] (주)나눔하우징의 인건비 지급 현황	98
[표 3-27] (주)나눔하우징의 공익형 집수리사업 실적	99
[표 3-28] 기능 및 역할에 따른 주거지원 관련 조직 구분	126
[표 4-1] 뉴욕주 내 CHDOs 운영현황	133
[표 4-2] 국외 중간지원조직 특성 비교	149
[표 5-1] 범부처 위원회 및 국토교통부 내부조직 안 비교	160
[표 5-2] 중앙 주거지원센터 구축에 대한 각 대안 비교	163
[표 5-3] 지역 주거지원센터 설치 유형	164
[표 5-4] 지역 주거지원센터 설치 유형별 장단점 비교	166
[표 5-5] 중앙 및 지역 주거지원센터의 주요 업무	178
[표 5-6] 건축법 및 주거약자 지원법의 센터 설립 관련 규정 사항 비교	179
[표 5-7] 주거약자 지원법 개정 방안	180
[표 5-8] 건축법 개정 방안	182
[표 5-9] 주거지원센터 운영을 위한 단계별 추진방안	186
[표 부록2-1] HIAs 지역 실행조직의 유형	202
[표 부록2-2] 광역 런던의 HIAs 지역 실행조직 운영 현황	203

그림차례

[그림 1-1] 전국 단독주택 및 노후주택 분포도	2
[그림 1-2] 저층주거지 재고비율과 사회·경제적 계층특성 상관분석	3
[그림 1-3] 공공의 주택 개·보수 관련 사업 추진 과정	3
[그림 1-4] 협동연구 수행체계	12
[그림 1-5] 연구 추진체계	17
[그림 2-1] 주거현물급여 집수리사업 시행·전달체계	38
[그림 2-2] 농어촌 장애인 주택개조사업 시행·전달체계	40
[그림 2-3] 저소득층 에너지효율 개선사업 시행·전달체계	42
[그림 2-4] 슬레이트 처리 지원사업 시행·전달체계	45
[그림 2-5] 자가가구 주거급여사업 전달체계(안)	47
[그림 2-6] 서울시 주거환경관리사업구역 주택개량비용 용자절차	58
[그림 2-7] 고양시 소규모 공동주택 관리보조금 지원절차	59
[그림 3-1] 보건복지부 및 서울특별시 사업에서 한국장애인개발원의 역할	72
[그림 3-2] 익산 주택문화창의센터의 사업 시행체계	82
[그림 4-1] 주택만들기 나비센터의 지원 과정	136
[그림 4-2] 주택계획서 작성 프로그램 진행 과정	137
[그림 4-3] 파트너 프로그램 운영체계	137
[그림 4-4] 지역의 리폼 사업자를 검색할 수 있는 서비스 화면(좌) 및 검색 결과(우)	140
[그림 4-5] 전문가 파견지원 흐름	144
[그림 4-6] 고령자 거주지원 흐름	146
[그림 4-7] 내진리폼촉진법에 따른 기술평가 흐름	147
[그림 4-8] 도쿄도 목조주택 내진진단사무소 등록제도 개요	148
[그림 5-1] 정책의 협력-조정-통합	154
[그림 5-2] LH 주거복지센터의 향후 업무연계도	161
[그림 5-3] 주거지원센터의 운영체계	168
[그림 5-4] 중앙 주거지원센터 조직구성(안)	185

[그림 부록2-1] Foundations의 조직도	202
[그림 부록2-2] HIA 품질인증마크 및 핸디퍼스 품질인증마크	205
[그림 부록2-3] HIAs를 통한 주택 유지관리 절차	207

제1장 서론

1. 연구의 배경 및 목적
2. 연구의 범위
3. 선행연구 현황 및 차별성
4. 연구 수행방법 및 추진체계

1. 연구의 배경 및 목적

1) 연구의 배경 및 필요성

1990년대 후반까지 지속된 대규모 주택공급으로 주택보급률이 100%에 도달하면서 주택의 절대적 부족 문제가 해소되었고, 주택정책의 추진방향이 ‘주택공급’에서 ‘재고주택 관리’ 및 ‘주거환경의 질 개선’으로 전환되었다.

[표 1-1] 연도별 주택보급률

	2007년	2008년	2009년	2010년	2011년	2012년
가구 수(천가구)	16,364	16,619	16,862	17,339	17,719	18,057
주택 수(천호)	16,295	16,733	17,071	17,672	18,131	18,551
주택보급률(%)	99.6	100.7	101.2	101.9	102.3	102.7

* 출처: e-나라지표

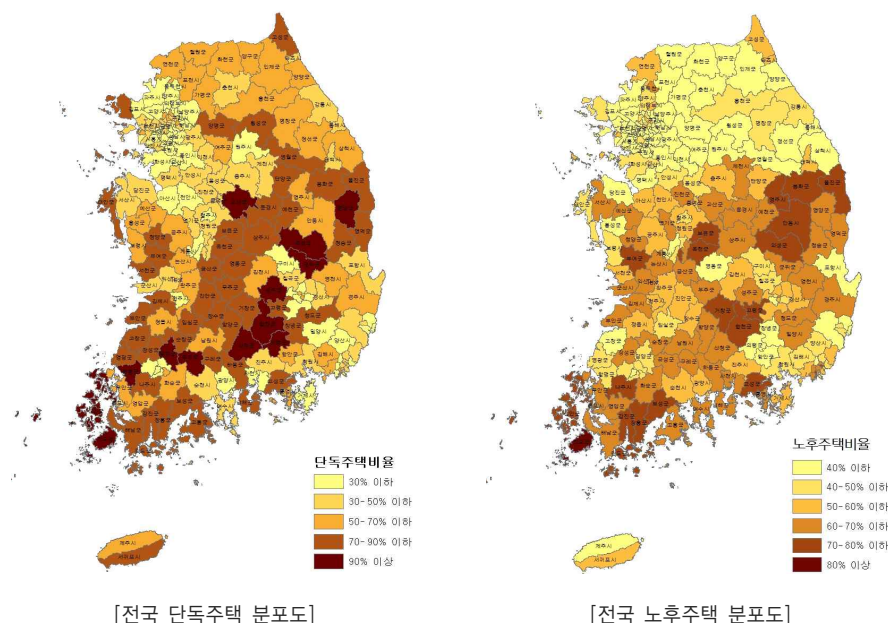
* 본 통계표는 1인가구와 비혈연가구를 포함하는 신주택보급률을 바탕으로 작성되었음

이와 관련하여 2004년에는 「주택법」에 저소득층의 주거안정과 최소한의 삶의 질을 보장하기 위해 ‘최저주거기준’¹⁾이 도입되었고, 2012년에는 사회·경제적으로 취약한 장애인·고령자 등 주거약자 가구의 안전하고 쾌적한 거주와 주거환경 개선을 지원하기 위한

1) 「주택법」 제5조의2 및 동법시행령 제7조에 의거, ‘쾌적하고 살기 좋은 생활을 위하여 필요한 최소한의 기준’으로 주거면적, 용도별 방의 개수, 주택의 구조·설비·성능 및 환경요소 등의 기준에 따라 규정

법적 근거(「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」)가 마련되었다.

한편, 통계청 자료에 따르면 2010년을 기준으로 전국의 단독주택²⁾은 전체 재고주택의 약 37%를 차지하고 있으며, 수도권과 특별·광역시를 제외하면 그 비중은 50% 수준을 상회한다. 그 중 약 46%는 1985년 이전에 건축된 노후주택으로 에너지성능이나 설비수준이 낮은 편이다.

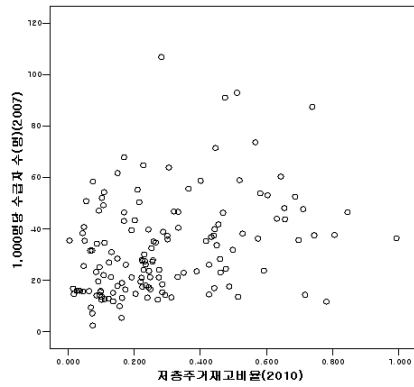


[그림 1-1] 전국 단독주택 및 노후주택 분포도

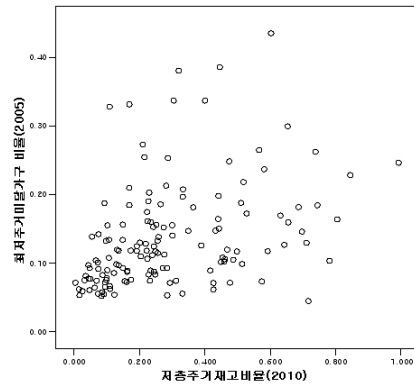
* 출처: 서수정 외(2011), 서민저층주거지 통합적 근린재생 정책방안 연구, p.16

그 중에서도 특히 노후 단독주택지는 저소득가구, 고령자가구 등 자력으로 주거환경을 개선하기 어려운 취약계층의 거주 비율이 높아 방재 및 방범, 안전 등 주거안전성과 사회안전망 보장이 미흡하다고 할 수 있다.

2) 「건축법」상 단독주택으로 단독, 다가구·다세대, 연립주택을 의미



[1,000명당 기초생활보장수급자수]

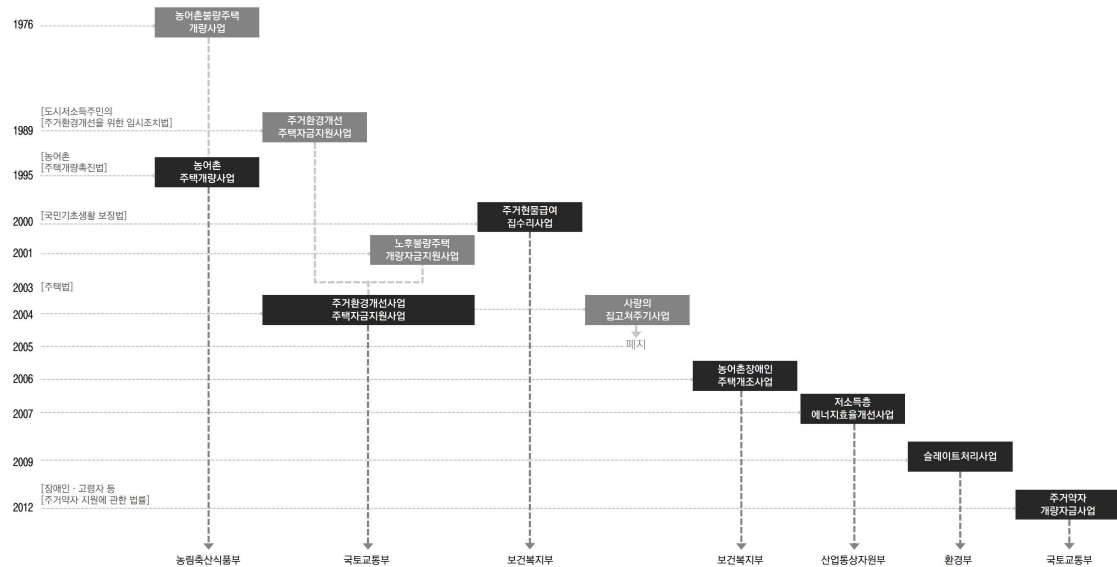


[최저주거기준 미달가구 비율]

[그림 1-2] 저층주거지 재고비율과 사회·경제적 계층특성 상관분석

* 출처: 서수정 외(2011), 서민저층주거지 통합적 근린재생 정책방안 연구, p.29

이러한 문제를 개선하기 위하여 중앙정부 및 지방자치단체 차원에서는 주거 취약계층을 대상으로 에너지성능 개선, 취약한 설비수준 개선 등 주택 개·보수 지원사업을 다양하게 시행, 확대하고 있는 추세이다. 사업 초기 농림축산부와 국토교통부에서 주로 시행되던 주택 개·보수 관련 사업은 2000년대 이후 보건복지부, 산업통상자원부, 환경부 등으로 확대되어 에너지 효율화, 슬레이트 처리 등 환경문제 대응에 이르기까지 다양화되었다.



[그림 1-3] 공공의 주택 개·보수 관련 사업 추진 과정

* 출처: 김상호 외(2013), 저소득층 주거환경개선센터 구축 및 운영방안에 관한 연구(1), p.79

그러나 이와 같은 다양한 주택 개·보수 사업은 단위사업의 개별적 시행, 단기재정 투입, 성과중심의 사업운영 등으로 종합적인 주거성능 개선 효과가 미미하다는 문제가 제기되고 있다. 그 예로 기존 단독주택에 대한 종합적인 주거환경 개선 지원을 목적으로 국가건축정책위원회와 국토교통부에서 추진한 ‘해피하우스사업’의 경우, 예산편성 등의 한계로 시범사업(2009~2011)이 종료되었으며, 시범사업 대상지 중 한 곳이었던 전주시만이 자체 조례를 제정하여 사업을 지속하고 있는 상황이다.

이러한 한계와 문제에 대응하기 위하여 2012년 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」(이하 주거약자 지원법)에서 주거복지 전달체계와 주거 취약계층의 집수리 관련 정책을 종합적으로 관리·지원할 수 있는 ‘주거약자 주거지원센터’ 설치에 대한 제도적 근거를 마련하였다. 그리고 이와 관련하여 1차년도 연구에서는 2000년대 이후 확대되고 있는 취약계층을 위한 공공의 주택 개·보수 지원정책의 합리적인 전달체계를 확보하기 위한 지원조직의 필요성을 인식하고 주거분야의 전문성에 기반을 둔 ‘주거약자 주거지원센터’의 설립방안 및 조직체계를 제시한 바 있다.

이처럼 취약계층을 위한 주거지원 정책과 전달체계는 지속적으로 개선·보완되고 있으나 전면철거 정비사업의 퇴조에 따른 일반 노후 단독주택의 성능개선을 위한 정책은 미흡한 상황이다. 이와 관련하여 2014년 1월 발표된 “제2차 장기(2013~2022) 주택종합계획”에서는 향후 10년간 추진될 주택정책의 방향을 다음 다섯 가지로 제시하면서 노후 단독주택 밀집지역의 주거지 재생을 강조하였다.

[중장기 주택정책 추진방향]

- ① 중장기 주택정책방향을 “**보편적 주거복지 실현**”에 중점을 두고 개편 주거급여, 행복주택, 주택기금 지원 등 **수요자 중심**으로 전환
- ② “**커뮤니티와 지역주민**” 중심의 주거지 **재생** 추진
- ③ 삶의 질을 고려한 **주택품질 향상** 및 **재고주택의 유지관리** 강화 추진
- ④ 주택공급은 수요에 맞게 도심위주로 공급하고, **신규 공공택지 개발은 최소화**하는 등 “다품종소량생산체계”로 전환
- ⑤ **주택시장 구조변화**에 대응하여 주택금융·세제 등을 정비하고, 월세전환, 하우스푸어 등 시장 리스크 대응 강화

즉, ‘커뮤니티와 지역주민’ 중심의 주거지 재생 추진을 위하여 주택정비사업을 지역주민과 지역경제 활성화와 연계되는 주거지재생으로 전환하고 공공지원을 강화하고자 하며, ‘주택품질 제고’를 위한 주택공급 및 관리 강화 방안으로 노후 단독·다가구주택 개·보

수지원 강화 및 관리체계를 구축하려는 것이다.

또한 2014년 2월 발표된 “2014년 국토교통부 핵심과제 실천계획(2014.2.19.)”에서는 주택부문의 핵심과제를 다음 일곱 가지로 제시하면서 노후주택의 성능개선을 위한 주택관리지원센터 설치 지원에 대한 필요성을 제시하였다.

[핵심과제2. 집 걱정을 덜어드리겠습니다]

- ① 주택시장 정상화 지속 추진
- ② 오랫동안 저렴하게 거주할 수 있는 임대주택 늘리기
- ③ 지자체, 주민과 함께하는 행복주택 건설
- ④ 주거약자 보호 강화
- ⑤ 서민 주택금융을 선도하는 ‘제2세대 주택기금’ 설립
- ⑥ 이웃과 함께하는 아파트 문화 정착
- ⑦ 오랫동안 깨끗이 쓸 수 있는 집 만들기

그 중 ‘오랫동안 깨끗이 쓸 수 있는 집 만들기’ 부문에서 노후 단독주택지 건축물 재생 활성화를 위한 지원 방안을 제시하였다. 이에 따르면 단독주택 재건축에 필요한 정보가 부족한 건축주들을 위한 설계·시공·자재 정보 시스템을 구축할 계획이며(2014년 기본계획 수립 예정), 이를 지원하기 위한 지원조직인 ‘주택관리지원센터’를 지방자치단체 단위에 설치하여 소규모 주택의 유지·보수에 대한 기술지원을 실시하고자 한다.(2014년 11월 29일, 「건축법」 개정안 시행) 그러나 주택관리지원센터 제도화에 따른 세부 운영방안과 업무범위 등에 대한 구체적인 대안은 아직 미흡한 상황이다.

한편, 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」(이하 도시재생 특별법)의 제정(2013.12.)으로 그동안 칸막이식으로 운영되던 주거복지, 문화, 주택 개·보수, 사회적기업 육성 등 마을단위 경제활성화 지원정책을 장소 중심으로 연계하여 복합적으로 시행하는 장소 중심의 근린재생사업(근린재생형 도시재생시범사업)이 추진될 예정이다.

또한, 도시재생 특별법에서는 이를 지원하기 위해서 ‘도시재생지원기구’(중앙정부) 및 ‘도시재생지원센터’(지방자치단체)의 설립 근거를 마련하였으며, 2014년 2월 한국토지주택공사, 국토연구원, 건축도시공간연구소를 도시재생지원기구로 지정하였다.

이와 관련하여 지방자치단체에서는 이미 마을만들기 지원센터, 도시재생지원센터 등을 설치·운영하고 있으며, 도시재생 특별법에 의한 도시재생선도지역사업 추진이 본격화되는 2015년에는 제도적 근거를 갖춘 도시재생지원센터 설치가 확산될 것으로 예상된다.

도시재생 특별법 제정과 관련하여 지방자치단체에서 설치되고 있는 지원센터는 주요 업무 중 하나로 저소득층 주거복지 연계, 집수리 사업 지원 등을 포함한다. 또한 해비타트 등 비영리 민간단체와 사회적기업, 마을기업 등에서도 취약계층의 주거안정을 위한 집수리 사업을 추진 중에 있다. 그리고 여기에 법적 근거를 갖춘 ‘주거약자 주거지원센터(주거약자 지원법)’, ‘주택관리지원센터(건축법)’, ‘도시재생지원센터(도시재생 특별법)’ 등이 제시되면서 각 기구 간 역할, 업무범위, 정책지원 대상과 전달체계 등에 대한 혼란이 예상된다. 이와 함께 주거복지에 관한 기본 원칙 및 정책과 이를 지원하는 ‘주거복지지원센터’에 관한 내용을 담고 있는 ‘주거복지기본법안’이 발의되어 현재 위원회 심사단계 상태로, 향후 본 법이 통과할 경우 지원조직의 과잉과 중복이 우려되는 상황이다.

1차년도 연구에서는 도시재생 특별법과 건축법에 의한 주거지원 업무를 포함하는 관련 센터 설치에 대한 법적 근거가 없었으므로, 주거약자 지원법에 의한 ‘주거약자 주거지원센터’ 설치와 관련한 조직체계와 운영방안을 제시하였다.

그러나 최근 발표된 국토교통부의 정책 방향에서 소규모 주택에 대한 지원과 관리가 중요하게 언급되고 있는 바, 2차년도 연구에서는 새롭게 제시된 법적 근거인 ‘주택관리지원센터’의 역할과 기능, 조직 운영모델 등에 대한 집중 검토가 필요하다.

또한, 새 정부의 맞춤형 복지 정책에 따라 보건복지부에서 통합 관리하던 기초생활보장 수급자 대상 급여가 개별급여로 전환되었다. 이에 따라 국토교통부에서 주거급여 업무를 담당하게 되면서 자가가구 대상 사업(주거현물급여 집수리)의 경우 2015년부터 이관될 예정으로 중앙정부 차원에서 관련 업무의 조정 및 통합 움직임이 일고 있다.

이에 따라 1차년도 연구에서 제시한 ‘주거약자 주거지원센터’와의 연계·조정을 전제로 장소 중심의 주거지원 정책전달이 체계적으로 이루어질 수 있도록 지방자치단체의 상황과 특성에 적합한 형태의 조직체계와 구체적 운영방안 제시가 필요하다.

2) 연구의 목적

■ 건축법상 ‘주택관리지원센터’의 역할 및 기능 설정과 센터 운영모델 기획

건축법에서 제시하는 주택관리지원센터는 필지단위 주택정비사업과 단독주택의 유지관리 및 생활지원서비스, 주택성능향상 지원, 주거복지 및 마을만들기 지원서비스 등의 업무를 포함한다. 이에 1차년도에서 제시한 ‘주거약자 주거지원센터’의 지원대상과 역할을 고려하여 주택관리지원센터의 역할과 기능을 검토하고, 두 개의 센터를 연계·통합할 수 있는 운영모델을 제안하고자 한다. 이를 위해 주택 개·보수 사업을 시행하고 있는 사회적기업, 비영리단체 등과 협력하여 실제 주거지원 사업의 추진과정을 심층적으로 살펴보고, 주거지원센터의 담당업무에 대한 관련자 의견 수렴 과정을 거쳐 주거지원센터의 합리적 운영모델을 정립하고자 한다.

■ 주거지원센터 관련 조직간 거버넌스 구축방안 및 주거지원센터 세부 조직 운영방안 마련

주거지원과 관련하여 중앙정부와 지방자치단체, 민간의 사업을 연계·조정할 수 있는 중간지원조직으로서 주거지원센터의 기능과 역할을 정립하고, 이를 토대로 각 법에서 제안하는 센터의 지원대상 및 역할범위 등을 검토하여 관련 주체 간 협력·연계 운영방안 등 거버넌스 구축방안을 마련하고자 한다. 특히, 관련 조직간 거버넌스 구축을 통한 중간지원조직으로서 주거지원센터의 세부 조직체계와 운영방안을 제안하고자 하며, 지방자치단체별 특성과 행정조직, 거버넌스 구축 정도에 따라 다양한 제도와 법에서 명시하는 센터를 설립하고 중앙정부가 지원할 수 있는 체계를 제안하고자 한다.

■ 주거지원센터의 안정적 정착을 위한 중장기 추진전략 및 제도적 지원방안 마련

중간지원조직으로서 주거지원센터의 조직화방안, 설치위치, 조직형태, 역할범위 등을 바탕으로 센터가 안정적·지속적으로 운영되기 위한 단계별 추진전략을 제시하고자 한다. 이를 위하여 건축법, 주거약자 지원법 등 주거지원정책의 전달과 시행의 지원조직으로 센터 설립을 규정하고 있는 관련 법령을 검토하여 조직의 중복과 과잉을 방지하기 위한 제도적 지원방안 및 법적 개선방안을 마련하고자 한다.

2. 연구의 범위

1) 법적 근거로서 주거지원센터의 개념과 역할범위

- (1차년도) 주거약자 지원법에 의한 ‘주거약자 주거지원센터’로서의 역할과 조직에 집중

1차년도 연구에서는 자가 소유의 취약계층을 대상으로 하는 주거지원 측면에서 주택 개·보수 사업과 주거비 지원 등 주거복지사업을 지원하는 사회복지 전달체계를 갖춘 주거지원센터의 운영방안을 모색하였다. 이에 따라 지원금액의 적절성, 통합성, 수혜대상자의 접근성, 지원조직의 전문성을 근거로 조직 운영방안을 제안하였다.

- (2차년도) 건축법에 의한 ‘주택관리지원센터’로서의 역할과 조직에 집중하면서, 1차년도 연구성과인 주거약자 주거지원센터와의 거버넌스 체계에 주목

2차년도 연구에서는 노후 단독주택의 성능 개선을 담보하는 주거지 재생을 위한 정책지원 측면에서 적절성, 통합성, 접근성, 전문성, 연계성을 근거로 센터의 조직체계와 운영방안을 제안하고자 한다.

- 2개년 연구 성과를 종합·연계하여 중간지원조직으로서 주거지원센터의 조직과 운영방안에 대한 합리적 방안 제시

1, 2차년도 연구 성과를 종합적으로 검토하여 특정 법령에 의한 조직 설립과 운영방안을 제안하기 보다는 각 지방자치단체의 특성에 따라 가능한 모델을 선택할 수 있는 방안을 제시하고, 정책 전달체계가 장소 기반으로 정착될 수 있는 체계를 마련하고자 한다.

[표 1-2] 법령에 근거한 주택 개·보수 관련 지원조직 현황

구분		지원조직	근거법	소관부처
공공	중앙정부	도시재생지원센터	도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법	국토교통부
		주거약자 주거지원센터	장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률	
		주택관리지원센터	건축법	
		주거복지지원센터	주거복지기본법(2014.6. 현재 위원회심사단계)	
	지방자치단체	전주 해피하우스센터	전주시 주거복지 지원조례	-
		익산 주택문화창의센터	익산시 주택문화 창의센터 설치 및 운영 조례	-
민간	사회적기업	(주)나눔하우징	사회적기업 육성법	-
		(주)두꺼비하우징		
	마을기업	(주)동네목수 등	-	-
	기타	해비타트 등	-	-

2) 주거지원센터의 지원업무 및 지원대상 범위

▪ 지원업무

1차년도 연구에서 센터의 업무범위로 취약계층을 대상으로 하는 주택지원(주택 개·보수)과 가구지원(주거비보조 및 임대주택 연계, 정보제공 및 상담)을 검토하였으나 사회복지 측면이 강조되어 취약계층이 주로 거주하는 안정적인 주택의 질적 개선을 위한 검토가 미흡한 측면이 있었다. 이에 2차년도 연구에서는 주거지원센터의 업무를 일반가구의 노후주택 성능개선 및 주택정비를 포함하는 주택지원, 그 중에서도 주택 개·보수와 생활서비스 지원, 필지단위 주택정비를 지원할 수 있는 중간지원조직으로서의 전문성 강화 방안을 검토하고자 한다.

▪ 주택유형 측면에서의 지원대상

1차년도 연구에서는 주거지원센터의 지원대상을 설정하는 데 있어 가구특성 기준을 활용하여 저소득가구 및 주거약자가구를 주요 대상으로 검토하였다. 이에 따라 수혜 대상자가 거주하는 주택유형과 관계없이 가구를 대상으로 하는 주거약자 주거지원센터의 역할과 업무범위를 설정하였다.

2차년도 연구에서는 건축법에 의한 주택관리지원센터의 역할과 업무범위에 집중하여 주거지원센터를 검토하고자 하므로 주택유형에 따른 지원대상 설정이 필요하다. 그 중 공동주택의 경우 관리주체 현황에 따라 세부 범위를 설정하고자 한다. 현재 LH와 SH에서 소유·관리하고 있는 임대주택(공동주택)의 경우, 수선주기에 의해 정기적으로 유지·관리되고 있으며, 지역 사회복지관 등과 연계하여 관련 업무를 지원하고 있다. 일반 공동주택 또한 관리사무소가 존재하여 유지·관리 업무를 수행한다. 이에 반해 주택법상 사업승인 제외 대상 공동주택의 경우, 유지·관리주체가 부재한 상황이다. 이에 주거지원센터의 지원대상을 건축법상 **단독주택**과 **공동주택**을 대상으로 하되, 공동주택의 경우 관리주체가 부재한 소규모 공동주택을 대상으로 설정하고자 한다.

▪ 주택 소유관계 측면에서의 지원대상

현재 공공에서 시행하는 주택 개·보수 지원정책의 주요 대상은 자가주택 소유자로 한정되어 있어 임대주택 세입자에 대한 지원이 미흡한 상황이다. 다만 현재 공공부문 임대주택 관리·지원 업무는 LH에서 전담으로 수행하고 있으므로 본 연구에서 제안하는 주거지원센터의 지원대상 범위는 **자가주택 및 민간임대주택 거주자**로 설정하고자 한다.

[표 1-3] 주택 소유관계 및 소득수준에 따른 관련 사업 지원 현황

	소유자	세입자
수급가구	주거약자 개량자금(국) 주거환경개선 주택자금(국) 주거현물급여 집수리(보) 농어촌 장애인 주택개조(보) 농어촌 주택개량(농) 저소득층 에너지효율 개선(산)	농어촌 장애인 주택개조(보) 농어촌 주택개량(농) 저소득층 에너지효율 개선(산)
차상위가구	주거약자 개량자금 주거환경개선 주택자금 농어촌 장애인 주택개조 저소득층 에너지효율 개선	농어촌 장애인 주택개조 농어촌 주택개량 저소득층 에너지효율 개선
차차상위가구	주거약자 개량자금 주거환경개선 주택자금	농어촌 주택개량
일반가구	주거환경개선 주택자금	농어촌 주택개량

* (): 소관부처, (국): 국토교통부, (보): 보건복지부, (농): 농림축산식품부, (산): 산업통상자원부

▪ 소득수준 측면에서의 지원대상

1차년도 연구에서는 소득 4분위 이하의 저소득가구와 장애인·고령자 등 주거약자가구를 주요 지원대상으로 설정하였다. 그러나 국가 주택정책의 방향(보편적 주거복지 실현)과 센터의 중장기 운영전략 등을 고려하여 주거지원센터의 지원대상 범위를 **일반소득 가구**까지 포괄하여 설정하는 것이 바람직하다고 판단된다.

[표 1-4] 주거지원센터의 지원업무 및 대상 범위

지원업무		주택유형					가구유형				
		단독주택		공동주택			임차유형		소득수준		
		단독	다가구	다세대	연립	아파트	자가	임차	수급자	차상위	일반
주택 지원	임대주택공급	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	개보수자금 대출지원	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	개보수보조금 및 기술지원	●	●	●	●	-	●	●	●	●	-
가구 지원	생활지원 연계	●	●	●	●	●	●	●	●	●	-
	상담 및 정보제공	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●

3) 협동연구의 내용적 범위

■ 한국행정연구원의 연구범위

본 연구는 개별법에서 정하고 있는 주택 관련 지원조직의 역할과 기능 분석을 토대로 각 조직이 협력·연계 운영할 수 있는 방안을 마련하고, 중앙정부와 지방자치단체의 정책이 지원대상에게 효율적으로 전달될 수 있는 체계를 갖춘 조직으로서 ‘주거지원센터’의 운영방안 마련을 목적으로 한다. 이에 각 조직의 역할 및 운영체계의 중복성 여부, 협력관계, 조직운영의 적정성과 합리성, 사업 전달체계의 통합성과 합리성 등 행정적 측면에서 주거지원센터의 조직체계 및 운영방안에 대한 검토가 필요하다. 이를 위하여 행정적 측면에서 각 주체 간 거버넌스 및 조직운영과 관련된 연구의 전문성을 갖춘 한국행정연구원과 협동연구를 수행할 필요가 있으며, 한국행정연구원과의 협동연구 내용은 다음과 같다.

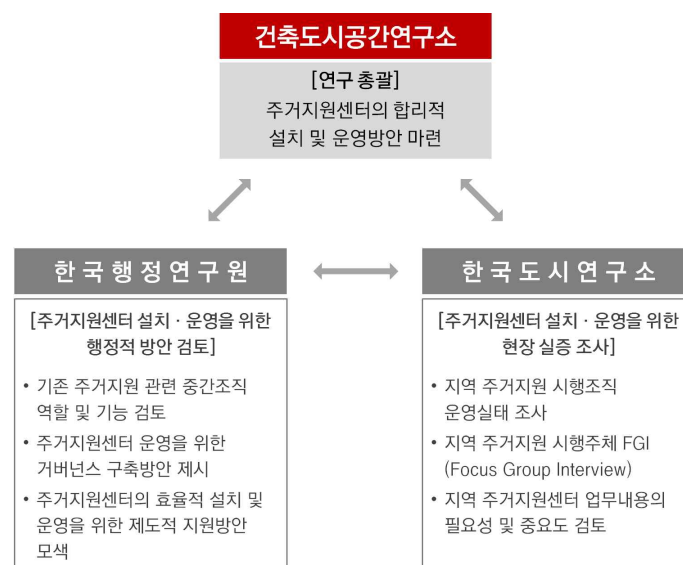
- 주거지원 관련 중간지원조직(법정조직, 민관협력조직, 민간조직 등)의 역할 및 기능 중복성 검토를 통한 연계 운영방안 모색
- 중간지원조직으로서 주거지원센터 운영을 위한 거버넌스 구축방안 검토
- 지방자치단체의 특성에 맞는 주거지원센터 설립·운영을 위한 제도적 지원방안 마련

■ 한국도시연구소의 연구범위

또한 본 연구는 노후 주택 성능개선을 위한 주택 개·보수와 필지단위 주택정비를 지원하고 취약계층의 주거복지사업을 연계할 수 있는 통합적인 주거지원센터의 역할과 업무범위를 설정하고자 한다. 그리고 주거복지 측면과 일반적인 주거지재생 측면이 결합된 주거지원센터의 운영 가능성을 검증하고 실질적인 운영방안을 제안하는 데 목적이 있다. 이와 관련하여 현재 노후 주거지 현장에서 주거복지 사업과 주거지재생 측면의 주택 개·보수 사업을 시행하는 마을기업 등의 설치·운영이 태동하고 있으나 사업운영의 노하우, 정책 전달체계의 미흡, 집수리 관련 전문업체 및 기술자 인적 네트워크 미흡 등으로 다양한 정책과 주민요구에 대응하는 데 한계가 있는 상황이다. 이에 현장에서 요구되는 중간지원조직으로서 주거지원센터의 역할과 기능, 운영체계 등의 실현 가능성을 검증할 필요가 있다. 즉, 정부 주거지원 사업을 시행·운영하고 있거나 마을기업 형태로 노후주택 개·보수, 주택

성능 개선사업을 추진하고 있는 다양한 형태의 조직 운영 현황을 파악하고 이들을 지원하고 연계할 수 있는 중간지원조직의 역할을 정립하는 것이 필요하다. 따라서 이러한 관련 조직에 대한 지원과 연구를 수행하고 있는 한국도시연구소와 협력하여 중간지원조직의 역할 및 업무범위를 검증하고자 하며, 이를 위한 한국도시연구소와의 협동연구 내용은 다음과 같다.

- 지역 기반의 중간지원조직으로서 주거지원 관련 조직의 개·보수 관련 업무내용, 전달체계, 사업관리체계 등에 관한 심층 조사(현장조사를 통한 실증연구로 수행)
- 각 조직의 개·보수 업무 관련 담당자를 대상으로 주거지원센터 업무내용의 중요도 및 필요성 등에 관한 의견 수렴(FGI)



[그림 1-4] 협동연구 수행체계

3. 선행연구 현황 및 차별성

1) 관련 정책 및 사업 분석 관련 기존연구 성과

노후 주거지역 재생 및 불량주택 개·보수를 위한 공공의 정책과 사업을 분석하고 개선방안을 제안한 연구로 서수정 외(2011)³⁾와 박신영 외(2011)⁴⁾의 연구가 있다. 서수정 외(2011)는 저층주거지의 주거안정을 위해 종합적 시각의 근린재생이 필요하다는 인식 하에 저층주거지의 실태를 조사하고 저층주거지를 대상으로 시행되는 공공의 사업을 분석하여 저층주거지 개선을 위한 통합적 근린재생의 비전, 기본방향, 세부 실천과제 등을 제시하였다. 박신영 외(2011)는 저소득층의 주거실태를 주택 유형별, 소득 계층별로 조사하고, 이를 토대로 수혜계층 확대, 주택 개·보수 모델 정립, 유사 사업과의 중복성 해소방안 등 관련 사업의 개선 방안을 운영적 측면에서 제시하였다.

2) 지원조직 설치 관련 기존연구 성과

주택 개·보수 및 관련 업무를 지원하기 위한 공공의 전문조직 설치를 제안한 연구로 남원석 외(2010)⁵⁾, 서수정 외(2011)⁶⁾, 김혜승 외(2012)⁷⁾, 심경미·오주형(2012)⁸⁾의 연구가 있다. 모두 공공 정책의 효과적인 수행을 위하여 전문 전달체계가 필요하다는 인식에 따라 센터 설립을 제안하였다. 그 중 서수정 외(2011)의 연구는 시범적으로 운영된 센터의 지속과 정착을 위한 정책적 지원방안을 모색하였다는 점에서 차이가 있다. 기존 연구들은 센터의 조직화 방안으로 중앙정부의 재정 지원과 업무 가이드라인 수립 등을 전제로 하여, 기초자치단체 단위(외부 및 산하)에 센터 설치를 제안하였다. 센터의 업무에 관한 연구 내용은 다소 차이가 있으나 공통적으로 주택 개·보수, 주택확보 지원, 정보제공 등 수요자에 대한 직접 지원을 포함하며, 그 외 중요한 역할로 관련 기관과의 네트워크 구축을 제안하였다. 특히 남원석 외(2010)는 단독주택 지원 업무를 수행하는 해피하우스센터와의 통합 운영을 제안하였다.

3) 서수정·정우영·이근오(2011), 서민저층주거지 통합적 근린재생 정책방안 연구, 국가건축정책위원회

4) 박신영·방종대·문효곤·김경미(2011), 저소득층 주택상태 조사 및 개보수사업 추진방안 연구, 국토해양부

5) 남원석·최은희·조경은(2010), 지역밀착형 주거지원서비스 지원체계 구축방안, 토지주택연구원

6) 서수정·정우영·이근오(2011), 서민저층주거지 통합적 근린재생 정책방안 연구, 국가건축정책위원회

7) 김혜승 외(2012), 서민 주거복지 향상을 위한 주거지원서비스 체계 구축방안 연구, 국토연구원

8) 심경미·오주형(2012), 저층주거지 유지·관리를 위한 지원시스템 구축 및 제도개선 방안, 건축도시공간연구소

3) 선행연구와의 차별성

- 관련 법령을 바탕으로 한 구체적 실행방안 모색

지원조직 설치를 제안한 기존 선행연구는 법적 근거가 마련되기 이전에 수행된 것으로서 지원조직을 설립·운영하기 위한 구체적인 제도적 지원방안 제안이 미흡한 부분이 있었다. 본 연구는 현재 센터 설립 근거가 마련되어 있는 법령(주거약자 지원법, 건축법)의 세부 내용을 토대로 이를 구체화하기 위한 실행방안을 모색하고자 한다.

- 관련 정책의 전달체계 분석과 현장 실태조사를 통하여 센터의 운영방안 마련

기존 선행연구는 공공의 관련 사업을 운영적 측면에서 주로 분석한 것으로, 주거복지정책 및 주택 개·보수 사업 시행의 중간지원조직으로서 주거지원센터의 운영방안 제안에 미흡한 부분이 있었다. 이에 본 연구는 전달체계 측면에서 관련 사업의 운영실태를 분석하고, 분산된 사업을 효율적으로 전달·지원할 수 있는 중간지원조직으로서 주거지원센터의 운영방안을 마련하고자 한다. 이와 함께 지역 단위에서 관련 사업을 수행하고 있는 지원조직의 운영현황을 조사하여 현장에서 요구되는 주거지원센터의 운영방안을 마련하고자 한다.

- 관련 조직 주체들을 대상으로 FGI를 실시하여 실효성 있는 조직체계 마련

지원조직 설치를 제안한 기존 선행연구는 공공의 사업 운영현황과 관련 사례 분석을 토대로 전문지원조직 구축을 결론적으로 제시하여 조직체계 및 운영방안의 실효성에 대한 검토가 미흡한 부분이 있었다. 이에 본 연구는 1차년도 연구에서 ‘주거약자 주거지원센터’를 토대로 제시한 조직화방안을 ‘주택관리지원센터’와 연계 검토하여 주거지원센터의 업무내용을 설정하고, 실제로 관련 사업을 수행하고 있는 조직의 주체들을 대상으로 심층면접을 실시하여 주거지원센터 운영모델의 실효성을 검토하고자 한다.

4. 연구 수행방법 및 추진체계

1) 연구 수행방법

- 주택 개·보수 관련 정책·사업 현황 파악을 위한 기초자료 분석

정부자료, 정책보고서, 관련 문헌 등을 검토하여 현재 추진 중인 주택 개·보수 관련 정책동향 및 사업현황을 분석하고, 이와 함께 관련 사업을 추진하고 있는 부처의 예산지출현황 및 운영실적 자료 등을 검토하여 사업의 전달체계 및 예산 운용체계를 분석하고자 한다.

- 주택 개·보수 관련 비영리법인 및 마을기업, 중간지원조직의 운영실태 현장조사

현재 운영되고 있는 주택 개·보수 관련 지원사업을 수행하는 사회적기업, 마을기업 등을 조사하여 세부 운영내용과 실태를 파악하고 중간지원조직으로서 주거지원센터와의 연계 및 거버넌스 구축방안을 모색하고자 한다. 또한, 공공의 주택 개·보수 사업 및 주거복지 사업을 수행하고 있는 운영주체 및 관련 전문가 자문을 통해 중간지원조직의 역할 및 업무범위, 운영과정의 한계와 문제점을 파악하고자 한다.

- 국외 사례조사를 통한 주거지원센터 운영의 시사점 분석

영국, 미국, 일본 등에서 노후주택의 성능개선을 목적으로 시행하고 있는 주택 개·보수 사업의 세부 내용과 이를 지원하기 위한 중간지원조직 운영사례를 조사하여 주거지원센터 운영을 위한 시사점을 도출하고자 한다.

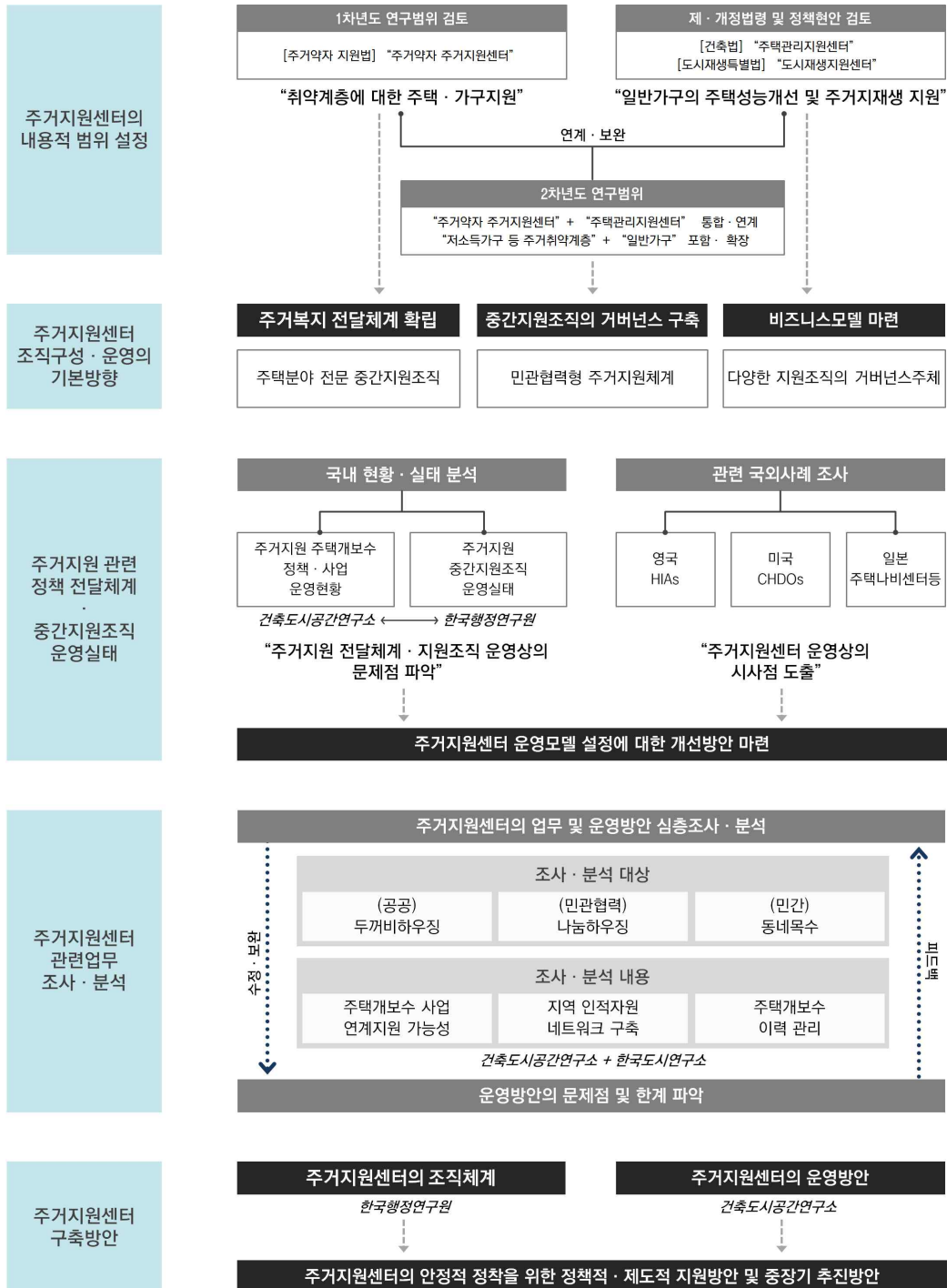
- 주거지원센터의 운영방안 마련을 위한 기존 조직 심층 분석

중간지원조직으로서 주거지원센터의 역할과 업무범위를 설정하기 위하여 사회적기업, 마을기업 등 주거지원 관련 조직의 개·보수 사업 내용을 심층적으로 조사하고자 한다. 또한, 각 조직에서 관련 업무를 담당하고 있는 실무자를 대상으로 주거지원센터 업무내용의 중요도 및 필요성에 관한 의견을 수렴하고자 한다. 이를 통해 현 주거지원 전달체계의 한계와 문제점을 파악하고, 이를 보완하여 주거지원센터 운영방안을 마련하고자 한다.

- 주거지원센터의 거버넌스 체계 및 행정지원체계 검토와 현장 모니터링을 위한 협동연구 추진

주거지원센터의 효율적인 조직체계 정립과 이를 위한 제도적 근거 마련을 위하여 행정체계에 관한 전문적인 연구를 수행하고 있는 한국행정연구원과 협동연구를 추진하고자 한다. 또한, 주택 개·보수 사업 시행의 체계적인 지원방안을 마련하기 위하여 낙후 주거지역 개선을 위한 정책연구 및 지역과 연계한 현장연구를 전문적으로 수행하고 있는 한국도시연구소와 협동연구를 추진하고자 한다.

2) 연구 추진체계



[그림 1-5] 연구 추진체계

제2장 주거지원 관련 정책 및 사업추진 현황

1. 주거지원 관련 정책의 방향 및 목표 설정
2. 보편적 주거지원을 위한 거버넌스 구축 및 중간지원 조직의 필요성
3. 국내 주거지원 관련 제도 및 정책
4. 주거지원 관련 사업추진 현황
5. 종합분석 및 한계

1. 주거지원 관련 정책의 방향 및 목표 설정

제1장에서 검토한 바와 같이 주택정책의 추진방향이 ‘주택공급’에서 ‘재고주택 관리’ 및 ‘주거환경의 질 개선’으로 전환되면서 주택관리와 성능개선을 위한 여러 사업이 공공 차원에서 시행되고 있다. 이와 함께 사회공헌 차원에서 시행되었던 민간부문 사업 역시 여러 주체로 확산되었으며, 최근에는 사회적기업 육성 정책에 따라 주거복지 및 건설 부문 사회적기업이 성장하여 지역 활성화 및 재생 차원에서 주택관리 사업을 활발하게 시행하고 있다.

그러나 이러한 정책방향의 변화와 사업 전반의 확대에도 불구하고 여전히 재고주택의 성능문제가 개선되고 있지 않으며, 단독·다가구·다세대 등의 소규모 주택이 아파트에 비해 주거환경 수준이 미달된다는 인식에도 크게 변화가 없는 상황이다. 그 원인으로는 여러 가지가 있겠으나 우선 정책과 사업을 추진하기 위한 근본적인 현황파악이 부족한 것과 이에 따른 명확한 목표 설정이 부재한 것을 들 수 있다.

현재 국내 단독, 다가구, 다세대주택이 550만 가구⁹⁾에 이르는 등 전체 재고주택의

9) 통계청, 2010 인구주택총조사(e-나라지표, http://www.index.go.kr/potal/main/EachDtlPageDetail.do?idx_cd=1242,

약 40% 가량을 차지함에도 불구하고 재고주택의 현황에 대한 실태 파악이 제대로 이루어지고 있지 않다. 5년 주기로 시행하는 인구주택총조사(Census)가 있으나, 이는 주택의 유형, 점유형태, 면적 등 일반적인 사항에 관한 것으로 재고주택 수량 파악 외의 세부 정보를 파악하는 데 한계가 있다. 이를 보완하기 위하여 2006년부터 2년 주기¹⁰⁾로 주거실태 조사를 시행하고 있으나 가구특성 위주의 표본조사로 진행되어 이 역시 재고주택의 실질적인 현황을 파악하기 위한 자료로는 미흡한 상황이다.

또한, 재고주택의 성능을 어느 정도 수준으로 개선할 것인지에 대한 지표 또한 불분명하다. 현재 주택성능과 관련된 지표로 주택법에 명시된 ‘최저주거기준’이 있다. 최저주거기준은 주거면적, 용도별 방의 개수, 주택의 구조·설비·성능·환경 등의 세 가지 부문으로 구성되어 각 부문별로 쾌적한 생활을 영위하기 위하여 필요한 최소한의 기준을 제시한다. 그러나 그 중 주택이 갖추어야 할 물리적 상태에 대한 지표인 구조·설비·성능·환경기준이 ‘양호한’, ‘적합한’ 등과 같이 다소 모호하게 명시되어 있고 구체적인 기준이 부재하여 실제 주택성능을 확인하는 데 한계가 있다. 또한 지역과 연계된 지표, 예컨대 저소득가구 밀집도, 노후주택 밀집도, 최저주거기준 미달비율 등과 같은 사회적 지표가 전무한 상황으로 재고주택의 종합적 관리를 위한 기준 설정이 부족한 상황이다.

이러한 상황에서 우선적으로 주택관리·개보수 등 주거지원 정책의 방향을 명확히 설정하고, 이를 위한 단기별·중장기별 목표를 수립하여 이를 달성하기 위한 핵심 정책수단을 마련하는 것이 필요하다. 이에 본 연구는 주택관리·개보수 등 주거지원 정책의 방향을 다음과 같이 정리하고자 한다.

첫째, 재고주택의 성능 개선을 통해 주거지의 지속가능성을 확보한다. 주택관리·개보수 정책의 주요 정책대상인 단독, 다가구, 다세대주택은 밀집되어 조성된 경우가 많으며, 밀집지역의 주거환경 악화 문제는 단독, 다가구, 다세대주택의 거주기피로 이어져 사회적 배제 문제와 범죄, 지역경제 쇠퇴 등의 지역문제를 유발하기도 한다.¹¹⁾ 따라서 주택관리·개보수 정책은 재고주택의 체계적 관리를 통해 이러한 부정적 순환구조를 방지하고, 단독, 다가구, 다세대주택 밀집주거지의 지속가능성을 확보하는 방향으로 추진되어야 한다.

2014.11.20.)

10) 2006년부터 2년 주기로 일반가구에 대한 주거실태를 조사하고, 2007년부터 2년 주기로 특수가구(노인가구(2007년), 장애인가구(2009년), 임대주택가구(2011년), 주택바우처 대상가구(2013년) 등)에 대한 주거실태를 조사

11) 서수정 외(2010), 해피하우스 정책지원방안 연구, pp.19-20, 국토해양부

둘째, 주택의 에너지효율을 향상시켜 거주성능을 개선하고 주거비용을 경감시킬 수 있도록 한다. 노후·불량주택은 방수·방풍설비 및 단열처리가 미흡한 경우가 많으며, 이는 주택의 에너지효율에 영향을 미치고 주거비와도 밀접하게 연관된다. 또한 주택 유지·관리 비용 증가로 인한 거주민의 부담은 주거복지와도 연결되는 사항이다. 따라서 향후 전개될 주택관리 정책은 주택 에너지효율을 향상시킴으로써 거주민의 주거복지를 확보하는 방향으로 제시되어야 한다.

셋째, 최저주거기준에 미달하는 주거약자 거주주택의 주거안전성을 확보한다. 현재 장애인 및 고령자 등 주거약자가 거주하는 가구는 500만 가구를 상회하는 것으로 파악되며¹²⁾, 2012년 주거약자 지원법이 제정되면서 이들의 특성에 맞는 지원이 본격적으로 시작되었다. 따라서 향후 전개될 주택관리 정책은 주거약자가 거주주택에서 안전하고 독립적인 생활이 가능하도록 주택성능을 개선하는 방안을 포함하여야 한다.

나아가 이를 달성하기 위한 정책수단으로 주택상태 파악을 위한 실효성 있는 기준 도입과 정확한 현황 파악 그리고 이를 토대로 한 정보(DB) 구축 등의 기반이 우선적으로 마련되어야 하며, 이를 전문적으로 지원할 조직이 구성될 필요가 있다. 본 연구는 이러한 관점에서 보편적 주거지원과 중간지원조직의 필요성에 대해 검토해보고자 한다.

12) 1차년도 연구결과, 김상호 외(2013), 저소득층 주거환경개선센터 구축 및 운영방안에 관한 연구(1), p.30, 건축도시공간연구소

2. 보편적 주거지원을 위한 거버넌스 구축 및 중간지원조직의 필요성

1) 보편적 주거지원의 개념

▪ 주거복지에 대한 초기의 이해

김영태¹³⁾는 주거복지에 대한 초기 연구자로, 주거복지에 대한 개념을 정리하고자 하였다. 주거복지라는 용어가 정확히 언제부터 사용되었는지 알 수 없으나 1980년대에서 1990년대 중반, 한국도시연구소가 <한국의 빈곤층 복지현실과 그 대책-주거복지를 중심으로>라는 보고서를 발간하면서 등장하였다고 보았다. 남기철¹⁴⁾은 국내에서 사용되는 주거복지라는 용어는 크게 두 가지 흐름에서 나왔다고 정리하였다. 하나는 저소득층을 대상으로 하는 잔여적 프로그램을 지칭해온 것이며, 다른 하나는 민간 주거운동영역에서 주거취약계층의 주거에 대해 논할 때 써온 것으로 보고 있다. 그러나 두 가지 흐름 모두 복지의 의미를 '취약한 대상에 대한 온정적 행위나 선행'이라는 자선적 관점에서 접근한다는 점에서 모든 계층에서 발생할 수 있는 주거문제를 해결하려는 의도를 가지고 있는 포괄적인 주거복지 개념을 포용할 여지는 없었다고 할 수 있다.

▪ 보편적 주거복지에 대한 개념 설정 시도

1990년대 들어와 비로소 보편적 주거복지에 대한 개념 설정이 시도되었으나 큰 동의를 얻지는 못하였다. 1996년 한국도시연구소가 제2차 UN 주거회의에서 만장일치로 채택된 '모든 사람에게 적절한 주거(Adequate shelter for all)'와 '지속가능한 인간정주 개발(Sustainable human settlements development)'의 원칙을 국내에 적용할 수 있도록 '주거복지'라는 용어를 주거운동 전면에 내세울 것으로 제안하였다. 2001년에는 '주거복지연대'라는 이름의 시민단체가 조직되었으며, 대한주택공사에 제출한 <주거복지백서(2002)>라는 보고서에서 '개인 및 가족의 주거기본 욕구를 해결함에 있어 사회복지적 주거서비스를 국가가 제공하는 것'을 '주거서비스'로 규정한 바 있다.¹⁵⁾ 그러나 여전히 주거복지란 모든 국민을 대상으로 하는 보편적이고 사회복지적인 서비스라는 개념보다는 사회적 취약계층을 대상으로 하는 잔여적 서비스라는 개념이 더 강했다.

13) 김영태(2006), 주거복지에 대한 이론적 개관 및 향후 정책과제, 한국주거학회 논문집, pp.127-34

14) 남기철(2011), 한국의 노숙인복지와 주거지원, 비판사회정책, 제31호, pp.121-59

15) 김영태(2006), 주거복지에 대한 이론적 개관 및 향후 정책과제, 한국주거학회 논문집, p.129

▪ 주거문제 심화와 보편적 주거복지에 대한 관심 증대

2000년대 이후 복잡해지는 주거문제에 따라 이를 보편적 복지의 관점에서 접근해야 한다는 연구가 점차 증가하였는데, 남기철(2011)은 지금까지의 주거복지는 국토교통부를 중심으로 하여 주택건축 및 재개발 등 이공학적인 측면에 초점을 맞추어 왔으며, 주택문제가 국내 사회복지 영역에서 중요한 부분으로 다루어지지 못한 점을 지적하였다. 또한 이렇게 사회복지 관점에서 주거복지에 대한 인식이 취약했던 것은 ‘주거욕구’ 자체가 사회복지 프로그램의 대상인 ‘사회적욕구’로 인정되지 않았기 때문이라고 설명하였다.¹⁶⁾ 이주원(2012) 역시 주거복지정책이란 주택정책(주택공급, 주거환경정비, 주택점유의 안정성 보장 등)을 포함하여 주거비 부담이 가능하도록 지원하며, 모든 국민이 주거와 관련된 차별을 겪지 않게 하는 정책이라고 정의하였다.¹⁷⁾

▪ 정부의 주택정책으로 보편적 주거복지 추진

2013년 4월 국토교통부는 <서민 주거안정을 위한 주택시장 정상화 종합대책>을 발표하여 ‘보편적 주거복지’라는 용어를 전면적으로 사용하였는데, 이를 통해 무주택 저소득 가구는 누구라도 자신의 형편에 맞는 주거서비스를 제공받을 수 있도록 해야 한다는 뜻을 내비쳤다고 할 수 있다.

▪ 보편적 주거복지를 위한 주거지원서비스의 필요성 논의

서종균(2011)은 영구임대주택에 입주했다 하더라도 임대료를 연체하는 경우가 생기기도 하고, 정신질환자가 있는 가정에 보살필 사람이 없어서 문제가 생기기도 하는 등 주택제공만이 아니라 상담서비스, 보건서비스와 같은 다양한 방법으로 연계시켜줄 주거지원서비스가 필요하다고 지적하였다.¹⁸⁾ 이와 같은 맥락에서 김혜승(2012) 역시 ‘취약계층을 포함하여 주거문제를 지닌 지역주민이 적절한 주택을 확보·유지함으로써 주거를 기반으로 지역사회에서 독립적으로 생활하는 데 필요한 연성서비스’를 주거지원서비스로 정의하였다.¹⁹⁾ 이는 주로 물리적 주택 제공을 목적으로 하는 공공임대주택, 주택개량지원, 주거비

16) 남기철(2011), 한국의 노숙인복지와 주거지원, 비판사회정책, 제31호, pp.121-59

17) 이주원(2012), 주거복지, 복지에서 권리로, 참여연대사회복지위원회, 제159호, pp.28-31

18) 서종균(2011), 주거지원서비스, 도시와 빈곤, 제90호

19) 김혜승(2013), 주거지원서비스 공급 활성화를 위한 체계 구축방안, 2013 주거복지 컨퍼런스 발표집, pp.245-62

보조 등의 경성적 측면뿐만 아니라 주택의 복지적 역할 강화를 위한 주거 탐색·정착·유지 지원, 고용·복지 등 다양한 부문과의 연계와 같은 연성적 측면까지도 포괄하여야 한다고 보는 것이다.

▪ 본 연구에서의 주거지원서비스

사회적 취약계층에 대한 잔여적 서비스로서의 주거복지도 여전히 중요하나 주거와 관련된 문제인식이 다양해지고 복잡해지는 국내 현실에서 주거복지의 영역이 점차 확대되어야 하는 것은 불가피하다. 따라서 주거복지란 보다 넓은 관점의 주거욕구 및 지역사회에서 공동체 생활을 하는데 무리가 없도록 지원하는 측면까지 포함해야 하며, 전 국민을 대상으로 보편적으로 제공되어야 한다.

본 연구는 이상의 고찰에 기반하여 주거권을 모든 국민이 누려야 할 권리로 파악하고, 이에 따른 보편적 지원을 바탕으로 주택에 대한 서비스와 거주민에 대한 서비스를 모두 아울러 ‘주거지원 서비스’로 정의하고자 한다.

2) 주거지원 전달체계 구성의 전제 및 기본 방향

보편적 서비스는 기본적으로 방대한 정보의 연결과 자원의 분배를 동시에 요구하므로 하나의 통일된 체계를 통해 전달하는 것이 효율성의 관점²⁰⁾에서 바람직하다. 그러나 주거지원 서비스를 제공하기 위하여 하나의 통일된 체계를 구성하는 데 현실적인 한계가 존재한다.

첫째, 포괄적인 의미에서 주거지원 서비스는 이미 상당 부분 제공되고 있는 상태이다. 비록 서비스 전달을 위한 체계들이 파편적이라는 지적을 받고 있기는 하나 상당수가 나름의 제도를 구축하고 있는 것 또한 사실이며, 이러한 상황에서 하나의 통일된 체계를 구축하는 것은 지나치게 큰 변화라고 할 수 있다.

둘째, 최근 정부가 표방하고 있는 ‘정부 3.0’으로의 변화에 대한 요구 증대이다. 정부는 개인화·다양화되는 정부의 서비스 제공에 대한 욕구에 대처하기 위하여 하나의 통일된 체계보다는 다양한 체계간의 긴밀한 협력을 강조하는 방향으로 변화를 주도하고 있다. 주거지원 서비스가 이러한 전반적인 움직임에서 예외로 여겨질 이유는 없다고 판단되며, 주택에 대한 서비스와 거주민에 대한 서비스가 동시에 제공되어야 한다는 점에서 오히려 이러한 협조체계 구축의 움직임에 동조해야 한다고 판단된다.

‘거버넌스(Governance)’는 사전적으로 ‘통치활동 또는 통치방식’ 및 ‘정부’와 동일한 의미를 갖고 있으므로 시장, 계층제, 네트워크 등 다양한 형태를 의미하기도 하고 국정관리, 통치체제의 의미로 사용되기도 하며, 민간부문 주체들과 함께 한다는 의미에서 ‘공치(公治)’나 ‘협치(協治)’의 의미로 사용되기도 한다.²¹⁾ 이 중에서도 특히 ‘협치’의 거버넌스가 각광받고 있으며, 협치의 거버넌스는 복지 분야에도 영향을 미쳐 복지정책의 효과를 높이기 위하여 과거 국가중심 서비스 공급체계에서 다양한 공급주체의 복지혼합(Welfare mix) 패러다임으로의 전환을 가능하게 하였다.²²⁾

이러한 관점에서 주거지원 서비스는 기존 서비스 제공 주체들의 경험과 장점을 그대로 활용하면서 다양한 주체들의 활동이 국민들의 주거욕구를 만족시킨다는 정책목표를 보다 효과적으로 달성하기 위하여 기존보다 긴밀한 협치의 거버넌스를 구축할 필요가 있다.

20) 정부역량 및 예산 절감, 집행결과에 대한 평가 등

21) 광병훈·박보영(2011), 사회자본과 거버넌스의 연계를 통한 사회복지전달체계의 현대화, 노동연구, 제22호, p.188

22) 김진욱(2004), 복지혼합의 모형에 관한 이론적 연구, 연세사회복지연구, 제11권, pp.1-31

이에 본 연구는 주거지원 전달체계 역시 정부 3.0의 사례처럼 협치의 거버넌스로 구축될 필요가 있다는 관점에서 접근하여, 새로운 조직을 설립하기 보다는 주거지원 서비스를 제공하는 기존 주체들의 협력을 통한 효율적인 거버넌스 구축방안을 모색하고자 한다.

정부 3.0에서 협치의 거버넌스 구축 사례

1. 남양주 고용·복지 종합센터

- 여러 중앙부처와 지방자치단체에서 집행하는 고용정책과 복지정책이 유사하거나 서로 관련되어 있는 경우가 많아 해당 정책이 필요한 주민이 있지만 잘못 접근하거나 아예 접근하지 못하는 문제 발생
- 이에 ‘고용·복지 종합센터’를 구축하여 주민들의 접근성을 높이고, 관련 기관들이 협력하여 해당 주민에게 필요한 서비스를 받도록 연계

2. 협동방재센터

- 구미, 시흥, 서산, 울산, 여수, 익산 등 총 6개 산업단지에 협동방재센터를 설치하여 화학물질과 관련된 모든 부처와 지방자치단체의 인력과 시스템을 하나로 통합 운영
- 또한 사고대응 정보시스템 구축, 사고대응 매뉴얼 마련, 사고현장 복구지원, 사고예방 교육·훈련 기능을 수행하는 환경부 산하 화학물질안전원과의 긴밀한 협업체계 구축

앞서 본 연구는 주택에 대한 서비스와 거주민에 대한 서비스를 모두 아울러 주거지원 서비스로 정의하였으며, 이를 주거지원의 대상과 내용에 따라 크게 ①임대주택 공급 및 관리, ②주거급여(주거비 또는 바우처), ③주택개·보수 등 주택재생, ④상담 및 정보제공 연계의 네 가지로 구분하고자 한다. 주거지원 전달체계는 위 업무를 수요자에게 효율적으로 제공하도록 구성될 필요가 있다. 특히 본 연구에서는 주택 개·보수 등 주택재생과 상담 및 정보제공 전달에 초점을 맞추어 전체 주거지원 전달체계가 협치의 거버넌스를 구축할 수 있도록 하고자 한다.

3) 중간지원조직(Intermediary organization)의 개념 및 역할

중간지원조직(Intermediary organization)은 미국, 영국, 일본 등에서 발전한 개념으로 'Infrastructure organization, Umbrella organization, Local development agency' 등과 같은 용어로 사용된다. 일본 내각부(2002)는 '다원적 사회에 있는 공생과 협동이 라는 목표를 향해서 지역사회와 NPO 간의 변화와 요구를 파악하며, 인재·자금·정보 등의 제공자로서, 또한 NPO 간의 중개 또는 광의의 의미에서의 각종 서비스 수요와 공급을 코디네이트하는 조직'을 중간지원조직으로 정의하였다. 국내의 연구에서는 '다양한 민·관 조직의 중간에 위치하여 인적·물적·기술적 지원, 정보와 자원의 네트워킹 및 조정활동을 통해 직·간접적으로 이들 조직의 활동을 촉진하고 문제해결 역량을 증진시키는 역할을 하는 조직'을 중간지원조직으로 정의한 바 있다.²³⁾²⁴⁾

중간지원조직은 NGO, 사회적기업, 사회적 협동조합 등 비영리 민간조직의 규모와 영향력이 확대되는 상황에서 정부와 비영리조직의 사회문제 해결을 위한 효과적인 방법을 추구하는 과정에서 발달하였다고 본다. 따라서 중간지원조직은 정부, 지방자치단체와 비영리조직의 관계에 있어서 정부의 정책 사업을 위탁받아 지역사회와 대상 집단에게 서비스를 제공하는 역할을 수행한다.²⁵⁾ 최근 중앙정부 주도의 획일적인 정책과 서비스 공급이 한계를 나타내면서, 지역의 수요에 신속하게 대처하고 서비스 공급의 사각지대에 있는 특정한 커뮤니티나 집단의 필요를 충족시킬 수 있는 유연한 전달체계의 필요성이 증대되면서 중간지원조직에 대한 요구가 증가하고 있다.²⁶⁾

중간지원조직의 역할은 조직 운영형태, 지원대상 및 목표에 따라 매우 다양하게 나타나는데, 일본 내각부는 중간지원조직으로서 수행해야 할 공통적인 기능으로 크게 정보 수집 및 제공, 자원 및 기술 중개, 상담 및 컨설팅, 네트워킹 및 교류 촉진 등 여덟 가지를 제시하였다. 구체적인 내용은 다음 표와 같다.

23) 고재경·주정현(2012), 경기도 저탄소 녹색마을 중간지원조직 발전방안 연구, 경기개발연구원

24) 서수정·박성남·임강륜(2014), 도시재생지원기구 운영사례 및 중장기 운영방안, pp.17-8, 건축도시공간연구소 기본연구 최종연구심의 보고서(미발간 자료)

25) 양용희(2013), 한국의 지역재단과 중간지원기관의 역할, p.68, NGO연구 제8권 제1호

26) 고재경·주정현(2012), 경기도 저탄소 녹색마을 중간지원조직 발전방안 연구, 경기개발연구원

[표 2-1] 중간지원조직의 역할과 기능

기능	역할
1) 정보수집 및 제공	· NPO가 안고 있는 과제를 해결하기 위해 필요한 각종 정보 제공
2) 자원·기술 중개	· 정보제공 및 상담업무 외 NPO 법인이 활동하는 데 필요한 자금, 인재 등을 지원하거나 이를 제공해줄 수 있는 자와 연결
3) 인재 육성	· NPO 법인이 자립하기 위해 필요한 조직운영, 자금확보 등에 대응 가능한 NPO 법인의 인재 양성 · 사무국 스태프로서 재무, 세무의 전문지식 및 컴퓨터 관련 지식을 가지고 있는 인재 양성
4) 상담 및 컨설팅	· NPO 법인의 체계적인 활동을 위해 필요한 경영 노하우 상담 및 컨설팅
5) 네트워크 및 교류촉진	· 다양한 형태와 특성을 가진 NPO 네트워크 · 각 NPO 법인이 가진 자원을 활용하여 목적을 달성하기 위해 필요한 교류회, 견학회, 그룹 토의 등 의사소통 도모
6) NPO 평가	· NPO 활동 지표를 활용하여 활동 실태나 정보에 대한 수준을 정부, 기업, 개인 등 지원기관에 제공
7) 정책 제안	· NPO 법인의 활동을 통해 발생한 사회적 문제 이슈화 또는 새로운 문제해결 방법 제안 · 지역문제 해결을 위한 새로운 사회시스템 및 방법 구축, 정책제안 기능 강화
8) 조사·연구	· 정책제안 기능을 수행하기 위한 기초 작업 · 중간지원조직만이 가능한 조사 및 연구 활동을 통해 특정 사회 이슈를 해결하기 위한 방안 제시

* 출처: 내각부(2002), 고베시 마을만들기 연구소(2000); 이미홍 외(2011), 사회연결망 분석을 이용한 중간지원조직 분석, 재인용

한편, 중간지원조직은 설립 및 운영주체에 따라 공공조직, 민간조직, 민관협력조직으로 운영방식을 구분할 수 있다.

공공조직은 행정이 중심이 되어 조직을 설립하고 운영하는 것으로, 지방자치단체 조례 등에 근거하여 관련 부서 또는 부서 내 별도 조직(팀, 센터)을 운영하는 것을 말한다. 따라서 지방자치단체장에 의해 설치되며, 운영 또한 공무원 조직에 의하여 운영되는 행정 조직이다. 공공조직은 안정적 예산 확보가 가능한 반면, 창의적이고 재량적인 활동에는 한계가 있다.

민간조직은 민간 자본이 중심이 되어 조직을 설립하고 민간 주체에 의해 운영되는 것을 말한다. 따라서 사업 운영의 유연성이 높고 자율성이 보장되며, 관련 사업은 수익창출 사업으로 사업의 지원대상은 대개 일반가구까지 포함하는 경우가 많다. 그러나 민간 자본의 특성상 안정적 예산 확보에 한계를 나타낸다.

민관협력조직은 조직의 설립은 행정에서 주도하여 관련 법률 및 지방자치단체 조례에 근거하여 조직을 설립하고, 공모계약 및 지정을 통해 운영권을 민간부문 관련조직(비영리단체 등)에 위탁하는 것을 말한다. 공공조직과 민간조직의 장점을 극대화하고 단점을 최소화하는 운영방식이다. 공공의 행정적·재정적 지원을 바탕으로 공공의 업무를 대행하며, 조직에 따라 공공 사업과 별도로 수익창출을 위한 자체 사업을 추진하기도 한다.

본 연구는 우선적으로 주거지원센터가 공공과 민간의 관련 사업을 조정·연계하는 중간지원조직으로서 수행해야 할 역할과 기능을 검토하고자 한다. 또한, 주거지원센터가 설치될 지역의 특성에 따라 공공, 민간, 민관협력 등의 운영방식이 어떻게 적용될 수 있을 것인지를 함께 검토하여 센터의 조직화방안을 제안하고자 한다.

3. 국내 주거지원 관련 제도 및 정책

현재 국내 주거지원 관련 정책은 주로 저소득가구를 대상으로 하는 정책에 한정되어 있으며, 일반가구까지 포함하는 정책은 금융지원 정책에 국한되어 있는 상황이다.

저소득가구를 대상으로 하는 주거지원 관련 제도는 지원유형에 따라 크게 주거급여 지원, 주거현물지원, 자금지원으로 구분할 수 있으며, 그 중 주거급여지원은 사회적 취약 계층의 주거 안정을 위해 최소한으로 지원하는 현금 지급방식이라고 할 수 있다. 최근에는 여러 부처에서 분산적으로 시행되고 있는 주거급여지원과 주거현물지원사업의 전달체계를 조정하여 종합적인 주거지원을 도모할 수 있도록 전문조직 설립에 대한 제도적 근거 마련 움직임이 확산되고 있다. 이에 주거지원 관련 제도와 정책에 대한 구체적 내용을 다음에서 살펴보고자 한다.

1) 저소득가구 주택 개·보수 지원 정책

저소득가구를 위한 주택 개·보수 지원 정책은 중앙정부와 지방자치단체 차원에서 다양하게 추진되고 있다.

우선, 중앙정부는 「국민기초생활 보장법」에 근거한 주거현물급여 집수리사업, 「장애인복지법」에 근거한 농어촌 장애인 주택개조사업, 「에너지법」에 근거한 저소득층 에너지효율 개선사업 등 관련 법에 근거하여 사업을 추진한다.

지방자치단체의 경우, 별도의 조례를 마련하여 중앙정부 사업을 보완하면서 각 지방자치단체의 특성에 맞는 사업을 추진하는데, 그 예로 「서울시보조금관리조례」에 근거한 희망의 집수리사업, 「전주시 주거복지 지원조례」에 근거한 해피하우스사업, 「부산광역시 마을만들기 지원 등에 관한 조례」에 근거한 산복도로 사랑의 집수리사업 등이 있다.

2) 주거지원 관련 자금지원 정책

자금지원 정책은 저소득가구 및 일반가구를 대상으로 주택 개·보수 자금을 지원하는 정책으로, 주로 기금을 활용한 융자방식으로 추진되고 있다.

중앙정부 정책의 경우 주로 국민주택기금을 활용하는데, 그 예로 주거환경개선사업

지구 내 노후·불량주택 소유자에게 지원하는 주택자금지원, 농어촌지역 주택 소유자에게 지원하는 농어촌 주택개량자금지원 및 최근 주거약자를 대상으로 추진하는 주택건설·개량 자금 지원 등이 있다. 그러나 지원실적은 미미한 상황이다.

이에 최근 경기도 일부 지방자치단체를 중심으로 중앙정부의 지원정책에서 소외되는 소규모 공동주택 보수를 위한 보조금 지원정책이 추진되고 있다. 경기도 고양시, 부천시, 연천시 등의 지방자치단체에서는 소규모 공동주택의 보수·관리를 위하여 상환의무가 없는 보조금 지원사업을 추진하여 대규모 아파트단지에 비해 상대적으로 열악한 환경의 주택 거주민을 지원하고 있다.

3) 주거지원센터 설립 관련 제도

최근 주택 개·보수를 비롯한 주거지원 정책이 여러 주체로 확산됨에 따라 합리적 전달체계 확립을 위한 제도가 마련되고 있는 추세이다. 구체적으로 살펴보면 다음과 같다.

▪ 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」 주거약자 주거지원센터

주거약자 주거지원센터는 법 제2조에서 규정하는 **주거약자**를 대상으로 하며, 주거약자를 위한 주택개조 지원 및 주거문제 상담, 생활관리 등에 관한 업무를 수행하도록 규정하고 있다. 센터의 설치·운영 권한은 국가, 시·도지사, 시장·군수·구청장에게 있으며, 적합한 조직에 위탁 가능하다. 현재 설치된 센터는 없다.

[표 2-2] 주거약자 주거지원센터 관련 법적 근거

법령	내용	관련 조문
장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률	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 또는 시장·군수·구청장

▪ 「건축법」 주택관리지원센터 (2014년 5월 신설, 11월 29일부터 시행)

최근 개정된 건축법에는 주택관리지원센터 설치 규정을 마련하여 **단독주택 및 공동주택(주택관리업자 등에 의한 의무관리대상 공동주택 제외)의 소유자와 관리자를 대상**으로 효율적인 건축물 유지·관리를 위한 기술지원 및 정보제공 업무를 수행하도록 규정하고 있다. 센터의 설치·운영 권한은 특별자치시장·특별자치도지사 및 시장·군수·구청장에게 부여한다.

[표 2-3] 주택관리지원센터 관련 법적 근거

법령	내용		관련 조문
건축법	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(漏電) 및 누수(漏水) 점검 방법 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

▪ 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 도시재생지원센터

도시재생활성화 지역의 관련 계획 수립 및 사업 추진, 전문가 육성, 주민 참여 활성화 등을 지원하기 위한 업무를 수행하도록 규정하고 있다. 센터의 설치·운영 권한은 광역 및 기초자치단체장 모두에게 부여한다.

[표 2-4] 도시재생지원센터 관련 법적 근거

법령	내용		관련 조문
도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법	업무 (제11조)		1. 도시재생전략계획 및 도시재생활성화계획 수립과 관련 사업의 추진 지원 2. 도시재생활성화지역 주민의 의견조정을 위하여 필요한 사항 3. 현장 전문가 육성을 위한 교육프로그램의 운영 4. 마을기업의 창업 및 운영 지원 5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항
	운영주체 (제2조, 제11조)		시·도지사, 특별자치시장·특별자치도지사, 시장·군수(광역시 관할구역에 있는 군의 군수 제외)·구청장

▪ 주거복지기본법안 주거복지지원센터 (미통과 법안, 국회 위원회 심사단계)

주거복지지원센터는 공공의 주거복지정책 관련 상담·정보제공·사례관리 및 본 법에 따른 각종 사업 연계·지원, 전문가 양성, 주민 교육, 주거복지 네트워크 구축 등에 관한 업무를 수행하도록 규정하고 있다. 현재 법안에 제시된 센터의 설치·운영 권한은 시·도지사 및 시장·군수·구청장에게 있으며, 적합한 조직에 위탁 가능하도록 되어 있다.

▪ 문제점

센터 설립을 제시하고 있는 각 법은 법령의 제정 목적에 따라 각기 다른 지원대상을 규정하고 있으나 수행하는 주요 업무가 주택 개·보수와 정보제공을 공통적으로 포함하고 있다. 또한, 도시재생지원센터의 업무 범위는 개별주택 이상의 특정 지역을 대상으로 하는 종합적 도시재생 업무로, 타 센터의 업무 범위를 포함한다고 할 수 있다.

그런데 센터의 소관 부처가 국토교통부 내에서도 국토도시실 건축정책과(주택관리지원센터)와 도시재생과(도시재생지원센터), 주택토지실 주거복지기획과(주거약자 주거지원센터) 등으로 분리되어 있다. 따라서 부처 간 연계와 조정이 원활히 이루어지지 않을 경우 센터가 설치되는 기초 단위에서의 업무 중복성 및 전달체계 비효율화 문제가 지속될 것으로 판단된다.

[표 2-5] 각 법적 근거에 의한 센터별 특성

지원조직	관련 법령	소관 부처	설치주체			운영주체	주요 업무			
			중앙	광역	기초		개보수 지원	상담 및 정보제공	사례 관리	기타
주거약자 주거지원센터	장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률	주택토지실 주거복지기획과	●	●	●	민간위탁 가능 (비영리법인 등)	●	●	●	실태조사
주택관리 지원센터	건축법	국토도시실 건축정책과		● (특별 자치)	●	-	●	●		
도시재생 지원센터	도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법	국토도시실 도시재생과	별도 조직 (지원 기구)	●	●	-				계획수립, 사업지원, 교육 등
주거복지 지원센터	주거복지기본법 (위원회심사단계)	주택토지실 주거복지기획과		●	●	민간위탁 가능 (법인 및 단체)	●	●	●	주민교육, 네트워크 구축

4. 주거지원 관련 사업추진 현황

1) 사업유형

주거지원 관련 사업은 사업 추진주체에 따라 공공부문 사업과 민간부문 사업으로 구분할 수 있다. 그리고 공공부문 사업은 다시 중앙정부 차원에서 추진하는 사업과 각 지방자치단체의 예산을 투입하여 추진하는 사업으로 구분되며, 민간부문 사업은 일반기업의 사회공헌사업과 비영리단체(NGO) 및 사회적기업 등에서 시행하는 사업으로 구분된다.

한편, 사업 지원유형에 따라서 개·보수 자금지원 및 현물지원으로 구분되는데, 자금지원 사업은 주택 개·보수를 위한 자금을 보조금(Grant) 또는 융자금(Loan) 형식으로 지원하는 것으로, 자금수탁기관을 통하여 지원받아 대상가구가 직접 주택 개·보수 시공을 진행한다. 현물지원 사업은 정해진 보조금 규모와 개·보수 범위 내에서 공공의 인력(사업비에 의한 인력)을 통하여 개·보수 시공을 지원하는 것으로, 주로 소규모 개·보수로 지원된다. 공공의 경우 자금지원과 현물지원 사업을 포괄적으로 추진하고 있으며, 민간의 경우 주로 현물지원 사업을 중심으로 추진하고 있다.

현재 중앙정부의 사업은 국토교통부, 보건복지부, 산업통상자원부, 환경부, 농림축산식품부 등 5개 부처에서 7개의 사업이 추진 중이다.

[표 2-6] 중앙정부 사업 추진 현황

소관	사업	유형	회계구분	2012	2013
국토	사회취약계층 주택개보수	현물지원	일반회계	300	-
	주거환경개선 주택자금	자금지원	국민주택기금	50	45
	주거약자용 주택건설·개량자금		국민주택기금	-	26
보건	주거현물급여 집수리	현물지원	일반회계	250	274
	농어촌 장애인 주택개조		농특회계	19	19
산업	저소득층 에너지효율 개선		에특회계	311	411
환경	슬레이트 처리지원		환특회계	60	144
농림	농어촌 주택개량자금	자금지원	국민주택기금	40	50
계(추산)				1,030	969

* 출처: 부처별 각 년도 예산 및 기금 운용계획

* 단위: 억

한편, 지방자치단체 차원에서 자체예산을 투입하여 추진하는 사업의 대표적인 사업으로 서울특별시 희망의집수리사업, 경기도 햇살하우징사업, 전라북도 전주시 해피하우스사업 등이 있으며, 민관협력 및 자원봉사기관과 연계하여 사업을 추진하기도 한다.

이와 함께 최근 경기도 고양, 부천, 연천 등의 지방자치단체에서는 소규모 공동주택의 보수·관리를 위한 보조금 지원사업을 추진하고 있다. 이는 대규모 아파트단지에 비해 상대적으로 열악한 주거환경에 놓여 있는 소규모 공동주택 주민의 주거생활 향상을 위한 것으로 공동주택의 공용공간을 중심으로 보수 비용(상환의무 없음)을 보조한다.

[표 2-7] 지방자치단체 주요 사업 현황

자치단체	사업	지원대상	지원금액
현물지원			
서울	희망의 집수리	수급자·차상위·차차상위	100만원/가구
	저소득 장애인 맞춤형 집수리	수급자·차상위 등록장애인	최대600만원/가구
	저소득 독거어르신 주거환경개선	저소득 고령자	225만원/가구
인천	사랑의 집고치기(사랑家꿈)	수급자·차상위·장애인·고령자	260만원/가구
대구	사랑의 1,000호 집수리	수급자·차상위	최대300만원/가구
	사랑의 집 고쳐주기	수급자·차상위·장애인·고령자	130만원/가구
	장애인 맞춤형 리모델링	수급자·차상위 등록장애인	500만원/가구
부산	산복도로 사랑의 집수리	사업구역 내 주민	20만원/가구
경기도	햇살하우징(에너지효율화주택개보수)	수급자·차상위	500만원/가구
	무한돌봄 사랑의 집수리	수급자·차상위	200만원/가구
전라북도	나눔과 희망의 집 고쳐주기	수급자·차상위	300만원/가구
전주	해피하우스	수급자·차상위	
익산	소규모 공동주택 주거환경개선	수급자·차상위	
자금지원			
서울	주거환경관리사업구역 주택개량·신축 지원	사업구역 내 주민(응자)	최대9,000만원/가구
	장수마을 집수리 지원	장수마을 내 주민(보조)	최대1,000만원/가구
경기도고양	소규모 공동주택 관리보조금 지원	소규모 공동주택	최대2,000만원
경기도부천	소규모 공동주택 보수비용 지원	원도심 내 소규모 공동주택	최대2,000만원
경기도연천	소규모 공동주택 관리보조금 지원	소규모 공동주택	최대1,000만원

민간 부문의 경우, 민간기업의 사회공헌사업과 비영리 민간단체 및 사회적기업 등에서 추진하는 사업으로 대부분 현물지원 형식으로 추진된다. 최근 사회적기업 육성 활성화 정책에 따라 지역 단위의 사회적기업 및 마을기업 차원에서 시행하는 사업이 확대되고 있는 추세이다.

[표 2-8] 민간부문 사업 추진 현황

구분	주체	사업
민간기업 (사회공헌 사업)	한화건설	사랑나눔 집수리
	한화L&C	밝은세상 만들기 기금
	현대제철	희망의 집수리(주택에너지 효율화)
	SK건설	저소득층 주거개선
	강원랜드 복지재단	희망의 집수리
		사랑의 보금자리
		나라사랑 보금자리
NGO	한국해비타트	희망의 집고치기·집짓기
	열린사회시민연합	해뜨는집
	사회복지공동모금회	사랑의 집고치기
	주거복지연대	단비하우스 프로젝트
사회적기업	동네목수	빈집 리모델링
	두꺼비하우징	스스로 집고치기, 함께하는 동네집수리

다음 절에서는 위에서 정리한 정책과 사업을 대상으로 전달체계에 초점을 맞추어 사업 운영현황을 조사하고자 한다. 세부적으로는 사업별 지원대상 선정기준, 지원금액 규모, 개·보수 범위 등과 사업 추진과정에서의 예산운용체계 및 담당주체를 파악하고자 한다. 이를 통하여 사업별 지원내용의 적절성 및 운영과정 상에서의 문제점과 한계를 도출하고, 사업간 연계 필요성 및 가능성, 개선방안 등을 모색하고자 한다. 단, 조사 사업은 1차년도 연구에서 누락한 사업과 2014년부터 시행하는 신규 사업을 중심으로 전달체계 측면에서 보완하고자 한다.

2) 중앙정부 사업 추진현황

(1) 현물지원 사업

▪ 주거현물급여 집수리사업 (보건복지부)

주거현물급여 집수리사업은 「국민기초생활 보장법」 제11조에 의거하여 수급자 가구의 주거환경을 개선하여 삶의 질을 높이고, 저소득층이 직접 사업에 참여하여 자활능력을 배양하는 기회를 제공하기 위한 목적에서 시행되는 사업이다. 2015년부터는 맞춤형 급여체제 개편에 따라 국토교통부 자가가구 주거급여 사업으로 통합될 예정이다.

지원대상	지원금액 기준			
	소득기준	주택유형	소유관계	기타
자가가구 등 ²⁷⁾ 에 해당하는 기초생활보장 수급자 (차상위계층은 자재비 부담시 지원 가능)	최저생계비 120% 이내	-	자가	-

개·보수 범위

건축허가가 필요한 대수선을 제외한 개·보수

- 건축: 지붕·벽·천장·바닥·기둥 등 구조물, 방수, 미장, 도색·도배, 타일, 창문·문
- 설비: 난방, 환기·배연, 급수·배수, 소화, 전기·전화·가스, 쓰레기 처리, 변기·욕조 등 위생
- 기타: 샷시·커튼 등 장식물, 장애인·노인 편의시설

주거현물급여 집수리사업의 시행주체는 시·군·구이다. 지역자활센터가 지정된 시·군·구는 센터에 우선 위탁하여 사업을 수행하고, 지역자활센터가 없는 지역은 사회복지법인 등 비영리법인, 시민사회단체, 종교단체 등 주거복지사업 수행능력이 있는 민간기관에 공모를 통해 위탁한다. 민간 위탁이 어렵거나 지역별 특성 및 사업 효율성을 감안하여 지방자치단체에서 직접 주거복지사업단을 구성하여 시행하는 것도 가능하다.²⁸⁾

각 지역 주민센터는 당해연도 1월부터 사업을 바로 시행할 수 있도록 전년도 12월 중 사업 대상가구에 대한 수요조사를 시행해 시·군·구 담당부서로 대상가구 목록을 전달한다. 시·군·구는 대상가구 목록을 취합하여 직접 또는 사업수행자인 지역자활센터를 통하여 대상가구 주택상태에 대한 현장조사(전수)를 시행한다. 이 과정에서 사업을 효과적으로 수행하기 위하여 주택점검 및 관리카드를 작성·관리하도록 하고 있다. 조사가 완료되면,

27) 수급자 본인 소유 주택에 거주하는 자, 주택 전체 무료 임차자, 미등기주택 소유거주자, 무허가주택 소유거주자(중명기능한 공부(기존 무허가 등록) 또는 사실확인 필요), 기타 지자체장이 자가 거주자로 인정하는 자

28) 보건복지부(2014), 2014 자활사업 안내, p.190

시·군·구는 추진 가능한 사업규모와 예산액 등을 파악하여 당해연도 주거복지계획 수립하고, 사업 대상가구를 선정하여 사업물량을 지역자활센터와 일괄적으로 계약한다. 단, 이 사업을 계약하기 전에 긴급 집수리 수요가 발생할 경우, 별도 절차에 따라 우선적으로 시행할 수 있다.



[그림 2-1] 주거현물급여 집수리사업 시행·전달체계

지역자활센터는 일반적으로 3월부터 본격적인 사업을 시작하게 되는데, 우선 가구당 지원 가능한 예산범위 내에서 가구와 협의하여 집수리 범위를 정하고 견적서를 작성한 후, 가구의 동의를 받아 시공을 진행한다. 집수리를 완료한 가구에 대해서는 만족도, 하자 보수, 개선 필요성 등을 조사하여 시·군·구 담당부서에 보고하여야 한다. 시·군·구는 지역자활센터로부터 월별 사업 추진실태를 보고받고, 필요시 대상가구 및 예산액을 조정하는 등 효율적으로 사업이 추진될 수 있도록 관리하여야 한다. 사업이 완료되면, 지역자활센터

는 공사견적서 및 내역서, 공사 사진, 세금계산서 등을 확인하여 해당 시·군·구에 정산하고, 각 시·군·구는 해당 시·도로(12월 20일까지), 각 시·도는 보건복지부로(12월 27일까지) 사업실적을 보고하여야 한다.²⁹⁾

주거현물급여 집수리사업의 예산은 국민기초생활보장제도 예산의 일부로 운용되고 있다. 국민기초생활보장제도 예산은 국비와 지방비로 분담되는데, 국비는 총 보장비용의 40~90%, 시·도는 총 보장비용에서 국비를 제외한 비용의 10~60%, 시·군·구는 총 보장비용에서 국비와 시·도 분담금을 제외한 나머지 비용을 분담하도록 되어 있다.³⁰⁾ 사업 시행 주체인 시·군·구는 주거현물급여 주거복지사업 관련 예산을 확보하고, 집행에 적합한 과목으로 변경하여야 한다. 주거복지사업 예산은 ‘주거현물급여’ 예산과 ‘자활근로사업’ 예산으로 구분되며, ‘주거현물급여’ 예산은 집수리 공사비용으로 지출되고, ‘자활근로사업’ 예산은 참여자 인건비 및 사업비로 지출된다. 만약 주거현물급여 예산과 자활근로사업 예산의 상한액을 초과하는 공사가 필요한 경우, 별도 재원(본인 부담, 지방자치단체 자체예산(주거환경개선사업 보조금 등), 후원금 및 이웃돕기 성금 등)을 활용하여 사업을 시행할 수 있다.

▪ 농어촌 장애인 주택개조사업 (보건복지부)

농어촌 장애인 주택개조사업은 「장애인복지법」 제27조에 의거하여 농어촌 저소득 재가장애인의 가정 내 생활 및 이동에 불편이 없도록 주거용 편의시설 설치를 지원함으로써 장애인 일상생활의 편의증진을 도모하기 위하여 시행되고 있다.

지원대상	지원금액 기준			
	소득기준	주택유형	소유관계	기타
농어촌에 거주하는 기초생활보장 수급자 및 차상위계층 등록장애인	최저생계비 120% 이내	-	자가/임차	1~6급 등록장애인/ 무허가주택 지원 불가
				380만원/가구

29) 보건복지부(2014), 2014 자활사업 안내, pp.191~3, 인천남동지역자활센터 담당자 인터뷰(2014.5.7.)

30) 「보조금 관리에 관한 법률 시행령」 제4조 및 별표1에 따라 국고 보조율은 서울 50%, 지방 80%로 규정. 단, 지방자치단체의 사회복지비 지수 및 재정자주도에 따라 ±10% 범위 내에서 조정 가능

개·보수 범위

화장실 및 싱크대 개조, 편의시설·안전장치 설치, 도배·장판 (지붕 개·보수는 안전, 거주곤란 등 긴급 수리를 요하는 경우에 한하여 지원)

농어촌 장애인 주택개조사업의 시행주체는 시·군·구이다. 각 시·군·구는 대상가구와 시공업체를 선정하며, 시·군·구에 집수리사업단이 있을 경우 이를 적극 활용할 것을 권장한다. 1개 시·군·구에 1개 업체를 선정하여 사업을 추진하는 것이 원칙이다. 지원이 필요한 경우 한국장애인개발원으로부터 기술자문 및 사업 관리감독 지원을 받는다.



[그림 2-2] 농어촌 장애인 주택개조사업 시행·전달체계

보건복지부는 당해연도 1월, 사업지침을 배포하고 담당공무원을 교육한다. 각 시·군·구는 2월 중에 장애인복지위원회 또는 사회복지협의체의 심의를 거쳐(권장) 대상자와 시공업체를 선정하는데, 대상자 선정 시에는 사회복지통합관리망(행복e음)에 입력하도록 하고 있다. 각 시·군·구는 선정한 대상가구 목록을 보건복지부로 보고하고, 보건복지부는 그 목록을 한국장애인개발원으로 전달한다. 한국장애인개발원은 대상가구 중에서 기술자문가구를 선정하여 현장 기술자문을 실시한다. 기술자문가구는 총 지원가구의 약 15% 정도이며, 기술자문단은 건축 및 실내디자인 관련 교수 등으로 구성한다.

시공업체는 대상가구에 대한 개조계획과 도면작업을 거쳐 3월부터 시공에 들어가게 되며, 시·군·구는 시공현장 관리·감독의 역할을 수행한다. 시공이 완료되면, 보건복지부와 한국장애인개발원이 합동으로 현장점검가구를 선정하여, 현장점검가구와 기 선정된 기술자문가구에 대한 점검을 실시한다. 이 때, 한국장애인개발원은 만족도 조사를 함께 실시하여 그 결과를 분석하고, 보건복지부에 보고하여야 한다. 시·군·구 또한 사업결과 및 정산과 함께 차년도 수요를 파악하여 보건복지부에 보고하고, 보건복지부는 종합적인 사업성과를 평가하여 차년도 계획을 수립 및 사업지침을 마련한다.³¹⁾

농어촌 장애인 주택개조사업의 예산은 보건복지부 농어촌특별회계(약칭 농특회계)로 운용되며, 국비 50%와 지방비(시·도 및 시·군·구) 50%의 매칭펀드 사업이다. 2014년 사업의 경우, 총 예산으로 38억이 책정되어 총 1,000가구 지원을 목표로 시행되었다. 가구당 380만원 예산 범위 내에서 집행하되 일부 가구의 개조 비용이 380만원 이내로 소요된 경우, 다른 가구의 개조 비용을 차액만큼 추가하여 공사할 수 있다. 그러나 380만원에 맞추어 개조를 하는 경우 최소한의 편의시설 설치만으로도 예산을 초과하는 경우가 많아 대상가구의 지원소요에 맞는 개조가 제대로 이루어지지 못하는 상황이다.³²⁾

▪ 저소득층 에너지효율 개선사업 (산업통상자원부)

저소득층 에너지효율 개선사업은 「에너지법」 제4조에 의거, 단열·창호공사와 고효율 기기 지원을 통해 저소득층의 에너지 구입비용을 줄여줌으로써 에너지빈곤 해소에 기여하는 목적에서 시행되고 있다.

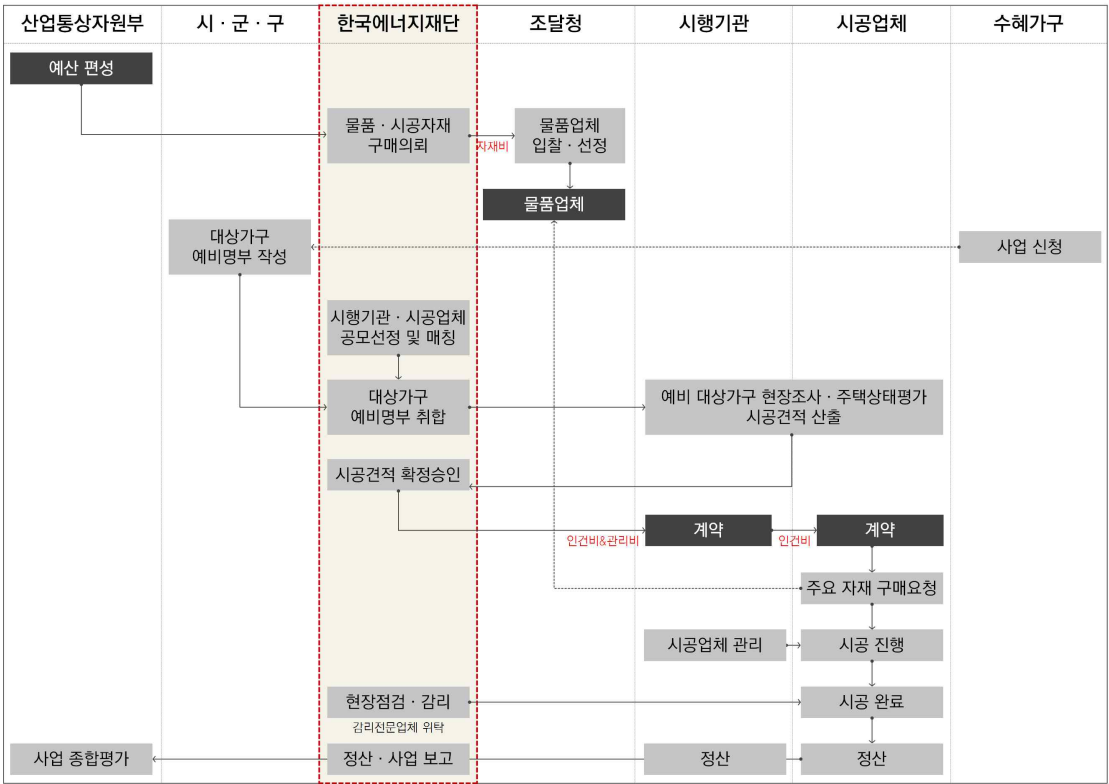
지원대상	지원금액 기준			
	소득기준	주택유형	소유관계	기타
기초생활보장 수급자 및 차상위계층	최저생계비 120% 이내	-	자가/임차	무허가주택 지원 불가
개·보수 범위 주택 단열, 창호, 바닥공사 시공 지원 및 노후 보일러 교체 지원				

31) 보건복지부(2013), 농어촌 장애인 주택개보수사업 담당공무원 교육자료: 한국장애인개발원 담당자 인터뷰 (2014.5.23.)

32) 한국장애인개발원 담당자 인터뷰(2014.5.23.)

저소득층 에너지효율 개선사업의 시행주체는 한국에너지재단으로 사업 시행기관 및 시공업체 선정(외부전문가 평가·공모), 자재 및 물품 선정(입찰) 등 사업 전반을 운영한다. 공모를 통해 선정된 시행기관은 해당 지방자치단체와 협의하여 대상가구를 발굴하고, 대상가구 현장조사를 통한 지원가구 선정, 시공업체 관리·감독 등의 업무를 수행한다. 시공업체는 대상가구 현장조사와 실측을 통한 시공지원 업무를 담당한다.

산업통상자원부는 당해연도 2월에 사업계획을 수립하여 확정하고, 한국에너지재단에 예산을 교부한다. 한국에너지재단은 교부받은 예산에 따라 조달청에 물품 및 시공자재 구매를 의뢰하고, 조달청에서 입찰을 통하여 물품업체를 선정한다. 동시에 각 지역 사회복지기관 중 시행기관을 공모하여 선정하고, 지역 관련 업체(사회적기업, 집수리공동체, 지역 인테리어업체 등) 중 시공업체를 공모하여 선정하여 지역마다 시행기관과 시공업체를 매칭한다.



[그림 2-3] 저소득층 에너지효율 개선사업 시행·전달체계

시·군·구는 대상가구 예비명부를 작성하여 한국에너지재단으로 전달하고(미신청가구 중에서도 지원대상에 해당되면 대상가구 예비명부에 포함), 각 지역에 선정된 시행기관과 시공업체가 대상가구에 대한 주택상태 전수조사를 실시한다. 이들은 대상가구 소요와 주택상태를 평가하여 견적을 산출하고(한국에너지재단 견적산출 프로그램 활용) 이에 따라 지원 대상가구와 가구별 지원내역, 지원금액이 결정된다. 한국에너지재단은 예산범위에 맞추어 지원가구를 최종적으로 선정하고 가구별 시공견적을 확정 승인한다.(대상가구 중 지원 희망가구에 한하여) 지원가구와 지원내역이 결정되면 한국에너지재단은 시행기관과 계약을 체결하고 자금을 배정하며, 시행기관은 이 중 인건비 부분에 대해 시공업체와 계약을 체결한다. 시공에 들어가기에 앞서 시공업체는 한국에너지재단에서 직접 공급하는 주요 자재(단열재, 창호 등)에 대한 구매요청과 확인검수를 해야 한다. 이에 따라 시공업체는 일반적으로 6월경부터 시공(단열 및 창호공사)에 들어가게 된다. 물품 배송과 설치 는 한국에너지재단에서 선정한 별도 업체에서 수행한다. 한국에너지재단은 감리업체 또한 별도로 선정하여 현장을 점검하고, 시공 부실여부를 확인한다. 사업이 완료되면, 시행기관 은 한국에너지재단으로 사업을 정산하고, 한국에너지재단은 산업통상자원부로 사업 결과 및 정산내역을 보고하여야 한다.³³⁾

저소득층 에너지효율 개선사업은 산업통상자원부의 에너지 및 자원특별회계(약칭 에 특회계)로 운용된다. 예산운용 및 관리주체인 한국에너지재단은 조달청을 통하여 물품업체를 입찰선정하여 사업 자재비를 업체와 직접 계약하고, 사업 인건비 및 관리비(현장조사비 등)는 시행기관과 계약하며, 시행기관에서 시공업체와 인건비 부분을 별도로 계약하는 체계를 구축하고 있다. 따라서 자재비 정산은 물품업체에서 조달청을 통하여 에너지재단에 보고하고, 인건비 정산은 시공업체에서 시행기관 확인을 받아 에너지재단으로, 관리비 정산은 시행기관에서 에너지재단으로 보고하게 된다. 한국에너지재단은 이를 종합하여 산업통상자원부에 사업 결과를 보고한다.

33) 산업통상자원부(2014), 2014년 예산 및 기금운용계획 사업설명자료(에너지지원실), p.136; 지역자활센터 사업 담당자 인터뷰(2014.6.3.)

▪ 슬레이트 처리 지원사업 (환경부)

슬레이트 처리 지원사업은 「석면안전관리법」 제25조에 의거, 노후 슬레이트에서 비산된 석면으로부터 주민 건강을 보호하고 주거환경을 개선하기 위하여 영세 농어가 주택의 슬레이트 처리를 지원하는 사업이다.

지원대상	지원금액 기준			
	소득기준	주택유형	소유관계	기타
노후슬레이트 건축물 거주자	없음	-	자가/임차	무허가 건물은 지자체 재량지원

개·보수 범위

슬레이트 지붕 철거 (지붕 개량은 비용을 자부담하는 경우, 또는 지방자치단체에서 별도로 예산을 확보하여 지원하는 경우에 한하여 가능)

슬레이트 처리 지원사업의 시행주체는 시·도 또는 시·군·구이며, 실제 사업은 한국환경공단 등 전문기관에 위탁하여 시행할 수 있다. 2013년 기준으로 거의 대부분의 지방자치단체가 한국환경공단에 사업을 위탁하고 있다.

환경부는 전년도 12월부터 당해연도 1월에 거쳐 사업 물량을 확정하고 예산계획을 수립하여 각 지방자치단체에 통보한다. 각 시·군·구는 사업지침과 국고보조금 신청 안내에 따라 해당 지역의 사업 희망 신청을 받아 시·도로 전달하고, 시·도는 이를 취합하여 환경부에 국고보조금을 신청해 교부받는다. 시·군·구는 교부받은 예산에 따라 대상가구를 선정하고, 사업계획을 조정한 후 한국환경공단 등과 위·수탁 협약을 체결한다.³⁴⁾ 사업비는 한국환경공단 본사로 일괄 지급되며, 한국환경공단 본사에서 지역본부에 분배하는 체계로 운영된다. 한국환경공단 지역본부는 권역을 나누어 권역별로 지붕 처리·개량업체를 선정하고³⁵⁾, 한국환경공단·시·군·구 담당자·시공업체·처리업체 합동으로 슬레이트 면적을 조사하여 처리일자를 확정한다. 지역별 시공업체는 일반적으로 3월부터 지붕 처리와 개량에 들어가며, 이 때 한국환경공단에서 현장 관리·감독의 역할을 수행한다. 시공이 완료되면, 환경부와 한국환경공단이 합동으로 사업결과를 점검한다. 한국환경공단 각 지역본부는 사업비 정산내역과 사업결과를 공단 본사에 보고하고, 한국환경공단 본사는 각 지역본부의

34) 지역의 시공업체를 정하여 사업을 집행하거나 한국환경공단과 위탁계약을 체결하여 사업을 집행하는 방법 중 하나를 선택. 현재 대부분의 지방자치단체는 한국환경공단을 통해 사업 시행

35) 공개입찰, 한국환경공단 지역본부에서 인접 지방자치단체를 묶어 권역별로 선정-지역제한 금액기준(7억) 이하

실적을 취합하여 환경부로 전달한다.



[그림 2-4] 슬레이트 처리 지원사업 시행·전달체계

슬레이트 처리 지원사업은 환경부의 자치단체 경상보조 방식으로 시행된다. 국비 50% 이하에 지방비 50% 이상을 확보해야 하며, 추가 비용 발생시 자부담을 원칙으로 한다. 취약계층의 경우, 국비 50%와 지방비 50%로 지원한다. 2014년을 기준으로 가구당 처리지원금액은 288만원(국비 144만원, 지방비 144만원)으로 이 비용으로는 지붕 철거 사업만 진행한다. 철거 후 개량의 경우 지방자치단체 지원이 있는 경우 지방자치단체 지원으로, 없는 경우 자부담으로 진행한다.

▪ 자가가구 주거급여사업³⁶⁾ (국토교통부, 2015년부터 시행예정)

자가가구 주거급여사업은 2014년까지 보건복지부에서 시행한 주거현물급여 집수리 사업을 개편한 것으로, 「주거급여법」 및 「국민기초생활 보장법」에 근거하여 시행될

36) 본 내용은 공청회 자료를 바탕으로 정리한 것으로, 본 사업 추진 시 변경될 수 있음

예정이다. 가구소득, 주거형태, 주거비 부담수준 등 기존 기초생활보장제도 내 수급가구의 특성을 종합적으로 고려하여 소득 수준에 따라 차등적으로 주택 개·보수를 지원하게 된다.

지원대상	소득기준	주택유형	소유관계	기타	지원금액 기준
	소득인정액 중위소득 43% 이하	-	자가	-	주택상태 및 소득수준에 따라 차등지원

구분	I	II	III	IV	V
	중위소득 25% 이하	중위소득 25~30%	중위소득 30~35%	중위소득 35~40%	중위소득 40~43%
대보수(상한 950만원)	100%	90%	80%	70%	60%
중보수(상한 650만원)	100%	90%	80%	70%	60%
경보수(상한 350만원)	100%	90%	80%	70%	60%

개·보수 범위

- 대보수: 지반 및 주요 구조물 결함 수선
- 중보수: 건축 마감 불량 및 주요 설비 결함 수선
- 경보수: 설비 부분 교체 및 채광, 통풍, 주택 내부 시설 수선

자가가구 주거급여사업의 시행주체는 시·군·구이며, 사업 전담기관으로 LH가 지정되었다. 이에 LH는 조직 내부에 주거급여사업소를 설치하였고, 주거급여사업소는 대상 주택 상태 조사 및 판정, 대상자 선정지원, 시공 관리, 사업정보시스템 운영 등의 역할을 수행할 예정이다.³⁷⁾

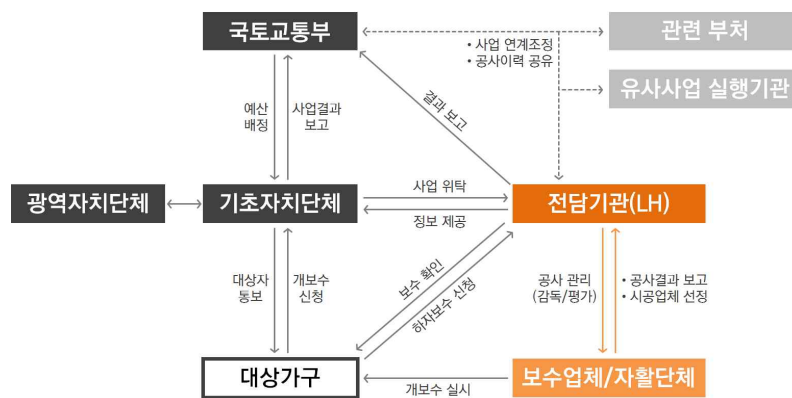
사업 전담기관인 LH 주거급여사업소는 지역별·보수범위별 물량을 근거로 소요예산을 추정하여 국토교통부에 보고하고, 국토교통부는 지방자치단체별 수요를 파악하여 연간 사업계획을 확정한다. 각 시·군·구는 전년도 연말 소득수준과 주택 노후도를 종합하여 대상자와 사업비를 확정하고 국토교통부에 보고한다.

※ 사업 대상자 선정 세부 절차

- ① (수급자) 주거급여 신청 접수
- ② (읍·면·동) 행복e음 자료 입력, 시·군·구로 전송
- ③ (시·군·구) 소득·재산조사, 타사업 중복 여부 및 연계 가능 여부 확인
- ④ (전담기관) 주택 상태조사 실시, 시·군·구에 결과 통보
- ⑤ (시·군·구) 대상자 선정 및 국토교통부에 결과 통보

37) 한국토지주택공사, 자가가구 주거급여 보조방안 공청회(2014.7.30.) 배포자료

국토교통부는 이를 바탕으로 시·군·구별로 예산을 교부하고, 각 시·군·구는 전담기관인 LH 주거급여사업소에 사업을 위탁하게 된다. 사업을 위탁받은 LH 주거급여사업소는 보수범위에 따라 시공업체를 선정하는데, 경보수는 시·군·구별 지역자활단체, 중보수 이상은 광역 단위 보수업체에 발주하는 것을 원칙으로 하고 있다. 시공업체는 LH 주거급여사업소에서 제공받은 표준 일위대가 및 표준화된 견적서 양식을 활용하여 견적을 산출하고, 시공에 들어간다. LH 주거급여사업소는 시공 과정을 관리·감독하고 준공 및 하자보수를 확인하며, 대상가구에 대한 사업 만족도 평가를 실시해야 한다. 사업이 완료되면, LH 주거급여사업소는 각 시·군·구에 사업이 완료되었음을 통보하고, 각 시·군·구는 국토교통부에 사업실적을 보고해야 한다. 사업 예산은 국비 80%에 지방비 20%를 매칭하여 마련하도록 하고 있다.³⁸⁾



[그림 2-5] 자가가구 주거급여사업 전달체계(안)

* 출처: 한국토지주택공사(2014), '자가가구 주거급여 보조방안' 공청회 배포자료, 재작성

(2) 자금지원 사업

▪ 주거약자용 주택 건설·개량자금 지원 (국토교통부)

주거약자용 주택 건설·개량자금 지원사업은 「주택법」 제63조 및 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」 제 12조, 제15조, 제16조에 의거, 주거약자 등에게 주택의 건설 또는 개조비용을 저리 융자 지원함으로써 주거약자의 안전 확보와 자립 생활을

38) Ibid.

도모하기 위하여 시행되고 있다.

지원대상	소득기준	주택유형	소유관계	기타
주거약자, 주거약자를 세대원으로 하는 세대주 및 임대사업자	도시근로자 가구당 월평균 소득액 이하	단독/다가구/ 다세대/연립/ 아파트	자가/ 임차(임대인지원)	무허가주택 지원 불가

기준	대출조건		상환조건	
			연이율	기간
전용면적 85㎡ 이하	개조	600만원/호 (지체장애 800만원)	2.0%	1년거치 19년상환 3년거치 17년상환
	건설	150만원/호		

사업의 시행주체는 시·군·구로, 각 시·군·구는 사업 대상가구의 신청을 받아 주택규모, 개인신용도 등의 신청자격을 확인하여 신청가구와 자금수탁관리기관(우리은행)에 용자대상 확인통지서를 발급한다. 신청가구는 주거약자용 주택개조항목이 명시된 계약서 또는 견적서와 대출서류 등을 지참하여 우리은행에 대출을 신청한다. 신청자가 임차인일 경우 주택개조에 대한 동의서를 함께 제출해야 한다. 우리은행은 신청가구의 대출자격, 대출한도, 대출금액 등을 산정하여 담보를 취득하고 착공금으로 대출금의 50%를 지급한다. 대상가구는 시공업체를 선정하여 지원범위에 부합하도록 주택을 개조하고, 시·군·구는 주택개조 현황이나 개조 전·후 사진을 비교하여 준공확인서를 발급한다. 대상가구는 우리은행에 준공확인서를 제출하여 착공금을 제외한 나머지 50%를 지급받는다. 우리은행은 이와 함께 대상가구의 나이, 가구원수, 소득수준, 주택개조비용 지원에 대한 평가 등 만족도를 조사하여 주택산업연구원으로 전달한다. 또한, 분기별로 지방자치단체에서 통보받은 용자대상 확인서 실적과 대출 실적 등을 국토교통부에 보고해야 한다.

단, 용자대상자가 국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사, 지방공사인 경우 위 절차를 거치지 않고 우리은행에 주거약자용 주택 건설·개조 계획서를 제출함으로써 대출을 신청할 수 있으며, 대출금 수령 후 사후정산이 가능하다.

주거약자용 주택 건설·개량자금 지원사업은 국민주택기금을 활용하여 시행되고 있으며, 자금 수탁관리기관인 우리은행을 통하여 집행하고, 국토교통부는 예산 운용에 대한 점검 역할을 수행한다.

▪ 주거환경개선 주택자금 (국토교통부)

주거환경개선 주택자금 지원사업은 「도시 및 주거환경정비법」 제2조 및 「주택법」 제60조에 의거, 주거환경개선사업지구 내 토지 및 주거용 건축물의 소유자에게 주택 개량 및 신축자금을 지원함으로써 저소득층 및 무주택 서민의 주거안정을 도모하기 위하여 시행되고 있다.

지원대상	소득기준	주택유형	소유관계	기타
주거환경개선사업지구 내의 노후·불량주택 소유자	-	단독 다가구 다세대	자가	무허가주택 지원 불가

기준	대출조건		상환조건	
			연이율	기간
단독주택	전용면적 85㎡ 이하	6,000만원/세대 (개량의 경우 1/2)	2.7%	1년거치 19년상환 3년거치 17년상환
다가구주택		2,250만원/가구 (개량의 경우 1/2)		1년이내 일시상환
다세대주택		3,000만원/세대 (개량의 경우 1/2)		1년거치 19년상환 3년거치 17년상환
대학가 노후하숙집	주택 유형에 따라 위 조건 적용		2.0%	1년거치 19년상환 3년거치 17년상환

국민주택기금에 의해 시행되는 사업으로 앞서 정리한 주거약자용 주택 건설·개량자금 지원사업과 동일한 방식으로 운영되고 있다. 그러나 최근 사업 실적이 급감하고 있는 추세로, 2012년 재정사업 자율평가에서 ‘매우 미흡’ 등급 판정을 받는 등 사업 실효성에 대한 문제가 지속적으로 제기되고 있는 상황이다.

[표 2-9] 주거환경개선사업 주택자금 집행실적

구분	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
예산	995	250	320	170	100	100	100	100	50
집행 실적	금액	398	191	222	108	76	60	20	15
	가구	1,163	1,034	979	466	439	289	104	52

* 출처: 국토해양부(2012), 2012년도 국민주택기금 업무편람

* 단위: 억원, 호

■ 농어촌 주택개량사업 (농림축산식품부)

농어촌 주택개량사업은 「농어촌정비법」 제2조 및 제55조, 「농림어업인 삶의 질 향상 및 농어촌지역 개발촉진에 관한 특별법」 제29조에 의거, 노후·불량 농어촌주택의 개량을 촉진하는 등 주거환경개선을 통해 농어촌지역의 주거복지를 실현하기 위하여 시행되고 있다.

지원대상	소득기준	주택유형	소유관계	기타
농어촌 지역에 거주하는 노후·불량주택 주민	-	단독	자가	무허가주택 지원 불가

기준	대출조건		상환조건	
			연이율	기간
전용면적 150m ² 이하	신·개축	5,000만원/세대	3.0%	5년거치 15년상환
	부분개량	2,500만원/세대		

농어촌 주택개량사업의 시행주체는 시·군·구로 대상가구 선정, 행정지원, 타 지원사업(환경부 슬레이트 처리 지원사업 등) 연계 등의 역할을 수행한다. 개량자금의 수탁관리기관은 농협으로, 농림축산식품부와 협의하여 자금을 조성하고, 지방자치단체와 연계하여 대출가구에 대한 관리 역할도 함께 수행한다. 농림축산식품부는 사업의 총괄 관리·감독과 제도개선사항 발굴 등을 위한 모니터링을 실시한다.

농어촌 주택개량사업은 국민주택기금에서 자금을 지원받아 운용된다. 농림축산식품부가 국민주택기금 배정을 요청하면, 국민주택기금 부담분을 자금수탁관리기관인 농협에 대여하여 집행하고 농림축산식품부는 예산 운용에 대한 점검 역할을 수행한다.

각 시·도는 전년도 사업시행 결과를 평가하여 시·군·구별로 물량을 배정한다. 시·군·구는 대상가구에 신청을 받아 지원가구를 선정하고, 선정결과를 시·도에 제출한다. 이 과정에서 환경부 슬레이트 처리 지원사업과 연계 추진될 수 있도록 협조한다. 농림축산식품부는 시·도에서 전달받은 사업대상가구를 승인하고 그 결과를 농협과 해당 지방자치단체에 통보한다. 각 시·도는 대상가구에 사업확정을 통보하고, 대출에 필요한 서류를 발급하여야 한다.

대상가구는 시공업체를 선정하고, 주택개량사업 시행지침을 숙지하여 사업을 추진한

다. 주택개량은 「주택법」 및 「건축법」 등 관련 법령이 규정한 절차와 〈농어촌주택표 준설계도서〉 등을 반영하여야 하며, 건축양식, 지붕경사, 색채 등 농어촌 경관을 고려하여 건축하여야 한다. 필요 시 관련 서류를 지참하여 농협에 선금(착공증명서, 대상자선정증명서) 및 중도금(사업실적확인서)을 신청할 수 있다. 시·군·구는 분기별로 사업 추진상황과 대상가구의 지침준수 여부 등을 점검하여 시·도에 보고하고, 대상가구가 사업기간 내에 건축을 완료할 수 있도록 관리·감독하여야 한다. 공사가 완료되면, 대상가구는 관련 서류를 지참하여 농협에 대출을 신청한다. 농협은 건축물대장과(비고란 사업 표기 여부) 대상가구의 대출자격, 대출한도, 담보 등 대출요건을 심사하여 대출금을 지급하며, 분기별 대출 실적을 농림축산식품부에 보고하여야 한다. 한편, 시·군·구는 사업 완료 대상가구에 대해 5년 동안 사후관리를 실시해야 한다.³⁹⁾

39) 농림축산식품부(2014), 2014년도 농어촌주택개량사업 시행지침, pp.4-8

3) 지방자치단체 사업 추진현황

(1) 현물지원 사업

▪ 서울시 희망의 집수리사업 (서울시 주택정책과)

서울시 희망의 집수리사업은 「사회복지기금조례 시행규칙」 제20조, 「보조금관리조례」 제4조, 「사회적기업육성법」 제3조 등에 근거하여, 저소득 시민의 주거환경 개선 및 주거비 절감을 위해 시행되는 집수리 사업이다.

지원대상		소득기준	주택유형	소유관계	기타
기초생활보장 수급자 및 차상위, 차차상위계층		최저생계비 150% 이내	-	자가/임차	공공임대주택 거주자 제외/ 기존 무허가건물 확인주택 지원 가능

기준		개 · 보수 범위	지원금액
공공 주도형	자치구가 집수리 전문 사회적기업, 협동조합 등을 선정해 사업	도배, 장판, 싱크대교체 등	최대 100만원/가구
민간 참여형	협약기관을 중심으로 민간기업의 후원을 통해 사업	단열, 이중창교체 등 에너지효율 개선 중심	최대 300만원/가구 ※시 지원금액은 최대 120만원

사업의 시행주체는 서울시 주택정책과와 각 자치구이며, 사업 참여주체 및 예산운용 방식에 따라 공공주도형과 민간참여형으로 구분된다. 공공주도형의 경우 각 자치구에서 사회적기업 및 지역자활단체, 시민단체를 선정하여 사업을 시행하고, 민간참여형의 경우 시에서 공모를 통해 비영리 민간단체를 선정하여 사업을 시행한다.⁴⁰⁾

사업의 시행·전달체계 측면에서 세부적으로 살펴보면, 공공주도형 사업의 경우 우선 각 자치구에서 대상가구 조사 사업자로 2개 이상의 단체를 선정하여 사업 대상가구에 대한 조사를 시행한다. 이 때, 집수리유형을 필수적으로 조사하도록 하고 있다. 자치구는 현장조사 내용을 바탕으로 대상가구를 선정하여 시 주택정책과에 보고하고, 사업시행자를 지정한다. 사업시행자는 사업물량, 공사일정, 인력확보 계획 등이 포함된 사업계획서와 현

40) 서울특별시 주택정책과(2013.4.8.), 서울시, 1,200가구에 희망의 집수리 실시; 서울특별시 주택정책과(2014.3.26.), 서울시, 올 한 해 저소득층 1,060가구 '희망의 집수리'

장조사 집수리관리시스템 견적서를 작성하여 자치구에 제출하고, 각 자치구는 사업시행자가 작성한 견적서를 승인하여 사업비를 지급한다. 이후 사업시행자가 공사에 착공하면, 해당 자치구는 퇴직공무원을 활용하여 현장을 점검한다. 준공 후 사업시행자는 집수리관리시스템 준공계를 작성하여 자치구에 제출하고, 정산보고를 해야 한다. 각 자치구는 이를 취합하여 시에 보고한다.

민간참여형 사업의 경우 우선 시에서 비영리 민간단체를 대상으로 사업시행자를 공개모집하는데, 그 절차는 다음과 같다.

비영리 민간단체 공개모집 절차

- ① 사업 참여 희망단체가 제출서류(사업신청서, 법인현황, 관련실적, 참여인력현황 등)를 지참하여 방문 신청 접수(신청자격: 대외기관 후원을 받을 수 있는 단체, 최근 3년 이상 집수리 관련 실적이 양호한 비영리법인 또는 비영리 민간단체)
- ② 심사선정위원회를 통해 적격자 심사 및 최종 심사결과 발표
- ③ 선정단체별 협약 체결

시는 선정된 사업시행자에게 사업비를 지급하고, 사업자는 자치구에서 발굴한 저소득가구에 대한 현장조사를 통해 가구별 집수리 시공범위와 견적서를 작성한다. 이와 함께 자재, 현금, 인력에 대한 후원과 참여기업을 모집하여 공사에 착공한다. 공사가 완료되면 사업비 및 후원금품, 가구당 공사내역 등을 시에 보고하여야 한다.⁴¹⁾

공공주도형 사업은 전액 시 예산으로 운영되며, 민간주도형 사업은 선정된 사업자가 시로부터 사업비를 지원(가구당 120만원, 100가구 사업비인 1억 2천만원 지원)받으며, 민간기부금을 모집하여 사업을 수행한다.

■ 서울시 장수마을 집수리 지원사업 (서울시 주거환경과)

서울시 장수마을 집수리 지원사업은 「도시및주거환경정비법」 제82조 및 [장수마을 종합계획 실행방안](시장방침 제53호)에 근거하여 주거환경관리사업으로 추진 중인 성북구 장수마을의 주거지를 보존하고, 성곽마을 보전·관리를 위하여 주택개량 보조금을 지원하는 사업이다.

41) 서울특별시(2014), 2014년도 희망의 집수리 추진 계획

2013년부터 시범적으로 시행되어 서울시 주도로 사업이 운영되었고, 2014년 현재 성북구 주도로 사업이 시행되고 있으며, 2015년부터는 성곽마을로 확대하여 추진할 예정이다. 사업은 전액 시 예산으로 추진되며, 서울시 주거환경과에서 성북구 사회적경제과로 예산을 배정하여 성북구에서 집행한다. 2013년 예산으로 8,700만원, 2014년 예산으로 2억원이 배정되었으며, 2013년 예산 중 8,000만원은 주택 개량 보조금, 700만원은 전문가 운영비로 집행되었다.⁴²⁾ 본 사업의 세부적인 내용은 제3장에서 자세히 설명하고자 한다.

지원대상	소득기준	주택유형	소유관계	기타
장수마을 구역 내 주거용 건축물 소유자 및 세입자	-	-	자가/임차	기존 무허가건물 ⁴³⁾ 확인 주택 지원 가능
<div>• 건축 지침사항, 경관 가이드라인 준수, 주민 협정안 동의</div> <div>• 상담창구 전문가 승인(현장조사, 공사과정 및 준공검사 등 3회), 재생위원회 승인</div> <div>• 약정기간 4년간 세입자 임대료 인상 제한</div> <div>위 조건을 충족하는 경우에 한하여 지원</div>				

기준	개·보수 범위	지원금액
건축물 외관 개선	지붕, 벽체, 담장, 난간, 옹벽 등	800만원/동
거주환경 개선	단열, 방수, 정화조, 내부 수리 등	200만원/동
		총 1,000만원/동 (공사비의 50%)

▪ 부산시 산복도로 사랑의 집수리사업 (부산시 창조도시기획과)

부산시 산복도로 사랑의 집수리사업은 민선시장 공약에 따라 2011년부터 추진된 산복도로 르네상스 사업의 일환으로, 사업구역 내 노후주택의 일상수선을 통해 생활불편과 주거환경을 개선하기 위하여 시행되고 있다.

지원대상	소득기준	주택유형	소유관계	기타
산복도로 르네상스 사업구역(동구, 서구, 영도구) 내 거주 취약계층	최저생계비 150% 이내	-	자가/임차/무허가	기초생활보장 수급자 우선 지원, 잔액 발생시 차상위로 확대

42) 서울특별시 주택정책실(2013.9.), 장수마을 집수리 지원사업 세부 추진 계획

43) 기존 무허가건물: 정부에서 무허가주택 양성화정책을 시행한 1982년(1982.4.8.) 이전 건물, 구청 등의 무허가건축물 관리대장에 기록되어 있어야 함

기준	개·보수 범위	지원금액
준 공공영역	골목길·도로·계단에 면한 미관불량, 노후 담장 및 대문 부분미장·조적·도색, 골목길·공터 등의 동네평상 및 장의자 등 ※최소 5~10가구 단위 시행	최대 10만원/가구
사적영역	소가구 제작·설치, 실리콘 충전, 부분방수, 손잡이 및 불량방충망 교체, 방범창 보수, 전기배선 및 콘센트 교체, 창틀 보수, 싱크대 배수불량, 수도꼭지 교체 등	최대 20만원/가구

사업의 시행주체는 부산시 창조도시기획과 및 각 자치구이며, 실제 공사는 부산시 소재 지역자활센터 집수리사업단 등에 위탁하여 시행하고 있다. 또한, 산복도로 찾아가는 집수리사업단(가칭)을 두어 대상자 조사를 지원하고, 사업단 근로자 중 경험이 많은 2인을 선정하여 산복도로 찾아가는 집수리사업단 코디네이터(가칭)를 조직하고 맞춤형 집수리 계획 수립을 지원한다. 이와 함께 산복도로 119 집수리단(가칭)을 두어 시급한 공사신고 접수에 대응하고 있다.⁴⁴⁾

■ 대구시 사랑의 1,000호 집수리사업(동고동락 집수리사업) (대구시 건축주택과)

대구시 사랑의 1,000호 사업은 개인, 기업, 기관 및 공공기관 등의 직접 집수리 참여나 현금 지원을 통해 열악한 주거환경에 놓여 있는 주거취약계층을 대상으로 무상 집수리를 지원하는 사업이다.

지원대상	지원금액 기준			
	소득기준	주택유형	소유관계	기타
기초생활보장 수급자 및 차상위계층 (쪽방거주자 및 주거약자 우선지원, 무허가주택 거주자 지원 불가)	최저생계비 150% 이내	-	자가/임차	-

개·보수 범위

도배 및 장판, 천정, 보일러, 전기설비, 담장, 샷시, 싱크대, 지붕방수, 화장실, 창호, 도장, 타일 등

사업은 시와 각 구·군, 대구상공회의소, 대구사회복지공동모금회, 대구지역자활센터 협의회의 협력으로 이루어진다. 우선, 시는 사업 홍보와 비용 모금을 마련하고, 취약주택

44) 부산광역시(2014), 2014년 산복도로 집수리사업 시행 지침

발굴, 참여기업과 단체에 대상주택 배정, 직접 수리를 원하는 단체에 시공업체 및 재능기부봉사단 알선, 현장감독, 주민의견 수렴 등의 전반적인 사업 관리 역할을 수행한다. 각 구·군은 해당 지역의 대상주택 집수리 사업장을 관리하고, 집수리가 완료된 후 ‘집수리 확인서’를 징구한다. 대구상공회의소는 지역기업의 참여를 독려하고, 대구사회복지공동모금회는 집수리 모금계좌와 재원을 관리하고, 참여단체에 기부금 영수증을 발행한다. 대구지역자활센터협의회는 대상주택 현장조사와 견적 산출을 통해 집수리사업을 시행하고, 직접 수리업체 지원 및 컨설팅을 담당한다.⁴⁵⁾

세부적으로 사업 시행체계를 살펴보면, 우선 각 구·군에서 집수리 대상주택을 발굴하고, 시는 구·군에서 추천한 가구를 대상으로 수혜자를 선정한 뒤, 수리범위 확인을 위한 현장 실사를 시행한다. 이와 함께 지역 기업을 대상으로 사업 참여를 위한 홍보 공문을 발송하고 모금활동을 전개한다. 이를 통해 신청이 들어온 기관 및 단체에 집수리 대상주택을 배정하고 집수리업체를 소개하면, 각 단체에서 집수리사업을 시행한다. 사업이 완료되면 시에 보고하고, 대구사회복지공동모금회에서 기부금 영수증을 발급하게 된다.⁴⁶⁾

대구시 사랑의 1,000호 사업 예산은 기업, 단체 등 민간 부문의 기부금으로 마련한다. 2014년 사업의 경우, 2013년 이월금 약 3,000만원에 2014년 모금액 5억, 그 외 공동모금회와 현물을 포함하여 총 6억원의 예산을 확보하여 시행하고 있다.

45) 대구광역시(2013), 동고동락 사랑의 1000호 집수리사업 홍보책자(E-book), <http://153media.co.kr/catalog/>

46) 대구광역시(2014), 사랑의 1000호 집수리 사업 참여 안내

(2) 자금지원 사업

▪ 서울시 주거환경관리사업구역 주택개량·신축 지원사업 (서울시 주거환경과)

서울시 주거환경관리사업구역 주택개량·신축 지원사업은 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 주거환경관리사업구역 내 개량·신축을 원하는 노후·불량주택 주민들을 대상으로 개량 및 신축자금을 장기 저리 용자로 지원하는 사업이다.

지원대상	소득기준	주택유형	소유관계	기타
사업구역 ⁴⁷⁾⁴⁸⁾ 내 거주민 (기존 무허가건물 확인주택 중 토지주와 건물주가 일치하는 경우 지원 가능; 담보 관계)	-	단독 다가구 다세대	자가	기존 세입자의 주거 안정을 위해 용자기간 중 2년간 1회 임대료 동결 조건

기준	대출조건		상환조건	
			연이율	기간
개량	단독	4,500만원/세대	1.5% (고령자 및 장애인 1.0%)	3년거치 10년상환
	다가구	2,000만원/가구		
	다세대	2,000만원/세대		
신축 (계획수립 완료구역에 한함)	단독	9,000만원/세대	2.0% (무주택세대 협동조합 1.5%)	
	다가구	4,000만원/가구		
	다세대	4,000만원/세대		
가로주택정비사업		5,000만원	2.0%	3년거치 2년상환

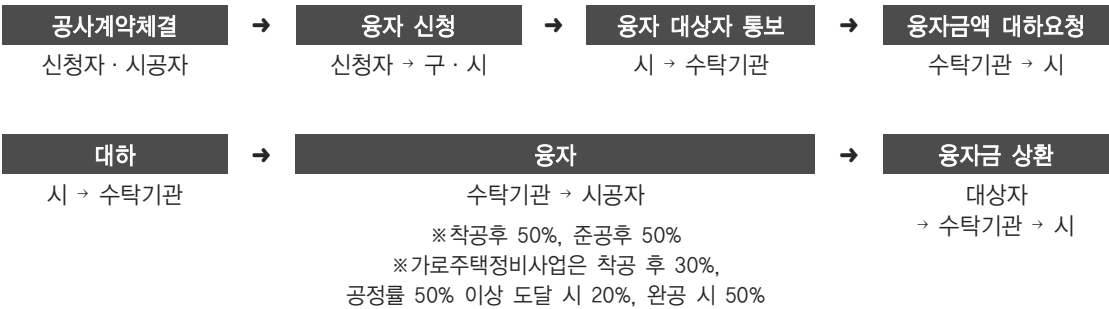
사업의 시행주체는 서울시 주거환경과 및 각 자치구이다. 세부적으로 살펴보면, 우선 대상가구에서 시공업체와 공사계약을 체결하고 해당 자치구 또는 서울시 주거환경과에 주택개량비용 용자신청서와 주택개량 및 공사 계약서를 제출한다. 서류를 제출받은 기관은 지원대상가구 명단을 자금수탁기관에 통보하고 자금을 대출하면, 각 대상가구에서 주택개량을 진행하고 준공 후 상환조건에 따라 자금수탁기관에 대출금을 상환한다.

이와 관련하여 서울시는 시 차원에서 ‘주택개량상담실’을 운영하여 본 사업을 비롯한 희망의 집고치기, 맞춤형 집수리사업 참여자를 대상으로 다양한 집수리 방법을 상담하고 있다. 또한, ‘주택개량상담실’과는 별도로 주거환경관리사업 계획수립이 완료된 구역에 대

47) 주거환경관리사업구역

48) 현재 계획수립 완료지역은 마포구 연남동, 서대문구 북가좌동, 동작구 흑석동, 성북구 삼선동 등 17개소, 계획수립 진행지역은 강북구 미아동, 동대문구 전농동 등 6개소임

해 구역별 공공건축가, 자치구 추천 마을건축가, 시·자치구 공무원 등으로 구성된 ‘주택개량 상담 창구’를 상시 운영(주민센터 내에 위치)하여 주택개량 및 신축에 필요한 정보를 현장 맞춤형으로 제공하고 있다.



[그림 2-6] 서울시 주거환경관리사업구역 주택개량비용 용자절차

* 출처: 서울특별시 보도자료(2014.02.19.) 서울시, ‘주거환경관리’ 사업구역 주택개량·신축 지원

■ 경기도 고양시 소규모 공동주택 관리보조금 지원 (고양시 주택과)

고양시 소규모 공동주택 관리보조금 지원사업은 「고양시 소규모 공동주택관리 보조금 지원에 관한 조례」에 근거하여 소규모 공동주택에 대해 보수비용의 일부를 지원함으로써 쾌적한 주거환경 조성 및 공동체 삶의 질 향상을 도모하기 위하여 시행되고 있다.

지원대상	소득기준	주택유형	소유관계	기타
고양시 소규모 공동주택 (입주자대표회의 의결을 거쳐 관리주체가 지원 신청)	-	다세대 연립 아파트 (20세대 이상)	-	「건축법」 제11조에 따라 건축허가를 받은 공동주택 중 8년 이상 경과한 주택

기준	지원조건		상환조건
옥외 부대시설 및 복리시설 수리·교체	최대 2,000만원	총사업비의 50%	없음
우·오수관 준설	최대 500만원		
고령자 및 장애인 편의증진시설 설치	최대 1,000만원	총사업비의 80%	
공동체 활성화를 위한 공간 확보	최대 2,000만원		
공용부분의 에너지절약을 위한 설비 개량·개선	최대 1,000만원	총사업비의 70%	

개 · 보수 범위

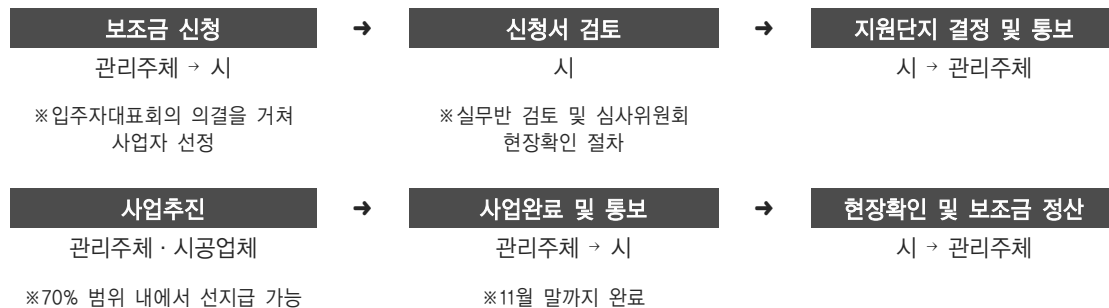
- 공동주택 옥상의 공용부분 유지 · 보수
- 옥외 부대시설 및 복리시설 수리 · 교체
- 우 · 오수관 준설
- 고령자 및 장애인 편의증진시설 설치
- 공동체 활성화를 위한 공간 확보
- 안전사고 발생이 우려되는 옥외시설물의 안전조치
- 공동주택동을 제외한 공용부분의 에너지절약을 위한 설비 등의 개량 · 개선

※7개 지정 항목 중 1개 항목에 대해서만 보조금 신청 가능

※동일 항목에 대해서 향후 5년 이내 지원 불가(동일 항목이 아닐 경우 신청 가능)

사업은 다음과 같은 시행체계로 운영되며, 선정과정에서 시의 보조금 지원 심사위원회에서 공사종류, 주택 노후도, 단지 규모, 사업의 시급성 등을 종합적으로 검토하여 지원 대상을 선정한다. 지원을 신청하는 공동주택은 산출근거가 되는 측정 가능한 도면을 첨부하여 신청하여야 한다.

사업 예산은 전액 시비로 마련되며, 2014년 예산은 1억원으로 사업 신청단지의 시 공항목에 따라 최소 5개 단지에서 최대 20개 단지까지 지원하려는 계획을 갖고 있다.



[그림 2-7] 고양시 소규모 공동주택 관리보조금 지원절차

5. 종합분석 및 한계

1) 각 주체별 주거지원사업 비교분석

이상에서 조사한 중앙정부와 지방자치단체 사업의 지원대상 및 주요 지원내용, 운영 주체, 사업 시행체계 등을 종합적으로 비교하고, 사업 전달체계에 초점을 맞추어 문제점 및 한계, 개선방안을 모색하고자 한다.

▪ 지원대상

우선 가구특성 측면에서 각 사업의 지원대상을 살펴보면, 현행 중앙정부의 사업은 대부분 국민기초생활보장제도의 수급자와 차상위계층을 대상으로 한다. 그 중 주거현물급여 집수리사업은 자재비를 부담하는 경우에 한하여 차상위계층까지 지원하고 있다. 주택 소유유형 측면에서는 대부분 자가가구를 대상으로 하며, 임대인을 지원하는 등의 방안으로 임차가구까지 확대되는 추세이다. 그 중 사업 연계를 통한 중복 지원이 가능한 사업은 보건복지부의 주거현물급여 집수리사업과 산업통상자원부의 저소득층 에너지효율 개선사업, 환경부의 슬레이트 처리지원사업과 농림축산식품부의 농어촌 주택개량사업 등이며, 여기에 지방자치단체 고유사업과 민간부문 사회공헌사업이 포함되면 중복 수혜가구는 더욱 많을 것으로 예상된다. 한편, 지방자치단체 사업의 경우 중앙정부 사업에서 제외되는 대상(차상위계층 및 차차상위계층, 임차거주가구)까지 포함하여 중앙정부 사업을 보완하는 차원에서 시행되는 경우가 많다. 또한 노후주택 밀집지역 및 낙후지역을 대상으로 하여 집중적으로 사업을 시행하는 등 지방자치단체 특성에 따른 사업이 시행되고 있다.

주택유형 측면에서는 대부분의 사업이 단독주택, 다가구주택, 다세대주택 등 저층주택을 주요 지원대상으로 설정하고 있다. 연립주택 및 아파트 등의 공동주택을 포함하는 경우도 있으나 이 경우 관리주체가 있는 공공 임대주택은 제외된다. 한편, 지방자치단체 사업의 경우 증명 및 사실 확인이 가능한 경우에 한하여 등록 무허가주택도 지원 대상에 포함하는 경우가 많은 것으로 조사되었다.

[표 2-10] 중앙정부 및 지방자치단체 각 사업별 지원대상

사업 구분			중앙정부							지방자치단체					
			현물 지원				자금 지원			현물 지원				자금 지원	
			주거현물급여 집수리	농어촌 장애인 주택개조	저소득층 에너지효율 개선	슬레이트 처리지원	주거약자용 주택건설· 개량자금	주거환경 개선 주택자금	농어촌 주택개량	서울시 희망의 집수리	서울시 장수마을 집수리	부산시 산복도로 집수리	대구시 사랑의 집수리	서울시 주거환경관리 사업구역 주택개량신축	경기도고양시 소규모 공동주택 관리보조금
가구	수급자	자가	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
		임차		●	●	●	○ (임대인지원)			●	●	●	●		
	차상위	자가 (자재비부담)	○	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
		임차		●	●	●	○ (임대인지원)			●	●	●	●		
주택	주택유형	단독	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
		다가구	●	●	●		●	●		●			●	●	
		다세대	●	●	●		●	●		●			●	●	●
		연립	●	●	●		●			●			●		●
		아파트	●	●	●		●			○ (공공임대제외)			●		●
	무허가주택		○ (증명 및 사실확인필요)	×	×	○ (지자체 재량, 원칙적 불가)	×	×	×	○ (증명 및 사실확인필요)	○ (증명 및 사실확인필요)	●	×	○ (증명 및 사실확인필요)	×
비고		-	1~6급 등록장애인	-	-	주거약자	사업지구 지정	-	-	장수마을 거주민	산복도로 거주민	-	사업지구지정	-	
중복지원 가능사업		저소득층 에너지효율	-	주거현물급여 집수리	농어촌 주택개량	-	-	슬레이트 처리지원	-	-	-	-	-	-	

▪ 지원내용

각 사업의 개·보수 지원내용을 비교하기 위하여 「건축법」 제2조 내용을 참고하여 건축, 설비, 기타 편의시설로 범위를 구분하여 정리하였다.

사업별 개·보수 지원범위는 사업의 목적과 소관부처에 따라 다소 차이가 있으나 대체적으로 바닥 공사 및 도배, 창호교체 등 경보수 중심으로 이루어지고 있다. 단, 장애인 등 특수가구를 지원하는 사업의 경우 화장실 개조 및 편의시설 설치에 주 목적이 있어 다소 다르게 나타난다. 지방자치단체 사업 역시 지원범위가 크게 다르지 않아 소규모 위주로 지원되고 있다. 기획재정부가 현행 주택 개·보수 사업들의 지원 건수를 근거로 유형을 구분한 결과, 도배·장판 등의 경보수 비율이 33.6%, 보일러 등 단열보수 비율이 23.6%를 차지하고 있다. 지붕개량 등 구조개선 비율은 17.7%에 불과하여 현행 사업들이 거주 주택의 근본적 문제를 해결하는 데 한계를 나타내는 것으로 조사되었다.⁴⁹⁾

[표 2-11] 사업별 개·보수 지원범위

			현물 지원				자금 지원		
			주거현물급여 집수리	농어촌 장애인 주택개조	저소득층 에너지효율 개선	슬레이트 처리지원	주거약자용 주택건설· 개량자금	주거환경개선 주택자금	농어촌 주택개량
가구당 지원금액			220만원	380만원	150만원	288만원	600만원	3,000~ 6,000만원	2,500~ 5,000만원
지원유형			보조(grant)				융자(loan)		
지원 항목	건축	지붕,벽, 바닥	●	○ (긴급한 경우 지붕 지원)	● (바닥)	● (지붕)	●	신축 및 부분개량 (증축,개축, 대수선)	신축 및 부분개량 (증축,개축, 대수선) ※농어촌주택 표준설계도서 활용
		방수	●						
		미장	●						
		도색,도배	●	●					
		창문,문	●		●		●		
	설비	난방	●		●				
		환기	●						
		가스	●						
		급수,배수	●						
		소화	●						
		전기	●						
		위생	●	●			●		
		기타편의시설	●	●			●		

49) 기획재정부(2013.7.1.), 서민주거지원 사업군 심층평가 결과 및 지출성과 제고방안

한편, 현재 중앙정부와 지방자치단체 차원에서 시행되는 사업은 지원방식에 따라 보조금(Grant)지원과 융자금(Loan)지원으로 구분되는데, 그 중 보조금지원은 예산 지원의 형평성 차원에서 대부분 수급자 또는 차상위계층 위주로 지원되어 지원범위가 다소 협소한 편이다. 융자금지원은 보조금지원에 비해 지원대상 범위가 넓기는 하나 저소득가구의 실질적인 부담, 주택 관리에 대한 자발적 의지 부족 등의 이유로 사업 실적이 지속적으로 감소 추세에 있어 사업 실효성에 대한 의문이 제기되고 있다.

▪ 운영주체

각 사업을 소관하고 있는 중앙부처는 대부분 예산확보 및 예산집행현황 점검, 사업 종합평가 등의 총괄적 업무를 수행하고 있으며, 사업 추진과 관리는 기초자치단체 단위에서 직접 시행하거나 지역의 전문 업체에 위탁하여 시행한다. 이에 따라 사업의 실제 시행이 기초자치단체 단위로 수렴되기는 하나 사업별로 업무 프로세스 자체에 차이가 있는 경우가 있고, 대상자 선정 및 시공, 사업관리 등의 일정이 다소 상이한 상황이다.

한편, 현재 공공에서 시행하는 사업 중에서 특히 주택 개·보수 현물지원 사업의 경우, 여러 중간조직이 사업의 시행·관리주체로 참여하고 있다. 현행 중간조직은 **지역자활센터**(주거현물급여 집수리사업), **한국장애인개발원**(농어촌 장애인 주택개조사업), **한국에너지재단**(저소득층 에너지효율 개선사업), **한국환경공단**(슬레이트 처리지원사업)으로 모두 공공으로부터 인건비를 지원받아 운영되는 기관이다. 여기에 2015년부터 시행될 예정인 국토교통부 주거급여사업의 전담기관이 LH로 지정되면서 이 사업을 담당할 **주거급여사업소**가 LH 내부에 설치되어 중간조직으로서의 역할을 수행하게 될 것으로 예상된다.

[표 2-12] 중앙정부 사업 중간조직별 특성 및 역할 비교

	지역자활센터	한국장애인개발원	한국에너지재단	한국환경공단	LH주거급여사업소 (예정)
조직 성격	민간 비영리 (보건복지부 인건비지원)	공공 (보건복지부 인건비지원)	공공 (산업통상부 인건비지원)	공공 (환경부 인건비지원)	공공 (LH 내부조직)
업무전달·계약	지자체 (시·군·구)		중앙정부 (산업통상자원부)	중앙정부 (환경부)	지자체 (시·군·구)
주요 업무	사업 시행, 가구조사 및 개·보수 견적산출, 시공	기술지원 및 자문, 사업 평가	사업 관리, 시행기관·시공업체 선정 및 관리감독	사업 관리, 처리업체 선정 및 관리감독	가구조사 및 관리, 공사발주·계약 등 공사관리감독
현장 조사	● (직접 수행)	× (지원)	× (지역업체공모계약)	× (지역업체공모계약)	● (직접 수행)
개·보수시공	● (직접 수행)	× (자문지원)	× (지역업체공모계약)	× (지역업체공모계약)	× (지역업체공모계약)

이 중, **지역자활센터**의 경우 지방자치단체와 사업 인건비 및 자재비, 운영비를 일괄 계약하여 대상가구 현장조사, 지원범위 결정, 시공, 감리 등의 업무를 수행하고 있다. **한국에너지재단**과 **한국환경공단**은 사업 소관 중앙부처와 계약하여 사업 관리 및 전달자 역할을 수행하며, 사업 시공은 공모절차를 통하여 지역별로 시행기관 및 시공업체를 선정하여 진행한다. **한국장애인개발원**의 경우, 사업의 자문 및 관리·평가 역할을 수행하는 조직으로 중앙정부 또는 지방자치단체와의 계약에 의해 사업을 진행하는 것이 아니라 보건복지부로부터 별도의 인건비를 받아 사업을 지원하고 있다.

■ 시행체계

각 사업의 전달체계에 따라 단계별 특성을 비교해보면, 우선 대부분의 사업 신청창구가 읍·면·동 주민센터로 통합되고 있으나 자금지원 사업의 경우 신청창구가 은행으로 분산되어 있어 다소 혼선이 발생할 가능성이 있다.

대상가구 선정의 경우, 저소득층 에너지효율 개선사업을 제외하고 대부분의 사업을 시·군·구 단위에서 담당하고 있으나 담당부서가 사업 특성에 따라 복지, 환경, 주택 등으로 분리되어 있는 상황이다. 또한, 대상가구 선정 시기가 상이하여 사업간 원활한 연계에 어려움을 겪고 있다. 특히, 저소득층 에너지효율 개선사업의 경우 한국에너지재단에서 시행기관의 현장실사 결과를 바탕으로 독립적으로 대상가구를 선정하기도 한다.

시공의 경우, 현물지원 사업은 크게 지역자활센터 집수리사업단 또는 지역 전문업체

에 의하여 지원되며, 최근 사회적기업과 마을기업을 활용하는 경우가 증가하고 있는 추세이다. 한편, 자금지원 사업은 시공과정을 대상가구가 직접 시행하도록 되어 있으나 정보제공체계가 제대로 마련되어 있지 않아 대상가구의 부담이 가중되는 상황이다. 이에 따라 신청률 역시 감소 추세에 있다. 지역 전문업체와의 연계체계 마련 등 별도 지원방안을 모색할 필요가 있다.

관리 및 평가 업무는 중앙정부 및 지방자치단체에 의하여 수행된다. 그 중 보건복지부 사업의 경우 사회복지통합관리망(행복e음)을 활용하여 사업 수혜가구 이력을 관리하고 있으며, 농어촌 주택개량사업의 경우 지원 내역을 건축물대장에 기입하도록 하여 중복수혜를 방지하고 있다.

[표 2-13] 사업별 운영과정 및 운영주체 비교

업무	현물 지원				자금 지원		
	주거현물급여 집수리	농어촌 장애인 주택개조	저소득층 에너지효율 개선	슬레이트 처리지원	주거약자용 주택건설· 개량자금	주거환경개선 주택자금	농어촌 주택개량
시행주체	시·군·구	시·군·구	에너지재단	시·군·구	시·군·구	시·군·구	시·군·구
위탁기관	지역자활센터			한국환경공단			
사업신청	읍·면·동	읍·면·동	시·군·구	읍·면·동	은행	은행	시·군·구
	전년도12월	1월	3~5월	1월	3월~	3월~	2월
대상가구 선정	시·군·구 (복지)	시·군·구 (복지)	재단· 시행기관	시·도 (환경)	시·군·구 (주택·건축)	시·군·구 (주택·건축)	시·군·구 (주택·건축)
	2월	2월	6월	2월	3월~	3월~	2월
현장 조사	지역자활센터	장애인개발원 (일부가구)	시행기관 · 시공업체	한국환경공단 · 시공업체 · 처리업체			
	2월	3~5월	5월	3월~			
시공	자활센터 집수리사업단	지역시공업체 (집수리사업단 활용권장)	지역시공업체	지역처리업체	대상자	대상자	대상자
	3~10월	3~8월	6~10월	3~11월			
정산	지역자활센터	시·군·구	에너지재단	한국환경공단			
사업보고	지역자활센터 →시·군·구 →시·도 →보건복지부	시·군·구 →보건복지부	에너지재단 →산업자원부	한국환경공단 →환경부	우리은행 →국토교통부	우리은행 →국토교통부	농협 →농림식품부
관리	행복e음	행복e음					건축물대장
평가	보건복지부	보건복지부	산업자원부	환경부	국토교통부	국토교통부	농림식품부

[표 2-14] 사업별 예산 운용체계 비교

		현물 지원				자금 지원		
		주거현물급여 집수리	농어촌 장애인 주택개조	저소득층 에너지효율 개선	슬레이트 처리지원	주거약자용 주택건설· 개량자금	주거환경개선 주택자금	농어촌 주택개량
예산	국비	40~90% (일반회계)	50% (농특회계)	100% (예특회계)	50% (환특회계)	국민주택기금	국민주택기금	국민주택기금
	지방비	10~60%	50%		50%			
	자부담				추가비용 발생시	추가비용 발생시	추가비용 발생시	추가비용 발생시
집행	인건비			시공업체				
	자재비	지역자활센터	시·군·구	조달청 →물품업체	한국환경공단	우리은행	우리은행	농협
	관리비			시행기관				

2) 한계 및 문제점

■ 지원대상 선정 기준으로 소득수준 및 주택 점유유형 위주 활용

현재 중앙정부 및 지방자치단체에서 시행하고 있는 사업은 대부분 소득 수준을 바탕으로 지원대상을 선정하여 다수의 사업이 수급가구 및 차상위가구, 그 중에서도 중앙정부 사업은 특히 자가가구 위주로 집중 시행되고 있다. 이에 따라 일반 저소득가구(수급가구에서 탈락하였으나 자력으로 주거환경 개선이 어려운 가구)에 대한 지원이 미흡한 상황이다. 또한, 주택 개·보수에 대한 지원사업임에도 불구하고 주택 상태에 따른 선정 기준이 마련되어 있지 않은 상황이다.

■ 주택의 질적 환경 개선 및 성능 개선에 미흡한 지원금액 규모

현행 개·보수 관련 사업의 지원금액 규모는 가구당 150만원~380만원으로 크기는 두 배 이상 차이가 있으나, 이는 주택의 구조보강과 같은 근본적인 문제 개선 및 특수가구 시공에는 다소 부족한 지원규모이다. 이에 따라 대부분의 사업이 지원금액 범위 내에서 시공이 가능한 부분 위주로 진행되어 실제 개·보수 수요에 적절한 대응이 불가한 상황이다. 또한 농어촌 장애인 주택개조사업의 경우 지원대상인 장애인가구에서 가장 소요가 높은 화장실 시공이 지원금액 규모(380만원/가구)로는 매우 부족하다는 의견이 지속적으로 제기되고 있다.⁵⁰⁾ 이와 관련하여 주택 개·보수를 위한 적정 금액 수준에 대한 연구·조

사 내용을 살펴보면 다음 표와 같다.

[표 2-15] 주택 개·보수 적정 금액 수준 조사 내용

구분	금액수준	비고
2010년 국민권익위 권고	600만원	
2011년 주택상태조사	수급자: 563만원 차상위: 629만원	중보수 소요 주택 기준
2013년 지방자치단체 담당공무원 설문조사	35%: 500만원 75%: 현행보다 상향	

이러한 상황에서 지원가구의 주택상황 및 개·보수 필요 부분에 맞는 시공 보다는 지원 범위 내에서 금액에 맞추어 시공하는 사례가 다수 발생하고 있으며, 이에 따라 양질의 주거환경 개선 효과는 미비한 상황이다.

▪ 주택상황과 가구상황이 종합된 DB체계 부재

저소득가구의 안정적인 주거지원을 위해서는 가구상황과 주택상황을 종합적으로 판단하여 일회적인 집수리가 아니라 근본적인 주거환경이 개선될 수 있는 방안을 마련하는 것이 바람직하다. 그러나 현재 주거지원 관련 사업에 대한 DB는 주택 개·보수 사업임에도 불구하고 인적 DB에 국한되어 있어 주택의 노후도나 성능상태를 종합적으로 판단할 수 있는 근거로는 부족한 상황이다. 보건복지부 소관 사업의 경우, 사회복지통합관리망(행복e음)을 통하여 사업 수혜가구 정보를 기록·관리하고 있으나 타 부처 담당자에 대한 접근을 불허하는 등 다소 폐쇄적으로 운영되고 있다. 또한, 행복e음은 가구의 최저생계비나 장애 유무 등의 정보만으로 주택 개·보수와 관련된 종합적 정보 제공에는 한계가 있다. 그러나 이 외 타 사업은 DB조차 구축되어 있지 않아 시공업체 등에서 별도의 이력관리를 하지 않는 한 사후지원에 어려움을 겪고 있다.

▪ 통합적 관리체계 부재로 사업별 분산 지원과 전달체계의 비효율성

통합적인 DB체계 부재와 함께 중앙정부나 지방자치단체, 민간에서 각기 추진하는 개별적인 사업은 지원사업의 목적에 따라 창호, 지붕, 난방시설 등 단일 부재 중심의 지원 사업을 추진함으로써 효과적인 주택성능 개선이 미흡한 것으로 지적된다. 특히, 슬레이트 처리지원사업의 경우 슬레이트지붕 ‘철거’만을 지원하는 사업으로 지방자치단체의 별도 지

50) 김인순·이소영(2010), 장애인 주택개조사업의 거주 후 평가 및 운영방식에 관한 연구, p.8, 한국장애인개발원

원이 없거나 자부담에 의한 개량이 어려운 가구는 사업을 중도 포기하는 사례가 다수 발생하고 있다. 타 부처 및 지방자치단체 차원에서 시행하는 지붕 개량 사업과의 원활한 연계방안 모색이 필요하다.

이와 관련하여 현행 사업의 추진과정 중 시기와 주체가 유사한 ‘지원대상가구 조사’ 및 ‘대상가구 발굴’ 과정을 조정한다면 사업 간 연계 추진이 가능할 것으로 판단된다.

- 주택 개·보수 실행주체의 전문성, 기술능력 향상을 위한 지원 부재

저소득가구를 중심으로 시행하는 주택 개·보수 실행주체는 지역자활센터나 사회적기업이 우선 발주를 통해 선정된다. 일부 자활센터 등은 지속적인 업무능력 향상을 통하여 기술수준도 향상되었지만 대부분의 사업은 단순한 주택 개·보수 사업을 수행하면서 기술 교육 등의 부재로 전문인력 확보에 어려움을 겪고 있다. 또한 아파트 중심의 건설시장이 장기화되면서 주택 관련한 기능인들의 네트워크 체계도 붕괴되어 종합적이고 체계적인 주택성능개선 사업 추진이 곤란한 상황이다. 따라서 효율적인 주거지원 사업추진을 위해서는 기술인력의 전문성 확보를 위한 교육 프로그램 운영이 필요할 것으로 판단된다.

- 주택의 질적 개선 효과에 대한 평가체계 부재

현재 주택 개·보수 관련 사업의 평가는 지원가구 수에 초점이 맞추어진 정량적인 실적 위주 평가로 진행되고 있다. 이에 따라 시공 후 현장 확인, 감리, 가구 만족도 조사 업무가 체계적으로 이루어지지 않는 등 정성적 측면의 평가체계가 미흡한 상황이다.

제3장 주거지원 관련 공공 지원조직 및 민간 시행조직 운영실태

1. 주거지원 관련 조직의 운영실태
2. 주거지원 관련 지역 민간시행조직의 운영실태
3. 주거지원센터의 역할과 기능에 대한 요구와 기대:
주거지원 관련 주체 FGI 결과를 중심으로
4. 종합분석: 주거지원 관련 조직의 문제점 및 한계

1. 주거지원 관련 조직의 운영실태

제2장에서 살펴본 바와 같이 주거지원과 관련하여 중앙정부 및 지방자치단체 차원의 사업은 공공재단, 민간위탁조직 등이 사업 관리·시행 등의 형태로 지원하고 있다. 이에 제3장에서는 제2장에서 정리한 조직과 그와 유사한 기능을 수행하고 있는 타 조직의 운영실태를 조직체계와 기능 및 역할에 집중하여 살펴보고자 한다. 이를 위하여 중앙차원의 공공조직과, 지방자치단체 차원의 공공조직, 지방자치단체와 협력·위탁을 통해 운영되는 민관협력조직으로 구분하여 정리하고자 한다.

1) 중앙조직

중앙조직은 각 부처의 사업을 지원하는 조직으로 **LH 주거급여사업소**(국토교통부 주거급여사업), **한국장애인개발원**(보건복지부 농어촌 장애인 주택개조사업), **한국에너지재단**(저소득층 에너지효율 개선사업), **한국환경공단**(슬레이트 처리 지원사업)이 있다.

[표 3-1] 각 중앙조직의 운영특성

	LH주거급여사업소	한국장애인개발원	한국에너지재단	한국환경공단
근거법	내부 규정	에너지법	석면안전관리법	장애인복지법
설치주체	LH	보건복지부	산업통상자원부	환경부
운영주체	LH	자체운영	자체운영	자체운영

(1) LH 주거급여사업소 (LH 주거복지센터)

▪ 조직개요

LH 주거복지센터는 LH 임대주택 거주자들에게 주거복지 관련 서비스를 제공하는 LH 내부 조직으로 명칭의 변화가 있었으나 센터의 기능으로 판단하였을 때, 약 10년 전부터 업무를 시작한 것으로 보인다. LH가 관리하는 임대주택이 증가하면서 각 지역본부에서 주거복지 서비스를 함께 제공하는 데 한계가 발생하였고 대부분의 지역본부가 실제로 서비스를 필요로 하는 사람들로부터의 접근성이 좋지 않아, 지역본부 아래에 주거복지센터를 신설하여 인력 충원 및 주거복지 업무를 전담하여 수행하기 시작하였다. 최근 2014년까지 보건복지부 소관으로 시행된 주거현물급여 사업이 2015년부터 국토교통부로 이관되면서 LH가 전담기관으로 지정되었고, 이 사업을 지원하기 위한 조직으로 권역별 49개 ‘주거급여사업소’가 설치되었다. 현재 주거급여사업소는 주거복지센터의 한 부서로 편입 운영되고 있다.

▪ 기능 및 역할

주거복지센터에서는 크게 **주거지원사업**과 **생활지원사업**을 수행하며, 주거지원사업은 다시 **주택지원사업**과 **주거급여사업**으로 구분된다. 이 중 주택지원사업은 임대주택 건설 및 공급에 관한 것이며, 주거급여사업은 2015년부터 국토교통부에서 시행하게 될 사업으로 주거급여사업소에서 관련 업무를 담당하게 된다. 생활지원사업은 LH 임대주택 거주자를 대상으로 제공하는 다양한 주거복지 서비스로, 각 임대단지 내에 있는 관리사무소와의 협의 아래 진행되는 사업이다.

현재 주거급여사업소는 주거복지센터 내부 부서의 하나로 개별조사 업무를 주로 수행하고 있으며, 여기에서 제공되는 서비스도 주거급여사업소의 배타적 업무라기보다는 주거복지센터 전반의 업무 속에서 이루어지기 때문에 별도로 주거급여사업소가 제공하는 서비스를 구분하기가 어려운 상황이다. 그러나 조사 중심의 초기 사업이 마무리되고 본격적인 사업을 제공하는 단계가 되면, 주거복지센터와 협조하면서 독립적인 업무를 수행할 계획이다. 그 때 수행하게 될 역할은 다음 표와 같다.

[표 3-2] LH 주거급여사업소의 역할

역할	내용	
임대차계약 확인 및 조사	계약 확인	임대인, 임차인, 공인중개사 등을 방문하여 사실관계 및 실거주여부 확인
	확인 조사	대상주택의 시설상태(방개수, 규모, 구조 등) 및 임대료 적정성 조사
	자료 관리	계약확인 및 주택상태조사결과를 주거급여 정보시스템 등에 입력 관리
	보조금의 목적 외 사용	보조금의 수령 및 사용 용도 조사
자가주택 개보수	기존 현물급여 주택을 대상으로 물리적 상태 등 일제 조사 실시	
	개보수 신청시 현장 재조사 실시 및 자료 관리, 주거급여 정보시스템 입력 관리	
	공사발주·계약, 공사관리, 준공검사, 사업비 정산 등	
정보시스템	주거급여 정보시스템 운영 및 관리	
	주거급여 DB 구축, 통계 생성 및 공개	
주거복지 상담 등	주택조사와 연계하여 쪽방, 고시원 등 주거취약계층에 대한 매입·전세임대로의 주거 상향이동 지원	
	수급탈락자, 급여감소자 등에 대해 다양한 복지사업과 연계한 맞춤형 주거복지 서비스 제공	

* 출처: 한국토지주택공사(2014), '서민주거복지를 위한 LH의 역할, 오늘과 내일' 세미나 자료집

(2) 한국장애인개발원

▪ 조직개요

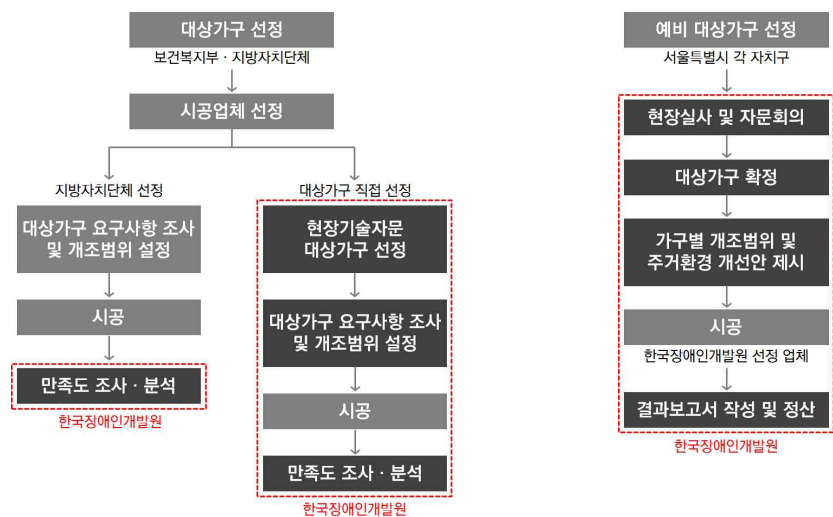
한국장애인개발원은 장애인복지의 종합적·체계적 조사와 연구를 통해 장애인 복지발전에 기여하기 위한 목적으로 1989년 12월, 「장애인복지법」 제29조에 근거하여 보건복지부 산하 연구기관으로 설립되었다. 현재 주거지원과 관련된 업무로 보건복지부의 농어촌 장애인 주택개조사업과 서울시 저소득 장애인 주거편의지원사업을 수행하고 있다. 내부에 6개의 사업부서와 2개의 연구부서로 구성되어 있으며, 장애인 주거지원과 관련된 업무는 편의증진부에서 담당하고 있다. 편의증진부는 총 11명의 인력으로 운영되고 있다.

▪ 관련 사업에서의 기능 및 역할

보건복지부의 사업과 서울특별시의 사업에서 한국장애인개발원의 역할은 약간의 차이가 있다. 우선 보건복지부 사업에서는 '기술 자문' 역할에 한정하여 사업을 지원한다. 따라서 별도 사업 운영비를 받지 않으며, 한국장애인개발원 내부에 책정된 해당사업 예산으

로 운영한다. 세부적으로 살펴보면, 각 지방자치단체에서 선정한 대상가구 목록을 받아 기술자문 가구를 선정하고, 선정된 가구를 방문하여 가구특성과 거주환경 등을 분석한다. 그리고 거주 장애인의 장애유형 및 사용자 욕구, 행동패턴을 고려하여 맞춤형 시설개조안을 제시한다. 이 제안에 따라 지방자치단체 담당자와 공사 담당기관이 현장을 시공하게 된다.

한편, 서울특별시 사업상에서는 서울특별시와 ‘업무협약’을 체결하여 대상가구 선정, 기술적 지원 등 사업 전반을 운영한다.(서울특별시 사업예산)⁵¹⁾ 세부적으로 살펴보면, 서울시 25개 구청에 예비 대상가구 자료를 요청하고, 그 자료를 바탕으로 현장조사 및 선정 회의를 거쳐 최종 지원가구를 선정한다. 선정과정에는 한국장애인개발원 외 서울특별시 및 기술자문위원 등이 참여하는 자문위원회를 개최하여야 한다. 이 자문위원회는 대상가구 선정 외에도 시공업체 선정 및 시공업체별 시공범위 등도 결정하며, 한국장애인개발원은 선정된 가구에 대한 주거환경 개선안을 제시하고 계획도면을 작성한다. 자문위원회에서 선정한 시공업체가 시공에 들어가면 한국장애인개발원은 관리·감독의 역할을 수행한다. 시공이 완료된 후에는 결과보고서를 작성하고 서울시에 결과를 보고하는 역할도 담당하고 있다.



[보건복지부 사업에서의 역할]

[서울시 사업에서의 역할]

[그림 3-1] 보건복지부 및 서울특별시 사업에서 한국장애인개발원의 역할

* 출처: 보건복지부 · 한국장애인개발원(2013), 농 · 어촌 장애인 주택개조 지원사업 결과보고서 p.6;
서울특별시 · 한국장애인개발원(2013), 2013 서울시 저소득 장애인 주거편의지원사업 결과보고서, p.3

51) 서울특별시 · 한국장애인개발원(2013), 2013 서울시 저소득 장애인 주거편의지원 사업 결과보고서, p.3

(3) 한국에너지재단

▪ 조직개요

2006년 2월, 「에너지 기본법」에 근거하여 저소득층에 대한 국가, 지방자치단체 및 에너지 공급자의 지원의무가 규정되면서 2006년 12월, 저소득층에 대한 에너지복지 전담 기관으로 산업자원부(現 산업통상자원부) 산하에 한국에너지재단이 설립되었다. 이에 한국에너지재단은 비영리 공익법인으로서 사회적 약자에 대한 에너지복지를 확충하여 모든 국민이 보편적인 에너지를 공급받을 수 있도록 에너지 관련 분야와의 상호협력 증진 및 정책 홍보, 국제협력 등의 역할을 수행한다. 주거지원과 관련된 업무로는 재단이 설립된 이래로 지금까지 수행하고 있는 저소득층 난방지원 및 에너지효율 개선사업이 있으며, 이외 저소득층 전기요금 긴급지원사업, 도시가스요금 긴급지원사업 등을 수행하고 있다.

한국에너지재단은 별도 지사가 없는 단일 조직이며, 2개 본부에 각각 2개의 부서로 구성되어 있다. 에너지효율 개선사업은 사업운영본부의 에너지효율개선사업부에서 담당하고 있으며, 총 6명의 직원이 근무 중이다.

▪ 관련 사업에서의 기능 및 역할

한국에너지재단은 에너지효율 개선사업을 시행하는 데 있어 재단이 직접 지방자치단체와의 협조를 통해 사업을 진행하며, 주요한 결정들, 즉 시행기관 및 물품·시공자재 선정은 각계의 전문가들로 구성된 ‘에너지복지실행위원회’(시행기관 선정)와 ‘에너지효율개선위원회’(물품·시공자재 선정)를 통해 이루어진다. 따라서 재단 자체의 인력은 주로 사업에 대한 지원가구의 평가 조사 등 관리 업무에 집중되어 있고, 시공에 대한 감리는 계약된 인증기관에서 수행하고 있다.

(4) 한국환경공단

▪ 조직개요

한국환경공단은 1980년 9월 설립된 한국자원재생공사를 모체로 하며, 이후 환경오염방지사업단, 환경관리공단, 한국환경자원공사 등 몇 차례 명칭이 변경되다가 2009년 2월 제정·공포된 「한국환경공단법」을 근거로 2010년 1월 현재의 명칭인 한국환경공단으

로 설립되었다. 환경오염방지, 환경개선, 자원순환 촉진 및 기후변화대응 관련 사업을 효율적으로 추진하기 위한 조직으로, 주거지원과 관련된 업무로는 환경부의 슬레이트 처리 지원사업을 수행하고 있다.

한국환경공단은 본사와 6개 지역본부(수도권동부, 수도권서부, 경남권, 경북권, 충청권, 호남권)로 구성되어 있으며, 각 지역본부에 설치된 자원순환관리팀에서 슬레이트 처리 지원사업 담당한다. 자원순환관리팀의 인력 규모는 지역본부 상황에 따라 적게는 4명(수도권동부)에서 많게는 23명(호남권)까지 다양하다.

▪ 관련 사업에서의 기능 및 역할

슬레이트 처리 지원사업의 시행주체는 사·군·구로 사업의 전반적인 권한이 지방자치단체에게 있어 원칙적으로 한국환경공단의 개입 여지가 많지는 않다. 그러나 현실적인 여건상 각 지방자치단체에서 시공업체를 선정하여 사업을 집행하는 과정을 스스로 실행하기 어려운 경우가 많아 대부분의 지방자치단체가 한국환경공단과 위탁계약을 체결하여 사업을 시행하고 있다.⁵²⁾ 이에 한국환경공단 본사에서 지방자치단체로부터 사업비를 일괄 지급받아 지역본부에 배분하며, 지역본부에서 권역을 나누어 권역별로 처리·개량업체 선정, 공사대금 지급, 사업 관리·감독 등의 역할을 수행한다.

한국환경공단은 향후 슬레이트 처리 지원사업을 수행하는 데 있어서 종합관리체계를 구축하여 효율적인 사업 프로세스(인력운영, 업체선정, 관리감독, 정산)를 구축하고, 지방자치단체와의 협력 강화를 통해 사업의 공공성과 안정성을 강화하려는 계획을 갖고 있다.

52) 한국환경공단 실무자 인터뷰(2014.9.23.)

2) 지역 공공조직

현재 주거지원 관련 서비스를 공공의 행정조직을 통하여 직접 지원하는 사례로 ‘전주 해피하우스 센터’와 ‘익산 주택문화창의센터’가 있으며, 이 외 서울특별시에서도 주택종합상담실을 운영하고 있다. 다만 서울특별시 주택종합상담실의 경우, 별도 조직으로 존재하는 것이 아니라 여러 부서에서 운영하는 ‘전월세보증금지원센터’, ‘공동주택상담실’, ‘주택개량상담실’을 한 장소에서 운영하는 것으로, 이곳에서 이루어지는 상담의 대부분은 법적인 절차에 대한 안내라서 본격적인 중간조직으로 보기에는 무리가 있다. 따라서 아래에서는 전주와 익산의 사례를 중심으로 지역 공공조직 유형의 운영사례를 검토하고자 한다.

[표 3-3] 각 지역 공공조직의 운영특성

	전주 해피하우스센터	익산 주택문화창의센터
근거법	전주시 주거복지 지원 조례	익산시 주택문화창의센터 설치 및 운영 조례
설치주체	전주시	익산시
운영주체	자체운영	자체운영

(1) 전주 해피하우스센터

▪ 조직개요

전주 해피하우스센터는 주택관리의 사각지대에 놓여 있던 단독주택을 공동주택 관리 사무소와 같이 점검·보수하고 환경 개선을 지원하는 등 단독주택의 관리사무소 기능을 수행하기 위한 목적에서 2009년 국토해양부(現 국토교통부)의 시범사업으로 시작되었다. 이에 전주시는 시범사업 구역인 인후2동에 센터를 최초로 개소하고 조직개편을 통해 전주시 도시재생사업단 도시재생과에 해피하우스팀을 설치하였다.

국토해양부의 시범사업이 종료되면서 중앙정부의 지원이 중단된 2011년 이후로는 전주시 자체사업으로 전환하여 사업을 확대해왔다. 2011년에는 「전주시 주거복지 지원 조례」를 제정하여 신규·확대 지역의 일반가구 지원 근거를 마련하였고, 2011년 9월부터 노송동 센터와 완산동 센터를 추가로 개소하였다.

현재 전주시 전역을 대상으로 하여 6개 센터로 확대 운영하는 방안을 논의 중이며, 동시에 지원대상 및 지원범위의 조정⁵³⁾이 있을 예정이다.

53) 의무관리대상 공동주택 포함 및 지역상권 침해 우려가 있는 낮은 단가의 지원 항목 제외 등을 논의 중에 있음

▪ 운영구조 및 예산

해피하우스센터는 행정체계상 전주시 도시재생사업단 도시재생과 해피하우스팀이 중앙센터로 기능을 수행하며, 인후2동, 노송동, 완산동 등에 3개 지역센터가 설치되어 있다. 각 센터별 인력 4인에 센터장 1인 등 총 13인의 인력으로 구성되어 있다. 각 센터에는 3인의 전문인력이 배치되어 있는데, 이들은 건축설비 기술자, 전기배선 기술자, 사회복지 전담직원으로 단독주택에서 발생하는 긴급보수 및 유지·관리를 위한 간단한 수리와 거주자의 상담 조사, 주민공동체 활성화를 위한 사업발굴 등의 업무를 수행한다. 이와 함께 주민의 주거생활 전반에 대한 상담을 통해 관련 기관으로 연계해주는 등 통합적 주거지원 업무를 수행하고 있다. 그러나 센터의 전문인력이 1년 단위 계약직으로 운용되고 있어 서비스 제공 및 업무 효율성에 한계가 있다는 지적이다.

2010년부터 2013년까지 해피하우스센터에 투입된 사업비는 약 22억⁵⁴⁾으로 추산되며, 2014년 예산으로는 시비 5억 8천만원이 배정되었다. 예산은 인건비, 재료비, 사업비, 기타 운영비로 구성되며 이 중 인건비는 전문인력 9인(센터별 3인)에 대한 것으로 전체 사업비의 약 40~45%를 차지하고 있다.

▪ 기능 및 역할⁵⁵⁾

해피하우스센터에서 제공하는 서비스는 크게 주택 유지·관리 서비스, 에너지효율 개선 서비스, 주거복지 서비스로 구분되며, 이 중 주거복지 서비스는 주로 주민참여 공동체 활성화를 위한 지원을 중심으로 제공되고 있다.

해피하우스센터의 지원대상은 수급가구, 차상위가구 및 전국가구 평균소득 100% 이하 일반가구로, 센터 내부에서 사회복지통합관리망(행복e음) 접근이 어려운 관계로 건강보험료 본인부담금을 확인하여 지원대상 여부를 확인한다. 대상자 확인 및 관리 측면에서 복지과와의 긴밀한 협조가 필요하나 현재 수동적인 협조만이 이루어지고 있는 상황으로, 통합적 사례 관리에 한계를 보이고 있다.

54) 2010년 5억(LH 4억, 시비 1억), 2011년 6억, 2012년 5억, 2013년 6억

55) 전주시 해피하우스 내부자료(2013), 노후주거지 재생모델 전주시 해피하우스사업

[표 3-4] 해피하우스센터의 주요 지원 서비스

구분	세부 내용
주택 유지·관리 서비스	<ul style="list-style-type: none"> • 긴급 하자보수(누전·누수, 동파, 배관막힘 등) • 무상지원 29개 항목 수리 • 무료 건축설계 및 건축전반 상담 • 자가주택 수선용 무료 공구 대여
에너지효율 개선 서비스	<ul style="list-style-type: none"> • 단열, 창호 성능, 난방기기 점검 및 상담 • 태양광·태양열 등 신재생 에너지설비 설치 지원 • 수급가구 대상 고효율 조명기기 교체 지원
주거복지 서비스	<ul style="list-style-type: none"> • 주민참여형 주택 리폼교육 • 공원 및 화단 조성, 담장허물기 등 주거환경개선 기획 및 상담 • 골목길 벽화사업, 알림판 설치 등

* 출처: 해피하우스 내부자료

이 중 주택 유지·관리 서비스는 해피하우스센터의 초기 기능이자 핵심 기능으로, 노후화된 단독주택의 유지·관리를 위하여 수도꼭지나 전등 교체 등 10만원 이내에서 할 수 있는 간단한 수리를 지원한다.⁵⁶⁾ 2013년 1년간 3개 센터에서 수행한 서비스는 총 1,779 세대에 7,217건으로, 하루 평균 24건의 서비스를 지원하고 있다.

[표 3-5] 2013년 해피하우스 주택 유지·관리 서비스 실적

	서비스 처리내역														
	계		콘센트 스위치	전원 차단기	누전 점검	인터폰	고효율 PL교체	창호	욕실 변기	보일러 보수	주방 부속류	건축 잡일	설치 상담	환기 설비	방역
	세대	건수													
합계	1,779	7,217	1,339	278	516	143	848	1,035	818	187	191	467	603	175	608
인후동	545	2,251	392	99	164	65	218	293	249	22	57	203	164	66	236
노송동	637	2,752	559	63	167	48	320	439	318	91	71	150	302	34	190
완산동	593	2,214	383	114	182	30	308	297	251	74	63	113	136	83	180
드림스타트	4	22	5	2	3	0	2	6	0	0	0	1	1	1	2

* 출처: 해피하우스 내부자료

주택 유지·관리 서비스 처리내역을 지원금액으로 추산하면 전체 수혜가구 중 5만원 이상의 서비스를 지원받은 가구가 50.3%으로 비교적 소규모 서비스 지원이 다수를 차지한다. 해당 서비스에 대한 주민 만족도 조사⁵⁷⁾ 결과 약 96.7%의 가구가 서비스에 만족(매우만족 60.7%, 만족 36%)하였으며, 향후 서비스 지원 범위에 대한 확대(도배, 장판, 벽지, 지붕개량 등) 요구도 함께 제시한 것으로 나타났다. 개소 이후 4년간 약 6,500가구에 30,000건의 주택 유지·관리 서비스를 제공하였다.

56) 창문 경첩, 양변기 물내림 버튼, 전기콘센트, 누전차단기 등 29개 항목(1차년도 연구에 세부 사항 정리)

57) 2013년 12월 조사

최근에는 주거지원 관련 연계 사업으로 무료 건축설계 및 건축사 방문상담을 새롭게 시행하고 있다. 전주시 건축사협회에 등록된 건축사가 무료 상담을 지원하며, 2013년 1년 동안 센터별로 3회씩 시행하여 총 9회를 지원하였다. 이 서비스를 통하여 43명의 주민이 건축설계 관련 상담을 받았으며, 이 중 4세대(신축 3세대, 증축 1세대)는 무료 설계를 진행하기도 하였다.

주거복지 서비스로는 주민으로 대상으로 주택 유지·관리를 위한 교육을 실시하고 있다. 내용은 주로 건축설비, 전기, 도배·도색 등에 관한 것으로, 2013년 시행 교육을 받은 주민을 대상으로 만족도를 조사한 결과 1차 98%, 2차 92%의 만족도를 보였으며, 지속적·반복적 교육에 대한 의견을 제시한 바 있다.

[표 3-6] 2013년 해피하우스센터의 주택 리폼교육 내용

	1차	2차
기간	5월 14일~23일(2주)	9월 24일~10월 3일(2주)
횟수	6회	6회
교육인원	69명	64명
교육내용	<ul style="list-style-type: none"> • 건축설비 관련: 싱크대 및 양변기 막힘 조치, 부속품 교체방법 등 • 전기 관련: 전기 일반상식, 차단기 점검방법 등 	<ul style="list-style-type: none"> • 건축설비 관련: 실리콘 사용방법, 동파 예방방법 등 • 전기 관련: 차단기 점검방법, 전기콘센트 및 차단기 교체방법 등 • 도배·도색 관련: 도배자재 종류 및 사용법, 페인트도구 사용법 및 페인트 배합방법 등

* 출처: 해피하우스 내부자료

이 외에도 골목길 담장 도색사업, 주민 공동텃밭 조성 등의 사업을 최근 새롭게 추진하고 있으며, 센터 개소 5년차에 접어든 2014년에는 기존 사업을 확충하여 노후 주거지 재생 모델을 제시하는 것을 목표로 설정하고 있다.

(2) 익산 주택문화창의센터

▪ 조직개요

익산시 주택문화창의센터는 익산시장의 공약 사항으로 추진된 사례이다. 2012년 2월 「익산시 주택문화 창의센터 설치 및 운영 조례」 제정으로 조직 설립 근거를 마련하고, 9월 개소하여 시범사업을 시행하다가 2013년부터 정식으로 운영되고 있다. 단독주택

및 소규모 공동주택에 거주하는 소외계층의 주거불편사항 해소와 주거환경 개선을 통한 소규모 공동주택의 주거편의성 증대에 목적이 있으며, 이를 통해 기존 단독주택지를 쾌적한 주거환경으로 개선하여 아파트 일변도의 획일적 주거문화 개선을 도모하고자 한다.

시범사업으로 운영된 2012년에는 왕궁면과 신동을 중심으로 지원하다가 2013년 1월부터 익산시 전 지역 29개 읍·면·동의 7,752세대(기초생활보장 수급가구 4,660세대, 차상위가구 3,092세대)를 대상으로 지원하고 있다. 2012년 시범사업부터 2014년 6월 현재까지 주거환경개선서비스 추진실적은 1,438세대 10,438건으로 파악된다.

▪ 운영구조 및 예산

주택문화창의센터는 익산시 건설교통국 주택과 소속으로 운영되고 있으며, 1개 센터가 익산 전 지역을 서비스한다. 현재 센터의 인력은 센터장 1인⁵⁸⁾, 전문인력 6인⁵⁹⁾ 등 총 7인으로 구성되어 있다. 전주 해피하우스센터와 마찬가지로 전문인력이 기간제 근로자로 운영되면서 고용불안에 의한 수시 퇴직으로 어려움을 겪고 있다. 익산시는 이로 인한 사업의 지속성과 전문성을 고려하여 기간제 근로자를 주택과 소속 시간선택임기제 공무원으로 전환하는 방안을 논의 중에 있다. 한편, 전담조직 및 행정지원 전담공무원이 아직까지 확보되지 못한 상태여서 원활한 업무추진에 어려움을 겪고 있다.

[표 3-7] 익산 주택문화창의센터의 인력구성

구분	구성	주요업무	고용유형
센터장	1인	• 센터운영 총괄 • 사업계획 수립 • 사업 홍보 및 실적 관리	시설6급 (일반임기제)
직원	1인	• 서무 및 회계 • 실적 집계 및 분석 • 대상자 자료 관리 • 자재 구매 및 재고 관리	공무원 (미확보)
전문 인력	6인 (전기, 건축·설비, 주거복지 각 2명)	• 사업 홍보, 접수, 연계 • 주택실태조사 및 상담 • 주택점검 및 수리, 교체 • 자재 입·출고 관리 • 서비스접수처리기록 관리	기간제 근로자

* 출처: 익산시 주택문화창의센터 내부자료

58) 지방시설주사, 일반임기제 공무원

59) 건축설비, 전기전문, 주거복지 각 분야별 1명씩 3인 1팀으로 2개팀 운영

주택문화창의센터는 전액 시비로 운영되며, 2014년도 예산은 약 3억 6천만원⁶⁰⁾이다. 예산은 인건비, 재료비, 기타 운영비로 구성되며, 이 중 인건비는 전문인력 6인(기간제 근로자)에 대한 것으로, 전체 예산의 약 60%를 차지한다.

▪ 기능 및 역할

주택문화창의센터에서 제공하는 서비스는 크게 저소득층 주거환경개선 서비스, 찾아가는 주택관리 서비스, 나눔과 희망의 집고쳐주기 사업(전라북도 사업)으로 구분된다. 사업 지원대상은 수급가구 및 차상위가구가 거주하는 단독주택과 소규모 공동주택이며, 의무 관리대상 공동주택은 제외된다. 해당 주택은 자가, 임차, 무허가 주택 등에 관계없이 지원하고 있다. 사업 지원대상 확인 여부는 사회복지통합관리망(행복e음)을 이용하는데, 익산시 차원에서 부처간 협조를 통하여 센터장이 이 시스템에 대한 접근 권한을 받았다.

[표 3-8] 주택문화창의센터의 사업대상 규모(익산시 전체)

	합계	수급가구	차상위가구	비고
동 지역(세대)	4,192	2,452	1,740	2013년 12월 기준 (의무관리 공동주택 5,793세대 제외)
읍·면 지역(세대)	3,560	2,208	1,352	
계(세대)	7,752	4,660	3,092	

저소득층 주거환경개선 서비스는 주택문화창의센터의 주요 사업으로, 단독주택과 소규모 공동주택에 거주하는 저소득 취약계층을 대상으로 개·보수를 지원한다. 연간 500가구 지원을 목표로 하며, 이를 위한 사업비로 5,000만원(자재비)이 책정되었다. 2013년 1년간 약 6,000건의 수리·교체를 지원한 바 있다. 익산시 민원콜센터를 통한 서비스만족도 조사⁶¹⁾ 결과 약 96.5%의 가구가 서비스에 만족하는 것으로 파악되었다.

[표 3-9] 2013년 주택문화창의센터의 주거환경개선서비스 실적

	세대수		건수	서비스 처리내역													
	재방문 포함	재방문 제외		전등	문/창	스위치	양변기	세면기	싱크대	샤워기	전기선로	초인종	화재감지기	환풍기	차단기	수도꼭지	기타
실적	976	756	6,067	1,774	1,236	1,289	127	147	187	116	363	43	95	52	96	86	456

* 출처: 익산시 주택문화창의센터 내부자료

60) 인건비 2억 2천, 재료비 5천, 운영비 3천, 기타 6천만원

61) 2013년 11월 조사

찾아가는 주택관리 서비스는 익산시 여성친화 특주시책으로 시행되는 사업으로 저소득 독거노인, 모자가정, 소년가장 등 여성가장으로 구성된 가구를 대상으로 하는 서비스이다. 대상가구를 주기적으로(분기당 1회) 직접 방문하여 주거불편사항을 상담하고 수선서비스를 지원한다. 연간 사업 목표는 70가구이다.

나눔과 희망의 집고쳐주기 사업은 전라북도에서 추진하는 주택 개·보수 서비스지원 사업으로 수급가구 및 차상위가구를 대상으로 가구당 300만원 범위 내에서 지원한다. 2014년 예산은 6,000만원으로, 도비 50%에 시비 50%로 마련된다. 센터 전문인력에 의한 **직접** 서비스 지원이며, 개·보수는 건축허가(신고) 절차가 필요한 개축 및 대수선 공사를 제외한 부분 개량·보수 위주로 지원한다. 익산시의 연간 사업 목표는 20호로, 2014년 6월 현재 15가구에 대한 지원을 완료하였다.

[표 3-10] 주택문화창의센터의 주택 개·보수 지원 항목

구분	세부 내용
구조보강	벽체(단열), 지붕(단열), 천정(단열), 담장 등 보수·보강
수장공사	장판, 천정지 등 도배, 도장
난방공사	노후 보일러·난방 배관, 연도 등 교체·보수
위생설비	화장실·주방 개보수, 배관자재 등 교체
기타	문틀·창틀 보수, 타일·방수공사 등 시설보수

* 출처: 전라북도(2013), 나눔과 희망의 집 고쳐주기. 저소득주민 노후주택 개보수 추진계획, p.6

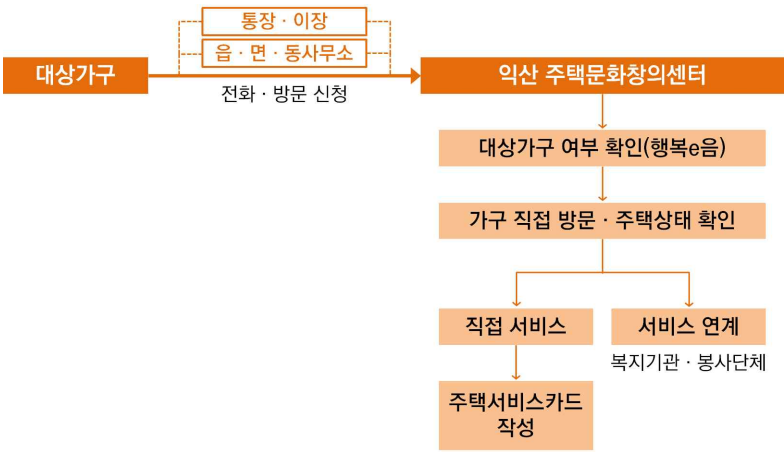
[표 3-11] 주택문화창의센터의 나눔과 희망의 집고쳐주기 추진실적

	도배장판	창호	방수	단열	보일러	싱크대	주방개량	바람막이	배수로	기타	합계
공정수	12	7	4	4	2	2	4	2	2	5	44

* 출처: 익산시 주택문화창의센터 내부자료

주택문화창의센터에서 서비스를 신청하고자 하는 가구는 센터에 직접 방문하여 신청하거나 지역 통장, 이장 등을 통하여 신청할 수 있으며, 읍·면·동사무소를 통하여 신청할 수도 있다. 주택문화창의센터는 서비스 신청이 접수되면 센터장 권한으로 대상가구의 수혜가능여부를 확인(행복e음)하고, 지원이 가능한 것으로 파악될 경우 센터에서 가구를 직접 방문하여 주택 상태를 확인한다. 신청에서 방문까지의 소요 시간은 일주일에서 10일 정도이며, 긴급한 것으로 파악될 경우에는 바로 방문하는 것을 원칙으로 하고 있다. 현장을 확인하여 센터에서 지원 가능한 항목은 바로 서비스를 제공하고, 센터의 지원 범위를 벗어나는 경우 인근 복지기관이나 봉사단체에 연계하고 있으나 아직까지 활성화되어 있지는 않다. 서비스를 제공한 가구에 대해서는 주택서비스카드([표 3-12])를 작성하여 서비

스 내역을 관리하고 중복지원을 방지하고 있다.



[그림 3-2] 익산 주택문화창의센터의 사업 시행체계

[표 3-12] 익산 주택문화창의센터의 주택서비스카드

주택서비스카드

연번:

접수일자	20 년 월 일	조사원		신청경로	
세대주 성명			집전화		
주민등록번호			핸드폰		
주소					
수급여부	<input type="checkbox"/> 기초생활수급자 <input type="checkbox"/> 차상위계층(본인부담, 우선돌봄, 장애, 한부모, 자활) <input type="checkbox"/> 일반				
거주가구원수 (실 동거인수)		가구유형	<input type="checkbox"/> 의료보호(1종,2종) <input type="checkbox"/> 직장의보 <input type="checkbox"/> 지역의보 <input type="checkbox"/> 기타		
			<input type="checkbox"/> 독거노인가구 <input type="checkbox"/> 노인부부가구 <input type="checkbox"/> 조손가구 <input type="checkbox"/> 소년소녀가구		
거주형태	<input type="checkbox"/> 일반단독주택 <input type="checkbox"/> 허가 <input type="checkbox"/> 무허가 <input type="checkbox"/> 다세대 <input type="checkbox"/> 기타				
소유형태	<input type="checkbox"/> 자가 <input type="checkbox"/> 전세 <input type="checkbox"/> 보증부월세 <input type="checkbox"/> 무보증월세 <input type="checkbox"/> 일세 <input type="checkbox"/> 무상임대				
가옥주		집전화		주거환경	준공년도(년) 건평(평)
		핸드폰			거주기간(년) 기타:
주거구조	방	()개 특이사항:			
	주방	<input type="checkbox"/> 재래식 <input type="checkbox"/> 개량식 <input type="checkbox"/> 입식 <input type="checkbox"/> 기타 특이사항:			
	화장실	<input type="checkbox"/> 재래식 <input type="checkbox"/> 수세식 <input type="checkbox"/> 욕실형 <input type="checkbox"/> 기타 특이사항:			
	난방시설	<input type="checkbox"/> 기름보일러 <input type="checkbox"/> 가스보일러 <input type="checkbox"/> 연탄보일러(구) <input type="checkbox"/> 장작아궁이 <input type="checkbox"/> 기타:			
	상하수도시설	<input type="checkbox"/> 유 <input type="checkbox"/> 무 특이사항:			
	마당	<input type="checkbox"/> 유 <input type="checkbox"/> 무 특이사항:			
	벽체	<input type="checkbox"/> 흙벽 <input type="checkbox"/> 벽돌 <input type="checkbox"/> 블록 <input type="checkbox"/> 샌드위치판넬 <input type="checkbox"/> 철근콘크리트 <input type="checkbox"/> 나무 <input type="checkbox"/> 기타:			
	지붕	<input type="checkbox"/> 슬레이트 <input type="checkbox"/> 기와 <input type="checkbox"/> 슬라브 <input type="checkbox"/> 샌드위치판넬 <input type="checkbox"/> 철근콘크리트 <input type="checkbox"/> 나무 <input type="checkbox"/> 기타:			
	담장	<input type="checkbox"/> 나무 <input type="checkbox"/> 블록 <input type="checkbox"/> 벽돌 <input type="checkbox"/> 샌드위치판넬 <input type="checkbox"/> 시멘트판넬 <input type="checkbox"/> 무 <input type="checkbox"/> 기타:			
	기타				
수입현황	수입원(본인, 부, 모, 형제, 기타) 월 수입(만원)				
서비스내역					
수리요구내용					
특이사항					

서비스내역

접수일자	접수내역	처리내역	처리일자	부담자 (본인, 기관)

* 출처: 익산시 주택문화창의센터 내부자료

3) 지역 민관협력조직

중앙조직 및 공공 행정조직 외에 민과 관이 유기적으로 협력하는 형태로 주거지원 서비스를 제공하는 사례가 확대되는 추세이다. 대표적으로 보건복지부 주거현물급여 사업의 시행자인 ‘지역자활센터’와 지방자치단체 차원에서 주거지원을 포함하여 통합 사회복지 서비스 지원을 지향하는 ‘서울특별시의 주거복지지원센터’, ‘경기도 무한돌봄센터’가 있다. 아직까지는 특정 지역을 중심으로 하는 상황이지만, 향후 이러한 조직형태가 효과적이라는 평가를 받는다면 주거지원 전달체계 구축에 중요한 시사점을 가질 수 있을 것이다.

[표 3-13] 각 지역 민관협력조직의 운영특성

	지역자활센터 집수리사업단 및 공동체	서울시 주거복지지원센터	경기도 무한돌봄센터
근거법	국민기초생활 보장법	서울특별시 주거복지기본조례	경기도 무한돌봄센터 설치·운영 지원 조례
설치주체	보건복지부	서울특별시	경기도
운영주체	비영리법인(위탁)	비영리법인(위탁)	경기복지재단

(1) 지역자활센터 (주거복지 자활기업)

■ 조직개요

지역자활센터는 「국민기초생활 보장법」이 제정되면서 기존의 ‘협동조합 방식의 생산자공동체운동’을 제도화하여 설립되었다. 1996년 보건복지부 시범사업으로 전국에 5개소가 설치된 이래 2000년 하반기부터 본격적으로 확대되어 현재 전국적으로 247개 지역에서 자활센터를 운영하고 있다.⁶²⁾

자활센터에서 추진하는 사업은 크게 취업지원, 창업지원, 유통지원, 자산형성지원으로 구분되며, 이중 창업지원은 자활근로사업, 자활기업, 희망키움뱅크 사업을 포함한다. 자활근로사업은 지역실정에 맞는 특화된 사업을 개발하여 추진하는 것을 권장하되 ‘간병, 집수리, 청소, 폐자원재활용, 음식물재활용사업’의 5대 전국표준화사업이 제시되어 있다. 자활기업사업은 자활근로대상자들이 스스로의 사업체를 이루어 이익을 창출할 수 있도록 행정적으로 지원하는 사업이다.

2002년 하반기부터 시행된 주거현물급여 집수리사업 전달체제로 지역자활센터가 우

62) 서종균·김준희(2011), 자활 주거복지사업단 및 공동체의 현황과 발전 방안, p.13

선 위탁기관으로 지정되면서 비교적 안정적으로 사업이 추진되고 있는 상황이다.

▪ 운영구조

자활센터는 중앙센터 및 광역센터와 지역센터로 구분되며, 중앙센터와 광역센터는 지역센터에 대한 지원 역할을 수행한다. 중앙자활센터는 2007년에 개정된 「국민기초생활보장법」에 근거하여 2008년 재단법인 형태로 설립되었으며, 광역자활센터는 보건복지부 공모로 2004년 3개 광역자치단체가 지정받아 활동을 개시하여 현재 전국적으로 13개 광역자치단체에서 운영하고 있다.

[표 3-14] 중앙자활센터와 광역자활센터의 역할

중앙자활센터	광역자활센터
<ul style="list-style-type: none"> • 조사·연구·교육 및 홍보사업 • 자활지원을 위한 사업 개발 및 평가 • 지역자활센터 및 자활공동체의 기술·경영지도 및 평가 • 자활 관련 기관간의 협력체계 및 정보네트워크 구축·운영 • 그 밖에 자활촉진에 필요한 사업으로서 보건복지부장관이 정하는 사업 	<ul style="list-style-type: none"> • 광역단위 저소득층에 대한 창업지원 • 광역단위 저소득층에 대한 취업지원 • 교육훈련사업 • 지역특화형 자활프로그램 개발·보급 • 자활기금 위탁운영 및 마이크로크레딧(microcredit) 집행 • 기타 자활 활성화를 위한 사업

* 출처: 김정원(2010), 지역자활센터의 중간지원조직 역할 연구, p.17

지역자활센터는 보건복지부의 자활지원사업을 수행하는 핵심 운영기관으로 보건복지부의 공모절차에 따라 지역의 사회복지법인 및 민간 비영리단체를 대상으로 선정한다. 사회복지법인 등 비영리법인이 없거나 자활사업 수행이 어렵다고 판단되는 지역의 경우, 지방자치단체에서 직접 지역자활센터를 운영하기도 한다. 선정된 기관에 대해서는 3년간 재정적으로 지원하고, 사업성과를 평가하여 재계약 여부를 결정한다.

지역자활센터에서 집수리를 담당하는 곳은 ‘자활기업’인데, 자활기업은 집수리사업단에서 분리되어 나온 곳으로 2002년 하반기부터 주거현물급여 집수리사업이 전면 실시되면서 본격적으로 성장하였다. 집수리사업단은 예전에 공동체라고 불리던 조직이다. 2011년을 기준으로 자활기업이 있는 기초자치단체는 198개로, 전체 230개 기초자치단체의 86%를 차지한다.⁶³⁾

63) Ibid., p.3

▪ 기능 및 역할

자활기업의 업무는 보건복지부의 주거현물급여 집수리사업, 산업통상자원부의 저소득층 에너지효율 개선사업(공모), 농림축산식품부의 농어촌 장애인 주택개량사업(우선 위탁), 환경부의 슬레이트 처리지원사업 및 지방자치단체별 지원사업 등이 있으며, 이 중 자활기업의 핵심업무는 주거현물급여 집수리사업이다. 이 사업에 필요한 자재비는 주거현물급여 집수리사업 예산으로 조달하며, 인건비와 사업운영비는 자활근로 예산으로 집행한다.

이와 함께 일반 유료 시장으로 업무 영역을 확장하여 인테리어 및 리모델링 사업을 시행하기도 한다. 뿐만 아니라 지역을 기반으로 주거복지센터를 운영하면서 주거복지 관련 상담 및 지원 활동을 하는 등 보다 넓은 주거복지 영역에서 활동하는 경우도 있다.⁶⁴⁾ 2007년과 비교하여 매출 유형이 다양화되고 있는 추세이나 여전히 가장 큰 비중을 차지하는 것은 주거현물급여 집수리사업이다.

[표 3-15] 자활기업의 매출 비율

(2007년)	주거 현물급여	지자체 발주	중앙정부 사업	에너지 재단사업	민간 복지사업	자체 수주사업	기타	합계
금액(만원)	11,657	1,703	399	2,645	1,578	901	229	19,112
비율(%)	61.0	8.9	2.1	13.8	8.3	4.7	1.2	100.0
(2012년)	주거 현물급여	지자체 발주	중앙정부 사업	에너지 재단사업	민간 복지사업	자체 수주사업	기타	합계
금액(만원)	11,032	3,631	248	6,285	3,580	4,823	1,231	29,599
비율(%)	35.8	11.8	0.8	20.4	11.6	15.6	4.0	100.0

* 출처: 문효곤(2013), 자가가구 수급자 주거현물급여 개편방향

(2) 서울특별시 주거복지지원센터

서울특별시는 저소득가구 및 취약계층을 대상으로 하는 다양한 사업이 여러 기관에서 추진됨에 따른 문제를 개선하고⁶⁵⁾ 관련 사업을 원활하게 추진하기 위하여 지역에 기반을 둔 센터의 설립을 추진하였다. 이에 2012년도부터 저소득가구 및 취약계층을 대상으로 주거복지서비스를 수행하는 주거복지센터의 운영을 지원하기 위하여 ‘취약계층의 주거복지 통합지원사업’을 시행하였고 공모를 통해 선정된 8개 민간단체에 사업 추진비를 지원

64) Ibid., p.19

65) 서울특별시 주택정책실(2013.9.), 주거복지지원센터 운영 사무 민간위탁 추진 세부추진계획

하였다. 이와 함께 공공과 민간의 서비스를 연계하여 취약계층을 지원하기 위한 종합기구의 필요성이 지속적으로 대두되면서 「서울특별시 주거복지기본조례」를 제정하였고(2012.12.31. 공포), ‘주거복지지원센터’ 설치 및 운영 근거를 마련하였다. 이에 따라 2012년 기금공모사업으로 민간기관에서 시행하는 사업 추진비를 지원하던 방식을 2013년부터 민간위탁사업 방식으로 전환하여 시행하고 있다.

[표 3-16] 2012년과 2013년의 서울시 주거복지지원센터 운영방식 비교

센터	2012년	2013년
사업방식	보조금 지원사업	민간위탁사업
추진근거	사회복지기금조례 시행규칙 제20조	서울특별시 주거복지기본조례 제16조-제18조
사무 및 추진목적	민간의 자체사업이 공익에 부합하여 이를 권장할 목적으로 사업비 지원	법령이나 조례에 정한 시장의 소관업무를 능률성, 전문성을 이유로 민간기관에 위탁
정책대상	민간단체	저소득시민 및 주거약자
지원범위	사업추진비(한정)	사업추진비, 운영비(상근인건비 포함)
추진기간	단기사업 ※예산편성기준지침: 기존사업의 경우, 동일·유사단체에 대한 보조는 감축, 폐지 검토	계속사업(위탁기간2년, 재위탁)

* 출처: 서울특별시 주택정책실(2013.9.), 주거복지지원센터 운영 사무 민간위탁 추진 세부추진계획

■ 운영구조

주거복지지원센터는 서울특별시 주택정책실 주택정책과 소관의 사업으로 운영이 지원되고 있다. 서울특별시는 시 직영 운영 시의 전문인력 확보 어려움과 취약계층의 접근성을 고려한 공간·시설 확보 등의 문제를 고려하여, 주거복지 실무 경험과 전문성을 바탕으로 축적된 민간의 역량, 기존 시설을 활용한 예산 절감 등이 가능한 민간위탁으로 사업을 추진하고 있다. 민간부문의 수탁기관 기준은 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률 시행령」 제9조제2항의 기준에 따른다.

법 시행령 제9조 제2항 법 제17조제2항에서 “대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 자”란 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 자를 말한다.

1. 주거약자에 대한 주거지원 관련 서비스 제공을 주된 업무로 하는 비영리법인일 것
2. 법 제17조제1항에 따른 주거약자 주거지원센터(이하 “센터”라 한다)의 장을 포함한 2명 이상의 상근 직원을 확보하여 센터에 배치할 것
3. 주거약자에 대한 주택개조 지원 및 주거문제 상담 등 업무를 수행하는 데 필요한 사무실 및 상담실 등 국토교통부장관이 정하는 시설을 확보할 것

2014년 총 사업 예산으로 4억 8천 5백만원이 책정되어 각 센터별로 4천 8백 5십만원이 지원된다.(1년차 위탁금액이며, 2차년도 위탁금액은 당해연도 예산에 따라 결정) 이에 따라 현재 총 10개의 센터가 운영되어 인접 자치구 2~4개구를 포함하여 서비스를 지원하고 있으며, 2020년까지 자치구별 1개소로 확대할 계획을 갖고 있다.⁶⁶⁾

[표 3-17] 서울시 주거복지지원센터 확대 운영계획

연도	2013~2015	2016~2017	2018~2019	2020
확대 운영계획	10	15	20	25

* 출처: 서울특별시 주택정책실(2013.9.), 주거복지지원센터 운영 사무 민간위탁 추진 세부추진계획

[표 3-18] 서울시 주거복지지원센터 운영 현황

센터	수탁기관	대상지역	비고
금천	(사)한국주거복지협회	금천·구로	2013년 신규
노원	(재)대한성공회유지재단	노원·종로	
성북	(사)나눔과 미래	성북·종로·중구	
강북	(사)강북주거복지센터	강북·도봉	
관악	(사)관악주민연대	관악·동작·서초	
은평	(사)마을과 사람	은평·마포	
성동	(사)생명·살림·자치성동주민회	성동·동대문·광진	
송파	(사)주거권실현을 위한 국민연합	송파·강남·강동	
서대문	(사)희망마을	서대문·용산	2013년 신규
영등포	(사)한국장애인자립생활센터총연합회	영등포·양천·강서	

* 출처: 서울특별시 주택정책실 홈페이지(<http://citybuild.seoul.go.kr/archives/33903>, 2014.10.13.)

■ 기능 및 역할

서울특별시는 주거복지지원센터의 기능 및 주요 사무를 ‘주거취약계층 가구별 상황에 맞는 효과적 지원을 위한 개인별 종합 상담창구 기능’, ‘민민·민관 주거복지 네트워크 구축을 위한 지역별 거점 기능’, ‘지역별 주거복지전문가 양성 기능’의 세 가지로 설정하고 있다.

공모사업으로 시행된 2012년에는 민간기관에서 자체적으로 추진하는 사업이 주거지원 등의 공익에 부합하는 경우 사업비를 지원하는 체계였는데, 이를 통해 사업비를 지원 받은 8개 센터의 주요 사업내용을 살펴보면, 8개 센터 모두 주거복지 상담사례 관리를 기

66) 센터 운영 확대계획은 예산 현황에 따라 변경·조정하며, 확대운영 시 지역별 인접성과 취약계층 규모를 고려하여 단계별 분리 운영 추진계획

본으로 하면서 지역 특성에 따라 주민교육, 지역조사, 주택관리 및 집수리 등의 부문에서 사업을 수행한 것으로 조사되었다.

[표 3-19] 2012년도 서울시 주거복지지원센터의 주요 사업 내용

센터	대상지역	사업비(천원)	주요 사업
강북 주거복지센터	강북 도봉	39,950	<ul style="list-style-type: none"> • 주거복지 상담사례 관리 • 강북구 주거복지박람회(주민교육) • 주거공간 안정성 확보사업(한부모, 홀몸노인 집수리)
성동 주거복지센터	성동 광진 동대문	32,600	<ul style="list-style-type: none"> • 주거복지 상담사례 관리 • 주거복지교육 • 임대아파트 내 공동체활성화사업(자원봉사, 주민소모임활동 등)
노원 나눔의집	노원 중랑	56,000	<ul style="list-style-type: none"> • 주거복지 상담사례 관리 • 주거취약계층 주택관리 • 주민교육(주거복지아카데미, 아동상담소 운영)
신월종합사회복지관	양천 강서 구로 영등포	56,000	<ul style="list-style-type: none"> • 주거복지 상담사례 관리 • 주거복지 코디네이트 교육 • 주거안전개선사업 • 주거복지정책 주민설명회
(사)나눔과 미래	성북 종로 중구 용산	55,987	<ul style="list-style-type: none"> • 주거복지 상담사례 관리 • 주민교육 • 주거안전개선사업
(주)두꺼비하우징	은평 마포 서대문	73,176	<ul style="list-style-type: none"> • 주거복지 상담사례 관리 및 맞춤형 지원 • 지역조사 • 주거안전개선사업
(사)관악주민연대	관악 금천 동작	69,484	<ul style="list-style-type: none"> • 주거복지 상담사례 관리 • 주택관리 및 집수리 • 자조활동 주민교육 • 주거복지 실태조사
(사)주거권실현을 위한 국민연합	송파 강남 서초 강동	62,206	<ul style="list-style-type: none"> • 주거복지 상담사례 관리 • 지역 실태조사 • 주민교육(주거학교, 아동상담소 운영)

* 출처: 서울특별시 주택정책실(2013.9.), 주거복지지원센터 운영 사무 민간위탁 추진 세부추진계획

민간위탁사업 방식으로 전환된 2013년부터는 관련 조례에 근거한 업무를 중심으로 사업을 수행하며, 사업 내용에 대한 평가를 통해 재위탁 여부를 결정한다.

조례 제17조(지원센터의 기능) 지원센터는 다음 각 호의 기능을 수행한다.

1. 주거복지사업의 상담·정보제공 및 사례관리
2. 주거복지전달 관련 각종 주거복지 지원 서비스 제공
3. 주거복지 전문가 양성 및 주민 교육
4. 주거복지 홍보 사업 및 주거복지 네트워크 구축 운영
5. 주거복지사업과 관련한 주민의 권리구제 지원
6. 주거약자 등의 주택 및 주거환경에 대한 실태조사
7. 주거복지 향상을 위한 연구·조사사업
8. 그 밖에 시장이 주거복지의 증진을 위해 필요하다고 인정하는 사항

민간위탁 방식으로 사업을 추진한 2013년 12월부터 2014년 5월 현재까지 각 주거복지지원센터의 지원내역은 다음 표와 같다. 이 기간 10개 주거복지지원센터에서는 총 3,762건의 직접지원⁶⁷⁾이 이루어졌으며, 그 중 대다수는 상담(3,422건)이 차지한 것으로 조사되어 센터의 주 기능은 상담 및 사례 관리인 것으로 파악된다. 이 외 간편 집수리(122건), 동절기 긴급지원(100건) 순으로 지원하고 있다.

[표 3-20] 각 주거복지지원센터의 직접지원 내역(2013.12.~2014.5.)

센터	계	긴급월세	긴급연료	집수리	상담	기타
금천	202/7,702	4/5,000	10/2,702	-	188	-
노원	672/2,100	3/2,100	-	-	643	26
성북	938/22,162	46/17,597	12/2,065	5/2,500	875	-
강북	329/17,278	7/9,600	-	15/7,678	307	-
관악	455/7,061	2/3,000	-	6/4,000	445	2
은평	591/14,350	6/9,000	2/650	95/*	486	2
성동	140/7,412	6/6,650	6/652	1/110	127	-
송파	193/7,500	11/7,500	-	-	182	-
서대문	186/13,670	-	-	-	116	70
영등포	56/2,600	3/2,600	-	-	53	-

* 단위: 건/천원

* 출처: 서울특별시 주거복지지원센터 내부자료

67) 직접지원은 서울특별시의 예산을 각 센터에서 직접적으로 활용한 사업을 의미. 이 외 협약기관 등에서 매칭받은 후원금을 활용한 사업이 있으며, 주로 긴급 월세 및 보증금 지원 용도로 활용

(3) 경기도 무한돌봄센터

▪ 조직개요

경기도는 복지정책 확대에도 불구하고 서비스 중복, 사각지대 잔존, 낮은 복지체감도 등의 문제가 지속되자 이를 개선하기 위하여 사례관리를 통한 수요자 중심의 원스톱 맞춤형 서비스 조직 설치를 추진하였다.⁶⁸⁾ 이에 2010년 4월 「경기도무한돌봄센터 설치·운영 지원 조례」를 제정하여 경기도 센터를 우선적으로 설치하고, 2011년 30개 시·군에 센터를 설치하여 현재 31개 시·군센터와 95개 네트워크팀을 운영하고 있다.

▪ 운영구조

경기도 무한돌봄센터는 중앙센터와 시·군센터, 읍·면·동 네트워크팀으로 구성된다. 경기도 무한돌봄센터는 전체 경기도를 관할하는 중앙조직으로 무한돌봄사업을 종합적으로 기획·추진하고, 시·군 센터 컨설팅 및 교육지원 기능을 담당한다. 시·군 단위 무한돌봄센터는 통합사례관리, 지역자원 조사 및 민간자원 발굴·연계, 무한돌봄 네트워크팀 설치·운영, 시·군 단위 통합사례회의 운영, 서비스 연계 등의 업무를 담당한다. 시·군 단위 이하 읍·면·동 단위에서는 ‘무한돌봄 네트워크팀’이라는 이름으로 지역사회의 자원·인력과 경기도의 자원이 협력하여 보다 직접적인 서비스를 제공한다. 무한돌봄 네트워크팀의 참여주체는 지역 상황에 따라 상이하다.

[표 3-21] 무한돌봄 네트워크팀 구성 예시

	네트워크팀 참여주체
A지역	사회복지관, 지역아동센터, 의료원, 주민자치센터, 지역자활센터
B지역	학교, 지역아동센터, 의료원, 주민자치센터, 지역자활센터
C지역	학교, 지역아동센터, 보건소, 정신보건센터, 고용지원센터
D지역	학교, 의료원, 가정봉사원파견센터

* 출처: 경기도 무한돌봄센터 홈페이지(http://muhan.gg.go.kr/muhan/center/system_01/system_01.jsp, 2014.9.20.)

▪ 기능 및 역할

무한돌봄센터의 주요 업무는 상담, 교육 및 다른 복지시책과의 연계지원 등이며, 주

68) 경기도 무한돌봄센터는 보건복지부에서 복지서비스 전달체계 개편을 위해 2012년부터 시작한 희망복지지원단의 경기도식 변형이라고 볼 수 있음

거지원과 관련한 업무로 주거비지원사업과 집수리사업을 수행하고 있다. 주거비지원사업은 자연재해 및 경매·공매 등으로 인해 거주 주택에서 생활이 곤란한 주민 중 「재해구호법」 등 관련법에 의해 적용을 받지 못한 가구를 대상으로 지원하는 것으로, 사각지대 발생 문제에 대응하는 차원에서 시행되고 있다. 집수리사업 역시 대표적인 사각지대 대상으로 인식되는 차상위계층으로 지원대상을 확대하여 시행하는 사업으로, 최대 200만원 범위 내에서 지원되며, 건축허가가 필요한 수리를 제외한 서비스 위주로 제공하고 있다.

4) 지역 민간시행조직

(1) (주)동네목수

▪ 조직개요

(주)동네목수는 2008년, 성북구 장수마을(삼선4구역)의 대안적 재개발을 추진하기 위하여 ‘성북주거복지센터’, ‘성북청년센터’, ‘녹색사회연구소’, ‘한국도시연구소’, ‘주거권은 동네트위크’로 구성된 ‘대안개발연구모임’에서 시작되었다. 대안개발연구모임은 장수마을 마을만들기를 실제적으로 추진·운영하는 일종의 중간지원조직의 역할을 수행하였다. 2010년에는 장수마을의 핵심문제인 주거환경개선을 주민역량을 활용해 직접 진행하고자 행정안전부 공모사업(지역공동체일자리사업)에 지원하였고, 이에 선정되어 마을기업 운영을 위한 초기 사업자금을 확보하였다. 이를 토대로 (주)동네목수를 설립하고 장수마을 주거환경관리사업, 빈집 리모델링사업 등을 추진하였으며, 2011년에는 성북구청과 업무 협약을 체결하기도 하였다. 2012년에는 서울형 사회적기업에 선정되었으며, 자체 수익 사업모델을 마련하여 장수마을을 비롯하여 인근 성곽마을의 마을만들기 및 주거환경개선사업에 유기적 연계를 맺고 지속적으로 운영하고 있다.

[표 3-22] (주)동네목수의 조직 연혁

연도	내용
2004	장수마을 재개발예정구역으로 지정(삼선4구역)
2008	대안개발연구모임 조직
2010~2011	마을학교 운영(주택 관리를 위한 집수리교육)
2011.4	동네목수 설립. 행정안전부 마을기업 공모·선정
2011.9	개인사업자로 사업자 등록
2012.4	법인격의 주식회사로 등록
2012	예비사회적기업 선정
2013	삼선4구역 재개발예정구역 해제
2013.4	대안개발연구모임 해산

▪ 운영구조

(주)동네목수는 현재 7명의 정규직원으로 구성되어 있다. 이들은 대부분 장수마을에 거주지를 두고 있는 주민들로서 마을카페 매니저 겸 사무회계 담당 1명, 공방담당 1명, 인력 및 총무담당 1명, 현장소장 1명, 작업반장 2명, 현장인력 1명(신입)으로 구성된다.

기술자나 운반 등은 주로 일용직을 고용하고 있다. 인력 운영예산은 사회적기업, 마을기업 등의 정부 보조금 지원(안전행정부 마을기업(2011~2012년, 8,000만원), 서울시 혁신형 사회적기업(2013년, 8,000만원)으로 마련해왔으며(현재는 지원 종료), 공사대금은 전세보증금으로 마련하고 있다. 2014년부터 서울시 주택개량비용 지원이 본격화되면서 매출이 증가할 것으로 예상하고 있다.

▪ 기능 및 역할

(주)동네목수의 주요 사업은 크게 노후주택 개·보수, 빈집 리모델링을 통한 순환임대주택 확보 및 운영, 장수마을 마을공동체 활성화 지원으로 구분된다. (주)동네목수는 일반 가구를 대상으로 하는 노후주택 개·보수 사업에 대한 비중이 높은 편이다. 2013년부터는 장수마을이 주거환경관리사업구역으로 지정되고, 장수마을 집수리 지원사업이 추진되면서 서울시 및 성북구와의 협력관계를 토대로 시공업체로 참여하고 있다. 주식회사 형태로 운영되며, 인건비에 대한 지원을 별도로 받지 않기 때문에 공익형 집수리 사업에는 참여하지 않는다. 다만 공익형 사업의 지원대상에 포함되지 않는 사각지대 가구에게 발생하는 문제에 대응하기 위해 종로지역자활센터 집수리사업단과 MOU를 체결하여 간편 집수리사업단을 운영하고 있다.

이와 함께 장수마을 내에 오랫동안 방치된 집의 가옥주를 설득하여 주택을 리모델링한 뒤, 세입자를 받거나 마을 공동이용시설로 활용하는 사업도 시행하고 있다. 이를 통해 2011년 2채, 2013년 6채의 빈집에 대한 리모델링을 완료하여 장수마을 내 빈집의 개수를 감소시켰다. 세입자를 집주인에게 소개하는 방식으로 전세보증금을 확보한 상태에서 공사를 착수함으로써 집주인의 참여를 유도한다. 또한, 주거환경관리사업을 통해 주택 개·보수를 실시하는 주민들이 늘어나면서 리모델링한 빈집을 주택 개·보수 중인 거주민의 임시거처로 활용하는 순환임대주택 사업도 추진하고 있다. 순환임대주택은 (주)동네목수가 직접 빈집을 매입하거나 집주인에게 임대·재임대하여 확보하는데, 매입 2채와 임대 1채를 포함하여 총 3채를 운영하고 있다.

마지막으로 장수마을 마을공동체를 활성화하기 위해 다양한 방법을 통해 지원하고 있는데, 주민소식지를 격월로 발행하기도 하고, 장수마을 주민협의회 운영위원회를 개최하거나 마을만들기 공모사업 추진을 위한 인력을 지원하고 있다.

(2) (주)두꺼비하우징

■ 조직개요

(주)두꺼비하우징은 당초 은평구청과 ‘나눔과미래’, ‘녹색연합’, ‘환경정의’ 등 시민사회단체가 공동 출자하여 설립하고자 하였으나, 지원 조례가 구의회를 통과하지 못하면서 2010년 12월, 민간조직 출자의 주식회사 형태로 설립되었다. 2011년 5월에 서울형 사회적기업으로 지정되었으며, 2011년과 2012년에는 LG전자 녹색성장분야 예비사회적기업 성장지원사업에 선정되었다. 2012년 7월에는 서울시의 사업을 수탁받아 ‘은평주거복지센터’를 설립하였고, 은평주거복지센터는 다음 해인 2013년 5월에 비영리민간단체로 독립하였다. 2014년 9월에 고용노동부의 사회적기업 인증을 받았으며, 10월에는 방치된 빈집을 임대주택으로 재생시키는 ‘빈집 활용을 통한 공유주택 공급사업’으로 서울시 혁신형 사회적기업에 선정되었다.

[표 3-23] (주)두꺼비하우징의 조직 연혁

연도	내용
2010.8	두꺼비하우징의 민관협력 추진체 구성 합의
2010.10	두꺼비하우징 추진위원회 구성(민관 거버넌스)
2010.11	두꺼비하우징 사업 준비단 구성
2010.12	두꺼비하우징 법인 설립
2011.3	은평구청, 명지대학교, 에너지재단, 두꺼비하우징 주택 에너지기술 협력 협약 체결
2011.4	2011 LG전자 녹색성장분야 예비사회적기업 성장지원사업에 선정(함께일하는재단 주관)
2011.5	서울형 사회적기업 지정
2011.11	전문건설업(실내건축공사업) 등록
2012.3	금천구청, (사)나눔과미래, 두꺼비하우징 상호협력에 관한 협약 체결
2012.5	2012 LG전자 녹색성장분야 예비사회적기업 성장지원사업에 선정(사회연대은행 주관)
2012.7	은평주거복지센터 설립(서울시 사업 수탁)
2013.5	은평주거복지센터 비영리민간단체로 독립
2014.9	고용노동부 사회적기업 인증
2014.10	서울시 혁신형 사회적기업 선정

* 출처 : www.toadhousing.com

■ 운영구조

(주)두꺼비하우징은 현재 경영지원부, 건축사업부, 마을재생사업부의 3개 부서로 운영되고 있으며, 주택 유지 및 보수와 관련된 공사를 직접 담당하는 ‘건축사업부’와 도시재

생사업이나 주거환경관리사업 등을 활용하여 마을재생을 지원하는 ‘마을재생사업부’가 실제로 사업을 추진하는 부서이다. 2013년 기준, 주 40시간 근무를 기준으로 근로자의 평균 임금은 약 187만원 선이다. 2014년 9월 현재 총 14명이 근무하고 있고, 이 중 7명은 고용노동부 사회적기업 인증을 통해 인건비를 지원받고 있다. 향후 3년간 인건비 지원을 받을 예정이고, 3년 후에는 외부의 지원 없이 자력으로 운영하고자 한다.

(주)두꺼비하우징의 매출액은 2011년 약 2억5백만원, 2012년 8억8백만원, 2013년 14억2천9백만원으로 설립 2년만에 7배 이상 성장하였다. 영업이익도 2011년과 2012년에는 -1억8백만원과 -2억1천1백만원으로 적자였으나, 2013년에는 1억4백만원의 영업이익이 발생하였다. 이에 따라 당기순이익도 2013년에는 1억6천만원으로 흑자 전환하였다. 기본적으로는 취약계층 집수리, 공공시설물 유지 관리, 일반건축물 에너지효율 개선 공사와 건축물 에너지 진단 사업을 시행하는 건축사업부에서 수익이 발생하고 있다. 마을재생을 지원하는 마을재생사업부의 경우 주거환경관리사업 수립 용역에 참여하면서 일부 수익이 발생하였으나, 인건비를 충당하는 수준이고 안정적으로 확보할 수 없기 때문에 빈집 재생 프로젝트 등을 통해 자체 수익모델을 창출하기 위해 시도 중이다.

▪ 기능 및 역할

(주)두꺼비하우징은 기존의 저층 주거지를 보전하면서 지역의 환경을 개선하는 것을 목표로 하고 있다. 공익형 집수리 사업에 참여하는 것 이외에 단독·다가구·다세대주택이 밀집한 저층 주거지의 노후주택을 대상으로 유지·보수 사업을 실시하고 있으며, 노후주택의 에너지 효율을 높이기 위해 단열 시공 등도 하고 있다.

주택 외에도 주민센터와 어린이집 등에 대한 시설물 유지 관리, 일반건축물 에너지 효율 개선 공사와 건축물 에너지 진단 사업을 시행하고 있으며, 주거복지센터를 위탁받아 운영하다가 비영리단체로 독립할 수 있도록 지원하기도 하였다. 주거복지센터는 공공임대 아파트 입주 정보, 주거복지 정보, 임대차 상담, 뉴타운재개발 상담, 주택안전관리 상담, 취약계층 주거이동 상담 등의 활동을 수행하였고, 지역의 주거복지실태 조사 및 주거복지 관련 교육 프로그램도 진행하였다. (주)두꺼비하우징은 주거복지센터와 연계하여 취약계층에 대한 보일러, 싱크대, 배수구, 전기 등의 부품 교체, 쓰레기 공동관리 등 주택관리를 수행하였다.

(주)두꺼비하우징은 수익 사업으로 주택, 카페, 도서관 등을 대상으로 인테리어 사업, 에너지효율향상을 위한 리모델링 사업을 수행하고 있으며, 최근에는 빈집을 임대하여 개·보수한 뒤 재임대하는 방식으로 수익을 확보하는 ‘빈집 프로젝트’를 추진하고 있다. 이와 같이 사회적기업의 지속성을 유지하기 위한 수익 창출 사업에 참여하는 것 외에도 사회적 문제 해결 및 공공성을 확보하기 위한 시도로 ‘산새마을 마을만들기 사업’에도 투자하고 있다. 산새마을은 2013년 주거환경관리사업에 포함되면서 직접 정비계획 수립 과정에 참여하여 주민의견을 수렴하고 전문가와 공공기관과 협력하면서 마을맞춤형 계획을 수립하였다.

(3) (주)나눔하우징

■ 조직개요

(주)나눔하우징은 1999년 (사)나눔과 미래의 노숙인 자활집수리 활동을 계기로 조직한 집수리사업단을 모체로 하여 2010년 주식회사로 설립되었다. 그 해 4월 서울형 사회적기업으로 지정되었으며, 2011년 노동부 사회적기업으로 인증되었다. 현재 서울시, LH, SH 등에서 시행하는 주택 개·보수사업을 위탁받아 수행 중이며, 자체 수익 창출을 위하여 일반시장을 대상으로 하는 인테리어 및 리모델링 사업으로 사업 영역을 확장하고 있다.

[표 3-24] (주)나눔하우징의 조직 연혁

연도	내용
1999	노숙인 쉼터(아침을 여는 집) 개소(나눔과 미래)
1999.4~2005	노숙인 쉼터 입소인 자활 일환으로 자원봉사 ‘사랑의 집수리’ 시행(후원을 통한 봉사)
2007	주거복지센터 개소(나눔과 미래)
2007.3	사회복지공동모금회 지원 ‘사랑의 집 고치기 사업’ 참여
2007.5	한국에너지재단 지원 ‘에너지효율 개선 사업’ 참여
2008.4	공익형 집수리사업단 ‘평지집수리센터’ 조직
2009.3	‘서울형 집수리 사업’ 참여
2010.1	서울형 예비사회적기업 지정(나눔과 미래)
2010.4	평지집수리센터 → 주식회사 나눔하우징 설립, 서울형 예비사회적기업 변경 승인(나눔하우징)
2010.10	LH공사 전세임대주택 도배, 장판 협력업체 선정
2011.7	SH공사와 함께 임대주택 입주민 경과적 일자리 참여(임대주택 입주민 5명 채용)
2011.11	고용노동부 사회적기업 인증
2012.12	한국사회적기업진흥원 경영공시제 참여

■ 운영구조

(주)나눔하우징은 현재 약 23명의 직원이 근무 중이다. 사무직원 3명, 현장 공사직원 20명으로 구성되며, 현장 공사인력을 상근으로 고용하여 직영체제로 운영하고 있다. 그 중 16명이 취약계층 고용인력으로 취약계층 16명에 대한 인건비 일부는 정부의 지원⁶⁹⁾을 받고 있다. 겨울철 일거리 단절 문제로 공공부문의 지원이 없으면 상근 고용은 사실상 불가능한 상황이다. 2012년 기준 주 40시간을 기준으로 취약계층의 평균급여는 약 160만원 선으로 조사되었는데, 이는 최저임금 대비 약 1.7배에 해당하는 금액이며, 2012년 기준 취약계층에서 지급한 총 인건비는 약 1억8천6백만원이다.

[표 3-25] (주)나눔하우징의 취약계층 고용 현황

구분	남	여	계
고령자	3명	0명	3명
장애인	0명	1명	1명
저소득자	5명	4명	9명
한부모가족보호대상자	1명	0명	1명
총계			14명

* 출처: 나눔하우징(2013), 사회적기업 자율 경영공시 자료

[표 3-26] (주)나눔하우징의 인건비 지급 현황

	총 인원	평균 임금	평균 근로시간(주 단위)
취약계층 근로자	14명	1,641,000원	40시간
일반인 근로자	2명	1,543,000원	
총 유급 근로자	16명	1,629,000원	

* 출처: 나눔하우징(2013), 사회적기업 자율 경영공시 자료

(주)나눔하우징의 매출액은 2010년(공익형 사업만 시행) 6억원, 2011년 9억원, 2012년 11억원, 2013년 12억원으로 점차 증가하고 있는 추세이다. 매출액 중 공익형 사업과 시장형 사업의 수익구조는 2012년 55:45에서 2013년 50:50으로 시장형 수익이 다소 증가하였다. 공익형 사업은 매출액 비율로는 50%를 차지하고 있으나 사실상 대부분의 인건비와 자재비가 공익형 사업에 할애되고 있어⁷⁰⁾ 공익형 사업은 실질적으로 순이익이 거의 없거나 적자인 셈이며, 그 적자분을 시장형 사업으로 보완하는 구조라고 할 수 있다.

69) 서울형 사회적기업(2010년~2011년), 고용노동부(2012년~2014년)

70) 구분이 명확한 것은 아니나 현장인력 20명 중 약 12명이 공익형, 5명이 시장형, 3명은 관리인력으로 구성

▪ 기능 및 역할

(주)나눔하우징의 사업은 크게 공익형 집수리사업과 시장형 인테리어사업 그리고 지역사회 공헌사업으로 구분된다.

공익형 집수리사업은 공공에서 발주하는 취약계층 가구 무료 집수리 사업으로 서울시, LH, SH, 한국에너지재단 등에서 시행하는 집수리사업을 수주받아 시행하고 있다. 사업 실적은 1년에 약 700~1,000건이나 수주규모가 점차 감소하고 있는 추세이다.

[표 3-27] (주)나눔하우징의 공익형 집수리사업 실적

	2010년	2011년	2012년	2013년 10월
서울형	358	182	59	90
LH	227	531	551	263
SH	97	24	243	174
에너지	0	47	32	24
주거현물	19	24	24	23
주거복지센터	0	5	21	37
기타	15	35	56	81
계	716	848	986	692

* 출처: 진영호 · 경부(2013), 마을살이 집살이 사람살이, p.104

공익형 집수리사업의 매출 감소에 따라 수익창출 모델의 필요성이 제기되어 2011년 인테리어 및 일반 리모델링으로 사업 영역을 확장하였고, 관련 전문가와 인테리어 인력을 추가 채용하였다. 현재 실내 인테리어(사무실, 카페, 아파트 등), 특수 인테리어(스튜디오 등), 공공시설물 관리사업(성북구 관내 동청사 9곳의 상시 보수업무) 등의 업무를 추진하고 있으며 1년에 약 40~50건 정도 수행하고 있다. 사회적기업 특성상 시장형 사업을 통해서도 사회적 가치를 추구하기 위하여 노력하고 있다.

한편, 공익형 집수리사업의 특성상⁷¹⁾ 공사 현장에서 부족한 공사부분이 발생하게 되는데, 이 경우 나눔하우징의 현물 기여를 통해 추가적으로 지원하고 있다. 또한, 공익형 집수리사업 대상이 아닌 가구를 대상으로 자체 집수리사업을 시행해 1년에 약 20가구를 지원한다. 이 외에도 세후 이익의 10%를 적립해 '희망의 벽돌기금'을 운영하고 있으며, 이 기금을 통하여 임대주택 입주민 긴급 임대료 지원, 사각지대 저소득가구 무상 집수리, 근로참여 취약계층 직업훈련 등 자격증 취득비용을 지원하여 지역사회에 공헌하고 있다.

71) 가구당 지원금액 한도 제한 등

2. 주거지원 관련 지역 민간시행조직의 운영실태

본 절에서는 지역을 기반으로 주택 개·보수를 포함한 주거지원 사업을 시행하고 있는 조직⁷²⁾을 대상으로 사업 운영체계 및 전달체계 등을 심층적으로 조사하여 지역 차원의 주거지원센터 운영을 위한 시사점을 도출하고자 한다.

조사내용은 크게 ‘주택 개·보수 사업 시행·전달체계’, ‘지역 관련조직 네트워크 구성체계’, ‘주택 개·보수 사업 관리·지원수단 활용여부’ 등이다. 주택 개·보수 사업 시행·전달체계와 관련해서는 주택 개·보수 정책 전달과정, 예산운용 등 사업 전달체계를 반영하여 각 조직의 업무추진 상황을 조사하고자 한다. 이를 통해 각 단계에서의 실제적인 문제점과 한계를 도출하고, 주택 개·보수 사업의 연계지원 가능성, 프로세스 및 업무지침 마련 필요성 등을 검토하고자 한다. 지역 관련조직 네트워크 구성체계와 관련해서는 각 조직에서 주택 개·보수 사업 및 정비 사업을 시행하는 데 있어서 조직의 내부 자원으로 직접 수행할 수 없는 경우를 살펴보고, 지역에서 활동하고 있는 지역 전문업체 및 인적자원을 각 센터에 전문인력으로 등록하여 이들 간의 협업을 수행할 수 있는 체계가 가능한 지 검토해보고자 한다. 주택 개·보수 사업 관리·지원수단 활용과 관련해서는 각 조직에서 시행하는 주택 개·보수 및 신축, 관리 점검 등을 포함한 업무 수행의 정보 기록 현황을 검토해보고자 한다. 이를 통해 향후 유지·관리가 필요한 지역의 주택 현황을 파악하고, 계획적인 유지관리와 합리적 개·보수 지원의 기초자료로의 이용 가능성 및 향후 주거지원센터 운영 시 DB 구축 등을 통한 사업 관리제도로의 시행 가능성을 검토하고자 한다.

1) 주택 개·보수 사업 시행·전달체계

■ 주택 개·보수 사업 관련 정보 제공 및 연계

(주)동네목수는 수익상의 문제로 주거현물급여와 같은 저소득가구 대상 공익형 집수리 사업은 추진하지 않는 것이 원칙이다. 인건비에 대한 정부 지원을 받지 않기 때문에 수익을 통해 인건비를 충당해야 하기 때문이다. 따라서 장수마을 내 주민 중 개·보수를 원하지만 비용을 부담할 수 없는 취약계층의 상담이 들어오면 관련 정보를 제공하고 공익형

72) 본 장 1절의 ‘4) 지역 민간시행조직’ 에서 조사한 조직을 대상으로 함

집수리사업을 주요 사업으로 추진하는 (주)나눔하우징에 연계해주고 있다.

“우리는 공익형 집수리 시공업체 등록을 아예 안한 게 나눔하우징이나 그런데는 고용을 하고 있잖아요. 취약계층 사회적기업 인건비 지원신청해서 아예 고용을 해서 하고 있으니까 이 사람들을 활용해서 계속 할 수 있는데, 우리는 인건비를 주로 일용직을 불러서 그때그때 줘야 되는데 이렇게 보면 수지가 안 맞아요.”

- (주)동네목수 대표 -

(주)동네목수는 노후주택 개·보수를 통해 영업이익을 창출해야 하지만 지역에 기반한 사회적기업으로서 주민들의 주거환경 개선과 주거안정을 지원하기 위해 노력하고 있다. 직접적으로 사업을 위탁받아 진행하지 않는 경우에도 장수마을 주민들의 경제적 여건과 노후한 주택 상태를 고려하여 연계 가능한 ‘주택 슬레이트지붕 처리(개량)사업’이나 ‘옥내 급수관 개량공사비 지원 사업’ 등 중앙정부 및 지방자치단체가 추진하는 관련 사업 정보를 제공한다. 이는 장수마을 소식지나 주민협의회 운영위원회, 주민설명회 등을 통해 제공되며, 경우에 따라서는 주민 편의를 위해 (주)동네목수가 운영하는 마을카페 내 사무실에 신청서류를 구비해두고 서류 작성을 지원하기도 한다.

▪ 주택 개·보수 지원을 위한 매뉴얼 작성 및 교육 실시

(주)두꺼비하우징은 2012년에 서울시와 함께 ‘알기 쉬운 집수리 매뉴얼’을 작성하여 배포하였다. 이를 통해 집수리와 관련된 일반사항, 집수리 순서, 견적서 만들기, 계약하기, 공정표 만들기 등의 집수리 절차, 분야별 진단(누수진단, 에너지진단 등)과 시공방식, 기금 등 용자 지원, 취약계층 지원사업 등 다양한 행정지원제도에 대해 소개하였다.

이와 함께 총 4회에 걸쳐 건축학교를 운영하여 적정기술 보유 기회를 제공하고 자발적 주택 개·보수 활동이 활성화될 수 있도록 지원하고 있다. 즉, 건설일반, 에너지, 주택관리, 품질관리, 단열공사, 흙건축, 적정기술 등 다양한 분야에 대해 현장 경험을 바탕으로 교육함으로써 집수리에 관심이 있는 주민이나 업자들이 집수리 기술을 습득하거나 향상할 수 있는 기회를 제공한다. 가장 최근에 실시한 네 번째 건축학교는 곰팡이 퇴치를 위한 주택수리 이론과 실습과정을 통한 다기능공 양성을 목적으로 11회차로 구성하였다. 이를 통해 불량단열, 누수, 균열 등 곰팡이 발생 원인별로 대응방식을 설명하고, 더 나아가 친환경 건축을 위한 교육도 병행하고 있다.

■ 공익형 집수리 사업 시공 참여

(주)두꺼비하우징은 2012년을 기준으로 353가구에 대한 취약계층 집수리 사업을 완료하였다. 세부적으로 살펴보면 ‘에너지 효율 개선사업’에서 178가구, ‘서울시 희망의 집수리사업’에서 117가구, ‘청년이 가꾸는 희망집수리사업’에서 47가구, ‘저소득장애인가구 집수리사업’에서 11가구를 지원하였다. 취약계층 집수리 사업은 사업 유형별로 주무부서가 다르기 때문에 사업별로 은평구청 및 서울시 담당자와 협의하여 진행한다. 공익형 집수리 사업에 직접 참여하다보니 개별 상담 및 마을만들기 활동을 진행하면서 주택 개·보수가 긴급하게 필요한 가구에 대해서는 해당 가구의 자격요건 등을 고려하여 현재 사업을 수행하고 있는 공익형 집수리 사업을 연계하는 것이 가능하다. 에너지 효율 개선 및 에너지 진단 사업의 경우 은평구 내에 한정하지 않고 (주)동네목수나 (주)나눔하우징의 요청이 있으면 조건 등을 검토하여 지원하기도 한다.

한편, (주)나눔하우징의 경우 인테리어사업도 병행하고 있지만 공익형 집수리 사업이 주요 사업이다. 지역적으로는 성북구에 국한하지 않고 서울시 전체를 대상으로 하며, 발주기관도 다양하기 때문에 1년에 900~1,000가구에 대한 집수리를 실시하는 것이 가능하다.

“나눔하우징 같은 경우는 1년에 한 900~1,000가구 정도의 공익형 집수리를 했었고, 그 중에서 한 성북구에 있었던 경우가 약 200가구 정도는 돼요. 공익형도 여러 가지 사업들이 있는데 좀 여러 가지 사업들을 따서 하다보니까 어느 정도 규모가 유지되는 거죠. 지금은 희망의 집수리라고 이름이 바뀌었지만 서울형 집수리도 하고 성북구청에서 하는 주거현물도 하고...”

- 전 (주)나눔하우징 실무자 -

■ 공공부문과의 협력을 통한 주택 개·보수 사업 시공 참여

장수마을은 주거환경관리사업구역으로 지정되어 2013년에 정비계획이 수립되었고, 도시가스 설치, 도로 정비, 계단 정비 및 난간 설치, 마을박물관 및 마을사랑방 설치, 도서관 및 주차장 설치 등 기반시설 정비가 완료된 상태이다. 또한, 정비계획 내에 주택 개량 비용의 일부를 보조하는 장수마을 집수리 지원사업이 포함됨에 따라 2013년에는 서울시가 직접 장수마을 집수리 지원사업을 시범 운영하였고, 2014년부터는 성북구로 이관되어 본격 추진 중에 있다. 장수마을 집수리 지원사업은 장수마을 주거환경관리사업 구역 내 한양도성 경관 보전 및 주거환경개선을 위한 주택 개량 활성화를 목적으로 장수마을 주거환경관리사업 구역 내 주거용 건축물을 대상으로 시행되고 있다. 장수마을 내 건축물

소유자와 세입자 모두 신청할 수 있는데, 세입자는 소유자의 동의서를 제출해야 가능하다. 공사비의 50% 범위 내에서 최대 1,000만원까지 지원된다. 외관 개선과 거주환경 개선으로 구분하고 있으며, 사적 부분이라 할 수 있는 거주환경 개선과 관련해서는 최대 200만원까지 지원 가능하다. 지원조건은 크게 네 가지이다. 첫째, 건축지침 사항과 경관 가이드라인을 준수하고, 주민 협정안에 동의해야 한다. 둘째, 상담창구 전문가의 승인을 받아야 하는데, 사전현장조사, 공사과정 점검, 준공검사 등 3회로 진행된다. 셋째, 지원 이후 4년 동안 세입자에 대한 임대료 인상을 제한해야 하는데, 임대차 계획을 체결할 때 장기계약으로 체결하고, 기간 만료 전에 변동이 있을 경우 지원금을 반환할 것을 약속해야 한다. 넷째, 공사업체와 관련하여 「건설산업기본법」에 따른 건설업, 사회적기업(집수리 분야), 마을기업(집수리 분야) 중 선정해야 한다. 지원대상자를 선정할 때, 1순위는 장수마을 주거환경관리사업 구역 내에 거주하는 가옥주 및 세입자이고, 2순위는 외지 가옥주이다. 동일 순위에서는 주택노후도, 세대원 나이, 해당지역 거주기간 등에 근거하여 지원대상자 선정위원회 심의를 통해 최종적으로 선정한다.

장수마을 집수리 지원사업에 배정된 예산은 총 5억원으로 최대 50가구에게 1,000만원씩 보조할 수 있다. 2014년에는 20가구에 총 2억원의 예산을 배정하였고, 7월과 10월 2차례의 선정위원회를 통해 총 17건에 대한 지원을 결정하였다. 지원절차를 보면, 대상자 모집과 선정-공사업체 선정 및 계약-예산 재배정 및 착공-공사 완료-사업비 정산의 단계를 거치는데, 이 과정에서 3회에 걸쳐 마을건축가에 의한 조사 및 검사가 포함된다. 장수마을은 마을건축가로 조정구 소장(구가도시건축사무소)이 지정되었는데, 대상자 선정 전에 현장방문에 의한 사전조사, 공사 착공 이후 공사과정에 대한 중간점검, 공사 완료 이후 준공검사 등 지원대상으로 결정된 주택이 건축 지침 사항과 경관 가이드라인을 준수하고 있는지에 대해 객관적으로 검토한다. (주)동네목수의 경우 대상자 모집 단계에서부터 관여하는데, 모집 공고 기간에 주민들에게 집수리 지원사업을 홍보하고, 신청서 작성과 제출 서류 준비를 지원하는 역할을 수행한다. 장수마을을 기반으로 오랫동안 활동을 해왔기 때문에 장수마을 주민의 상황과 주택상태에 대해 상세하게 파악하고 있을 뿐만 아니라 건축 지침과 경관 가이드라인, 주민 협정의 취지와 내용에 대해서도 정확하게 이해하고 있다. 그 결과 주민의 요구에 적절하게 대응하면서도 마을 경관을 보존하고 세입자의 주거 안정을 지원하는 것이 가능하다.

(주)동네목수의 입장에서는 정부의 지원을 받지 않고 집주인과 일반적인 계약관계를 통해 주택 개량을 추진하는 것이 연간 사업 계획 수립이나 자금 확보 측면에서 훨씬 유리하다고 판단하고 있다. 한편, 최대 1,000만원이라는 보조금이 장수마을 주민들의 주택 개·보수를 촉진하고 있어 매출액이 증가하고 있지만, 집주인과의 협의나 주민 민원에 대응하는 정도의 행정 업무가 성북구나 마을건축가, 선정위원회 등 다양한 주체의 의견을 수렴하는 과정에서 부담이 되고 있다. 특히 2014년의 경우 지방선거로 인해 사업 시행일자가 연기됨에 따라 주택 개량 일정이 전체적으로 늦어져서 공사 진행에 차질이 생기기도 하였다. 성북구는 서울시로부터 예산을 받아 사업을 운영하기 때문에 매년 3월이 되어야 대상자 모집을 공고할 수 있는데, 시공 업체의 입장에서는 3월부터는 본격적으로 공사를 진행하는 것이 유리하기 때문이다. 또한 보조금을 지원받는 사업의 특성상 제출해야 할 서류의 종류가 많아 이를 준비하는 데 상당한 시간과 인력이 소요되어 순이익의 감소로 연결되는 측면도 있다.

“다른 것 보다는 기간이 예측가능성이 없어지는 거예요. 예측 가능성이 더 높아져야 되는데... 차라리 지원이 없으면 서로 스케줄 조정해가지고 언제부터 합시다. 공사가 비면 다른 일로 변경할 수가 있는데 작년에는 공공공사 들어갈 때 집수리도 같이 들어갈 줄 알았는데 집수리는 다 미뤄놓고, 그나마 우리가 하고 있던 집수리는 도시가스 한다고 파고 뭐 할 때 그 사정 다 봐주느라고 집수리 움직일 수 없으니까 우리 공사도 한 없이 늘어지고, 그런 상황이 벌어지면서 나름대로는 인고의 시간을 보냈는데 이왕에 지원받고 할 거니깐 기다리자 급하다고 먼저 해달라고 하는 사람까지 뒤로 미뤄놨는데 그것도 한 겨울에... 연말에 시작하고 올해도 3월에 한다고 해서 그래도 4월이나 5월에는 되겠지 생각했는데, 며칠 전에 그저께가 일차로 오십프로를 그저께 받았어요. 지금 우리도 몇 달씩 미뤘다가... 빚내가지고 먼저 결제 할 수도 없어요. 왜냐면 보조금으로 집행해야 되는 내역이 있으니까. 죽겠다는 협력업체들 다 기다리게 해가지고...”

- (주)동네목수 대표 -

(주)나눔하우징은 공익형 집수리사업 외에도 LH공사 및 SH공사가 운영하는 매입주택이나 전세임대주택의 도배 및 장판 관련 사업은 협약을 맺어 지속적으로 수행하고 있다. 공익형 집수리사업은 정기 모집의 특성상 특정 시기에 일거리가 집중하는 편인데, 도배 및 장판 관련 사업은 비수기에 몰려 있어 지속적인 일감 확보에 도움이 되고 있다.

“LH공사 서울지역본부하고 사회적기업들, 건설형 사회적기업들하고 일부 이제 기존에 했던 업체들하고 저희가 협약을 맺어서 그런 부분들을 같이 하는 거죠. 그러니까 한 20개 업체, 그렇게 하는 걸로 알고 있어요. LH같은 경우가 참 고마운 게 2월에 공사가 제일 많아요. 건설업 특성상 2월이 비수기인데 일거리가 생기니 다행이죠.”

- 전 (주)나눔하우징 실무자 -

도배 및 장판 외의 주택 유지 보수 관련 업무는 면허와 매출액 등 자격 요건을 충족하지 못해 수행하지 못하고 있다.

“아직 안 풀어 준 걸로 알고 있습니다. 별도로 LH나 SH는 매입임대주택 같은 경우 단가 계약을 연간 단가계약을 맺어서 그 업체로 해야 되는데 그거를 하려면 면허도 이제 그 시설물 유지 관리업 면허가 있어야 되고 매출 규모도 30억 이상이어서 저희 같은 일반, 개인, 단일 사회적기업이 할 수 있는 데는 없고요. 컨소시엄을 묶어가지고 전체로 다 합치면 그래도 될 것은 같은데.”

- 전 (주)나눔하우징 실무자 -

■ 전달체계의 한계 경험

(주)나눔하우징은 현재 보건복지부, 국토교통부, 서울시 등 중앙정부 및 지방자치단체 차원에서 실시하는 다양한 공익형 집수리 사업을 동시에 수행하고 있지만 기초자치단체 차원에서도 전달체계가 통합되지 않아 중복 지원 문제를 경험하고 있다.

“그러니까 뭐 서울시에서 하는 거 따로 있고, 보건복지부 뭐 건축, 아, 국토교통부인가요? 뭐, 그렇게 건축하는 부서에서 하는 것들 별도로 다 있고 하다보니까 중복자가, 겹치는 경우, 중복 수혜 뭐 이런 것들을 계속 하고, 우리도 했던 분이 또 하고.”

- 전 (주)나눔하우징 실무자 -

(주)나눔하우징은 대상자 및 지원내용이 결정되면 그 결과에 따라 집수리를 시행하는 시공업체이다. 전체 사업 추진과정에서 실제 공사만 담당하고 있지만 서비스를 제공하는 입장에서는 직접 공사현장에서 만나는 시공업체에 불만을 제기하기 때문에 어려움을 경험하기도 한다.

“저희 입장하고 이제 어느 정도 시간적인 그런 여유를 갖고 저희한테, 갈려면 그냥 가는 게 아니잖아요. 저희 같은 경우도 뭐 견적도 가서 뭐 상담도 해서 어떤 공사 원하는지 어떻게 공사를 할 건지 저희도 뭐 자재를 또 준비를 해야 되는 거고 인력도 편성을 해서 계획을 짜서 이렇게 가야 되는 건데, 조금, 보통의 경우 다 좀 여유는 좀 있는데 좀 일개 뭐 어떤 뭐 어떤 사업 같은 경우는 급하게 빨리 끝내야 된다는 그런 사업에서 늦게, 그리고 저희만 다하는 게 아니라 시행기관이 있고 시, 뭐, 시공업체가 있으면 저희는 시공업체라면 시행에서 대상자를 발굴을 해서 저희한테 넘겨주고 해야 되는데. 이런 부분들이 늦게 되면 저희 자체가 굉장히 늦게 되는데 그쪽에서는 인제 시행기관에 대한 그런 것 보다는 시공업체에 그런 것들이 굉장히 강한 거죠. 굉장히 불신이 크더라고요.”

- 전 (주)나눔하우징 실무자 -

2) 지역 관련조직 네트워크 체계

▪ 주민 소개를 통한 인력 확보 및 상시 연락체계 구축

(주)동네목수는 인력사무소를 통한 구인을 하지 않겠다는 원칙을 갖고 있어 공사에 필요한 건설일용직은 마을 주민의 소개를 통해 시작한다. 건설노동 특성상 다양한 공정이 함께 진행되기 때문에 기능공들이 팀을 구성하여 활동하므로 기능공 1명을 소개받으면 다른 공정의 기능공이 연계되는 경우가 많다. 그리고 이에 대해 정확한 DB로 구축하는 것은 아니지만, 기능공별로 연락처를 기록해두고 일의 숙련도나 태도에 대해서도 간단히 메모를 해두어 필요에 따라 직접 연락해서 공사 참여를 요청하기도 한다.

“인력풀이 전체 기능공까지 합쳐서 150명이 넘죠. 직접 명단 갖고 있는 사람이 150명이 넘고, 그 다음에 그게 안 될 때 섭외가 안 되거나, 특별하게 잡부 중에도 ‘오늘은 계단에 모래 날라야 되니까 전문 짐꾼 불러와라.’ 주민 중에 예전에 여기 있다가 지금은 다 철거되고 이사 가서 길음동 쪽에 있는데 이 양반이 노가다 인력회사를 해요. 자기가 직접 미장하면서 자기 일할 때 사람 데리고 오는데 ○○○씨나 또 일하는 사람한테 데리고 오라고 주로 그렇게 하고... 계속 같이 일했던 명단이 있으니까 그때그때 누구 부르고 자주 오는 사람이 몇 있어요. 이 인근에 사람 중에... 하루에 많이 부를 때는 25명까지 불러봤어요.”

- (주)동네목수 대표 -

▪ 지역 내 주택 개·보수 업체와의 관계 형성 및 협력 모색

(주)동네목수는 성북구 내 주택 개·보수 업체와 느슨한 협력 관계를 유지하고 있다. 지역 내 업체들이 대부분 영세한 규모이다 보니 공사 위탁과 같이 직접적으로 이익이 발생하는 경우가 아니면 긴밀한 관계를 유지하는 것이 어렵다. 공사 의뢰가 한꺼번에 몰리면 일부를 위탁하기도 하지만 민원 관리나 사후 처리는 여전히 (주)동네목수의 일로 남기 때문에 공사 기술에 대한 신뢰를 확보할 수 있는 경우에만 위탁하는 것이 원칙이다.

“지금은 특별하게는 없어요. 그러니까 관계는 조금씩 트고 있고, 우리 존재를 알고 있는 사람도 조금씩 생기고 있는데 보통은 이런데 뭐 짜잘하게 하는 사람들은 자기가 혼자서 그냥 뭐 몇 사람 데리고 해버리니까. 우리가 아예 하청을 주지 않으면 애매하죠. 일이 지금 장수마을에서 하는 정도는 업체들한테 나눠줄게 많지가 않을 거고 나눠 주더라도 부담인거죠. 견적을 빠듯하게 잡았는데 거기도 남기고 우리도 남기고 하면 틀림없이 일을 대충 할텐데, 그 AS 책임을 우리가 다 져야 되니까 그런 신뢰가 확실하지 않으면 어려워요. 그래서 소개는 계속 받고 있어요. 누가 우리랑 인사를 좀 하고 싶다. 이런 경우 일단 인사를 해보고 기회를 만들어보자. 이런 식으로 관계는 트고 있는데 좀 범위가 넓으면 동 단위, 구 단위 이런 식으로 중간 조직이라든지 그런 모으는 식으로 하면 꽤 그런데 참여를 하려고 하겠죠.”

- (주)동네목수 대표 -

하지만 장기적으로는 지역 업체들과 경쟁관계가 아닌 협력관계를 유지하는 것이 바람직하다고 판단하고 있다. 이에 따라 소개를 통해 새로운 업체를 파악하기도 하고, 자재 구입도 단가가 비싸더라도 일부 물량은 계속해서 지역 내 업체와 거래를 유지하고 있다.

“지역에서 했는데 일이 커지니까 또 직원한테 자재 단가 관리해라. 동네에서는 비싸게 품질이 약간 B급 그런 걸 많이 써서 급한 거 짜잘한 건 동네에서 갖다가 쓰고, 동네에서 구해지지 않는 이런 거는 ○○목재라는 오래된 지인이 하는 업체를 이용하는데, 사장이 직접 인천을 한 바퀴 돌면서 필요한 거를 다 구해다 주고 있어요. 우리가 돈만 생각하면 인터넷에서 주문하는 게 최선이지만 그렇게 하다보면 나중에 우리 발목 잡는다. 그래서 일단 동네도 굳이 쓸 일이 없어도 가끔은 써줘야 된다. 그래서 안면은 계속 유지하고 있어야 급할 때 아쉬운 소리 하니까 그 정도 하고 있어요.”

- (주)동네목수 대표 -

특히, 최근 건설경기 불황으로 지역 내 공사 자체가 감소하다보니 (주)동네목수보다 규모가 큰 업체로부터 수탁 요청이 들어오기도 한다. 영세업체에 비해 기술력에 대한 신뢰가 있기 때문에 일부 위탁한 경험을 갖고 있지만, 공사 단가 조정의 어려움으로 지속적인 공사 의뢰는 불가능한 상황이다.

“근데 요새 일감이 없으니까, 큰 업체들부터 자빠지니까 큰 업체들도 우리한테 하청 달라고 해요. 자기 종합건설이지만 우리한테 일 달라고 하는데 단가 맞추기가 어렵죠. 인력으로 다해야 되니까 감독상 품질 문제만 크게 없을 것 같으면 일을 주는 것도 생각하고 일부 줘보기도 했는데...”

- (주)동네목수 대표 -

(주)두꺼비하우징은 은평구 내에서 사업을 하는 건축 업체가 참여하는 ‘공정건축협동조합’을 설립하여 참여하고 있다. 규모가 큰 사업을 공동으로 수주하여 전문 분야별로 공정을 분담하면서 협력 관계를 유지한다. 개·보수 사업을 진행하면서 알게 된 건축업체가 중심이고 사장 단독의 1인 체제가 대부분이다. 따라서 상대적으로 기술력이 낮은 업체 위주로 구성되는 한계가 있으며, 건설일용 근로자와의 네트워크는 구축하기 힘든 상황이다.

“지금 하고 있는 게 공정건축협동조합이 있어요. 공정건축협동조합은 지역에 영세 상인들이 모여 있는 협동조합이거든요. 우리도 조합원이기도 해요. 일을 서로 나누자 그렇게 해서, 이미 성과도 있어요. 적극적으로 막 발굴을 하려고 이런 노력을 되게 많이 한 건 아니라서 하다가, 일 하다가 만난 사람들 네트워킹 하긴 하는데 주로 이제 사장님들이 많이 오세요. 그러고 일당 받고 일하시는 분들은 찾기가 쉽지 않고요. 사장님들 밑에 있어서 사장님들이 자기 네트워크라서 공개를 안 해 주시거든요. 찾기가 어렵고, 일 잘하시는 분은 되게 바빠요. 맨날.”

- (주)두꺼비하우징 공동대표 -

한편, 공익형 집수리 사업을 주로 하고 인건비 지원을 통해 취약계층을 직접 고용하고 있어 지역 내 업체들과의 협력은 상대적으로 미흡한 편이다. 따라서 공사 물량을 소화하기 힘든 상황에서 공사의 일부를 위탁하는 수준에 그치고 있다.

“영세 업체 쪽하고는 예, 별로 없어요. 우리 자체만 일단 하기가. 그리고 제 성향 자체가 좀 그런 부분들이 많이 좀 부족했던 그런 게 좀 커서, 막 지역에 좀 하는 거 그런 거는 별로. 사회적기업들하고의 그런 것들은 좀 있어도 지역의 공사하시는 분들은, 우리가 써야 되니까. 그런 분들하고만 좀 연락해서 무슨 공사 있습니다, 좀 해 주십시오. 정도예요.”

- 전 (주)나눔하우징 실무자 -

▪ 유사 사회적기업과 다양한 형태의 네트워크 구축

(주)동네목수는 (주)두꺼비하우징이나 (주)나눔하우징 등 기업의 목표와 가치가 유사하고 대표들과도 개인적인 친분이 있어 필요한 경우에 상시적으로 협력하기도 한다. 다만 각 기업마다 주력으로 하는 사업이 다르다보니 공통된 쟁점에 대해 논의하고 공동으로 대응하는 것에는 한계가 있다. 조직적 차원에서 공식적인 네트워크를 구축한 것이 아니다 보니 긴밀한 관계를 유지해온 담당자가 이직하게 되면 소극적인 관계로 축소되는 경우도 있다.

“두꺼비는 구체적으로 특별히 없어요. 그냥 두꺼비에서 프로젝트나 재밌는 거 ‘우리집 사용설명서’ 이런 것처럼 그런 거를 활용하는 그 정도 관계. 두꺼비에서는 초기에는 우리한테 벤치마킹을 많이 했는데 요즘은 그쪽이 워낙 더 경험도 쌓이고 그러니까 굳이 우리한테 벤치마킹할게 없을 거 같고. 시공은 단가를 못 맞추니까 우리 일을 못 말아요. 두꺼비도 못 말고, 나눔은 조금씩 해. 그런데 뭐 도배 같은 거 나눔에다가 가끔 주는데 나눔도 멤버가 조금 바뀌었어요. 사장님이 아 이제 부장님 뭐 좀 부탁해. 이러면 됐던 관계가 지금은 굉장히 조심스러워진 거죠. 단가도 이제 나눔도 외부 민간일은 단가를 좀 세게 불러요. 우리한테도 세게 부르니까 현장에서도 맡겼다가 여기가 더 비싸다. 이제 이러면서 제치기도 하고. 그래도 한번 급하거나 간단한 일은 좀 줘라. 그래서 관계 좀 터야지 관계가 멀어졌다고 완전히 끊으면 안 되니까. 지금은 거래처 비슷하게 관계가 유지되고 있어요.”

- (주)동네목수 대표 -

이처럼 느슨한 네트워크의 한계를 극복하고 공식적인 네트워크 구축을 통해 협업의 시너지 효과를 내기 위해 최근 ‘나레협동조합’을 설립하기도 하였다. 나레협동조합은 (주)동네목수, (주)두꺼비하우징, (주)나눔하우징 등 주택 개·보수 관련 사회적기업들로 구성되어 있으며 장비·인력·정보 공유, 적정기술 공동개발, 기술학교 운영, 사회주택모델 개발, 주거지재생 등 다양한 사업화 방안을 모색하고 있다. 각각의 사회적기업마다 경험과 노하우

우가 축적된 분야가 다르기 때문에 역할 분담을 통한 자원 공유 및 공사 시행 과정에 대한 협력이 가능할 것으로 기대하고 있다.

“근데 이제 길게 보고, 서로 자원공유를 할 수 있겠다. 두꺼비는 에너지 진단 장비나 그런 계속 노하우를 갖고 있고, 금천 마을 건축은 홈클리닝 뭐 저기 매트 청소나 곰팡이 제거 이런 쪽으로는 좀 노하우가 있을 거고, 나눔하우징은 협찬 후원 LG 이런데 계속 자재 받고 그러니깐 그런 거... 그 다음에 도배, 장판 날마다 수도 없이 하니깐... 우리는 현장시공 경험으로도 제일 많으니깐 그런 식으로 서로 좀 공유할 만한 게 있을 거 같고, 또 같이 묶어서 하면 다른데다가 어필하기 좋은 것도 있긴 있어요.”

- (주)동네목수 대표 -

특히, 입찰과 관련한 면허 미소유와 자본금 규모의 한계를 극복하고 대규모 사업에 입찰할 때는 조합원들이 컨소시엄 형태로 참여하는 것을 고려하고 있다.

“1년에 몇 억짜리 이런데 나레가 공동으로 컨소시엄으로 하고 자격증이 필요하면 공동으로 하던지, 아니면 그런 컨소시엄 형태는 좀 완화시켜가지고 할 수 있으면 그건 고정적인 수입이 있는 거니까. 예측 가능한 이런 사업을 안정시킬 수 있으니깐. 그거는 시도하고 있는 중이고, 각자 이제 외부에서 따오는 것에 대해 관리수수료나 배분 원칙을 정해 놓았어요.”

- (주)동네목수 대표 -

또한, ‘나레협동조합’을 통해 주택 개·보수 관련 사회적기업들이 공동으로 안고 있는 한계에도 대응하고 있다. 특히 업체마다 작성기준과 가격이 다른 견적서를 표준화하여 견적서 작성 비용과 시간을 아끼는 것이 효과적이라 판단하고 있다.

“그 정도 감은 생겨있고 그거는 인제 우리가 공시가격으로 만들어놓진 않은 거죠. 그 전 단계. 대강 뭐 창호 공사 한다고 하면 오백만원이면 되겠네? 이렇게 감이 오는 정도예요. 이거는 조금만 노력만 있으면 할 수 있을 것 같고, 실은 나레협동조합에서 우리끼리라도 이걸 만들어서 견적서 만드는 비용을 줄여보자. 실사 나가고 비용 얼마예요, 협의하고 이런 시간이 너무 많이 들어가지고 올해 한번 하자고 했는데 아직 못하고 있죠.”

- (주)두꺼비하우징 공동대표 -

(주)나눔하우징은 이 외에도 공익형 집수리 사업을 주로 시행하는 사회적기업들과 함께 ‘전국주거복지협동조합’을 설립하여 참여하기도 하였다. 기업의 성격과 사업방식이 유사하기 때문에 행정 등에 대해 공동의 이익을 함께 요구하는 곳이다. 또한 사업 분야와는 상관없이 지역에 기반한 사회적기업들과 협의회를 구성하여 지역 내에서 함께 해야 할 과제에 대한 고민을 공유한다.

“서울시에서 인제 전국주거복지협동조합이라고 해서, 그 이름을 써도 되는지 모르겠지만 하여튼 그렇게 해서 지방에 이제, 문경이라든지 뭐 이런 데에서 몇 군데 참여한데도 있구요. 예, 그래서 그런 걸 통해서 아까 공익형 사업 한다고 그랬잖아요? 그런 것들 이제 같이 협의하고 우리 뭐 방향이라든지 이런 부분들. 예, 먹고 살기 힘들다보니까 그, 단일공사 이런 그 뭐, 공익형 사업 하나하나에 대한 약간 그런 뭐 이익집단화 이런 부분들이 돼 있는 게 있어요. 그래서 그런 부분 하는 거 하고 그리고 성북구 자체적으로도 그 협의회가 있어요, 성북구사회적기업협의회라고 그래서, 그래서 같이 성북구 지역단체들끼리 같이 할 수 있는 것들, 과제 같은 것들 같이 고민해보고 하는 것들...”

- 전 (주)나눔하우징 실무자 -

3) 주택 개·보수사업 관리·지원수단 활용

■ 주택 개·보수 이력관리 필요성 공감

(주)동네목수는 집수리 상담이 들어오면 현장에 방문하여 사진을 촬영하고 대략적인 실측을 통해 도면을 작성한다. 실제 공사 계약으로 연결되지 않더라도 장수마을 주택의 DB를 구축한다는 생각으로 작업을 하고 있지만, 현황 기록에 머물러 있는 상태이다.

“최소한 도면은 그리고 있어요. 도면하고 사진은 집수리를 실제로 했든, 견적의뢰만 했든 간에 일단 무조건 작업을 진행을 시켜요. 그래서 우리랑 상담을 어느 정도 진행한데는 사진하고 도면은 무조건 있어요. 근데 구체적인 상태, 균열이 어떨고 축대가 어떨고 뭐 배관 노후도가 어떨고 이런 식으로 구체적으로 기록을 하고 있진 못해요.”

- (주)동네목수 대표 -

(주)나눔하우징은 현재 공익형 집수리 사업을 수행할 때 사업별 양식에 맞춰 집수리 내역을 정리하여 보고하지만, 행정 차원의 기본적인 정보 외에 상세한 자료로 구축하지는 않고 있다. 그러나 초기비용이 들더라도 공익형 집수리 사업의 대상인 수급가구나 차상위 계층을 대상으로 가구와 주택에 대한 기본적인 전수조사를 실시하고 주택의 상태 및 기존 집수리 내역에 대해 기록하여 DB를 구축하는 것이 필요하다고 본다.

“저희가 공익형 사업을 할 때마다 양식에 맞춰 집수리 내용을 정리를 해서 담당 부서에 다 올리는 데, 한 사람한테 다 올리는데 데이터베이스로 정리는 아마 안 되는 걸로 알고 있어요. 몇 년도에 누구누구에 대해서 이러이러한 공사를 했다 정도의 기초적인 정보만 될 것 같아요. 공익형 집수리를 하다보면 문제가 공사하려고 다 견적 나와서 하려고 하면은 이사 갑니다 그러면 다시 이게 안 되는 거니까, 아예 집을 대상으로 해서 아까 그 주택이력서나 이런 거에 대해서 그걸 아예 데이터베이스화 해서 행정이 갖고 있으면 해마다 그게 계속 업데이트 돼 가면서 하면 그 계획이라든지 세울 때에도 굉장히 좋지 않을까 싶어요.”

- 전 (주)나눔하우징 실무자 -

(주)두꺼비하우징은 자체적으로 우리 집 사용설명서 작성 및 배포를 시도하고 있지만, 공공 차원에서 마을 단위의 유사한 주택 유형별로 주택의 상태와 개·보수 이력을 기록하는 작업의 필요성에 대해 공감하고 있다.

“보통 은평구에 어떤 동네에 집을 고친 사람들이 동네에서 일 하시는 분들이 대부분이셨을 거거든요. 집들이 비슷하게 지었을 가능성이 크거든요. 그래서 그 집의 상태나 이런 것들을 샘플로라도 전수조사가 아니더라도 열 개 중의 하나라도 가지고 있고, 질 때 특성이 이러 이러했으니까 이리 이리 고치거나 이런 이런 준비를 하거나 이런 특성이 있다는 것을 주민에게 제공을 하면 되게 좋을 거 같아요.”

- (주)두꺼비하우징 공동대표 -

유형별 기록화 작업의 결과를 공유하면 상태조사가 실시되지 않은 주택의 소유자도 유사한 주택의 상태와 개·보수 방식을 참고하여 향후 주택 개·보수 범위와 방식을 설정할 수 있을 것으로 기대하고 있다.

“마을에서 집을 하나 고쳤는데 그 고친 집에 대한 자료 정리는 고친 사람이 제일 잘 알잖아요. 사진도 찍고 설명도 해서 하나의 체계화된 시스템 안에 넣어 놓으면 그거를 누군가 다른 사람이 보고서 우리 집, 참고해서 우리 집 이렇게 해야 되겠다 이렇게 쓸 수도 있고.”

- (주)두꺼비하우징 공동대표 -

▪ 주택 개·보수 이력관리를 위한 시도 및 한계 경험

(주)동네목수는 주거환경관리사업을 추진하면서 계획팀 차원에서 주택관리카드의 중요성을 제안하여 엑셀파일로 작성하였다. 그러나 정비계획을 추진하는 과정에서 실측한 몇 개의 주택에 대해 시범적으로 기록하는 정도에 그치기도 하였다. (주)동네목수가 시행하는 주택 개·보수 과정에도 적용하려고 했으나 DB로서 가치가 있으려면 상세하게 작성해야 하는데 긴박한 현장 상황에 대응하다보면 미처 기록하지 못하는 경우가 대부분이다.

“그게 잘 안되더라구요. 잘 안되는데 접근하는 방법을 구체적으로 고민을 못했어요. 어쩔 때 해보면 너무 포괄적이고 양이 많아서 품이 들어가니까 못하고 너무 대강 해놓으면 실질적인 의미가 없고, 그것 때문에 몇 차례 시방서도 쓰고 고민만 하고 있어요.”

- (주)동네목수 대표 -

물론 시공업체 입장에서도 주택 개·보수를 실시하는 주택의 상태를 정확히 파악하는 것이 공사 효율을 높이고 비용을 절감하는 데 효과적이다. 하지만 노후 주택의 경우에는 도면도 없는 경우가 많고, 전기나 배관 등 시공 방식이 기능공마다 다르기 때문에 전체적

으로 작업을 새로 할 수밖에 없는 상황이다.

“시방서나 이런 게 개·보수에 대한 건 없고 웬만한 집은 공공기관이나 이런데 아니면 도면이 하나도 없는데 가 있어요. 가령 전기도 기술자마다 전기 배선하고 이게 다 다른데 그게 표준화된 기술로 하는 게 아니잖아요. 어떤 사람은 전등은 다 천정으로 배분하고, 콘센트 이런 건 바닥으로 하고, 위아래로 분리하는 사람, 일단 천정으로 다해서 벽으로 내리는 사람... 다 다른데 ‘누가 작업을 했어요?’ 기술자가 바뀌면 ‘누가 작업을 했어요?’ 는 결국은 그걸 확인 못하면 다 뜯고 새로 해야 되는 거예요. 우리도 전기 배선도까지는 못해요. 그냥 스위치 위치만 지정하지 배선이 어디로 돌아가는지에 대한 기록은 못하고 있는데, 그건 어떻게 풀어야 될지 솔직히 모르겠어요. 그만큼 품이 들어가고 그렇다고 전기 기술자가 자기가 배선도 그린 다음에 작업을 해주면 좋은데 그런 사람 아직까지 없고...”

- (주)동네목수 대표 -

이에 (주)동네목수 역시 주택의 상태와 개·보수 이력을 간단히 기록하는 ‘우리집 사용설명서’((주)두꺼비하우징의 관리카드)와 같은 관리카드 필요성에 공감하고 있다. 당장은 인력도 부족하고 효과적인 작성방식을 검증할 여력이 되지 않기 때문에 (주)두꺼비하우징의 시도를 주의 깊게 바라보고 있으며, 벤치마킹할 의지를 갖고 있는 상태이다.

“지금 두꺼비에서 재미있는 거 하더라고요. ‘우리집 사용설명서’ . 그걸 한다고 해서 일단 나도 미션을 줬어요. 두꺼비 자료 얻어다가 벤치마킹해보자. 집수리하면 우리도 필요하고 집주인도 자기 집이 상태가 어떻고, 어떤 자재는, 자동차의 교환주기 하는 것처럼, 바닥 배관은 엑셀로 시공을 했는데 내구연한이 몇 년 정도니까 언제쯤 손을 봐야 할 거다. 수도꼭지 같은 건 내구연한 따지기 어렵고 수시로 바뀌야 될 수 있으니까 뭐 어떻다. 이런 식의 매뉴얼 비슷한 게 필요할 것 같은데 두꺼비가 한다니까 베껴서 쓸까 그러고 있고.”

- (주)동네목수 대표 -

(주)두꺼비하우징은 2014년부터 집수리 완료 이후 공사 전 도면, 공사 후 도면, 공사 과정, 사용 자재 등을 기록하고, 공사 미포함 부분의 상태와 고장 예상 시기에 대한 설명이 담긴 ‘우리집 사용설명서’를 제작하여 집주인에 제공하고 있다.

“저희가 우리집 사용설명서 해 가지고, 공사가 끝나면 도배나 이런 거 마감하면은 배관이 어디로 지나가는지 무슨 자재 썼는지도 모르고 다음에 고장이 났을 때 누군가 왔을 때 어디서 고쳐야 될지 모르는 이런 점을 극복하려고 그, 집 고치기 전에 도면, 고친 후의 도면, 그리고 고친 과정, 여기는 이런 이런 것들을 이렇게 이렇게 썼습니다. 여기는 언제쯤 고쳐야 됩니다. 지금 못 고친 거는 삼년 후에는 아마 고장이, 수명이 다 하니까 준비를 하세요, 이런 거를 만들어 드리거든요. 집주인들이 많이 좋아하세요. 그런 것들을 이제 자기 집 안에 문서로 가지고 있으면 그럼 집주인도 좋을 것 같고, 집을 매매하거나 그럴 때 우리가 대강 이걸 고쳤어요, 이거 보다는 그런 거를 받으면 근거가 되니까 집 주인들도 뭐...”

- (주)두꺼비하우징 공동대표 -

(주)나눔하우징은 취약계층 중심으로 현장 인력이 구성되다 보니 서류 작성 능력이 부족하고, 실제로 수행하는 역할을 실적으로 구체화하는 데 어려움을 겪고 있다. 교육과 훈련을 통해 업무 능력을 향상시켜야 한다는 문제의식은 갖고 있지만 인력과 예산 부족으로 인해 실행하지 못하고 있는 상황이다.

“관리능력이라든가 이런 것들이 부족해요. 서류화, 서류화시켜서 이것을 실적화를 만들어야 되는데, 그런 거를 할 수 있을 만큼의 능력이 좀 부족한 것도 사실이에요. 민간에서는, 그거를 훈련을 시켜야 되는데 많이 힘들어요. 그러니까 다른 일, 그러니까 동사무소에 대해서 시설물 관리라고 그래서 한 달에 한 번씩 방문해서 뭐 이상한 거 있습니까 해 갖고서 그런 주택으로 개념하면 주택 해피하우스 같은 거를 하는 데, 일지를 계속 써도 이게 공무원들이 보기에는 좀 미흡하죠. 저도, 제가 봐도 미흡한데 그래서 막 이거는 어떻게 하셔라 저렇게 하셔라 하는 데 이게 힘들어요. 그러니까 이런, 이것 할 수 있는 사람을 뽑으면 인건비가 더 필요하고.”

- 전 (주)나눔하우징 실무자 -

3. 주거지원센터의 역할과 기능에 대한 요구와 기대: 주거지원 관련 주체 FGI 결과를 중심으로

주거지원 관련 주체를 대상으로 FGI를 실시하여 현장에서 요구되는 중간지원조직으로서 주거지원센터의 역할, 기능, 운영체계 등의 실효성을 검토하고자 한다. FGI는 (주)동네목수, (주)두꺼비하우징, (주)나눔하우징 담당자와 지역 공공건축가를 대상으로 하였다.

1) 체계적인 전달체계 구축

▪ 공익형 집수리 사업 통합을 위한 일원화된 창구 운영

중앙정부와 지방자치단체 차원에서 추진되고 있는 저소득가구 대상 공익형 집수리 사업을 기초자치단체 차원에서 통합 운영할 필요가 있다는 의견이다. 아래로부터는 지역 내 저소득가구의 주택상태와 이들의 주거소요에 대한 DB를 구축하고, 위로부터는 여러 부서에서 추진하는 공익형 집수리 사업을 지원대상, 지원내역, 지원절차 등에 대한 매뉴얼을 작성하여 도움이 필요한 이들에게 맞춤형으로 연계할 수 있는 체계를 구축해야 하며, 이러한 역할을 중간지원조직으로서 주거지원센터가 담당하는 것이 적절하다고 본다.

“가급적이면 모든 공익형 사업에 대해서, 집수리하고 관련된 모든 사업에 대해서 통합하는 방향 쪽으로, 특히 정부쪽에서 하는 사업들은 전부 다 통합할 수 있으면 해야 된다고 생각하고 있어요. 어차피 그 각 부서, 부처마다 이런 것들이 입장이 또 있어서 어려움이 있겠지만. 제 생각에는 기초 지자체 단위별로 해서 자기 지자체 소속된 가구나 주택들에 대한 그 상태라든지 이런 것들이 먼저 있게 된다면 나중에 그런 수요에 대해서 나중에 집수리 목록이나 이런 것들이 나오잖아요? 그래서 그런 부분들에 대해서 먼저 조사하고 계획하는 게, 그렇게 되면 가능하지 않을까 싶어요.”

- (주)나눔하우징 -

“지금 그, 공익형들이 그러니까 각각의 그런 동사무소별 이라든지 뭐 이런데서 가구를 조사해서 발굴이 되면 그거를 통으로 이제 시공하는 업체 쪽에다가 내려 보내서 시공하는 업체들이 알아서 견적을 가든 시공을 하든 그렇게 해서 그냥 한 다음에 정산만, 결과보고만 하는 그런 방식으로 하고 있는데. 어차피 구에서 그렇게 하게 된다면, 구에서 하든 뭐 아니면 뭐 중간지원조직을 뒤편 하든지 간에 좀 약간 건설이라고 해도 뭐 시행하고 시공하고 이렇게 나눠지잖아요. 시행의 역할을 중간지원조직이 할 수 있는 그런 부분으로 갔으면, 뭐 계획이라든지 물량 발굴이라든지 이런 부분을 총괄적으로, 총괄적으로 할 수 있는 그런 조직이 되면 뭐.”

- (주)나눔하우징 -

“그, 노원에 집수리센터 있잖아요? 거기에서는 지금 몰아가지고 전 정확하게 그건 어떻게 하는지 모르는데 관련된 사업은 집수리 센터에서 다 모아서 하고 있어요. 노원구에서 운영하는 집수리센터를 사회적기업에다가 위탁을 줬고 사회적기업이 인제 그거를 통해서 되게 많이 성장을 해가지고 지금 매출이 국내 건설형 사회적기업 중에서 1위예요.”

- (주)두꺼비하우징 -

▪ 주거복지 부문과의 네트워크를 통한 적극적 연계

주택 개·보수 지원을 원하는 가구 중에는 개·보수보다는 공공임대주택 입주 등을 통해 보다 나은 주거환경으로 이동하는 것이 효과적일 수 있다. 따라서 공공임대주택, 전세 자금 및 임대보증금 대출 등 다양한 주거복지 프로그램 중 적절한 수단을 활용하는 것이 필요한데, 주택 개·보수 영역은 전문화된 기술력을 확보하고 실제 사업을 시행하기 때문에 다른 주거복지 부문과는 성격이 다소 상이하다. 현재 여러 조직에서 시행하는 공익형 집수리 사업의 경우, 취약계층을 대상으로 하다 보니 개·보수 업무 외의 주거복지 프로그램 연계가 필요한 경우가 많아 주거복지 부문을 통합하는 것이 더 효과적일 것으로 보고 있다. 하지만 공익형 집수리 사업 외에 일반 주택 개·보수 사업의 경우에는 주택 신축, 주택 성능 개선, 주택 유지 관리 등 주택에 거주하는 사람보다는 주택의 물리적 주거환경 개선에 집중하기 때문에 주거복지 부문을 통합하기 보다는 별도의 조직으로 하되 네트워크 구축이나 MOU 체결 등을 통해 상시적인 협력관계를 유지하는 것이 효과적이라고 판단된다.

주거복지 부문과의 관계 설정은 지역 여건 및 예산 등을 고려하여 적절하게 조정하는 것이 바람직하다. 중요한 것은 지역 내에서 주거 문제로 고민하는 주민이 상담을 신청했을 때, 주민의 상황에 맞게 주택 개·보수 또는 공공임대주택 입주 등 적절한 해법을 찾아 주거지원센터에서 직접 지원하거나 주거복지센터 등 주거복지 부문으로 바로 연계해서 여러 기관에 반복적으로 방문하지 않도록 해야 한다는 것이다.

“그러니까 공익형하고는 바로, 주거복지하고 바로 밀접하게 연결이 되니까 굳이 구분한다는 게 좀 의미가 없을 수도 있겠지만. 제 생각에는 주거복지, 그런, 그렇게 주거복지센터가 지금 하고 있는 역할들하고 지금, 예, 지금 만들려고 하는 그런 것 하고 같이 합쳐지는 것도 저는 가능하다고 생각하고요. 그러니까 업무의 분장을 어떻게 하느냐 그런 것들을, 그리고 이 두 가지에 대한 지금 연계나 이런 것들은 분명히 있을 거 같아가지고 다른 조직으로 뭐 그, 협업하고 협력하고 이런 것 보다 같은 조직에서 하는 거가 더 시너지 효과가 나지 않을까하는 그런 생각이 나네요.”

- (주)나눔하우징 -

“저희는 매입임대주택 주택관리를 하려고 하는데요, 그거 하려고 하는 게 집도 고쳐주지만 인제 사례관리가 필요한 사람들은 주거복지 쪽으로 연계를 해서 구청으로 하던가 뭐 주거복지센터에서 자체적으로 해결하던가. 요런 식으로 유기적으로 협업하는 정도로 시스템을 짜려고 하는데요, 모르겠어요. 계속, 통합하면 너무나 큰 조직이 될 거 같고, 주거복지 업무는 별개의 영역인 거 같아요. 그래서 한 사람이 사례관리도 하고 나가서 고치기도 하고 이거는 좀 힘든 거 같고, 어차피 고치는 사람과 상담을 사회복지를 담당하는 사람은 자기 전문 영역을 가지고 업무 협조를 하는 거가 되지 않을까 싶어요.”

- (주)두꺼비하우징 -

“요거가 인제 현장에 가서 판단을 해 보고 아, 요 부분은 뭐 집을 수리해 주는 거 보다는 다른 집으로 이사를 가시거나 뭐 사례관리가 필요하다, 상담이 필요하다, 이런 쪽으로 연계만 해 드리면 뭐, 조직의 혼란 없이도 충분히 유기적으로 가능하지 않을까 싶은 것도 있고, 우리가 해 보니까 이거를 하나의 조직에서 취약계층 관련 업무하고 일반가구 업무를 하잖아요, 그럼 혼선이 생겨가지고 모든 업무가 다 공짜처럼 이렇게 잘못 인식되거나 아니면 그 중 하나가 약화되거나 강화되거나 할 거 같아요. 일반 가구들의, 일반 요런 취약계층은 아니지만 이런 노후주택들의 좀 정비되어야 될 이런 부분들에 강화되거나 그것도 되게 중요한데 지금 현재로선, 지원정책이 전혀 없으니까.”

- (주)두꺼비하우징 -

“우리가 감당이 안 되니까 성북주거복지센터나 이런 데로 토스를 해 주거나 뭐 그런 건데, 어쨌든 그러니까 여기로 먼저 노크를 하든지 저기로 노크를 하든지 주민들한테는 저기가면 해결이 된다, 이거는 있어야 돼요. 그래서 집과 관련된, 엇비슷하면 여기를 와서 소개를 받아서 저쪽으로 가더라도 일단 여기 와서 뭔가가 해결이 돼야 되는데 지금은 어디로 가야 될지를 모르는. 정보 자체가 없는 거니까. 뭐 거기에 인제 상담 역할은 기본으로 들어가야 되겠죠. 근데 상담은 진짜로 역량이 있어야 되는 거 같아요. 지금 얘기한 것처럼 뭐 환자가 집에 있는데 그냥 집을 못 고치니까 임대주택을 연계를 한다고 그러는데 임대주택 제도를 보면 이 사람이 갈 데가 없는 거예요. 그러면 차라리 다른 걸로 해서 뭐 가령, 사회복지사가 와 가지고 일주일에 한 번씩 휠체어라도 들고 업고 가서 산책이라도 해 주고 하는 게 더 현실적일 수 있는데 그런 판단을 보통은 하기가 어렵잖아요. 그래서 상담의 기능을 특별하게, 아예 뭐 저기 주거복지센터랑 이런데서 상담과 관련해서 MOU를 하든지 그런 게 있는 거 같아요.”

- (주)동네목수 -

2) 주택 개·보수 관련 DB 구축 및 관리

▪ 주택 및 지원대상가구 관련 DB 구축

중복지원과 사각지대 발생을 예방하기 위해서는 지원대상이 되는 가구와 주택에 대한 정확한 현황 파악이 필요하다. 특히 공익형 사업의 경우, 지원대상이 수급가구나 차상위가구로 한정되어 있기 때문에 기초자치단체 차원에서 특정 시점에서 전수 조사를 먼저 실시하고, 이후 사업을 추진하면서 사진과 설명 등과 함께 개·보수 내역을 DB로 구축하

고, 지속적으로 관리해가는 것이 필요하다.

“무상 집수리 해주는 그 대상 가구하고 집이 있잖아요? 그런 것들이 동시에 기록이 되면 이를테면 그걸 2~3년치를 모아놓으면 은평구에서 이 분들이 이사다니면서 3년 안에 여러 번 지원을 받잖아요? 그런 것들이 뭔가 DB로 축적이 될 것 같아요. 지도로도 볼 수가 있고, 그러면서 동태를 좀 파악할 수가 있을 것 같고, 주로 어디에 몰려 살고 있고 어떤 집에서 살고 있고 그 집의 상태가 대체로 어떤 상황이고 뭐 이런 것들이 나타나지 않을까 싶어요.”

- (주)두꺼비하우징 -

“그런데 취약계층에 대한 그런 것들은 조사를 해야 되는 게 먼저가 아닌가 싶어요. 그러니까 지금 기존에 그, 자치구에서 살고 있는 취약조건인 수급자라든가 이런 계층들의 집에 대한 그런 것들은 쌓아가서 하는 것도 물론 중요하지만 먼저 선행되는 것들은 그런 것들에 대한 조사인 것 같아요.”

- (주)나눔하우징 -

▪ 공급 주체 관련 DB 구축

DB 구축은 주택 지원대상가구 및 주택 등 수요자와 관련된 사항뿐만 아니라 지역 내 주택 개·보수 관련 업체, 사회적기업, 건설일용 기능직 및 단순노무직 등 공급 주체와 관련된 사항도 포함하는 것이 바람직하다는 의견이다. 공급 주체 관련 DB가 구축되면, 주민은 공정별로 가격과 기술력을 검증받은 업체 목록을 제공받아 필요에 맞게 업체를 선택할 수 있으며, 주택 개·보수 관련 마을기업이나 사회적기업은 공사에 참여할 기능직 등을 쉽게 확보할 수 있을 것이다. 건설일용 기능직 및 단순노무직도 인력사무소에 지불하는 수수료를 절감할 수 있고, 거주지와 가까운 거리의 일터를 확보할 수 있다. 또한 표준견적 산출내역을 작성하거나 공정별 기술력 향상 및 노하우 공유 등을 위한 네트워크를 구축할 때에도 도움이 될 수 있어, 지역 내에서 주택 개·보수와 관련된 순환체계 형성이 가능할 것이다.

“인력사무소가 하는 역할을 중간지원조직이 할 수 있다는 거지. 공정하게. 인력사무소가 공정하게 움직이진 않거든요. 그러니까 중간지원조직이 이런 분들의 일자리를 찾아주고, 가서 일 할 수 있도록 하고 또 그, 전문기술을 습득할 수 있도록 도와주고 뭐 소비자하고 연결해 주고. 사실은 동네에서 집수리 한다고 다니는 사람들은 다 사장님들이에요. 1인 사장님들. 그래서 사장님들이 이 노무자들을 건설노동자들을 이렇게 개인적으로 그렇게 네트워크를 가지고 있으면서 대여섯 사람 가지고서 일 하시는 거거든요. 우리가 일당 받고 일 하시는 분들 만나기가 되게 어려워요. 실은, 근데 집수리하면 다 사장님들이니까 요분들을 일당 받고 일 하는 분들을 만날 수 있는 기회를 주거지원센터 안에서 만들어줘도 괜찮겠다.”

- (주)두꺼비하우징 -

“좀 데이터뿐만 아니라 본인들이 여기다가 자기 정보를 주고 그 인력소개소하고의 관계도 다시 정리를 해야 돼요. 인력소개소에 아무리 개인 알음알음 오더라도 거기서 수수료를 꾸준히 입금이 안 되면 거기서 일을 잘 안 주기 때문에 내 소개로 왔더라도 거기다 계속 수수료를 줘요. 일감을 계속 받으려고, 그러니까 그런 관계를 근본적으로 어떻게 바꾸든지 아니면 인력소개소하고 뭐 협약을 맺어서 어떻게 하든지 그런 건 필요할거예요. 안 그러면은 개인적으로는 여기에 몇일 일을 갔다가 인력소개소하고의 관계가 틀어지면 그것도 일을 안정적으로 못 받으니까 그런 거에 대한 대비도 필요할 거예요. 그게 DB로 잘 구축되면, 숙련도 등 기능별로, 뭐, 현장에서 부를 때도 꽤 좋은 자료가 될 거 같긴 해요. 지금은 인력소개소나 이런데서 오는 사람은 완전히 복불복이거든요. 성격부터 뭐 숙련도 기능 이게 완전히 복불복이라서 그거를 가령 뭐 미장공 중에 쪽 해서 상중하, 아니면 평가에 따라서 무슨 뭐 하트, 뭐 이런 식으로 그게 있으면 이제 뭐 한 이정도 되는 사람을 우리가 부르자 이런 게 의뢰하는 입장에서든 가능할 거고 아니면 소규모 접수리하는 개인 사장들한테도 좋은 정보가 될 수가 있어요.”

- (주)동네목수 -

3) 정보 제공 및 상담 지원

▪ 주택 개·보수 사업에 대한 정보 제공과 맞춤형 상담 지원

현행 주택 개·보수 사업의 유형과 주체가 다양하고 복잡하다보니 개·보수를 희망하는 주민이 자신에게 맞는 사업을 적절하게 선택하는 것이 쉽지 않다. 직접 개·보수를 추진하는 사회적기업의 경우도 모든 정보를 구체적으로 파악하고 있지 않기 때문에 개·보수 상담을 원하는 주민에게 맞춤형으로 정보를 제공하고 연계하는 것에 한계가 있다. 따라서 주거지원센터가 현재 시행되고 있는 관련 사업을 파악하여 주민들이 이해하기 쉬운 형태로 정보를 제공하고, 더 나아가 관련 상담을 원하는 주민의 상황을 정확하게 파악한 뒤에 경제적 여건과 욕구를 바탕으로 가장 효과적인 사업을 맞춤형으로 연계하는 것이 필요하다는 의견이다.

“마을에서는 오히려 이제 그런 지원제도가 어떤 종류들이 있는지에 대한 정보가 필요한 거 같아요. 그러니까 집에 대한 이런 것들 보다는 주거환경관리사업도 있고 그 다음에 장기안심주택, 그 집에 대해서 세입자가 있을 경우에 지원받을 수 있는 그런 것도 있고 또 에너지랄지 이런, 집 자체에 대해서 지원받을 수 있는 여러 가지가 있는데 비교해보고 어떤 거를 적용을 할 지 아니면 우리 집에 세입자가 있으면 또는 비어 있으면 어떤 식으로 할 수 있을지에 대한 정보가 있으면 그거를 중간지원조직이든 어디든 그 상담을 받고 필요하면 또 주변의 세입자를 이쪽으로 옮겨오거나 그런 허브 역할이 가능할 거 같아요. 동네에서.”

- (주)동네목수 -

“정보가 조각조각 있으니까 장수마을 같은 경우는 시도해 볼 수 있는 게 주거환경관리사업에 대한 지원. 그 다음에 장기 안심주택, 그 전에 또 뭐 있었는데, 뭐 이렇게 있었고 1년에 몇 가지를 하는데 따로따로 하니까 다 이제 뭐가 안 맞아요. 그, 주거환경관리사업 용자를 따낸다고 그러면 담보 공제 이런 조항 들어가니까 담보 받을 게 없어지고, 또 뭐는 또 이게 집 자체가 가지고 있는 가치가 안 되니까 이게 또, 임대료 비율 같은 거 있잖아요? 그 원래 공시지가의 공시가격의 몇 프로 이런 조건이 안 맞고, 에너지는 또 그런 거 크게 상관없는 거고. 그 중에 유리한 거를 찾다 보니까 이게 생각보다 많더라고요. 구청에서도 이 부서에서 해 보라고 얘기하기도 하고. 그 정도가 한꺼번에 있으면 죽 늘어놓고 우리집에, 아니면 우리집에 있는 거주자들 특성에 맞춰서 제일 유리한 거를 뽑아 낼 수가 있는데 그게 어려운 일이에요. 집 주인 입장에서는.”

- (주)동네목수 -

▪ 표준견적서 개발 및 공유

일반적으로 주택 개·보수를 원하는 주민이 개·보수를 의뢰하면, 상담 후 견적서를 받게 되는데 표준견적서가 없고 업체별로 견적서 양식이나 내역 작성 방식이 다르다보니 견적서를 통해 개·보수 범위와 내용을 파악하기 어려운 상황이다. 견적서 작성에 필요한 단가와 인건비 책정도 공사를 반복하면서 축적된 경험을 바탕으로 하기 때문에 신규 업체의 경우에는 견적서 작성이 대략적으로 진행되어 이후 추가 비용을 지불해야 하는 상황이 발생하기도 한다. 이러한 상황이 반복되면서 주민의 입장에서는 개·보수 업체에 대한 신뢰를 잃게 되고 이는 장기적으로 개·보수를 방해하는 요인으로도 작용할 수 있다. 또한 사회적 기업을 포함한 지역 내 공사업체의 입장에서도 잘못 작성한 견적서로 인해 경제적 손실을 입거나 공사를 의뢰한 주민과 갈등이 발생하기도 한다. 개별 주택의 입지조건이나 개·보수 요구에 따라 주요 공정이 다르므로 견적서의 세부내역은 달라지더라도 공정별로 기본적인 재료에 의한 단가 책정이 가능하며, 가중치를 부여하는 방식을 통해 개별 공사에 적용하는 것 또한 가능하다. 따라서 지역 내 공사업체들과 함께 주택 개·보수를 위한 표준견적서를 개발하고, 홈페이지 등을 통해 이를 주민과 업체 모두에게 공유할 필요가 있다.

“이분들이 너무 하고 싶은 게 오천만원짜리인데, 예산을 천만원을 들고 와서 이만큼 해 달라 그러면 우리는 오천만원 견적서를 만들어 드리고 현장조사 다 한 다음에 어, 나 천만원 밖에 없다고 해서 천만원으로 계속 줄여가는 작업을 해 준 다음에 그래도 비싸서 안 합니다, 이렇게 되거든요. 그래서 내가 하고 싶은 게 어느 정도 든다는 거를 예산을 딱 해줘야 되요. 차 하나 살려고 하는데 요거 살려면 적어도 이 정도 가격이다, 이런 예상 가격을 소비자들도 알고 있어야 되요.”

- (주)두꺼비하우징 -

“그 견적이 더 대강이에요. 우리처럼 자재, 인건비, 경비 뽑는 게 아니라 대강보고 천칠백 이래놓고, 하다가 손해봤다 싶으면 공사를 안해. 안하고서 더 달라고 하는 거지. 그렇게 시작해가지고 두배, 세배 되는 경우가 있어요. 와서 보여주고 공사 못한다고 하는데 이왕 뜯어놓고 배 짜라하면 어쩔 수 없이 하고 우리는 그런 거 하도 많이 보고 그런 얘기를 듣고 하니까 예측 가능해야 하니까. 삼천만원 준비 했는데 만약에 더 달라고 그러면 자기가 공사 못 한다. 시작도 못한다. 뭐 우리가 약간 여유를 좀 잡아서 견적을 내더라도 나중에 추가로는 하지 않겠다. 그래서 그건 감수하고 갈 테니까 일단 시작은 해보자. 그렇게 가는 거예요. 그래도 못 믿고 일을 시작 안하는 사람이 있어요.”

- (주)동네목수 -

4) 맞춤형 주택 개·보수 지원

▪ 고령자 및 장애인 등에 대한 맞춤형 지원

고령자·장애인 등 거동이 불편한 이들에게는 무엇보다 단차 제거나 손잡이 설치, 경사로 설치 등 거주 편의와 안전을 위한 편의시설 설치를 지원해야 한다. 따라서 일반적인 개·보수 영역과 달리 고령자·장애인의 공간이용행태와 휠체어 등 보조기구의 활용방식에 대한 이해를 바탕으로 한 접근이 필요하다. 현재 지역의 사업 주체들은 고령자·장애인 등에 대한 맞춤형 개·보수의 필요성을 공감하지만, 아직까지는 무장애화에 대한 정확한 이해나 기술이 없는 상황에서 필요에 따라 즉각적으로 대응하는 수준이다. 그러나 장기적으로는 개별 주택뿐만 아니라 지역사회 차원에서 무장애화나 유니버설 디자인에 대한 수요가 계속해서 증가할 것으로 예상되므로 고령자·장애인의 욕구를 고려한 맞춤형 개·보수가 될 수 있도록 무장애화 유형별 대응원칙이나 구체적인 시공방식과 관련한 매뉴얼을 작성하여 제공할 필요가 있다.

“사업을 만들 수도 있어요. 우리 저기 카페 할 때도 처음에 휠체어 들어가게 하자고 그래서 다 물어봤는데 장애 쪽 하는 사람들도 잘 몰라요. 기껏해야 폭, 그 폭에 맞춰서 했어. 그랬더니 화장실도 큰 거 하고, 그 안에서 회전반경이랄지 이런 개념이 없으니까 들어가서 누군가가 거들어주고 그리고서 나와요. 혼자서는 어려운거야, 그 조건에서는. 그런 것도 있고 그런 구체적인 거를 노하우가 필요하고 또 일을 만들 수 있는 여건도, 가령, 성북구청에다가 그때 뭐 인권 뭐 주민제안사업인가 얘기할 때도 성북구청 반경 몇 미터 안에는 그냥 모든 가게가 휠체어가 들어갈 수 있게 가게들하고 협약을 맺고 구청에서 지원하자 이런 아이디어도 나왔어요. 그러면 거기에 있는 백 개를 전부 다 경사로를 만들거나 뭐 아니면 제작해서 설치하거나 시공을 하거나 그런 게 다 일이 나오는 거죠.”

- (주)동네목수 -

▪ 개·보수 유형별 대응 매뉴얼 작성 및 공유

주택 개·보수 사업을 진행하다보면 지붕 수리나 단열과 같은 주요 공정은 대부분의 주민이 원하기 때문에 반복 시공을 통한 노하우 축적이 가능하다. 따라서 주택 개·보수와 관련된 공정별로 시공방법과 더 나아가 주택의 상황에 맞춰 개·보수 유형별로 대응할 수 있는 매뉴얼을 작성하고 공유하는 것이 필요하다. 기본적으로 지역 내 시공 업체들과의 네트워크를 활용하여 개·보수 사례를 함께 검토하면서 노하우를 정리하고, 반복적으로 발생하는 문제에 대처하는 방법을 논의하면서 점차적으로 매뉴얼을 완성해나가야 한다. 다양한 공사 경험을 통해 축적된 매뉴얼을 활용하면 시공 업체의 입장에서든 시행착오를 줄여 경제적 손실을 최소화할 수 있고, 주민의 입장에서든 적은 비용으로 최적의 방법을 적용하여 주택 개·보수를 실시할 수 있을 것으로 기대한다.

“우리는 장수마을에서 시공을 하다보면 반복적으로 나오는 문제들이 있잖아요. 뭐 습기라 할지 경사지에 밑으로 기초 없는 집들의 반복되는 문제를 모니터를 해야 되잖아요. 그 집이 언제 바닥시공을 했는데 거기에 어떤 문제가 생긴다, 이런 거를 확인해야 다른 집에도 그거에 대해서 미리 대처를 하는데 그런 정보를 자료를 쌓는 게 우리는 중요한 거예요. 두꺼비가 이제 할려고 계속 노력하는 그, 개보수, 어떤 뭐, 매뉴얼 표준화? 이런 거는 계속 그 다음에 뭐 몇 가지는 유형별 개보수 방법, 그것도 기존의 방법이 아니라 계속 또 연구 개발하는 그런 게 필요한데 중간지원조직 아니면 하기가 어려워요.”

- (주)동네목수 -

“그냥 커뮤니티 잘 활용해서 가령 방수 그러면 방수 시공사레나 자기만의 노하우 뭐 그걸 쪽 올리게 하면 그 중에 마음에 드는 걸 올리든지 아니면 그거를 쪽 분석해가지고 그 중에 좀 그렇게 괜찮은 모델을 만들어서 요거는 추천 그런 식으로 하는 것도 괜찮은 거 같은데요.”

- (주)동네목수 -

5) 주택 개·보수 교육훈련 실시 및 정책 개선

▪ 주택 개·보수 기술력 향상을 위한 교육훈련 프로그램 운영

주택 개·보수에 참여하는 건설일용노동자의 관련 기술 숙련도를 높이기 위한 교육훈련 기회를 제공하는 것도 중요하다. (주)두꺼비하우징의 경우 자체적으로 건축학교를 운영하고 있지만 운영비에 대한 부담이 크고, 교육비 지원을 통해 건설일용노동자의 적극적인 참여를 유도하는 것이 불가능하다. 따라서 주거지원센터 차원에서 고용노동부와 연계하여 공식적인 교육훈련 프로그램을 운영하는 것이 적절하며, 교육비 지원이 가능한 방안

을 모색할 필요가 있다.

“계속 교육에 대한 고민을 했었는데 그게 결국 비용이에요. 특히 일용직 이런 사람들 누가 그날 공치고 가서 교육 받으라고 하면 교육 받을 사람 없고. 단순히 무료 교육을 해서는 실효성 있게 하기는 어려워요. 그러니까 고용노동부와 연계해서 교육비를 지원하는 방안을 고민해야 하는 거죠. 센터가 직접 프로그램을 운영해도 되고 교육이나 훈련 경험이 있는 민간에게 위탁해도 되고.”

- (주)동네목수 -

▪ 주택 개·보수 관련 쟁점 논의 및 정책 건의

주택 개·보수 관련 사업을 추진하다보면, 지원조건이나 지원절차 등 제도의 한계에 대응할 필요가 생기기도 하고, 지역 특성으로 인해 나타나는 쟁점 등에 대해서도 대응할 필요가 생긴다. 따라서 주거지원센터는 현장에서 반복적으로 제기되는 문제들을 정확하게 파악하여 문제 해결을 위한 정책을 건의하는 역할도 병행할 필요가 있다.

6) 마을건축가 제도 도입 및 운영

▪ 개별 주택 개·보수와 마을 단위 주택 개량의 이원화

‘마을건축가’ 개념을 도입하는 데 있어서 기본적으로 지역 특성을 고려해서 접근해야 한다. 즉, 개·보수가 필요한 주택이 특정 지역에 밀집한 경우에는 마을 단위의 종합적인 계획에 근거한 주택 개량이 체계적으로 추진될 필요가 있으며, 이 외 지역에서는 기초자치단체를 단위로 하여 개·보수를 원하는 주민들이 산발적으로 위치하기 때문에 개별 주택의 개·보수 욕구에 대응하는 방식으로 구분하여 추진할 필요가 있다.

마을건축가는 두 가지 방식 중 마을 단위 주택 개량 부문(전자)에 적합하고, 개별 주택 개·보수 부문의 경우에는 주택 성능 강화나 주택 개·보수 감리를 주요 업무로 하는 ‘검사원’이라는 새로운 개념을 도입하는 방안을 고려해보고자 한다.

“그러니까 저는 이것을 이원화해야 한다고 보는데요. 마을건축가라고 특별히 어떤 마을에 지금 장수마을 마을건축가가 역할 해 주길 바라는 거는 그 마을 단위의 어떤 가치나 이런 것들이 있는 곳을 생각하는 것이잖아요. 그래서 그런 정도의 마을은 마을 단위의 건축가가 지금 장수마을에서 해 주신 그런 정도의 컨설팅이 필요한 부분이고, 주거지원(재생)센터에서 일반적으로 하는 지원서비스 같은 경우는 우리의 전반적인 특히 그냥 일상적인 주택 주거지의 약간 그런 환경 자체를 업그레이드 하는 데 좀 공공이 지원을 하겠다, 여러 측면에서 근데 여러 측면이 있을 수 있는데 특히 약간 전문가적인 지원을 통해서 우리가 주거의 전반적인 질을 조금 높이는 데 기여를 하겠다는 게 이거의 목표라면 마을 건축가는 특별한 마을 단위로 운영을 하게 놔두고 주거지원센터에서는 그런 일상적으로 적용될 수 있는 그런 뭐 매뉴얼을 만들고 그 매뉴얼을 통해서 점검하는 그런 전문 인력을 진짜 말씀하신대로 검사원을 고용을 해서 이렇게 운영하던지 좀 이원적인 체계가 필요한 거 같아요.”

- 장수마을 주거지 정비 계획 수립 업체 대표 -

▪ 개별 주택에 대한 검사원 제도 운영

앞서 언급한 ‘검사원 제도’는 주거지원센터의 인력 중 개별 주택의 개·보수가 제대로 이루어지고 있는지를 검사할 수 있는 건축 관련 전문인력을 상근직으로 고용하여 운영하는 것을 의미한다. 현재 개별 주택의 개·보수는 공사업체에게 모든 것을 위임한 채 공사업체의 양심을 믿을 수밖에 없는 상황이다. 그러나 견적서 내용에 제시된 재료와 방법을 사용하고 있는지, 단열이나 방수가 규정에 맞게 처리되는지 등에 대해 전문가가 직접 방문하여 검사한다면 주민의 입장에서는 주택 개·보수에 대한 심리적 부담이 줄어들 수 있을 것이다. 또한, 검사원의 역할에 일반 주택에 대한 개·보수 검사 외에 취약계층 및 희망 주민을 대상으로 순환방문체계를 구축하여 주택의 상태를 파악하고 간단한 집수리에 대해 즉각적으로 대응할 수 있는 것도 고려할 수 있다.

“이런 계약 사항이 한 번 적절한 지 한 번 검토를 해 주십시오, 그냥 여기 센터가 있으니까. 그러면 처음에 뭐 우리는 단열을 어떻게 해 주기로 하고 적어도 그 정도 약속은 하잖아요. 근데 저희 집을 해 보니까 그렇지 않아요. 제가 뭐 학부는 건축을 했지만 건축을 한 번도 실질적으로 해보지 않으니까 몰라요. 근데 뭐 집에선 제가 건축을 공부했다고 건축을 마치 아는 것처럼 하는 데 동네업체 계약하면 거의 그런 상황이고 몇까지 써요. 단열은 뭐 뭐를 하겠다 그 다음에 설비는 어떻게 하겠다고 썼는데 나중에 그렇게 하고 있는지를 모르는 거예요. 그걸 제가 봐도 뭐 몇 미리 뭐 그러면 단열재 뭐를 쓰기로 했는데 그러면 실제로 그걸 쓰고 있는 건지 제가 매일 거기 가 있는 것도 아니고 그러니까 그걸 점검할 수가 없으니까 처음에 계약 단계에서 한 번 이게 적절하게 이게 어느 정도 공사범위가 정해졌는지 한 번 체크해주면, 내가 신청하면 상담 신청하면 한 번 봐주는 거, 공사 중간단계에서 이게 원래 계약대로 공사가 제대로 진행이 되고 있는지 한번 점검을, 신청하면 재생센터에서 한 번 와서 점검해 주는 그런 정도의 서비스 정도는 해 줄 수도 있지 않습니까?”

- 장수마을 주거지 정비 계획 수립 업체 대표 -

“오히려 주거지원센터 안에 무슨 그런 것만 담당하는 검사원 같은 게 하나 있는 게 나은 거 아닌가도 싶어요. 예를 들면 어느 정도의 시공경험도 있고 그래서 이런 거 검사 찾아낼 수 있는 이런 지붕의 시공이 제대로 됐는지 이런 거 해 줄 수 있는 사람이 오히려 있어야 하죠.”

- 장수마을 마을건축가 -

“근데 제가 보면 일반화 모델도 가능할 거 같아요. 그러니까 지금은 그렇게 특수한 계층을 위한 이제 공공적 특성이 강한 데는 되지만 이거 네트워크만 잘 갖춰지면은 사실은 그 사람은 계속 돌아다니면서 일반 주택 고치고 그 다음에 일반주택의 사람은 그 고친 값을 딱딱 내고 약간의 그 시스템 비용을 공공이 조금만 더 지원해주면 그게 될 것도 같은데 사실은 단독주택 살기 제일 어려운 게 그거잖아요. 뭐 어디 조금 고장났는데 어떻게 할 수가 없는, 예, 그런 거 많거든요. 되게. 주거지원센터가 어떤 일반적 성격인지.”

- 장수마을 마을건축가 -

▪ 특정 지역에 마을건축가 파견

성곽마을과 같이 역사문화 경관을 보존해야 하는 경우나 노후주택이 밀집된 지역의 경우에는 공적영역이라 할 수 있는 마을경관과 골목경관 등을 고려하여 주택 개·보수가 추진되어야 한다. 따라서 장수마을과 같이 마을건축가를 직접 파견하여 주민들이 자발적으로 경관 가이드라인을 지킬 수 있도록 지원할 필요가 있다. 개별 주택의 개·보수를 단순히 개인 차원에서 접근하는 것이 아니라 마을의 관점에서 종합적으로 접근해야 하기 때문에 마을건축가의 역할이 매우 중요하다고 생각한다. 그런데 마을건축가가 일정 기간 동안 특정 마을에 집중하여 주택 개·보수 과정을 구체적으로 살피고 바람직한 방향으로 유도하기 위해서는 상당한 시간과 노력이 필요하기 때문에 마을건축가 운영을 위한 최소한의 경비를 지원할 필요가 있다. 제한된 범위에서 예산을 효과적으로 사용하려면 마을건축가가 관여하는 주택 개별 건당으로 경비를 책정해야 하되, 마을건축가의 재능 기부 측면도 함께 강조하여 최소한으로 설정하는 것이 적절하다고 본다.

“특히 성곽마을 같은 경우에는 당장 집수리가 너무 중요한 현안이고 또 이런 약간 공적, 공공적인 기능을 하는 경관을 다들 가지고 있으니까. 뭔가 개인집을 건드리는 데 그게 공공경관에 영향을 미치는 그러한 지역이기 때문에 조금 중간자적인 입장에서 개인집과 공공의 경관을 같이 좀 이렇게 컨설팅 해 주시는 분이 있기는 있어야 된다고 봐요. 그런데 지금의 운영체계는 이 마을 건축가 하시는 건축가 개인한테 너무 많은 부담과... 법적인 부담에서부터 시작해서 이런 비용적인 부분이나 하여튼 너무 많은 부분을 이 개인한테 지금 부담시키고 있는 부분은 분명히 있는 거 같아요. 조금 세밀한 체계, 운영 체계에 관련된 부분도 분명히 좀 세밀하게 설계가 돼야 될 거 같아요.”

- 장수마을 주거지 정비 계획 수립 업체 대표 -

“건당이 맞을 거 같아요. 일단 건당이 맞고. 건당을 어쨌든 간에 좀 더 현실적으로 받아서 이걸 재능기부해라 이게 맞을 거 같아요. 건당도 적게 받고 애는 공짜고 그러면 인제 완전히 죽어나니까. 제가 그냥 아주 솔직하게 얘기하는 거예요. 이, 애는 현실화를 하고 최소한 애, 애로, 애 때문에 손해는 안 보게 하고 애는 그냥 니가 그렇게 마을 좋아하니까 이거 해줘도 재밌잖아, 막 이러면서”

- 장수마을 마을건축가 -

▪ 개별 건축 외의 공적영역에 대한 감시와 견제

주거환경관리사업과 같이 마을 또는 특정 구역 단위로 정비계획을 수립하는 경우, 기반시설 정비와 같은 공적영역에 대해서도 계획 수립과정뿐만 아니라 실제로 공사를 실시하는 과정에도 마을건축가가 개입하여 공사가 계획했던 대로 시행될 수 있도록 감시와 견제의 역할을 담당할 수 있도록 해야 한다.

“제 경험부족과 실수가 큰데 고게 터지고 나니까 알겠는 거예요. 어? 실시가 나가는 건가? 뭐 그런데 진짜 실시가 나가고, 예. 조금, 그런데 그거는 건축가가 영민해서 그거 대처를 미리 하는 것도 있지만 제도를 마련해 주는 게 일단 중요하지 않을까. 이를 테면 마을 건축가가 있어서 이것을 통솔할 수 있어야 한다, 어떤 업체가 되든 간에 뭐 이게 먼저 돼야지 되는 거, 그리고 사실 그게 제안서 입찰, 이게 비용 입찰이었나요? 공사비 가지고 입찰하는 거였나요?”

- 장수마을 마을건축가 -

4. 종합분석: 주거지원 관련 조직의 문제점 및 한계

앞서 살펴본 중간조직들의 특성을 종합적으로 비교하기 위하여 우선적으로 각 조직이 수행하고 있는 사업과 관련된 역할을 기준으로 조직의 유형을 구분하였다.

[표 3-28] 기능 및 역할에 따른 주거지원 관련 조직 구분

		사업 지원·관리조직	사업 관리+시행조직	사업 시행조직
해당 조직	공공	한국장애인개발원 한국에너지재단 한국환경공단	LH 주거급여사업소 전주 해피하우스센터 익산 주택문화창의센터	-
	민관	-	서울 주거복지지원센터 경기 무한돌봄센터	지역자활센터 자활기업
	민간	-	-	민간 사회적기업 및 마을기업
주요 업무		<ul style="list-style-type: none"> • 공공의 주거지원 사업 관리 - 사업 예산 집행 및 정산 - 대상가구 선정 지원 - 시공업체 선정 - 사업 평가 등 	<ul style="list-style-type: none"> • 공공의 주거지원 사업 관리 • 자체 사업 병행 수행 	<ul style="list-style-type: none"> • 공익형 집수리사업 및 자체사업 직접 시행

■ 사업 지원·관리조직

현재 중앙 차원에서 추진되는 사업은 각각 한국장애인개발원(보건복지부 사업), 한국에너지재단(산업통상자원부 사업), 한국환경공단(환경부 사업) 등의 기관에서 사업 시행을 지원하고 있다. 이들은 모두 해당 부처 산하 기관으로, 사업 시행에서의 주요 역할은 대상가구 선정 지원, 지역별 시공업체 선정, 사업예산 집행 및 정산, 사업 평가 등 해당 사업의 전달 및 관리 업무로 한정된다. 한국장애인개발원이 보건복지부 사업과 관련하여 기술자문 역할을 수행하면서 다소 다른 역할을 하고 있으나 한국장애인개발원 역시 서울 특별시의 저소득 장애인 주거편의지원사업에서는 유사한 역할을 수행한다. 이 조직들의 수행하는 역할과 그 시기가 유사하다면 대상자 선정 및 사업 평가 과정 등은 협력을 통하여 조정함으로써 보다 효율적인 주거지원 정책 추진이 가능할 것으로 판단된다.

■ 사업 지원·관리 및 시행조직

사업 지원·관리 및 시행조직은 주거지원과 관련된 공공의 사업을 운영하면서 정보 관리 및 교육 등의 지원 업무를 수행하고 자체적으로도 사업을 수행하는 조직으로, 운영 주체에 따라 공공직영과 민간위탁으로 구분된다.

공공직영 조직의 경우, 지방자치단체의 재정도 및 자치단체장의 의지, 역량 등에 이유로 자치단체 차원에서 주도적으로 조직을 운영하는 사례가 많지는 않다. 그 중 선도적으로 사업을 추진한 전주시 해피하우스센터와 이를 벤치마킹하여 설치된 익산시 주택문화창의센터의 사례를 비교해볼 필요가 있다. 전주 해피하우스센터의 경우, 단순·소규모 집수리를 지원하는 자체사업(해피하우스사업)을 중심으로 운영된다. 그러나 단순·소규모 집수리 업무의 특성상 지원 소요가 지속적이지 않으며, 이에 따라 새로운 사업 발굴의 필요성이 제기되어 현재 집수리 관련 교육, 컨설팅 및 마을가꾸기 등으로 사업 범위를 확대하고 있는 추세이다. 그러나 공공조직이 경직성으로 타 부서와의 협력관계가 다소 약한 편이며, 민간 부문과의 협력체계도 밀접하지 않은 편이다. 보다 후에 설치된 익산 주택문화창의센터의 경우, 자체사업 외에 익산시와 전라북도의 사업을 대행하기도 하는 등 보다 발전적 형태로 운영되고 있다. 또한, 복지부서와의 협조를 통해 사회복지통합관리망(행복e음) 접근 권한을 부여받아 대상자 선정 및 관리 업무를 보다 원활하게 수행하고 있다. 그러나 공공직영으로 운영되는 조직은 공통적으로 예산 및 인력의 한계로 지원범위 및 업무내용이 다소 협소한 편이다. 즉, 대부분의 조직이 수급가구 및 차상위계층을 대상으로 사업을 운영하여 차상위 이상 일반가구의 정보접근 및 습득에 한계를 보인다. 또한, 형평성 및 선거법 관련 공정성 등의 한계로 민간과의 연계 시도가 소극적이고, 공공의 한정된 자원으로 사업을 추진함에 따라 지역 주거지원 소요에 대한 즉각적 대응이 미흡한 편이다.

반면, 민간위탁 조직을 운영하고 있는 서울특별시, 경기도 등 일부 지방자치단체의 경우, 공공의 예산을 민간 부문에 지원하여 주거지원 관련 조직을 운영함으로써 민간 자원 활용을 통한 공공의 경직성 보완과 현장성 강화에 노력하고 있다. 민간위탁 조직은 공공의 주거지원 사업을 운영하면서 지역별 특성을 반영한 자체사업을 병행하여 수행하고 있으며, 지역의 민간자원 네트워크를 활용한 사업 연계 등의 측면에서 보다 유연한 운영이 가능한 것으로 파악되었다. 주거지원의 특성을 고려했을 때, 민관의 협력은 장기적인 측면에서 반드시 고려되어야 하는 사항이며, 향후 설립될 주거지원 조직 역시 이를 반영할 필요가 있다.

▪ 사업 시행조직

지역사회를 기반으로, 특히 노후주택 및 저소득가구가 밀집한 지역에서 공익형 집수리사업과 자체 개·보수 사업을 수행하는 조직으로 지역자활센터 자활기업 및 사회적기업, 마을기업 등이 있다. 민간조직 특성상 수익성을 고려해야 하므로 일반가구까지 포괄하여 사업을 시행하고, 수익사업으로 진행하기 어려운 소규모 집수리의 경우 기본적인 상담을 통해 인근 관련 조직으로 연계 해주는 등 지역사회 네트워크를 적극 활용하고 있다. 그러나 현재 이러한 조직들은 대부분 영세성과 수익구조 불안으로 저소득가구의 주택 개·보수 지원에 한계를 보이고 있다. 실제로 공익형 집수리사업 외 실질적 지원에는 어려움을 겪고 있는 상황이다.

이러한 특성과 한계를 고려하여 향후 설치될 주거지원센터는 관련 사업과 조직을 보다 계획적으로 조정할 수 있는 방향으로 조직될 필요가 있다.

현재 주거지원 관련 조직은 대부분 수급가구 및 차상위계층, 장애인·고령자 등을 주요대상으로 운영되고 있다. 초기 주거지원이 취약계층을 지원하는 방향으로 계획되고 형성되었기 때문으로 판단된다. 그러나 주거와 관련된 국민들의 욕구가 증대하고 있고, 주거와 관련된 서비스가 단순히 주택을 수리하는 것 이상의 포괄적인 서비스를 포함하게 된다는 점을 고려할 필요가 있다. 따라서 향후 설립될 주거지원 조직은 일반가구의 주거욕구와 관련해서도 역량을 발휘해야 할 것으로 예상된다.

또한, 각 부처에서 여러 사업이 추진되고 있다고 하더라도 실제로 기초자치단체에 이르기 전까지의 사업은 대부분 예산분배와 기술자문 정도로 제한되어 있기 때문에 새로운 조직이 반드시 방대한 조직으로 구성될 필요는 없을 것으로 판단된다. 즉, 새로운 주거지원센터는 실제적인 서비스의 제공이 이루어지는 하부 단위로 내려가기 전에는 일종의 협의체 형태로도 충분히 효율적인 사업 운영이 가능할 것이다.

제4장 국외의 주거지원 중간지원조직 운영사례

1. 조사 개요
2. 미국 CHDOs(Community Housing Development Organizations)
3. 일본 주택만들기 나비센터(住まいづくり ナビセンター)
4. 일본 도쿄도 방재·건축 마을만들기센터(公益財団法人 東京都 防災・建築 まちづくりセンター)
5. 사례종합 및 시사점

1. 조사 개요

제4장에서는 국외에서 운영되고 있는 주거지원 관련 중간조직의 운영체계, 기능 및 역할, 주요 업무 등을 검토하여 주거지원센터 운영을 위한 시사점을 도출하고자 한다.

이에 전국적인 조직 형태로 운영되고 있는 **영국의 HIAs**와 **미국의 CHDOs**, 단일 조직으로 특정 지역 차원에서 운영되고 있는 **일본의 주택만들기 나비센터**와 **도쿄도 방재·건축 마을만들기센터**를 조사하고자 한다. 다만 영국 HIAs의 경우 선행 연구⁷³⁾에서 여러 번 다루었던 사례이므로 본 연구에서는 선행 연구에서 조사된 내용을 토대로 변경 내용을 보완하여 종합 분석에서 검토하고자 한다.

73) 서수정·임강륜(2010), 단독주택지 재생을 위한 주택 관리 및 정비 지원방안, 건축도시공간연구소, 서수정·임현성·이승현·임강륜(2010), 해피하우스 정책지원방안 연구, 국토해양부, 심경미·오주형(2012), 저층주거지 유지·관리를 위한 지원시스템 구축 및 제도개선 방안, 건축도시공간연구소 등

▪ 조직 운영체계

CHDO로 지정받기 위해서는 법적 지위, 조직 구조, 경력 등에서 자격 조건을 충족해야 한다.⁷⁶⁾ 자격 조건은 다음과 같으며, 다음 요건에 따라 CHDO의 자격 인증이 취소·변동될 수 있다.(매년 재심사하도록 권고; HUD 권고사항)

- 법적 지위(Legal status): ①주·시정부의 법령에 의거하여 설립된 조직. ②저소득층을 위한 저렴한 주택 제공을 목적으로 하는 조직. ③비영리(no individual benefit). ④특정 지역을 서비스 대상으로 설정
- 조직 구조(Organizational structure): ①이사회의 최소 1/3이 지역 저소득층으로 구성. ②공공인력(public officials or employees)이 이사회 구성의 1/3을 넘지 않아야 함
- 경력(Capacity and experience): ①해당 지역에서 최소 1년 이상 활동한 조직. ②유사 프로젝트 수행 경험이 있는 인력을 보유한 조직(정관, 이사회 규정 등에 명시). ③재정·회계 기준을 보유한 조직

▪ 자원조달

연방정부의 HOME 프로그램 보조금을 배정받은 주·시정부로부터 재원을 조달받는다. 주·시정부는 보조금의 15% 이상을 CHDO에 재배분해야 하며, 이와 별도로 보조금의 5%까지 CHDO 운영을 위해 지원 가능하다.(모두 연간)⁷⁷⁾

15%의 보조금은 지역 주거문제 개선을 위한 주택 개발에 사용(as a owner, developer and sponsor)하며, 5%의 보조금은 인건비, 직원 교육, 임대료, 장비 및 기자재 구입 등으로 사용 가능하다. 이 보조금은 최대 \$50,000까지 지원할 수 있으나 해당 CHDO의 연간 운영 비용의 50%를 넘지 않아야 한다. 또한, 경우에 따라 타 비영리기관, 자선단체, 종교단체, 기업 등으로부터 후원을 받기도 한다.

76) U.S. Department of Housing and Urban Development(2008), Building HOME: A HOME Program Primer – Training Manual and Slides, Chapter 3
(http://portal.hud.gov/hudportal/documents/huddoc?id=19787_ch03.pdf, 2014.9.11.)

77) <http://www.gpo.gov/fdsys/pkg/CFR-2003-title24-vol1/pdf/CFR-2003-title24-vol1-sec92-300.pdf>, 2014.9.11.

2) 주요 업무

CHDO는 HOME 프로그램 보조금(15%)을 사용하여 지역 저렴주택의 소유자(Owner), 개발자(Developer), 후원자(Sponsor)로서의 역할을 수행하며, 관할 주·시정부와 보조금 계약 시, 소유자, 개발자, 후원자로서의 보조금 세부 사용 계획을 제출하고 이에 근거하여 보조금을 사용한다.⁷⁸⁾

소유자(Owner)로서의 역할은 임대주택을 소유하나 직접 개발하지는 않고, 다른 개발자를 통하여 소유주택을 재생하는 것을 말한다. 주택을 재생하는 역할을 담당하는 비영리단체의 경우 주택개발 능력이 다소 부족한 경우가 많기 때문에 CHDO에서 사업 초기작업을 설정하는 측면에서 중요한 역할이라고 할 수 있다.

개발자(Developer)로서의 역할은 주택을 소유·구입하여 직접 개발하는 것을 말한다. Rental 프로젝트와 Homebuyer 프로젝트로 구분되는데, Rental 프로젝트는 개발한 주택을 임대하는 것이고, Homebuyer 프로젝트는 개발한 주택을 재판매하는 것이다.

- Rental 프로젝트: 주택을 구입하고, 재생, 개·보수하는 과정을 CHDO에서 전적으로 수행하며, 이렇게 개발된 주택을 CHDO에서 임대하고 관리
- Homebuyer 프로젝트: CHDO에서 주택을 구입하고, 재생, 개·보수하여 주택 구입자에게 판매

후원자(Sponsor)로서의 역할은 CHDO의 소유주택·개발주택의 소유권 및 관리의무, 개발권 일부를 타 비영리기관에 이전하고, HOME 보조금을 활용하여 개발 및 관리를 지속할 수 있도록 지원하는 것을 말한다.

정리한 바와 같이 CHDO는 HOME 프로그램 보조금을 통하여 소유자 및 개발자, 후원자 등으로서 임대주택 취득 및 재생(Acquisition and/or rehabilitation of rental housing/homebuyer properties), 신규 주택 건설(New construction of rental housing/homebuyer properties), 저소득층의 노후 주택 재생을 위한 금융 혜택 제공(Direct financial assistance to purchasers of HOME-assisted housing sponsored or developed by a CHDO with HOME funds) 등의 지역 주거문제 개선을 위한 사업을 수행한다.⁷⁹⁾

78) HOME Final Rule(CHDO Roles Webcast)

(<https://www.hudexchange.info/resources/documents/HOME-Final-Rule-CHDO-Roles-Transcript.pdf>, 2014.9.12.)

HOME 프로그램을 통한 주택 개·보수는 에너지효율 개선, 장애인접근 개선, 주요 건축시스템의 개선, 토지이용 개선 등을 목적으로 해야 하며, 그 내용은 재생 기준 (Rehabilitations Standard)과 각종 법률에 부합하여야 한다. 각 프로그램은 지역 내 저소득층 중에서도 중간소득의 80% 이하 가구를 대상으로 지원하며, 그 중 임대사업은 중간소득의 60% 이하 가구에 우선적으로 지원하도록 되어 있다. CHDO의 프로그램을 통해 지원을 받은 주택은 지원 금액에 따라 최소 5년에서 20년까지 임대료를 유지해야 한다. 또한, HOME 프로그램은 반드시 저소득층이 소유하고, 거주 중인 건축물을 지원해야 하며, 개·보수 후 건축물의 가치가 지역 건축물 평균가격의 95%를 넘지 않아야 한다.

이 밖에도 CHDO는 지역 주택문제 개선과 관련된 프로젝트 제안서를 작성하여 주정부에게 제출할 수 있으며, 프로젝트가 선정될 경우, 주정부의 모니터링에 따라 프로젝트를 수행하기도 한다.

2013년을 기준으로 뉴욕 주 HOME 프로그램 보조금을 지원받은 CHDOs는 14개 기관으로 다음 표와 같다.

[표 4-1] 뉴욕주 내 CHDOs 운영현황(2013년 기준)

	CHDOs	수행 프로젝트 수
State of New York	Albany Community Land Trust	1
	Bellport Hagerman East Patchogue Alliance, Inc.	4
	Community Housing Innovations, Inc.	1
	Habitat for Humanity in the Capital District, Inc.	1
	Hudson River Housing, Inc.	1
	Long Island Housing Partnership	12
	New Opportunities Commune Housing	1
	North Fork Housing Alliance, Inc.	1
	NYC Housing Trust Fund Corp.	10
	Opportunities for Broome, Inc.	1
	Providence Housing Development Corporation	1
	Rockland Housing Action Coalition	1
	Snowbelt Housing Company	1
	Urban League of Rochester Economic Development Corp.	1

79) U.S. Department of Housing and Urban Development(2008), Building HOME: A HOME Program Primer – Training Manual and Slides, Chapter 3
(http://portal.hud.gov/hudportal/documents/huddoc?id=19787_ch03.pdf, 2014.9.12.)

3. 일본 주택만들기 나비센터(住まいづくり ナビセンター)⁸⁰⁾

1) 개요

■ 설립 목적⁸¹⁾

최근 일본에서는 저출산·고령화의 사회 환경 및 재고주택 중시의 주택시장 변화에 따라 좋은 주택을 만들고 제대로 관리하여 오랫동안 사용하는 것이 중요하게 요구되고 있다. 이러한 인식 하에 양질의 주택만들기 실현을 위한 정확한 정보와 조언을 제공하는 전문적 지원에 대한 요구가 증가하고 있는 추세이다.

주택만들기 나비센터는 이러한 사회적 요구에 따라 주택을 신축, 개·보수하는 과정에서 전문가의 종합 상담과 정보를 제공함으로써 생산자와 거주자 사이의 커뮤니케이션이 원활하도록 하여 거주자가 안심하고 적절한 신축과 개·보수를 할 수 있도록 지원하기 위하여 설립되었다.

■ 설립 배경⁸²⁾

주택만들기 나비센터는 주택과 관련된 새로운 기술 개발과 일반인들을 대상으로 한 건축정보 제공을 위하여 1957년 설립된 “주식회사 일본건축센터”를 모체로 한다. 주식회사 일본건축센터는 그 중 일반인에게 건축정보를 제공하는 마을만들기 서포트를 확장하여 “하루미 디자인센터”를 개설하였고(2000년), 현재의 네비게이션 시스템을 운영하기 시작하였다. 2010년에는 보다 중립적이고 공정한 입장에서 업무를 수행하기 위하여 “재단법인 주택만들기 나비센터”를 설립하여 주식회사 체제에서 재단법인 체제로 변경하여 운영하고 있다. 향후 전국의 건축주택센터와 연계하여 주택만들기 나비센터 서비스의 전국적 확대를 목표로 하고 있다.

80) 본 사례 연구 내용은 동경대학교 선단과학기술연구센터 도시보전시스템분야 니시무라연구실 특임연구원 김은진 박사의 원고를 바탕으로 작성

81) 주택만들기 나비센터 웹사이트 (<http://sumanavi.info/profile/>, 2014.7.2.)

82) 주택만들기 나비센터 담당자 인터뷰(2014.7.8.); 아오끼 치에코(青木千枝子) 그룹팀장, 이나 사토시(伊奈智) 상무이사, 김은진 박사

■ 조직구성⁸³⁾

주택만들기 나비센터의 경영진은 이사장 1인(동경대학교 명예교수), 이사 3인, 감사 1인, 평의원 4인으로 구성되어 있다.

조직은 크게 주택만들기 나비센터와 리폼평가 나비센터로 구분되는데, 주택만들기 나비센터는 사무국 4인(상주), 네비게이터⁸⁴⁾ 18인(비상주, 계약직으로 급여 지급), 파이낸셜 플래너(financial planner) 1인(비상주, 1년 단위 계약직으로 급여 지급), 법률상담 3인(비상주, 3개월 교대근무로 월 1인이 업무 수행)으로 구성되어 있으며, 리폼평가 나비센터는 사무국 12인(상주)으로 구성되어 있다.

주택만들기 나비센터는 2011년부터 주식회사 일본건축센터로부터 업무 위탁 형식으로 재정을 지원받고 있고, 리폼평가 나비센터는 2013년부터 국가 보조금(국토교통성 ‘헤세이25(2013)년 주택 스톡 활용·리폼 추진사업’)을 지원받아 운영되고 있다.

2) 주요 업무

주택만들기 나비센터의 업무는 크게 네 가지로 구분된다.

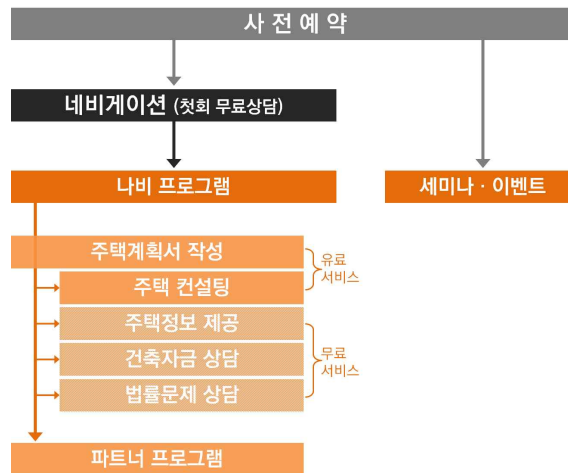
- 주택만들기 나비센터(대면 서비스)를 활용한 개별 주택만들기 직접 지원
- 리폼평가 나비센터(웹 서비스)를 활용한 리폼시장 환경정비 지원
- 인재육성 및 파견
- 다양한 세미나와 이벤트를 통하여 양질의 주거 실현을 위한 보급·계몽 활동

83) 주택만들기 나비센터 담당자 인터뷰(2014.7.8.); 아오끼 치에코(青木千枝子) 그룹팀장, 이나 사토시(伊奈智) 상무이사, 김은진 박사

84) 주택만들기 나비센터에 등록된 일급 건축사. 현재 등록된 18명 중 10명은 14년 동안 네비게이터로 활동

(1) 주택만들기 나비센터

주택만들기 나비센터는 ‘나비 프로그램’을 운영하여 일반가구의 주택만들기를 지원하며, 각종 세미나와 이벤트를 개최하여 주택만들기에 도움이 되는 다양한 정보를 제공하고 있다.



[그림 4-1] 주택만들기 나비센터의 지원 과정

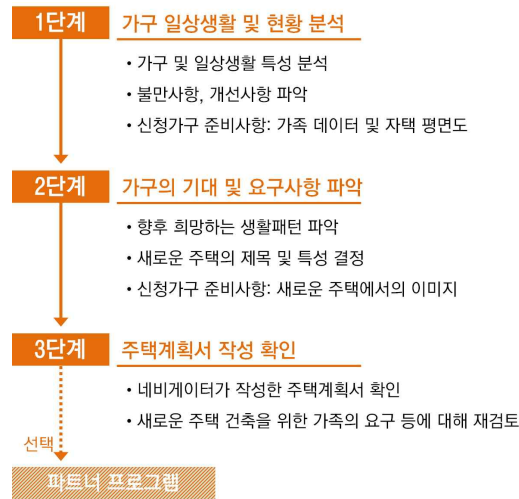
* 출처: 주택만들기 나비센터 웹사이트 <http://sumanavi.info/serviceflow/>, 재작성

▪ 나비 프로그램

- 주택계획서 작성⁸⁵⁾

주택 네비게이터의 도움을 받아 각 가구의 ‘이상적인 주택’을 한 권의 파일로 정리하는 것으로, 시공 전에 전문가의 도움으로 확실한 주택상(像)을 형태화함으로써 순조로운 주택만들기를 지원한다. 주택계획서 작성 실적은 연간 약 50~60건 정도이다. 주택계획서 작성은 유료 프로그램으로 총 3회(약 5시간)에 걸쳐 진행되는데, 한 가족이 진행하는 경우 3회에 5,000엔, 두 가족이 진행하는 경우 3회에 7,000엔의 비용이 소요된다.

85) 주택만들기 나비센터 웹사이트 (<http://sumanavi.info/navi-program/>, 2014.7.2.); 팜플렛

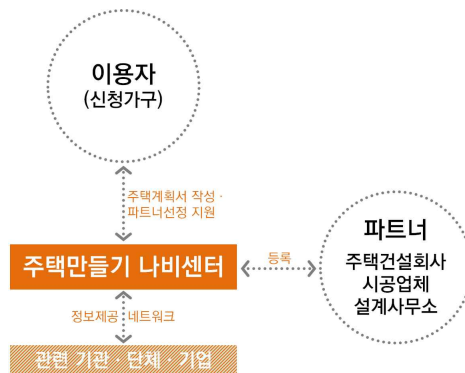


[그림 4-2] 주택계획서 작성 프로그램 진행 과정

* 출처: 주택만들기 나비센터 웹사이트 <http://sumanavi.info/navi-program/planning.php>, 재작성

• 파트너 프로그램

네비게이션에 따라 주택계획서 작성 프로그램을 이용한 가구에게는 주택만들기에 적합한 파트너(주택건설회사, 시공업체, 리폼 사업자 등) 선정을 지원한다. 이를 통하여 사업자의 적극적인 영업으로 고객의 의견이 반영되지 않거나 적절한 사업자를 선정하지 못하는 문제를 사전에 방지하고, 대상가구(이용자), 파트너, 운영주체(나비센터) 등 세 주체에게 편익이 초래되는 새로운 구조를 형성한다.⁸⁶⁾



[그림 4-3] 파트너 프로그램 운영체계

* 출처: 주택만들기 나비센터 웹사이트 <http://sumanavi.info/partner-program/>, 재작성

86) 주택만들기 나비센터 웹사이트 (<http://sumanavi.info/partner-program/>, 2014.7.2.); 팜플렛

나비센터는 신청가구에게 기본적으로 2개의 사업자를 소개하며, 신청가구가 계약을 원할 경우 사업자와 직접 계약하고, 거절할 경우 신청가구는 나비센터를 통하여 거절 의사를 전달할 수 있다. 신청가구가 계약을 거절하기 힘든 입장을 고려하여 계약이 이루어지기 전까지는 센터 내에서 모든 협의 활동을 담당하며, 신청가구의 구체적인 정보를 제공하지 않는 것이 원칙이다. 그리고 이 프로그램에 따라 계약이 성사되었을 경우, 주택계획서가 작성되었으므로 시공사업자의 입장에서 6%의 업무 절감 효과를 본다고 판단하여 전체 건적비의 6% 중 주택만들기 나비센터가 2% 수수료를 받고, 신청가구에게 2% 비용 절감, 2%는 시공사업자가 나누어 갖는 형식을 취한다.⁸⁷⁾ 현재 주택건설회사 9개(대기업 중심), 공무소 7개(건축기준법 대상의 건설 경험이 있는 공무소, JPA(공무소 조직단체)에 소속된 회원), 설계사무소 8개(네비게이터가 운영하고 있는 설계사무소), 리폼회사 8개(대기업 중심)가 등록되어 있다.

- 주택 컨설팅

주택 컨설팅은 주택 네비게이터를 통해 유료로 진행되는 프로그램으로, 주택정보 제공 프로그램이나 세미나와 같은 무료 서비스로 해결할 수 없는 구체적 고민이나 문제에 대응하는 서비스이다. 1시간에 2,000엔의 비용이 소요된다. 처음 이용하는 경우에는 각 개인의 상황 파악을 위해 네비게이션 서비스를 받은 후에 이용할 수 있다.⁸⁸⁾

- 주택정보 제공

주택 네비게이터가 필요한 최신 정보를 제공하는 무료 서비스로, 주택의 구조 등에 관한 기초 정보, 내진·내화·기밀·단열·지반 등 주택의 기본 성능에 관한 정보, 유니버설 디자인, 친환경 디자인, 방법 및 방재 디자인 등의 정보를 제공한다.⁸⁹⁾

- 건축자금 및 법률문제 상담

건축자금 상담의 경우, 파이낸셜 플래너의 자금상담을 정기적으로(매월 2,4주 토요일) 개최하여 주택자금 계획, 대출 등 주택만들기 비용에 의문이나 문제가 있는 사람들에게 무료 상담을 지원하는 서비스이다. 한 가족당 상담시간은 75분으로 하루에 세 가족만

87) 주택만들기 나비센터 담당자 인터뷰(2014.7.8.); 아오끼 치에코(青木千枝子) 그룹팀장, 이나 사토시(伊奈智) 상무이사, 김은진 박사

88) 주택만들기 나비센터 웹사이트 (<http://sumanavi.info/navi-program/consulting/>, 2014.7.3.)

89) 주택만들기 나비센터 웹사이트 (<http://sumanavi.info/databank/>, 2014.7.3.)

한정적으로 서비스한다. 주택 취득을 위한 총 비용, 자금계획 및 대출상환 계획의 확인사항, 상환계획에 대한 가계수지 확인, 주택 취득 후의 생활설계 등에 관하여 상담한다.

법률문제 상담의 경우, 사법서사 사무소 직원의 법률상담을 정기적으로(매월 3주 토요일) 개최하여 개인이 해결하기 어려운 법률적 문제를 무료로 상담한다. 한 가족당 상담 시간은 60분으로 하루에 네 가족만 한정적으로 서비스한다. 주택 건축에 대한 법률, 건축 부지에 대한 법률, 상속에 관한 등기, 계약(부동산 매매, 공사 청부 등)에 대한 기초 지식 등 신축·재건축에 관한 문제를 상담하며, 분쟁이 걸린 구체적인 상담은 진행하지 않는 것을 원칙으로 한다.

▪ 세미나 정보 제공

또한, 주택만들기 나비센터는 주택 전시장 및 쇼룸 견학회, 주택만들기 상담회, 세미나, 전시회 등 주택만들기에 도움이 되는 다양한 이벤트를 개최하고, ‘주택 나비 위클리 레포트’에 견학회 및 세미나 보고서를 게재하고 있다.⁹⁰⁾ 세미나의 주요 주제는 주택만들기 및 개·보수에 관련된 것으로, “첫 주택만들기 강좌”, “성공하는 주택 리폼의 첫 걸음”, “리폼 상담회”, “설계사무소의 주택만들기” 등을 주제로 개최된 바 있다.

(2) 리폼평가 나비센터

리폼평가 나비센터는 리폼 사업자와 사용자(소비자)를 연결하는 웹 서비스(포털 사이트 서비스)이다. 주택 개·보수에 필요한 정보, 지역 사업자 검색, 신뢰할 수 있는 사업자 정보 등을 고객에게 제공하여 리폼 공사의 질적 확보를 도모하는 것을 목적으로 한다.

그 중에서도 특히 중요한 것은 신뢰할 수 있는 리폼 사업자를 선택하는 것으로, 이 서비스를 이용하는 사용자는 타 이용자들의 후기와 평가를 참고하여 리폼 사업자를 직접 선택하고, 리폼이 완료되면 향후 리폼을 검토하고 있는 이용자를 위해서 자신의 리폼 후기를 투고하는 것이 기본 방침이다. 따라서 나비센터는 리폼 경험자의 후기를 중요한 정보로 취급하며, 제3의 감독위원회를 통해 비방 목적 등에 해당하는 후기를 관리한다. 공사 후기 투고가 게재된 사용자에게는 3,000엔의 QUO카드(선불카드)를 발급한다.

90) 주택만들기 나비센터 웹사이트 (<http://sumanavi.info/event/>, 2014.7.3.)

본 서비스에 리폼 사업자로 등록하는 것은 ‘리폼평가 나비 사업자 등록’ 규정에 따르며, 사업자 등록 신청서를 제출하면 나비센터에서 신청서를 심사하여 등록하는 절차로 진행된다. 신청비용은 초기 등록비 20,000엔과 연회비 24,000엔에 추가 서비스 이용료(선택)가 있다. 나비센터는 등록된 리폼 사업자에게 100만엔(세금 포함) 이상의 공사는 리폼 하자보험을 가입하도록 권장하여, 만약 리폼 사업자가 도산한 경우 보수 비용에 대한 보험을 적용하여 불이익을 방지하고 있다.

리폼평가 나비센터는 중립적이고 공정한 재단의 사이트 운영을 원칙으로 한다. 즉, 공정한 입장에서 이용자가 안심할 수 있는 리폼 환경을 조성하며, 영리를 목적으로 하지 않으므로 계약 체결 수수료를 받지 않는다. 따라서 사이트 이용 역시 무료로 제공된다.

또한, 지역의 주택 관련 정보 제공 및 상담 업무를 시행하고 있는 각 도도부현의 건축·주택 부서와 연계하여 서비스를 시행하고 있다. 2014년 7월 현재 674개의 리폼 사업자가 등록되어 있다.



[그림 4-4] 지역의 리폼 사업자를 검색할 수 있는 서비스 화면(좌) 및 검색 결과(우)

* 출처: 주택만들기 나비센터 웹사이트

http://www.refonavi.or.jp/search/?action=search&market_pref_url=tokyo&market_local_url%5B%5D=c13402&x=66&y=15

(3) 인재육성 및 파견

주택만들기 나비센터의 인재육성은 네비게이터를 대상으로 한 프로그램으로, 네비게이터가 설계자 외 주택만들기 전반에 걸친 지식 전달자 입장에서 일반인들을 지원하도록 하기 위한 교육을 시행하고 있다. 네비게이터로 등록 후 2일간 연수과정을 이수하고, 월

1회의 전체 모임에 참석하여 네비게이터들 간의 정보를 공유하며, 격월 1회의 연구세미나 모임에 참석하여 관련 내용을 숙지하는 일련의 연수과정을 이수해야 한다. 이렇게 약 3개월의 연수과정을 이수한 후 고객 상담에 대응할 수 있으며, 연수 및 견학회·전시장 방문 등 1년 이상의 활동을 해야 네비게이터로서 주택계획서 작성을 지원할 수 있다.

한편, 나비센터는 이렇게 육성된 네비게이터를 외부 상담 및 초정강사로 파견하기도 한다. 예를 들어 초등학교, 중학교의 PTA(Parent-Teacher Association, 학부모 학교운영 활동 초청강사)로 ‘자녀방 꾸미기’ 관련 내용 등을 강연하거나 소비자센터의 초빙강사, 민간회사의 강사로 활동하여 주택에 대한 정보 및 지식을 전달한다.

(4) 세미나 및 이벤트

이 밖에도 주택만들기 나비센터는 양질의 주택만들기와 관련된 각종 세미나, 이벤트의 다양한 정보를 제공한다. 이러한 서비스의 하나로 주생활 향상과 여유 있는 삶의 실현을 위해 제정된 ‘월간 주생활’(매년 10월)을 통하여 주택만들기 나비센터 및 관련 기관, 단체 등의 다양한 보급, 계몽 활동을 시행하고 있다.

4. 일본 공익재단법인 도쿄도 방재·건축 마을만들기센터(公益財団法人 東京都防災・建築 まちづくりセンター)⁹¹⁾

1) 개요

▪ 설립 배경⁹²⁾

도쿄도는 한신·아와지(阪神・淡路) 대지진 이후, 목조주택 밀집지역 정비, 건축물 불연화 및 내진화, 시가지 재개발, 연소 차단대 및 대피공간 확보 등 재해에 강한 마을만들기가 긴급 과제로 대두되었다. 이에 1998년(헤세이10년) 도쿄도, 특별구, 관계 시의 지원을 바탕으로 안전한 마을만들기를 위한 주택 및 주거 환경정비 업무를 수행하는 “(재)도쿄도 주택·마을만들기센터”와 건축 재해 방지, 건축물의 안정성 확보를 위한 제반 사업을 수행하는 “(재)도쿄 건축 방재센터”를 통합하여 “도쿄도 방재·건축 마을만들기센터”를 설립하였다. 도쿄도 방재·건축 마을만들기센터는 도쿄도 시부야구에 위치하고 있으며, 도서지역을 포함한 도쿄 전역을 대상으로 사업을 시행한다.

▪ 설립 목적

도쿄도 방재·건축 마을만들기센터는 재해에 안전하고 쾌적한 마을만들기 추진을 목적으로 목조주택 밀집지역 정비, 주택 품질 향상, 건축 재해 방지 등에 관한 광범위한 사업을 종합적으로 전개한다.

▪ 조직구성 및 운영체계

도쿄도 방재·건축 마을만들기센터의 운영진은 대표이사 1인, 이사 9인(상근 1인, 비상근 8인), 감사 2인, 평의원 10인으로 구성되며, 실행부서로 마을만들기 추진부, 주택보험부, 건축방화부, 건축구조부, 경영관리부 등 5개 부서에 76명의 직원(상근)이 근무하고 있다. 기술인력의 자격 보유현황은 다음과 같다.

- 기술사 2명, 일급건축사 41명, 이급건축사 10명, 건축설비사 1명, 건축기준 적합 판정 자격자 14명, 주택성능평가원 15명, 주택하자담보책임보험 현장검사원 23

91) 본 사례 연구 내용은 동경대학교 선단과학기술연구센터 도시보전시스템분야 니시무라연구실 특임연구원 김은진 박사의 원고를 바탕으로 작성

92) 도쿄도 방재·건축 마을만들기센터 웹사이트 (<http://www.tokyo-machidukuri.or.jp/index.html>, 2014.7.15.)

명, 주택하자담보책임보험 손해조사원 5명, 기존주택 현황검사 기술자 1명, 리폼 업무 품질심사원 4명, 구조계산적합성 판정원 8명, 구조설계 일급건축사 10명, 콘크리트 기술사 6명, 콘크리트 진단사 1명

▪ 재원조달

도쿄도 방재·건축 마을만들기센터는 도쿄도의 지원으로 운영되며, 2014년도 연간 예산규모는 약 23억원이다. 이와 함께 마을만들기 관련 기업 및 단체, 마을만들기에 관심 있는 주민 등을 대상으로 유료회원을 모집하여 관리, 운영하고 있다.⁹³⁾

2) 주요 업무

도쿄도 방재·건축 마을만들기센터의 업무는 도쿄도민 불특정 다수의 이익 증진에 기여하는 것을 목적으로 하며, 시구정촌(市区町村)의 방재 마을만들기 시책과 연계하여 사업을 시행한다. 사업 성과의 일부는 도쿄도 문화 진흥, 도시 활동 등에 환원하여 공익에 기여하고 있다.

도쿄도 방재·건축 마을만들기센터의 업무는 크게 다음과 같이 세 가지로 구분된다.

- 안전한 마을·거리 만들기
- 안전한 주거생활 만들기
- 안전한 건축물 만들기

(1) 안전한 마을·거리 만들기

▪ 도시재생지원사업

도시재생지원사업은 도민, 관계 사업자, 시구정촌, 연구원 등을 대상으로 지원하는 것으로 목조주택 밀집지역의 주민협의회 활동을 지원하거나 협의회와 공동 재건축 상담회, 아파트 관리, 리노베이션, 재건축 등에 전문가를 파견한다. 또한, 일급건축사, 맨션 관리사, 변호사, 부동산 감정사, 세무사 등 마을만들기에 관한 다양한 전문가들을 인재뱅크

93) 연회비는 개인회원의 경우 1만엔, 법인회원의 경우 5만엔으로 책정

에 등록하고 각 구청과 주민에게 소개하기도 한다.⁹⁴⁾ 이와 함께 마을만들기, 건축, 주택에 대한 최근 연구 동향, 국가·도·시 등의 사업 정보 제공을 목적으로 한 강습회를 실시한다.

이 밖에 재해 피난자 민간 임대주택 입주업무 지원, 지진 재해 부흥을 목적으로 한 시·구의 모의훈련 기획 조정 등 행정 지원, 시구정촌의 방재마을만들기 시책에 대한 협력업무도 수행하고 있다.

■ 인재뱅크 제도 운영

인재뱅크 제도는 마을만들기와 관련된 각 분야의 전문가를 등록하여 주민 및 지역의 마을만들기 상담에 따라 적합한 전문가를 소개·파견하는 것으로, 전문가는 건축사, 맨션관리사, 변호사 등 다양한 분야로 구성된다.



[그림 4-5] 전문가 파견지원 흐름

* 출처: 도쿄도 방재·건축 마을만들기센터 사업안내 자료,
<http://www.tokyo-machidukuri.or.jp/pamphlet26.pdf>, 재작성

■ 방재도시만들기 협력사업

도쿄도 위탁으로 내진상담실을 설치하고 도쿄도민 및 건물소유자 등을 대상으로 내진화 상담 및 각종 정보를 제공한다. 연간 약 10,000건의 상담을 시행하고 있다.

또한, “도쿄도 긴급수송도로변 건축물의 내진화 추진 조례”에 따라 전화상담 창구를 설치하여 상담에 대응하며, 긴급수송도로변 건축물 소유자 등을 대상으로 상담사, 건축사

94) 도쿄도 방재·건축 마을만들기센터 웹사이트 (<http://www.tokyo-machidukuri.or.jp/machi/p03000machisuke.html>, 2014.7.15.)

등을 파견하여 현황분석 및 내진화 조사 등 기술지원을 통해 내진화를 추진한다. 연간 약 500건을 지원하고 있다. 그리고 이와 관련된 긴급수송도로변 ‘건축물 내진진단 보고서’, ‘내진개수 보고서’를 바탕으로 DB를 구축하여 정보를 관리한다.

(2) 안전한 주거생활 만들기

▪ 주택하자 담보책임보험사업

주택하자 담보책임보험을 비롯한 주택리폼하자 담보책임보험, 공동주택 대규모수선 공사하자 담보책임보험, 주택하자 담보책임보험, 기존주택 매매하자 담보책임보험 등 관련 보험제도 업무를 수행한다.

▪ 주택성능 평가사업

「주택의 품질확보 추진에 관한 법률」(헤세이12.04.시행)에 근거하여 주택 성능관련 기술을 심사하고 이와 관련된 정보를 제공한다. 방재·건축 마을만들기센터는 주택성능평가 기관으로 인정된 제3자 기관으로서 주택성능평가, 장기우량주택 성능인증, 저탄소주택 인증 등에 관한 업무를 수행하고, 구조·화재 안전·열화 및 부식 방지·유지 관리 용이성·배리어 프리·보안 등 10개 항목의 성능을 평가하여 주택성능평가서를 교부한다. 또한, 주택성능평가에 대한 법 개정, 제도 운용 검토 등의 정보를 얻기 어려운 중소기업 사업자를 지원하기 위한 설명회를 개최하기도 한다.

▪ 도쿄도 우량맨션 등록표시사업

“도쿄도 우량맨션 등록표시제도 실시에 관한 기본 방침”에 따라 부동산 시장에서 양질의 맨션 스톡을 형성하기 위해 일정한 요건을 충족하는 맨션을 파악하여 등록·표시하는 사업을 시행하고 있다.

▪ 주택 리폼 상담창구 운영

주택 리폼과 관련하여 발생하는 문제를 미연에 방지하기 위하여 주택 리폼을 하게 될 경우의 기술적 고려 사항, 계약 방법, 공사 중주 등에 관한 상담 업무를 시행하고 있

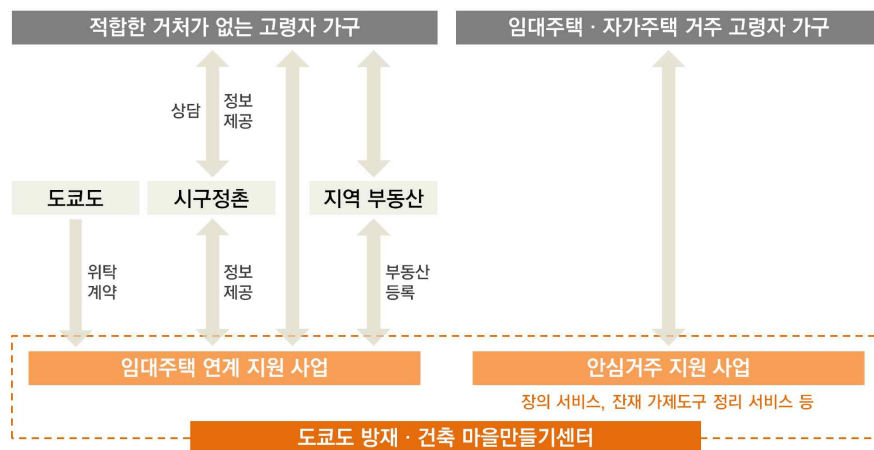
다. 센터에 상담창구를 설치하여 일반적 도쿄도민을 대상으로 운영하며, 도쿄도 주택 리모델링 추진 협의회에서 파견된 기술상담원이 상담에 대응한다. 매월 2회 정해진 시간에 한하여 운영하며, 예약제로 운영한다.

▪ 맨션 관리 및 리폼 고문

맨션 유지·관리에 도움이 필요한 경우, 센터에 등록된 ‘맨션 관리 어드바이저’가 직접 방문하여 정보를 제공한다. 또한, 재건축이나 리모델링을 고려하는 맨션 관리 조합을 대상으로 센터에 등록된 ‘맨션 재건축·리모델링 어드바이저’가 직접 방문하여 정보를 제공하고 도면을 포함한 검토서에 관하여 설명하기도 한다.

▪ 고령자 등 거주지원사업

고령자가 안심하고 생활할 수 있도록 지역 지원센터 등과 연계하여 주거 상담에 응대하고 고령자용 임대주택에 대한 정보를 제공한다. 이와 함께 장의 서비스, 견적 서비스, 잔재 가제 도구 정리 서비스 등을 수행한다.



[그림 4-6] 고령자 거주지원 흐름

* 출처: 도쿄도 방재·건축 마을만들기센터 사업안내 자료,
<http://www.tokyo-machidukuri.or.jp/pamphlet26.pdf>, 재작성

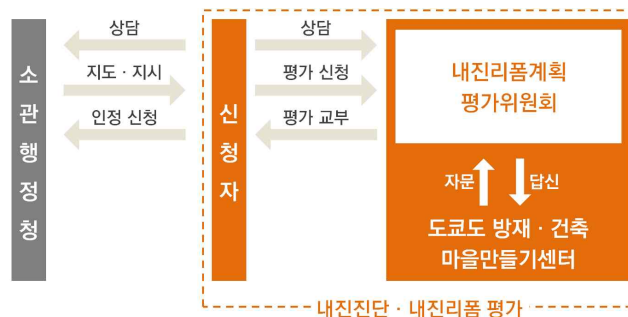
- 택지건물거래주임자 자격시험사업

‘재단법인 부동산 걱정거래 추진기구’로부터 「택지건물거래업법」에 규정된 택지건물거래 주임자 자격을 부여하기 위한 국가 자격시험 사무를 위탁받아 수행하고 있다.

(3) 안전한 건축물 만들기

- 내진리폼 평가사업

「건축물 내진리폼 촉진에 관한 법률」에 근거하여 도쿄도 도시계획국 내 구조내력 평가위원회에서 1971년부터 수행하던 업무를 이어받아(1985년) 내진진단 평가 업무 수행하고 있다. 1981년 이전에 건축된 건축물에 대하여 내진기준 적합성 평가 및 내진리폼계획 등에 대한 기술적 평가를 지원하며, 월 1회 내진리폼계획 평가위원회의를 개최한다. 또한, 내진리폼 관련 정보 수집 및 교육 등을 받기 어려운 소규모 사업자를 위한 강습회를 실시하고 있다.

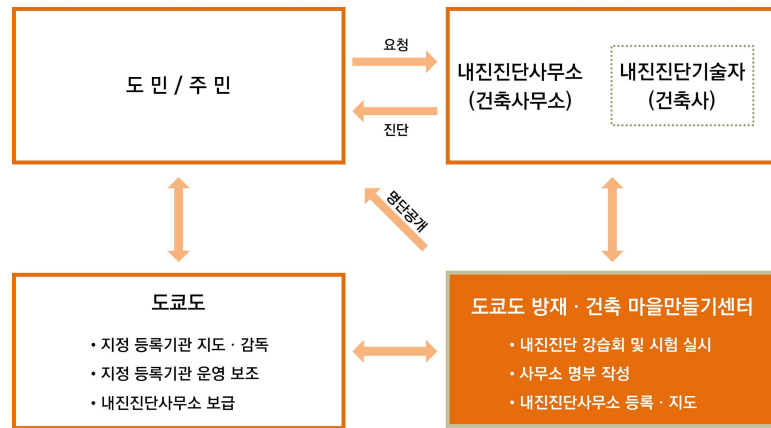


[그림 4-7] 내진리폼촉진법에 따른 기술평가 흐름

* 출처: 도쿄도 방재·건축 마을만들기센터 사업안내 자료,
<http://www.tokyo-machidukuri.or.jp/pamphlet26.pdf>, 재작성

- 도쿄도 목조주택 내진진단사무소 등록사업

“도쿄도 목조주택 내진진단사무소 등록제도”에 따라 강습회 및 시험을 시행하고, 일정한 내진진단 및 수리설계 등의 지식을 갖추어 시험에 합격한 사무소·건축사를 센터에 등록하여 도민에게 정보를 제공한다. 내진진단사무소 및 건축사 등록은 3년마다 갱신이 필요한 것으로, 갱신 강습회를 수강하여야 한다.



[그림 4-8] 도쿄도 목조주택 내진진단사무소 등록제도 개요

* 출처: 도쿄도 방재·건축 마을만들기센터 사업안내 자료,
<http://www.tokyo-machidukuri.or.jp/pamphlet26.pdf>, 재작성

이 밖에도 건축확인검사사업, 구조계산 적합성 판정사업, 기술성능 평가사업, 건축자재 시범사업 등을 복합적으로 시행하고 있다.

5. 사례종합 및 시사점

▪ 각 사례 종합 특성 비교

[표 4-2] 국외 중간지원조직 특성 비교

		미국 CHDOs	영국 HIAs	일본	
				주택만들기 나비센터	도쿄도 방재·건축 마을만들기센터
조직유형		민관협력조직	민관협력조직	민간조직	민관협력조직
설치주체		연방정부 HUD (Department of Housing and Urban Development)	중앙정부 DCLG (Department for Communities and Local Government)	민간 (주식회사로 설립되어 재단법인으로 변경)	도쿄도·특별구
운영주체		민간 비영리 (인증운영)	민간 비영리 (공모계약·위탁운영)	민간	민간
공공지원		●	●	○ (일부지원)	●
조직체계		지역실행조직	중앙관리조직 + 지역실행조직	단일 조직 (도쿄도 소재)	단일 조직 (도쿄도 소재)
인력구성		조직별 상이	조직별 상이	경영인력 9명, 전문인력은 등록제로 별도관리 (일급건축사, 법률 및 재정관련 전문가 등)	경영인력 10명, 전문인력은 5개부서 76명으로 구성(상근인력)
주 요 업 무	중앙 조직		• 지역실행조직 지원 - 교육, 훈련, 평가 등 • HIA DB 운영·관리		
	지역 실행 조직	• HOME 프로그램 운영 - 임대주택 신축 - 노후주택 취득 및 재생 - 신축·재생주택 재판매 및 임대 - 금융 지원 • 상담 및 교육(CHDO로 인증받는 단체 특성에 따라 상이)	• 취약가구 주택개조 • 노후주택 개·보수 • 주택에너지 효율화 • 관련 정보제공 및 상담 • 타 서비스연계 등	• 주택신축·개량을 위한 계획서 작성 지원 • 파트너(주택건설회사, 시공업체, 리폼업체) 선정 지원 • 리폼업체 등록을 통한 정보제공(웹서비스) • 관련 정보제공 및 상담 • 세미나 및 교육프로그램 제공	• 안전한 마을·거리조성 지원 - 도시재생 지원사업 - 방재도시만들기 협력사업 - 인재뱅크 운영 • 안전한 주거생활 지원 - 주택성능평가사업 - 주택리폼 상담창구 운영 - 고령자 등 거주지원 • 안전한 건축물조성 지원 - 내진리폼 평가사업 - 내진사무소 등록사업
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, 회원제로 운영

▪ 주거지원센터 운영을 위한 시사점

- 주거지원을 공적 서비스로 인식, 공공의 예산을 토대로 전달체계 구축

미국 CHDOs와 영국 HIAs는 모두 연방정부(중앙정부)의 예산을 투입하여 전국적인 전달체계를 운영하는 사례로, 지역 주거문제 특성에 따라 지역별로 다수의 조직을 운영하거나 통합 운영하는 등의 형태로 지역특성을 반영하고 있다. 이 전달체계를 통해 공공의 주거지원 관련 사업(영국: 핸디퍼슨스 서비스(Handypersons service) 및 장애시설설치 보조금(DFGs), 미국: HOME 보조금)을 운영하는 등 주거지원을 공적 서비스로 인식하여 제공한다. 일본 도쿄도 방재·건축 마을만들기센터 역시 도쿄도의 재정 지원을 바탕으로 주택 및 주거생활뿐만 아니라 도시재생에 이르기까지 광범위한 사업을 수행하고 있다. 일본 주택만들기 나비센터의 경우 정보 제공 관련 사업(리폼평가 나비센터)에 대하여 국토교통성의 지원을 받아 운영한다.

국내의 경우 역시 주거권의 도입, 주거문제의 보편화 및 다양화 등에 따라 주거지원의 필요성과 당위성이 확보되고 있는 추세이다. 이에 주거지원을 공적인 서비스로 인식하고, 향후 설치될 주거지원센터에 대하여 공공 차원에서의 행정적·재정적인 지원을 통해 안정적으로 운영할 필요가 있다.

- 민간의 전문 인력과 자원 활용 및 인력풀의 체계적 관리

미국은 민간 비영리조직을 활용하여 인증형태로 CHDOs를 지정 운영하고, 매년 정해진 기준에 따라 CHDOs 운영 내용을 평가하여 인증 지속 여부를 결정한다. 영국 역시 민간의 비영리단체, 사회적기업, 지역 주택관리업체 등을 활용하여 지역 HIAs 실행조직을 운영하며, 2~3년 단위의 계약-평가-재계약 체계를 통해 운영주체를 관리한다. 이와 함께 중앙 관리조직을 운영하여 지속적인 교육과 훈련을 통해 지역 HIAs의 인력 역량을 강화하고 있다. 도쿄도 방재·건축 마을만들기센터의 경우 ‘인재뱅크 제도’를 운영하여 민간 건축사, 맨션관리사, 변호사 등 다양한 전문가를 등록하고 지역 소요에 따라 적합한 전문가를 소개하거나 파견한다. 이와 함께 ‘목조주택 내진진단사무소 등록제도’에 따라 일정한 수준을 보유한 사무소와 건축사를 센터에 등록하여 도민에게 정보를 제공하기도 한다.

현재 국내 주거지원에 관한 공공과 민간의 역할은 경성적인 부분과 연성적인 부분으로 다소 구분되어 제공되고 있다. 즉, 공공의 경우 안정적인 예산과 자원을 활용하여 임대

주택 공급, 주거비 지원, 주택 개·보수 지원 등을 주로 수행하고 있으며, 민간의 경우 지역 사회 차원에서 상담을 통한 사례관리 및 연계, 정보제공 등에 중점을 두고 있는 상황이다. 이에 향후 설치될 주거지원센터는 민간 차원에서 이미 폭넓게 활동하고 있는 비영리단체, 사회적기업 등의 다양한 자원을 적극 활용하여 이들과 네트워크 체계를 구축하여 서로 연계하거나, 등록·소개하는 등의 형태로 상호보완적으로 운영할 필요가 있다.

- 상담과 정보제공을 기본 서비스로 제공하며, 취약계층뿐만 아니라 일반가구까지 포괄하여 주택 개·보수, 주택 에너지 효율화, 타 서비스 연계 등의 다양한 지원 제공

조사를 통해 살펴본 네 개 조직은 모두 주거 관련 문제 상담 및 정보제공을 기본 서비스로 제공하며, 지역 저소득가구 및 장애인·고령자 등 취약계층을 주로 지원하나 잠재적으로는 지원소요가 있는 모든 주민을 지원대상으로 설정하고 있다.

현재 국내 주거지원 관련 정책과 사업은 저소득가구 및 장애인·고령자 등을 대상으로 한정적으로 지원되고 있는 실정이다. 그러나 주거문제의 다양화, 소규모 주택건설 및 관리에 대한 수요 증가 등으로 주거지원에 대한 요구가 일반가구까지 확대하고 있는 상황이다. 따라서 향후 설치될 주거지원센터는 소득, 가구특성, 주거형태 등에 관계없이 지원소요가 있는 가구를 대상으로 설정할 필요가 있다. 다만, 정책의 형평성을 고려하여 일반가구에 대해서는 서비스를 유료로 제공하는 방안을 고려할 수 있을 것이다. 이와 관련하여 일본 주택만들기 나비센터의 경우 역시 주택 계획서 작성 및 컨설팅 등의 일반가구를 대상으로 하는 프로그램 대해서는 유료로 지원하고 있으며, 일본 도쿄도 방재·건축 마을만들기센터의 경우 유료 회원을 모집하여 관리하고 있다.

제5장 주거지원센터 구축 및 운영방안

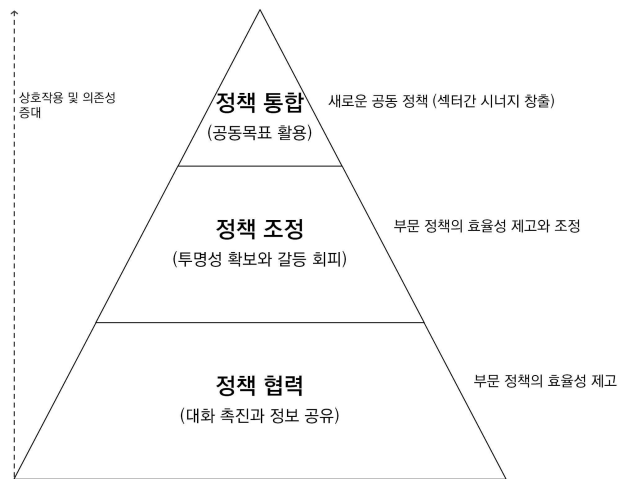
1. 주거지원센터 구축을 위한 기본 방향 및 원칙
2. 주거지원센터 구축방안
3. 주거지원센터의 역할 및 주요 업무
4. 주거지원센터의 운영 및 정착을 위한 제도적 지원방안

1. 주거지원센터 구축을 위한 기본 방향 및 원칙

1) 조직구성을 위한 기본 방향: 건축 전문성과 복지 전문성의 효과적 통합

앞서 정리한 바와 같이 주거지원센터의 업무는 대표적인 통합정책 영역으로 건축(주택)부문과 복지부문의 효과적인 통합이 필수적으로 요구된다.

정책 통합은 다양한 수준에서 이루어질 수 있는데 지금까지 복지를 중심으로 하는 정책협력 형태로 이루어졌다면, 향후에는 두 부문이 통합되는 단계로 진전될 필요가 있다. 즉, 이전에는 보건복지부에서 복지 사업의 일환으로 주거문제를 다루면서 국토교통부의 주택정책과의 협력을 추진하고 부문 간 정책조정이 추진되어 왔다. 그러나 최근 다양한 주거복지 및 주거지원 문제에서 건축적 전문성이 강조되면서 두 부문간 힘의 균형이 국토교통부의 주택정책 쪽으로 이동하는 추세이다. 이러한 경향성의 대표적인 사례로 그간 보건복지부가 통합급여 형태로 지급하던 주거급여를 2015년부터 국토교통부에서 주관하는 것을 들 수 있다. 이는 개인의 복지 수요에 맞추어 개별급여를 지급함으로써 그간의 통합급여 문제를 개선하고, 전반적인 복지체계를 개편한 것이 가장 큰 이유이나 주거문제에 있어서 국토교통부의 전문성을 인정한 것이라고 볼 수 있다.



[그림 5-1] 정책의 협력-조정-통합

* 출처: Meijers and Stead(2004); 성지은(2009), 정책통합의 의의와 과학기술혁신정책 통합을 위한 과제, p.3, 재작성

따라서 현재까지 이루어졌던 복지정책과 건축(주택)정책의 협력과 조정을 ‘건축 전문성’을 바탕으로 한 정책통합 수준으로 발전시킬 필요가 있으며, 주거지원센터 역시 이러한 방향을 달성할 수 있도록 조직화 원칙을 설정하고자 한다. 이에 따른 주거지원센터 설립의 기본 전제는 다음과 같다.

첫째, 중앙부처 관련 정책간의 효과적 협력과 조정을 전제로 한다. 주거지원 정책은 국토교통부와 보건복지부 외에도 환경부, 농림축산식품부, 산업통상자원부 등 여러 부처에서 다양한 형태로 추진되고 있다. 대부분의 경우 주택개량 사업으로 진행되는 경우가 많으며, 그 목적은 부처 특성에 따라 환경 개선, 에너지효율화 등으로 다소 차이가 있다. 그러나 본 연구에서 조사한 바와 같이 다양한 사업들의 협력과 조정이 이루어지지 않아 중복수혜 및 사각지대 발생의 문제가 지속적으로 제기되고 있는 상황이다. 또한, 개별 사업의 지원금액이 충분하지 않은 상황에서 유사 사업이 개별적으로 진행되면서 실질적인 지원효과가 낮고, 근본적인 문제해결이 이루어지지 않는 일도 빈번히 발생하고 있다.⁹⁵⁾ 따라서 신설되는 주거지원센터는 국토교통부와 보건복지부 외 타 부처 사업들에 대해서도 정책적 협력 및 조정능력을 발휘할 수 있어야 한다.

95) 연구진이 한국에너지재단, 한국장애인개발원, 한국환경공단 등의 실무자 면담과정에서 얻은 의견을 종합하면, 모든 사업을 한 주체가 시행하는 일이 반드시 전체적인 효율성을 증가시키는 것은 아니라고 하더라도, 전체적인 사업들을 종합하고 정보를 공유하는 작업은 개별 사업의 효율성 면에서도 중요하다는 점은 충분히 인정하고 있음

둘째, 중앙과 지방의 연계를 토대로 한 효과적 전달체계 구축을 전제로 한다. 향후 주거지원센터가 중앙과 지역단위에 모두 설치될 경우, 중앙과 지방이 밀접하게 연계되어, 중앙에서 추진하는 정책이 각 지역센터를 통해 개별 수요자에게까지 전달되는 효과적인 체계가 구축되어야 한다. 효과적인 전달체계는 본 연구의 1차년도⁹⁶⁾에서 제시한 적절성⁹⁷⁾, 통합성⁹⁸⁾, 접근성⁹⁹⁾, 전문성¹⁰⁰⁾의 원칙이 반영된 형태로 구성되어야 할 것이다.

셋째, 민관협력형 지원센터 구축을 전제로 한다. 본 연구에서 조사한 바와 같이 국내의 주거지원 서비스는 공공뿐만 아니라 여러 사회단체에서도 자생적으로 추진되어 왔다. 예컨대 각 지역의 주거복지센터와 이들의 연합체 형태인 주거복지센터협의회 등에서는 이미 자생적 형태로 지역 주거지원 사업을 추진하고 있고, 그 외 다양한 형태의 민간 지원 조직이 활동하고 있다. 이들은 지역 밀착형 조직으로 지역의 사정을 잘 알고 있고, 사회운동 차원의 사명감과 전문성을 갖추고 있으므로 국가적 차원의 주거지원센터 설립을 위해 반드시 협력해야 할 중요한 자원이라고 할 수 있다. 따라서 향후 설립될 주거지원센터는 지역단위의 민간단체들과 효과적이면서도 유연한 협력관계를 구축하여 사업을 진행할 필요가 있다. 이를 위해서는 정부가 규정하는 하나의 민관협력 모델을 강요하기 보다는 지역 사정에 적합한 형태의 민관협력체를 인정하고, 새로운 성공모델을 창출하기 위해 노력해야 할 것이다.

2) 조직구성을 위한 대안설정 기준

국가적 차원의 주거지원센터는 “사회 구성원, 특히 스스로 주거문제 해결에 취약한 계층의 안정적인 거주를 위하여 주택을 매개로 제공되는 물리적·비물리적 공적 보조”를 수행하는 기관이다.¹⁰¹⁾ 이러한 맥락과 위 기본 전제를 바탕으로 본 연구는 주거지원센터 설립을 위한 원칙을 다음과 같이 여덟 가지로 설정하고자 한다.

96) 김상호 외(2013), 저소득층 주거환경개선센터 구축 및 운영방안에 관한 연구(1), pp.97-8, 건축도시공간연구소

97) 주거지원 서비스가 이를 필요로 하는 수요자들에게 공급되고 있으며, 서비스의 양과 질은 적절한가?

98) 다양한 주거지원 서비스 간의 지속적인 협조와 연계가 잘 이루어지고 있는가?

99) 저소득가구 및 주거약자가구가 주거지원 서비스를 쉽게 받을 수 있는가?

100) 주거지원 서비스 담당자들이 적합한 전문성을 가지고 있으며 관련 서비스를 숙지하고 있는가?

101) 김상호 외(2013), 저소득층 주거환경개선센터 구축 및 운영방안에 관한 연구(1), p.20, 건축도시공간연구소

첫째, 주거지원센터의 업무는 **법적 통제력**을 갖추어야 한다. 이를 통하여 주거지원 업무의 실효성을 확보하고, 안정적인 역할 수행의 기반을 마련할 수 있을 것이다. 이와 관련하여 현재 주거지원센터의 법적 근거는 주거약자지원법에 의한 ‘주거약자 주거지원센터’, 건축법에 의한 ‘주택관리지원센터’, 사회복지사업법에 따른 ‘희망복지지원단’ 등이 있으며, 각 법령의 기능과 역할 등을 검토하여 주거지원센터의 주 목적에 적합하도록 관련 법을 명확히 정리할 필요가 있다.

둘째, **범부처적 통합성**을 지녀야 한다. 주거지원센터는 그 업무의 특성상 보건복지부, 환경부, 농림축산식품부, 산업통상자원부, 안전행정부 등 다양한 부처와의 정책적 협조와 조정이 필수적으로 요구된다. 특히, 복지 업무와는 정책적 ‘통합’이, 그 외 부처와의 ‘협력’과 ‘조정’이 용이한 형태로 조직 구성이 필요하며, 법적으로는 건축법에 따른 ‘주택관리지원센터’의 형태로 정리될 필요가 있다.

셋째, **건축적 전문성**을 지녀야 한다. 주거업무와 복지업무의 정책통합은 주거급여 정책에서도 볼 수 있듯이 건축적 전문성을 바탕으로 추진되어야 하며, 주거급여 개편에 따른 실질적 주거지원 강화를 위하여 건축적 전문성에 복지적 요소를 통합한 전문적 주거지원센터의 구축 방안을 마련할 필요가 있다.

넷째, 주거지원센터는 단순한 자문조직이 아닌 **강력한 실행력**을 가진 조직으로 설립되어야 한다. 현재 국내 주거취약계층(최저주거기준 미달가구)이 약 128만가구¹⁰²⁾에 이르고 있는 현실을 고려하여 주거지원센터는 강력한 실행력을 바탕으로 주거취약계층을 실질적으로 지원할 필요가 있다.

다섯째, **전달체계의 실효성**이 확보되어야 한다. 이를 위하여 중앙차원의 센터와 지역차원의 복지전달체계가 실효적으로 운영될 수 있도록 지방자치단체와의 연계와 협력을 바탕으로 하는 지역센터 설립 방안을 마련하여야 한다. 이와 함께 중앙에서 지역의 실제 수요자에게 이르는 복지전달체계의 완결성 역시 검토할 필요가 있다.

여섯째, **민관협력의 용이성**을 갖추어야 한다. 주거지원 사업은 국가뿐만 아니라 민간 부문에서도 사명감을 가지고 오랜 기간 추진되어 왔으며, 지역 민간조직은 지역의 실정을 잘 알고 있고, 풍부한 실무경험과 전문성을 보유하고 있다. 따라서 주거지원센터는 기존의

102) 김상호 외(2013), 저소득층 주거환경개선센터 구축 및 운영방안에 관한 연구(1), 건축도시공간연구소

지역 민간조직을 효과적으로 활용할 수 있는 형태로 설립되어야 할 것이다.

일곱째, 주거지원센터의 구축방안은 법적·제도적으로 **실현 용이성**을 갖춘 형태로 구성될 필요가 있다. 이를 위하여 현재 이미 구축되어 있는 조직들의 기능과 역할을 면밀히 검토하여 기존 조직들을 활용한 주거지원센터 설립 방안을 제안할 것이다.

여덟째, **지속가능성**을 담보해야 한다. 국민들을 위한, 특히 저소득가구 및 주거약자가구를 위한 주거지원 정책은 지속적으로 추진되어야 한다. 즉, 중앙정부의 담당 과나 국의 정책 담당자가 바뀐다고 하더라도 정책의 큰 방향성과 원칙은 지속되어야 하며, 이는 지방자치단체의 경우에도 마찬가지로 적용되어야 한다.

2. 주거지원센터 구축방안

1) 주거지원 의사결정 거버넌스 대안

주거지원 업무는 그 업무의 특성상 건축정책과 복지정책의 통합이 요구되며, 나아가 현재 여러 부처에서 유사 사업을 추진하고 있다는 점을 고려하였을 때 부처간 효과적 연계와 협력이 필수적이다. 따라서 여러 부처들의 협력과 조정이 원활하게 이루어지는 형태로 중앙정부 차원의 ‘주거지원 의사결정 거버넌스’를 구축할 필요가 있으며 특히, 주거지원 업무의 건축적 전문성을 우선적으로 고려하여야 한다. 취약계층의 주거문제는 복지정책이 틀림없지만 주거문제를 해결하기 위해서는 단순히 주택을 공급하거나 임대하는 것으로 끝나지 않으며, 적정주거 마련을 위한 주택관리 및 금융지원 등 건축적 전문성이 반드시 필요하기 때문이다. 따라서 주거지원 의사결정 거버넌스는 이러한 문제에 대한 전문성을 보유한 ‘국토교통부’ 중심의 조직으로 구축하고자 하며, 본 연구는 그 대안으로 다음의 두 가지를 제안하고자 한다.

▪ [대안1] 범부처 위원회 안

범부처 위원회 안은 현재 주거지원 사업을 수행하고 있는 여러 부처간의 연계·협력·조정·통합을 강화하기 위한 대안이다.

본 연구에서 지속적으로 지적한 바와 같이 각 부처의 사업이 파편적이고 서로 간의 연계와 협력이 부족한 상태로 시행되어 사업의 실효성이 떨어지는 바, 단기적으로는 각 사업을 연계·협력·조정하고, 중장기적으로는 사업을 통합할 수 있는 방안을 모색할 필요가 있다.¹⁰³⁾ 이 경우 국토교통부가 직접 부처간 연계·협력·조정 역할을 수행하기에는 부처의 위상 면에서 적절하지 않을 수 있다. 따라서 국무총리실에서 범부처 위원회를 설립하여 부처간 연계·협력·조정을 강화하는 것이 효과적이라고 판단된다. 즉, 국무총리실 산하에 ‘국가주거지원위원회’(가칭)를 설치하고 위원장은 국무총리가 맡되, 간사는 국토교통부 장관이 맡아 실질적인 조정 작업을 수행할 수 있도록 하는 것이다. 여기에 실제 정책적 업

103) 이와 관련하여 국토교통부의 보도에 따르면, 현재 자가 수급가구에 대해 각 부처별로 실시하고 있는 유사한 주택 개량 사업을 ‘주거급여 사업’으로 일원화하여 종합적으로 지원하는 방안을 추진하고 있음(국토교통부 (2014.10.29.), 최대 950만원까지 구조·설비·마감 등 종합적인 주택개량 지원-저소득 자가가구에 대한 주거급여 개편방안 확정-)

무는 국토교통부의 건축정책과가 담당하고, 중앙 차원의 실행조직으로 LH 등 공기업을 활용할 수 있을 것이다. 이 경우, LH는 주거지원 서비스를 저소득가구뿐만 아니라 전국민을 대상으로 수행할 수 있는 허브(hub) 조직으로 구성될 필요가 있으며, 이는 기존의 LH 주거복지센터, 주거급여사업소, 지역본부, 전월세지원센터의 서비스를 통합적으로 관리할 수 있는 형태가 되어야 할 것이다.

이 안의 가장 큰 장점은 부처간 협력과 조정이 용이하므로 ‘범부처적 통합성’이 높다는 것이다. 한편, 총리실 산하 위원회 조직의 경우, ‘건축적 전문성’ 및 ‘실행력’ 차원에서 문제가 발생할 가능성이 있다. 2014년을 기준으로 국무총리가 위원장을 맡고 있는 정부위원회는 총 51개로, 2014년에 회의를 한 번도 개최하지 않은 위원회가 무려 12곳에 이른다.¹⁰⁴⁾ ‘국가주거지원위원회’도 범부처 협력을 위해 국무총리실 산하 위원회 형태가 바람직할 수 있으나 이 경우 조직의 실행력이 약화되어 유명무실해질 가능성과 최근 이러한 문제로 각 분야에서 비판이 많다는 점을 고려하면 실현가능성은 낮다고 판단된다.

이러한 점을 고려할 때, 새로운 위원회를 신설하기 보다는 이미 운영되고 있는 ‘국가건축정책위원회’를 활용하는 방안도 고려할 수 있다. 국가건축정책위원회는 대통령 직속 자문위원회로서 건축 분야의 중요한 정책을 심의하고, 정책 추진과정에서 발생할 수 있는 관계 부처간 갈등을 조정하는 역할을 수행하고 있다. 따라서 위원장 산하¹⁰⁵⁾에 ‘주거지원분과위원회’를 신설하고, 단장(건축정책관) 산하¹⁰⁶⁾에 주거지원과(혹은 팀)을 구성하여 실제 업무를 담당하는 방안이 보다 현실적일 것으로 판단된다.

▪ [대안2] 국토교통부 내부조직 안

이 안은 주거지원에 있어 가장 전문성이 높고 전담조직도 이미 갖추고 있는 국토교통부 내부에 국장급으로 건축정책관을 신설하고, 이 조직을 중심으로 보건복지부, 환경부 등 타 부처와의 연계·협력을 시행하는 방안이다. [대안1]과 마찬가지로 실질적 업무를 담당하는 실행조직은 LH 등 공기업을 활용할 수 있다.

전문성을 가진 부처가 직접 업무를 추진하기 때문에 강력한 추진력을 확보할 수 있

104) 동아일보(2014.9.13.), 예산 6억 세종시 위원회, 2014년 들어 회의 한 차례

105) 현재 위원장 산하에 3개 위원회(정책조정분과위원회, 국토환경디자인분과위원회, 건축문화진흥분과위원회)로 구성

106) 현재는 단장 산하에 1개과 4개 팀(운영지원팀, 정책기획팀, 국토디자인팀, 건축문화팀)으로 구성

다는 장점이 있으나 주거지원 사업이 타 부처와의 연계·협력을 중요한 전제로 한다는 점에서 범부처 통합성에 한계를 나타낼 가능성이 있다. 이러한 연계·협력을 촉진시킬 별도의 방안을 모색할 수 없다면, 현재와 같이 분절된 서비스의 효율적 통합은 어려울 것으로 생각된다.

▪ 각 대안 비교 검토

조직구성 원칙에 근거하여 두 가지 대안을 비교해보면, 주거지원 의사결정 거버넌스는 국토교통부를 중심으로 설립하고, 특히 국토교통부 내부조직 위상을 국장급으로 격상시켜 타 부처와의 협력을 원활히 수행할 수 있도록 지원하는 것이 필요하다고 판단된다.

[표 5-1] 범부처 위원회 및 국토교통부 내부조직 안 비교

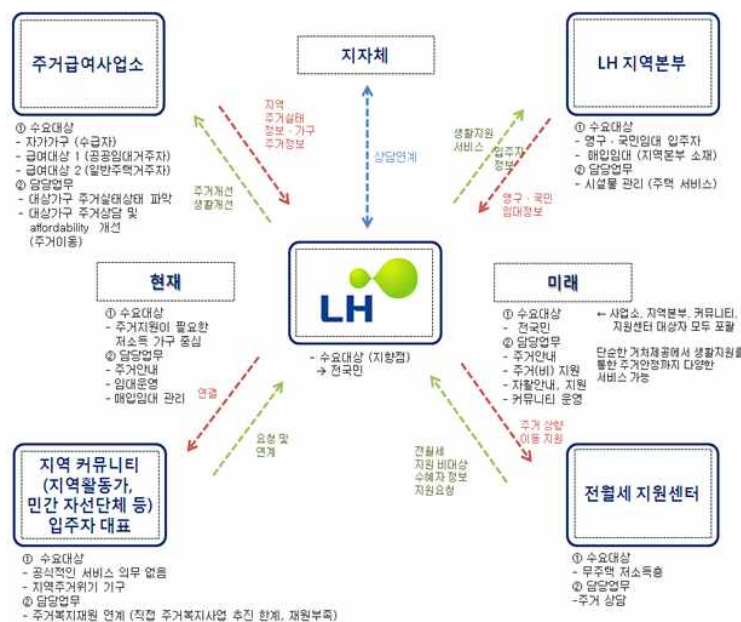
조직구성 원칙	범부처 위원회 안	국토교통부 내부조직 안
조직체계도	<p>[국가주거지원위원회]</p> <p>국무총리(위원장)</p> <p>국토교통부장관(간사)</p> <p>보건복지부, 농림축산식품부, 산업통상자원부, 환경부</p> <p>중앙 주거지원센터 [국토교통부 건축정책과]</p> <p>지역 주거지원센터</p>	<p>국토교통부 건축정책관 (국장급)</p> <p>업무협조 사업조정</p> <p>보건복지부, 농림축산식품부, 산업통상자원부, 환경부</p> <p>중앙 주거지원센터</p> <p>일반주택 관리, 주거복지</p> <p>지역 주거지원센터</p>
법적 통제력	보통	보통
범부처적 통합성	강함	약함
건축적 전문성	보통	강함
강력한 실행력	약함	강함
전달체계 실효성	보통	보통
민관협력 용이성	보통	보통
실행 용이성	보통	쉬움
지속가능성	보통	높음

2) 중앙 주거지원센터 구축방안

중앙 주거지원센터는 관련 업무의 전문성과 정책 지속성을 바탕으로 설립되어야 하며, 이에 따라 다음의 세 가지를 대안으로 제안하고자 한다.

▪ [대안1] LH 주거복지센터 활용 안

LH는 현재 주택정책과 관련하여 가장 전문성이 높은 조직이다. 물론 LH가 건축·토목 등의 시공업무에 대한 전문성이 높고, 주거지원의 큰 부분을 차지하는 연성서비스에 대한 전문성이 비교적 낮아 이를 담당하기에는 부적절하다는 의견도 많으며, 특히 최근 과도한 부채 문제로 사업을 적극적으로 추진하기에는 한계가 존재하는 부분도 있다. 그러나 2015년부터 본격적으로 시행될 국토교통부의 주거급여 사업 전담기관이 LH로 지정되었고, 이를 ‘주거급여사업소’를 통하여 시행하게 되면서 이미 LH의 전문성에 변화가 시작되고 있다는 점을 고려할 필요가 있다. 또한, 현재 LH가 구상하고 있는 장기적 주거복지 업무는 본 연구에서 제시하는 주거지원 서비스를 대부분 포괄하는 형태로, LH는 내부의 주거복지센터를 허브조직화하여 체계적 공급과 상담, 주거(비)지원, 자활지원 등 전반적인 주거지원 서비스를 수행하는 안을 이미 마련하고 있다.



[그림 5-2] LH 주거복지센터의 향후 업무연계도

* 출처: 문호근(2014), 주거급여와 연계한 주거복지서비스 체계구축 방안, 토지주택연구원, 미발행

이 안의 장점은 무엇보다도 기존 LH 주거복지센터, 주거급여사업소 및 지역본부, 전월세지원센터 등의 조직을 활용할 수 있어 ‘실현 가능성’이 높다는 것이다. 업무의 전문성 역시 높다고 볼 수 있으나, 건축 및 토목 업무를 제외한 연성서비스에 대한 전문성이 다소 부족한 면이 있다. 한편, 범부처적 통합성 측면에서는 한계를 나타내는데, 중앙부처 조직이 아닌 기업 형태의 LH가 타부처 사업까지 총괄·조정하는 것은 쉽지 않을 것으로 판단된다. 전달체계 측면에서는 LH 지역본부가 광역단위로 설치되어 있어 지방자치단체와의 긴밀한 협력이 필요한 주거지원 업무의 수행이 쉽지 않을 것으로 판단된다.

▪ [대안2] 민관협력형 중앙센터 신설 안

이 안은 현장에서 많은 주거지원 업무 경험을 축적한 민간 부문의 전문가를 활용하여 민관협력형 중앙센터를 설치하는 방안이다.

국내에는 이미 ‘사회복지공동모금회의 지원에 의한 지역별 주거복지센터 운영 사례’를 비롯하여 여러 기관에서 현장 밀착형 사업을 추진한 바가 있고, 이 과정에서 많은 현장 전문가들이 양산되었다. 따라서 이를 적극적으로 활용하는 방안을 고려할 수 있다.

이 안은 무엇보다도 ‘전문성’ 측면에 강점이 있으나 현실적으로 센터를 신설하는 것이 예산이나 조직 등 다소 정치적인 문제를 유발할 수 있기 때문에 실현 가능성은 높지 않을 것으로 보인다. 또한, 공조조직이 아닌 민간조직 형태로 구성될 경우 타부처와의 협력은 [대안1] 보다도 낮을 것으로 예상되며, 지방자치단체와의 협력을 통한 전달체계 구축 역시 쉽지 않을 것으로 판단된다. 반면 민간단체 및 지역 활동조직과의 연계와 협력은 용이할 것이다.

▪ [대안3] 광역 단위의 센터 대체 안

이 안은 주거지원 문제의 높은 현장성을 고려하여 별도의 중앙센터를 설치하지 않고, 광역 및 기초자치단체 단위에서 업무를 조정하는 방안이다. 즉, 중앙부처의 여러 사업을 개별 사업으로 두고, 광역 및 기초 단위에서 사업을 연계·통합할 수 있도록 제도를 개선하는 것이다. 이 경우, 중앙센터가 반드시 필요한 것은 아니며, 국토교통부의 담당 과가 관련 업무에 대해 느슨한 형태로 협력 업무를 수행하면 될 것이다.

그러나 이 안은 ‘전문성’과 ‘지속가능성’ 차원에서 큰 약점을 가지고 있다. 중앙센터

의 전문성이 부재한 상황에서 중앙 정책이 추진된다면 현재의 주거지원 사업들은 더욱 파편화될 가능성이 있으며, 대부분의 지방자치단체에 관련 전문성이 부족한 상황(단순히 중앙정부의 사업을 전달하는 업무를 담당하는 경우가 대부분)에서 다양한 업무에 대한 조정·통합을 위임하는 것은 매우 무책임하다는 비판도 있다.

▪ 각 대안 비교 검토

이상의 세 개 안은 대안의 차별화를 위한 이상적인 안으로서, 현실적으로는 세 개 안이 적절한 형태로 융합되는 ‘절충안’의 성격을 띠는 것이 바람직하다. 즉, 단기적으로는 조직 설립을 위한 예산적·시간적 부담을 고려하여 LH 등 기존 조직을 활용(대안1)함으로써 주거지원 업무의 기반을 구축하는 것이 중요하다고 판단된다. 그러나 앞서 제시한 바와 같이 LH의 조직특성과 역량 등의 한계를 고려할 때, LH 중앙센터가 중장기 대안이 되기는 힘들 것이다. 따라서 중장기적으로 LH의 역할을 보완할 수 있는 새로운 중앙센터(대안2)의 설립을 모색할 필요가 있다. 새로운 중앙센터는 주거지원에 대한 현장 경험이 풍부한 민간부문을 포괄하여 민관협력형으로 구성하는 것이 바람직하며, 초기에는 LH 중앙센터의 업무를 일부 위탁받는 형태로 운영하다가 성과를 평가하여 확대 여부를 결정할 수 있을 것이다. 또한, 이와 별개로 광역자치단체 차원에서 주거지원 업무를 명확히 구분하고, 이를 통해 중앙의 여러 사업을 통합하여 지역에 전달하는 모델(대안3)도 병행될 필요가 있다. 이는 주거지원 전달체계의 중간역할을 강화하는 전략이며, 지방자치단체의 역량 강화는 중장기적으로 효율적인 주거지원 전달체계를 구축하는 데 큰 도움이 될 것이다.

[표 5-2] 중앙 주거지원센터 구축에 대한 각 대안 비교

조직구성 원칙	LH 활용 안	민관협력 센터 신설 안	광역단위 센터 대체 안
법적 통제력	보통	보통	보통
범부처적 통합성	약함	매우 약함	중앙차원의 통합 필요 없음
건축적 전문성	보통 (연성서비스전문성 고려)	높음	낮음
강력한 실행력	강함	보통	낮음
전달체계 실효성	보통	보통	지자체에 위임
민관협력 용이성	보통	높음	보통
실행 용이성	높음	낮음	높음
지속가능성	높음	보통	낮음

3) 지역 주거지원센터 구축방안¹⁰⁷⁾

최근 주거급여가 개별급여로 개편되면서 국토교통부를 중심으로 LH와 지방자치단체를 통해 전달되는 체계가 구축되었다. 이에 국토교통부는 2014년 4월 ‘주택종합계획’을 통하여 “시·군·구에 주거복지 담당부서가 산재된 실정으로, 이를 통합하여 전담할 ‘주거복지팀’(6~7명)의 신설”을 추진하겠다고 발표한 바 있다. 이와 함께 지방자치단체 주거복지 업무분석 결과, 지방자치단체 주거복지 업무에 평균 6.55명이 소요된다는 내용도 함께 발표되었다.

이와 관련하여 지역 차원에서는 주거지원을 공공서비스의 한 영역으로 인정하고, 행정체계 내에 포함시키는 방안을 구상하여 지역간의 격차 없이 주거지원이 안정적으로 이루어질 수 있는 토대를 마련할 필요가 있다. 다만 서울특별시와 같이 역량을 갖춘 민간단체들이 다수 존재하는 지역에서는 행정 조직체계상 또는 내용상의 큰 변화 없이 민간위탁으로 아웃소싱(outsourcing)하는 것도 가능하다.

이에 본 연구는 지방자치단체 단위에 주거지원센터를 설치하는 방안으로 설치주체 및 운영방식, 중앙정부의 예산지원 여부를 기준으로 하여 크게 네 가지를 도출하였다.

[표 5-3] 지역 주거지원센터 설치 유형

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

▪ [대안1] 중앙정부 예산지원을 토대로 중앙정부가 직접 지역별 주거지원센터 설치 안

이 안은 전국적으로 표준화된 주거지원 모델 구축이 가능한 방안으로 이를 통해 소외지역 없이 주거지원 혜택이 고르게 돌아갈 수 있다. 그러나 무엇보다 중앙정부의 예산 부담 가중 문제가 크며, 중앙정부에서 활용할 가능성이 높은 LH 지역본부가 광역 단위로 분포되어 있어 주민들의 접근성에 제약이 발생할 수 있다는 점, LH의 연성적 서비스 전문성이 상대적으로 부족한 점 그리고 막대한 부채를 짊어지고 수익성이 낮은 사업에 LH가

107) 본 내용은 2014년 9월 24일 서울역 세미나실에서 개최한 “주거지원센터 구축방안 워크숍”의 김영찬 사무처장(전북주거복지센터), 남원석 박사(경기개발연구원)의 발제 자료와 참석자 토론을 바탕으로 정리함

적극적으로 나설 가능성이 낮다는 점을 감안하면 효과적인 지원체계 구축이 쉽지 않을 것으로 판단된다.

▪ [대안2] 중앙정부 예산지원을 토대로 지방자치단체가 주거지원센터 설치 안

이 안 역시 [대안1]과 마찬가지로 중앙정부의 예산지원을 통해 주거지원센터의 안정적인 운영이 가능하며, 지역간 주거지원의 혜택이 고르게 돌아갈 수 있다는 장점이 있다. 또한, 지방자치단체가 직접 주거지원센터를 설치·운영하므로 지역 주민들의 접근성을 충분히 고려할 수 있으며, 중앙정부가 직접 설치하는 것에 비해 지역의 주거소요에 더 민감하게 반응할 수 있다는 점도 중요한 장점이라고 할 수 있다. 다만, 여전히 중앙정부의 예산 부담이 존재하며, 주거지원 사업 추진에 있어서 지방자치단체의 적극성에 따라 지역간의 차이가 다소 발생할 수도 있을 것이다. 물론 예산을 지원하는 중앙정부가 적절한 가이드 라인을 제시하여 지방자치단체별 주거지원의 수준을 일정 정도 관리한다면 이러한 문제는 일부 완화될 수 있다고 판단된다.

▪ [대안3] 중앙정부 예산지원을 토대로 민관협력을 통한 주거지원센터 설치 안

이 안은 지방자치단체가 직영으로 설치하는 [대안2]와 달리 민간에게 일부 사업을 위탁하거나 주거지원센터 운영 자체를 민간에게 위탁 공모하는 방식이다. 중앙정부의 예산지원을 받고, 지방자치단체가 설치주체가 된다는 점에서 기본적으로 [대안2]의 장점과 단점을 동일하게 갖고 있다. 하지만 민관협력을 통한 주거지원센터 설치의 공공영역 전달 체계의 사각지대를 해소하고 민간의 다양한 전문자원 및 인적·물적 자원의 적절한 투입을 통해 효과적인 업무 수행이 가능하게 한다. 또한, 공공 및 민간영역의 네트워크 구축과 체계적인 운용을 통해 주거지원 전달체계의 효율성을 제고하고, 효과적인 주거지원 및 주거 문제 해소와 발전적인 주거지원 서비스 모델 구축을 기대할 수 있다.

▪ [대안4] 중앙정부의 예산지원 없이 지방자치단체 재량으로 주거지원센터 설치 안

이 안은 지방자치단체장의 정책 의지에 전적으로 의존하는 안이라고 할 수 있다. 중앙정부의 예산지원으로부터 자유롭다는 점에서 지방자치단체만의 창의적인 주거지원 모델 개발이 가능할 수 있겠으나, 해당 지방자치단체의 적극성 정도에 따라 주거지원 수준이

지역별로 천차만별이 될 수 있다. 또한, 지방자치단체의 안정적인 예산 확보가 곤란할 경우 주거지원의 지속가능성을 담보하기 어려울 것으로 판단된다.

▪ 각 대안 비교 검토

이상의 네 가지 대안은 각각 장단점을 가지고 있으므로 어느 한 가지를 선택하기는 쉽지 않으나 주거지원 프로그램의 현장밀착성, 생활밀착성을 고려한다면 [대안1]은 적절하지 않은 것으로 판단된다. 특히, 중앙정부 역할의 일정 부분을 LH에 기대하기도 쉽지 않은 상황이다. 한편, 주거지원센터의 필요성을 인식한다면 중앙정부의 예산지원은 필수적이며, 이것이 전제되어야 지역의 안정적인 주거지원이 가능하다는 점을 고려하여 [대안2]를 주축으로 하되, 민관협력 토대가 마련된 지역의 경우에는 [대안3]을 적극적으로 추진하는 것이 적절하다고 판단된다. 이와 함께 지방자치단체 인센티브 제공방식 등을 통해 [대안4]의 장점인 지방자치단체의 특성을 살린 창의적인 운영이 가능할 수 있도록 적극적으로 지원할 필요가 있다.

[표 5-4] 지역 주거지원센터 설치 유형별 장단점 비교

구분	대안1	대안2	대안3	대안4
장점	<ul style="list-style-type: none"> • 안정적 운영 • 표준화된 주거지원모델 구축 • 지역간 고른 주거지원 혜택 	<ul style="list-style-type: none"> • 안정적 운영 • 표준화된 주거지원모델 구축 • 지역간 고른 주거지원 혜택 • 주민 접근성 제고 	<ul style="list-style-type: none"> • 안정적 운영 • 표준화된 주거지원모델 구축 • 지역간 고른 주거지원 혜택 • 주민 접근성 제고 • 공공영역 전달체계 사각지대 해소 • 효과적인 업무수행과 전문성 강화 • 주거지원 전달체계 효율성 제고 	<ul style="list-style-type: none"> • 지자체별 창의적 운영
단점	<ul style="list-style-type: none"> • 중앙정부 예산부담 • LH 활용의 한계 (주민접근성, 지원역량, 재정여력 등) 	<ul style="list-style-type: none"> • 중앙정부 예산부담 • 지역간 주거지원 수준의 차이 발생 우려 	<ul style="list-style-type: none"> • 중앙정부 예산부담 • 지역간 주거지원 수준의 차이 발생 우려 	<ul style="list-style-type: none"> • 지역간 주거지원 수준의 차이 발생 우려 • 지자체 재정 여력에 따른 지속가능성 우려

3. 주거지원센터의 역할 및 주요 업무

1) 주거지원센터의 지원범위 및 역할

주거지원센터는 공공에서 시행하는 주거지원 정책과 사업의 중간지원조직으로서 주택의 성능개선과 주거 안정을 목적으로 하는 주택 개·보수 및 관리에 관한 물리적·비물리적 지원업무를 담당한다.

세부적인 업무는 크게 ‘일반가구를 대상으로 하는 주택관리’와 ‘주거약자가구를 대상으로 하는 주거지원’으로 구분되며, 관련 사업 통합 관리, 사업 사례 관리, 데이터베이스(DB) 등 관련 인프라 구축 및 관리, 민관협력 네트워크 구성, 전문가 자문단 운영 등의 업무를 수행하게 될 것이다.

이에 앞서 검토한 조직구성 대안을 토대로 하여 향후 설립될 주거지원센터는 ‘중앙단위의 관리·지원조직’과 ‘광역단위의 지원조직’, ‘기초단위 실행조직’을 통해 통합적인 전달체계를 구성하도록 한다.

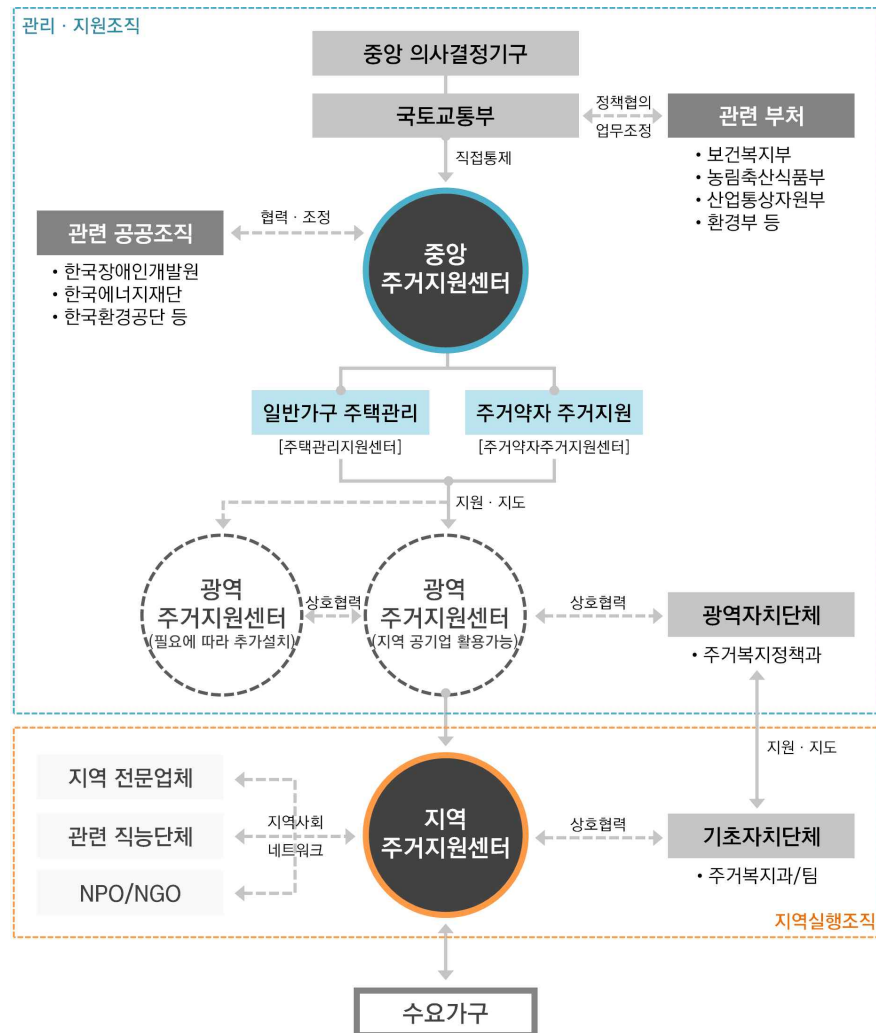
■ 주거지원센터의 지원범위

주거지원센터는 지역 단위의 재고주택 관리를 통한 성능 개선과 주거 취약계층의 주거복지 향상을 지원하기 위한 조직이다. 이에 주거지원센터는 우선적으로 국토교통부의 주거환경개선사업 및 주거급여사업 등과 각 지방자치단체 차원의 집수리사업 등 취약계층을 대상으로 하는 공익형 집수리사업을 지원한다. 이와 함께 주거환경관리사업구역, 도시재생사업지역 및 일반단독주택 밀집지역 내 주택신축과 개·보수 등 일반 주거지역의 주택 정비사업에 대한 지원도 포함한다. 한편, 임대주택 입주 등 주거이동이 필요한 가구와 주거비지원 등이 필요한 가구의 경우 연계 지원하도록 한다.

주거지원센터의 1차적인 지원대상은 주거취약계층으로, 이들의 주거문제를 해결하는 것이 최우선 과제이다. 그러나 노후 주거지역에서의 주택관리 및 재생문제, 임대차분쟁 등 주거문제는 일반가구에게까지 발생할 가능성이 높으므로 센터의 지원대상은 관할 지역 내 주거지원 소요가 있는 모든 주민을 대상으로 확대될 필요가 있다. 단, 취약계층과 일반주민 등 주민특성과 서비스 유형에 따라 무료와 유료 서비스로 구분하여 지원하도록 한다.

■ 주거지원센터의 역할

중앙 주거지원센터는 중앙의 의사결정기구 및 국토교통부의 통제 하에 관련 부처 및 관련 공공조직과의 협력 관계를 유지하며 주거지원 서비스의 총괄 조직으로 운영한다. 중앙조직의 역할은 정책개발 및 제안, 지역 주거지원센터 관리, 주택 및 가구 DB 관리 등으로 지원 및 관리 업무를 수행한다.



[그림 5-3] 주거지원센터의 운영체계

광역단위의 지원조직은 지방자치단체의 특성에 따라 행정체계 내에 관련 부서를 설치하여 운영하거나 지역 공기업이 있을 경우(SH 공사, LH 지역본부 등) 이를 활용하는 등 다양한 방법으로 운영할 수 있을 것이다. 조직 인력은 중소기업의 인원으로 구성하되, 인구규모나 행정체계 등의 지역 특성에 따라 인력 규모를 유연하게 운영하도록 한다. 예컨대 주거지원 관련 상담업무를 강화할 경우 관련 인원을 충원하는 등 경우에 따라 적합한 방안을 선택할 수 있을 것이다. 또한, 서비스 대상지역이 광범위하고 취약계층의 비율이 높을 경우에는 소규모 센터를 여러 개 배치하는 방안도 고려 가능하다. 이 경우 광역조직은 중앙 사업의 효과적 전달 및 지역사회 내 조사, 시·도 차원의 정보 관리 등의 역할을 수행하여야 한다.

기초단위의 주거지원센터는 실질적인 주거지원 업무를 담당하는 조직으로, 광역단위 조직과 마찬가지로 지역 특성에 따라 다양한 형태로 구성 가능하다. 예컨대 직영으로 운영할 경우, 전주 해피하우스센터(3개센터 12명)나 익산 주택문화창의센터(1개센터 7명)의 경우처럼, 약 10명의 인력으로 조직을 구성할 수 있을 것이다. 또는 도시와 농어촌 등의 지역 특성에 따라 적합한 인력으로 구성하되, 건축 및 사회복지 분야의 인력을 포함하는 전문 인력으로 구성되어야 한다. 지역조직은 상담과 정보제공을 기본 업무로 수행하며, 관련 사업을 종합적으로 관리하고, 지역 DB를 구축하며 지역사회 네트워크를 형성하는 등 지역의 주거문제에 따라 적합한 업무를 수행할 수 있도록 한다.

2) 주거지원센터의 세부 업무 내용

(1) 중앙 주거지원센터¹⁰⁸⁾

중앙 주거지원센터는 주거지원 관련 업무의 전문성을 기반으로 하여 주거지원 사업이 효율적으로 운영될 수 있도록 지원하고, 지역 주거지원센터의 서비스 품질과 역량 강화를 위한 여러 제반 업무를 수행한다.

▪ 주거지원 정책·사업

중앙 주거지원센터는 중앙정부 차원의 주택 개·보수 및 주거환경 개선 등 주거지원

108) 1차년도 연구결과 참조; 김상호 외(2013), 저소득층 주거환경개선센터 구축 및 운영방안에 관한 연구(1), pp.160-1, 건축도시공간연구소

정책·사업의 체계적 추진과 수행을 위하여 관련 사업에 대한 운영과 평가를 지원한다. 즉, 현재 여러 부처에서 추진되고 있는 관련 사업의 효율적인 연계방안을 모색하여 주거지원 관련 전달체계의 효율성을 확보하고, 주거지원 서비스의 질이 제고될 수 있도록 한다.

▪ DB 통합 관리 등 관련 인프라 구축 및 관리

중앙 주거지원센터는 관련 사업의 효율적 운영과 관리를 위한 인프라를 구축하여야 한다. 이에 무엇보다 지역 주거지원센터에서 구축하는 DB에 대한 총괄 관리 역할을 수행하도록 한다. 즉, 지역 센터에서 작성하는 해당 지역 DB를 취합하여 종합적인 시스템을 구축하고, 이를 GIS 시스템과 연계하여 장소 단위 관리체계를 구축한다. 장기적으로는 이를 사회복지통합관리망(행복e음)과 연계하여 주택·가구의 통합 관리체계를 마련한다.

또한, 주거지원센터 홈페이지를 구축하여 관련 사업 및 각 지역 주거지원센터에 대한 정보를 제공하고, 주택 개·보수에 관한 표준견적 산출시스템 등을 관리하여 주거지원의 중요성에 대한 사회적 인식이 확산되도록 노력한다.

▪ 지역 주거지원센터 지원 프로그램 기획·운영

중앙 주거지원센터는 중앙과 지역 간의 행정전문능력 차이를 최소화하고, 지역 주거지원센터 인력의 역량 강화를 위한 업무를 수행한다. 이에 지역 주거지원센터 실무자를 위한 교육 및 훈련 프로그램을 기획하여 정기적으로 운영하고, 이들을 대상으로 하는 정기 간담회 및 공동 워크숍 등을 개최한다. 이와 함께 관련 전문가들을 지역 센터에 정기적으로 파견하여 자문을 제공하도록 한다. 이를 통해 지역 센터 실무자들의 업무수행 역량과 전문성을 강화하고 센터를 통해 제공되는 서비스의 품질을 확보할 수 있을 것이다.

또한, 지역 센터의 사례 자료 등 기초 자료를 분석하여 주거지원센터 운영 매뉴얼 및 유형별 주택 개·보수 가이드라인, 사업 이력 관리 카드, 사례관리 및 상담매뉴얼 등 센터의 효율적 운영을 위한 각종 가이드라인과 매뉴얼을 작성하여 제공하도록 한다.

▪ 관련 연구 수행

중앙 주거지원센터는 향후 주거지원센터가 지속적·안정적으로 운영되기 위한 관련

연구를 수행하고, 지역 단위 센터의 의견을 수렴하여 주거지원 관련 제도·정책 개선을 위해 노력하여야 한다. 또한, 중앙과 지역 간의 정기적인 협조체계를 마련하여 지역별 진행 상황, 실적, 분쟁 등의 문제를 종합하고 이를 개선하기 위한 관련 연구를 지속적으로 수행하도록 한다.

(2) 지역 주거지원센터

지역 주거지원센터는 장소 단위의 주거지원을 위한 실행조직으로 관련 사업 통합관리, 상담 및 정보제공, 지역 DB 구축 및 관리 등의 업무를 수행한다.

▪ 관련 사업 통합 관리

지역 주거지원센터는 해당 기초자치단체와의 협력을 통해 주택 개·보수 사업 통합관리 체계를 구축하여야 한다. 이는 중앙정부 및 광역자치단체 차원에서 별도로 추진되는 주택 개·보수 사업을 기초자치단체 차원에서 통합 운영하여 중복 수혜가구를 방지하고, 나아가 여러 사업을 연계하여 종합적인 주택 개·보수가 가능하도록 지원하기 위함이다. 이에 따라 취약계층을 대상으로 하는 공익형 사업뿐만 아니라 일반가구 및 특정 조건을 충족하는 가구를 대상으로 하는 융자지원 사업에 대해서도 정리하여 효과적으로 활용할 수 있는 방안을 모색하여야 한다. 이를 위하여 공익형 사업의 조건을 지원대상, 지원방식, 지원금액, 지원항목 등으로 구분하여 체계적으로 관리하고, 지원절차를 단순화할 필요가 있다. 그리고 이를 DB와 연계하여 대상가구 선정 과정과 지원금액을 고려한 지원범위를 설정하는 과정에서 활용하도록 한다. 또한, 민간부문의 사회공헌사업이나 지역 내 관련 자원봉사 활동도 함께 관리하여 지원대상에 포함되지 못하는 못하지만 긴급하게 대응해야 하는 경우에 활용할 수 있도록 한다.

한편, 주택 개·보수 사업을 실시한 경우, DB에 시공사진과 구체적인 공사내역을 기록하여 추가 공사를 진행할 때 참고할 수 있도록 함으로써 연속적인 개·보수를 시행할 수 있을 것이다. 이는 향후 개별 주택에 대한 점검과 적절한 대응에도 활용할 수 있고, 다양한 사례를 정리하여 집수리 유형별 대처 방안 등 매뉴얼 작성의 기초자료로 활용할 수 있을 것이다.

▪ 주거지원 관련 정보 제공 및 상담창구 운영

지역 주거지원센터는 열악한 주거환경에 거주하는 취약계층 등에게 자신이 처한 상황에서 활용 가능한 공공의 주거지원 사업 정보를 맞춤형으로 제공하여야 한다. 즉, 수급 가구 및 차상위가구, 주거약자가구 등 소득수준과 가구특성을 고려하여 지원자격을 충족하는 사업에 대해 지원범위와 비용, 절차 등 구체적인 정보를 제공함으로써 취약계층의 주거지원 소요에 적극적으로 대응하는 것이다. 이를 위하여 정부 정책의 주요 대상 DB를 활용하도록 하고, 주거지원센터를 직접 방문하는 취약계층 외에도 관련 사업에 대한 안내장을 발송하거나 정기방문을 통해 필요한 정보를 제공하도록 한다.

또한, 지역 주거지원센터는 현재 취약계층이 거주하는 주택의 상황을 정확하게 진단하고, 거주가구의 욕구와 경제적 여건을 반영하여 지원 및 선택 가능한 방법을 제시하는 등 주거지원과 관련된 기본적인 상담을 상시적으로 실시하여야 한다. 그리고 기본 상담을 통해 센터에서 지원할 수 있는 사업으로 파악될 경우 이와 연계해 주고, 낮은 수준의 개·보수 등으로 해결이 가능한 경우 센터가 확보하고 있는 해당 공정 지역 업체 목록을 제공하여 선택할 수 있도록 지원할 수 있다. 본격적인 개·보수 관련 계획을 수립해야 하는 경우에는 필요한 개·보수 범위에 따른 대략적인 공정과 공사비용에 대한 정보를 제공하여 주민이 직접 자신의 상황을 고려하여 기본적인 방향을 설정할 수 있도록 지원한다.

기본 상담 이후, 주택 개·보수와 관련된 추가 상담을 원하는 주민에 대해서는 공공건축가와 연계하여 전문적인 상담을 받을 수 있도록 지원한다. 공공건축가의 경우 초기 단계에서는 건축 실무 경험이 있는 전문인력을 주거지원센터 마을건축가로 선정하여 지역 사회 재능기부 차원에서 상담건별로 비용을 지불하는 형식으로 운영하고, 홍보를 통해 수요가 확인되면 마을건축가를 상근직으로 위촉하여 상시적으로 대응할 수 있을 것이다. 이는 상담 수요에 따라 탄력적 운영이 필요하므로 권역별로 공공건축가를 위촉하여 요일별로 각 지역 센터에 순환 배정하는 방식도 고려 가능하다. 단, 전문 상담서비스는 크게 현장 방문을 통한 주택상태 평가, 거주가구의 특성과 여건을 고려한 개·보수 방향 및 범위 제시 등으로 한정하고, 이를 구체적으로 명시하여 공공건축가에게 과도한 부담이 되지 않도록 할 필요가 있다.

▪ 지역 DB 구축 및 관리

지역 주거지원센터는 해당 지역의 주택상태 및 주택 개·보수 이력, 가구특성이 통합된 DB를 구축해야 한다. 그러나 DB 구축을 위한 사전조사는 상당한 인력과 시간이 소요되는 작업이므로 해당 지역이 주거환경관리사업구역 및 도시재생사업지역 등으로 지정되거나 중앙정부 및 지방자치단체의 공모사업을 통해 주택 개·보수를 주된 사업으로 추진할 때마다 구역 내에 위치한 주택의 사전조사를 실시함으로써 단계적으로 주택상태 현황 DB를 구축할 수 있을 것이다. 또한 DB 구축을 위한 별도의 예산을 확보할 필요가 있으며, 자체적으로 수행할 여건이 되지 않을 경우에는 지역 내 관련 사회적기업 등에 위탁하는 방안도 고려 가능하다. DB 구축 시에는 주택의 물리적 상태뿐만 아니라 가옥주 및 세입자와 관련한 가구특성, 개·보수에 대한 욕구도 함께 조사하여 관련 사업과 연계가 필요할 경우 원활하게 진행할 수 있을 것이다. 또한, 향후 DB가 구축된 주택에 대해 사업을 시행할 경우, 개·보수 범위 및 방법, 재료, 공사비 등 개·보수 관련 사항을 구체적으로 작성하여 DB에 추가함으로써 DB를 지속적으로 개선해나갈 수 있을 것이다.

한편, 공공의 관련 사업이 유사한 지원조건으로 정책의 사각지대를 해소하지 못하고 오히려 중복가구가 발생되고 있으므로 주택 소유관계 및 소득수준을 고려하여 별도의 DB를 구축할 필요가 있다. 특히, 주거급여와 같이 지원조건 충족 시 신청을 통해 지원이 가능한 사업을 우선적으로 구축하는 것이 중요하다. 이는 주택을 소유하고 있는 수급가구에 지원대상이 한정되므로 해당 주택과 가구에 대한 DB를 구축한다면, 다른 사업과의 중복지원 방지가 가능할 뿐 아니라 단계적 주택 개·보수로 주거환경 개선 효과 또한 제고할 수 있을 것이다. 또한, DB 구축 시 주택 주소를 기반으로 한 GIS 시스템을 활용함으로써 기초자치단체 내 분포 현황 파악 및 집중 구역에 대한 단계적 관리계획 수립 시 활용할 수 있을 것이다. 장기적으로는 수급가구 및 차상위가구 등 정부 정책의 주요 대상에 대해서 주택 소유여부와 상관없이 주택 개·보수 사업 지원 현황 및 내용에 관한 DB를 구축하여 다양한 공익형 사업 지원대상 선정과정에서 참고할 수 있도록 한다.

한편, 주거약자 지원법 제정으로 장애인·고령자 등 주거약자가구의 안전하고 쾌적한 거주와 주거환경 개선을 위한 법적 근거가 마련됨에 따라 점진적으로 이들을 대상으로 한 무장애화 사업이 확대될 것으로 예상된다. 주거약자를 대상으로 하는 주택 개·보수 사업은 일반적인 주택 개·보수 사업 외 안전사고 예방 및 이동 편의성 증진을 위한 무장애화 시

공을 추가해야 하므로 이에 대한 별도의 DB 구축이 필요할 것이다. 무장애화 사업 관련 DB 구축은 제한된 예산 범위 내에서 지원대상의 욕구에 가장 효율적으로 대응할 수 있는 방법을 모색하는 근거로 활용할 수 있고, DB가 지속적으로 구축되면 주거약자 유형에 따라 개·보수 범위와 방법, 비용 등을 구체적으로 파악할 수 있을 것으로 예상된다.

▪ 주택 개·보수 표준견적 산출시스템 구축

지역 주거지원센터는 지역 내 주택 개·보수 업체들의 다양한 견적서를 일반 주민들이 이해하기 쉽게 표준화하여 견적 산출체계를 마련하는 업무를 해야 한다. 즉, 주요 공정별 산출체계를 구축하여 개·보수를 준비하는 주민들이 자신에게 필요한 공정에 따른 공사 내용과 비용을 확인할 수 있도록 하는 것이다. 이를 위해서는 지역 내 개·보수 업체들이 독자적으로 사용하는 견적서를 수집·분석하여 개·보수의 공정을 표준화한 뒤, 시장조사를 통해 재료 단가와 기능공별 인건비를 책정하고 공사 난이도에 따른 소요 인력을 추정하여 공정별 산출내역을 구체화해야 한다. 향후 표준견적서가 보편적으로 활용되면, 개·보수 관련 견적으로 인한 갈등을 예방하고, 업체에 대한 주민들의 신뢰도를 높일 수 있을 것으로 기대된다.

그리고 주거지원센터 홈페이지 내에 표준견적 산출시스템을 구축하여 소비자와 공급자, 즉 주택 개·보수를 희망하는 주민과 지역 내 관련 업체 양측이 모두 쉽게 접근할 수 있도록 할 필요가 있다. 또한, 표준견적 산출시스템이 지역 내에서 활발히 활용될 수 있도록 해당 구청 및 주민자치센터의 관련 부서에서 주민들에게 적극 홍보하도록 한다. 이를 통해 소비자인 주민은 자신의 주택을 개·보수하기 전에 공사 범위에 따른 공사비용을 대략적으로 추정할 수 있기 때문에 조달 가능한 예산 범위 내에서 개·보수 계획을 수립하는 것이 가능할 것이다. 공급자인 업체 또한 견적서 작성에 소요되는 시간을 단축할 수 있고, 공정별로 상세한 공사 범위를 설정하고 공사 난이도도 고려하기 때문에 견적서 작성 오류로 인한 고객과의 갈등과 경제적 손해 예방이 가능할 것이다.

이러한 견적산출은 시장의 상황에 민감하게 대응해야 현장에서의 활용도를 높일 수 있으므로 매년 정기적으로 산출시스템을 평가·보완할 필요가 있다. 그러나 이를 상시적으로 대응하는 것은 사실상 불가능하기 때문에 연 1회 표준견적 산출시스템의 세부 내역을 홈페이지를 통해 공개하고 이를 산출시스템에 반영하는 방식이 적절할 것으로 생각된다.

향후 지역 내 주택 개·보수 활성화로 공정별 공사에 대한 경험과 노하우가 축적되면 사례 조사를 통한 기록과 평가도 병행할 수 있을 것이다.

▪ 지역 내 주거지원 관련 네트워크 구축 및 역량 강화

지역 내 주택 개·보수 공급주체는 업체뿐만 아니라 개인을 포함하여 크게 영리 주택 개·보수 업체, 주택 개·보수 사회적기업, 주택 개·보수 관련 건설근로자(기능공 및 단순노무직) 등으로 구분할 수 있다. 지역 주거지원센터는 이와 같이 다양한 지역 공급주체 정보를 수집하여 유형별로 주소, 이름, 연락처, 시공 가능한 공정범위 등에 대한 DB를 우선적으로 구축하고, 홈페이지 내 직접 입력 및 전화연락을 통해 자발적으로 등록할 수 있도록 유도할 필요가 있다. 이 중 업체 관련 DB는 주택 개·보수 관련 상담 시 주민에게 제공하여 주민들이 필요에 대응하여 스스로 업체를 선택할 수 있도록 지원하기 위함이고, 개인 관련 DB는 업체에게 제공하여 주택 개·보수 공사를 진행할 때 필요한 인력을 신속히 확보할 수 있도록 지원하기 위함이다. 향후 주거지원센터의 DB를 활용한 주택 개·보수 실적이 증가하면, 업체별로 시공 가능한 공정에 대한 사진과 내역, 비용 등을 포함한 사례 정보를 제공하여 주민들의 업체에 대한 신뢰도를 높일 수 있을 것이다.

한편, 지역 내 주택 개·보수 산업의 영세성을 극복하기 위한 방안으로 공정별 협업을 통하여 일감 확보를 지원하는 것이 필요하다. 이를 위하여 단기적으로는 주택 개·보수 주체 DB를 통해 네트워크 구축의 필요성을 홍보하고, 네트워크의 취지와 가치에 공감하는 주체들이 참여하는 네트워크를 구축하여 개별 개·보수 사업을 추진할 때 필요한 인력을 자체적으로 연계할 수 있도록 지원한다. 장기적으로는 지역 내 주택 개·보수 주체들이 협동조합을 구성하여 건설 시장에서 경쟁력을 확보할 수 있도록 지원한다. 영세한 규모일 경우, 주택 개·보수 관련 모든 공정에 대해 기술력을 확보하기 힘들기 때문에 공정별로 역할을 분담하여 기술력 향상을 위해 노력하는 것이 효과적일 수 있다.

은평구 공정건축협동조합 사례

- 2013년 은평구 내 11개 건축 관련 업체가 100만원씩 출자금을 모아 설립한 협동조합으로, 영세업체들이 건축공사 수주에서 소외되는 현실을 극복하기 위해 설립
- 조합이 공사를 수주하고, 조합원들이 공정별로 일감을 분배하는 형태로 운영. 또한, 조합원들에게 월 2회 저소득층 무료 집수리에 참여하는 것을 의무화하여 재능 기부를 통한 지역사회 공헌에 적극 참여

▪ 주택 개·보수 검사원 운영 및 취약계층 정기 방문체계 구축

현재 주택 개·보수를 추진하는 가구 중에는 경제적 부담 등으로 건축가가 아닌 지역 내 주택 개·보수 업체에게 공사를 의뢰하는 경우가 많다. 그러나 해당 업체의 기술력이나 공사 내용 및 비용의 적정성에 대한 신뢰도는 다소 낮은 편이다. 이러한 불안감을 완화하기 위해 신청자를 대상으로 ‘주택 개·보수 검사원’(가칭)을 파견하여 개·보수 현장을 점검할 수 있도록 한다. 주택 개·보수 검사원은 견적서 내용을 토대로 공정별로 주택 개·보수가 실시되고 있는지, 적절한 성능의 재료를 사용하였는지 등을 점검하고 주택 개·보수 공사과정과 관련한 주민의 고민 상담 및 공사업체 대응을 지원한다. 검사원 방문 비용은 유료로 운영하되 저렴하게 책정하여 일반 주민들이 비용 부담을 크게 느끼지 않도록 할 필요가 있다. 또한, 신청 자격을 일정 수준 이하의 주택 가격 및 규모로 제한하여 일반 주민의 이용률을 높이는 것이 중요하다. 검사원 운영은 주민 신청을 기반으로 하는 것이 바람직하며, 기초자치단체 차원에서 생활권을 기반으로 구역을 구분하여 순환 방문하는 형태가 효율적일 것으로 판단된다.

또한, 주택 개·보수 검사원은 수급가구, 독거노인가구, 장애인가구 등 취약계층 거주 주택을 정기적으로 방문하여 주택상태를 점검하고, 전등·수도꼭지·방충망 등 간단한 수선에 즉각적으로 대응하는 역할도 병행할 수 있다. 정기 방문을 통해 주택상태를 사전에 파악하고 이에 대응함으로써 취약계층의 주거환경이 쾌적하게 유지되도록 하고, 무료 주택 개·보수 사업을 진행할 때 취약계층이 필요로 하는 개·보수 방식과 범위에 맞추어 정확하게 연계할 수 있을 것이다. 나아가 중복지원이 가능한 주택 개·보수 사업을 취약계층의 특성에 맞추어 복합적으로 적용하여 다양한 부분의 주택 개·보수를 순차적으로 진행하는 것도 가능할 것이다. 주택 개·보수 검사원은 정기방문 결과를 DB에 지속적으로 기록하여 현재 취약계층의 주택 상태에 대한 정확한 진단이 가능하도록 해야 할 것이다.

▪ 마을건축가를 활용한 마을단위 주택 개·보수 지원

지역 주거지원센터가 위치하는 지역이 노후 주택이 밀집한 지역일 경우, 장기적인 전망을 갖고 점진적으로 주택을 개·보수하여 주거환경을 개선하는 계획을 수립하도록 지원할 필요가 있다. 특히, 계획 수립 과정에서 개·보수를 희망하는 주민들이 참여해야 계획 수립 이후 공공과 연계하여 사업으로 발전할 가능성이 크므로, 중앙정부나 지방자치단체

에서 추진하는 공모사업을 활용하고, 개·보수 유형별로 대표 사례를 선정하여 주택상태조사 등을 실시함으로써 지역 실정에 맞는 계획 수립을 지원해야 한다. 또한, 마을단위 주택 개·보수 계획을 바탕으로 효과적인 개·보수를 추진할 수 있는 방안을 모색하고, 주거환경 관리사업이나 도시재생사업 등에 대한 정확한 정보를 제공하여 신청할 수 있도록 함으로써 마을단위 개·보수가 활성화되도록 한다. 구역 지정을 통한 도시계획사업 추진이 어려운 지역에 대해서는 주민의 가구특성과 경제적 여건을 고려하여 다양한 주택 개·보수 사업과 연계할 수 있도록 주민설명회 개최, 현장상담소 운영 등을 추진하도록 한다.

한편, 마을 단위의 주택 개·보수를 본격적으로 추진할 경우 개별 주택 개·보수 현장을 점검·지원하는 마을건축가가 필요하며, 주거지원센터에서 마을건축가를 선정하여 해당 마을에 파견할 수 있을 것이다. 마을건축가는 해당 기초자치단체에 거주하거나 활동하는 건축가 중에서 지역 내 주택특성과 마을단위 주택 개·보수를 통한 주거환경 개선에 대한 취지와 가치를 충분히 공감하고 재능기부를 통해 지역사회에 공헌하려는 건축가를 우선하여 선정하도록 한다. 이렇게 선정된 마을건축가는 규제·감시와 같은 부정적인 역할보다는 마을경관 보존과 주택의 성능 향상 등을 촉진하는 긍정적인 역할로 인식되는 것이 중요하다. 주민들은 마을에 파견된 마을건축가와 함께 마을경관 가이드라인과 주택 성능 개선 체크리스트를 작성하고 주택 개·보수 과정에서 스스로 참여함으로써 마을경관을 지키고 주택 성능을 개선할 수 있도록 해야 할 것이다.

[표 5-5] 중앙 및 지역 주거지원센터의 주요 업무

	업무 내용	
중앙 주거지원센터	① 정책·사업 기획 및 제안, 평가	<ul style="list-style-type: none"> • 국가적 차원의 주거지원 정책·사업 추진을 위한 업무 지원 • 각 사업에 대한 총괄적 평가
	② 지역센터 지원 프로그램 기획·운영	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • 지역 주택 및 가구 DB 총괄 관리 • 사회복지통합관리망(행복e음) 연계
	④ 관련 연구 수행	<ul style="list-style-type: none"> • 지역 주거지원센터 의견 수렴 • 관련 제도 개선을 위한 연구 수행
지역 주거지원센터	① 관련 사업 통합 관리	<ul style="list-style-type: none"> • 지방자치단체와의 협력을 통한 사업 통합 관리체계 구축 • 사업 이력 기록
	② 주거지원 관련 정보 및 상담창구 운영	<ul style="list-style-type: none"> • 취약계층에 대한 맞춤형 정보 제공 • 기본상담 및 유료 전문상담서비스 제공
	③ 지역 DB 구축 및 관리	<ul style="list-style-type: none"> • 지역단위 주택상태 및 개·보수 이력, 가구특성이 통합된 DB 구축 • 고령자·장애인 등을 위한 무장애화 사업 관련 DB 구축
	④ 주택 개·보수 표준견적 산출시스템 구축	<ul style="list-style-type: none"> • 시장조사 등을 통한 표준견적 산출시스템 마련 • 홈페이지 내 표준견적 산출시스템 구축 및 홍보
	⑤ 지역 내 주거지원 네트워크 구축 및 역량 강화	<ul style="list-style-type: none"> • 지역 내 공급주체 관련 정보수집 및 DB 구축 • 지역 내 관련주체 네트워크 구축
	⑥ 주택 개·보수 검사원 운영 및 취약계층 정기 방문체계 구축	<ul style="list-style-type: none"> • 주택품질 향상을 위한 주택 개·보수 검사원 제도 운영 • 주택 개·보수 검사원을 통한 주택상태 점검 및 대응을 위한 취약계층 정기 방문
	⑦ 마을건축가를 활용한 마을단위 주택 개·보수 지원	<ul style="list-style-type: none"> • 노후주거지에 대한 마을단위 주택 개·보수 계획 수립 지원 • 마을건축가 선정 및 파견

4. 주거지원센터의 운영 및 정착을 위한 제도적 지원방안

1) 주거지원센터의 안정적 설치·운영을 위한 법령 개정 방안

향후 주거지원센터가 안정적으로 운영되기 위해서는 센터 설립과 관련된 법령에서 규정하고 있는 내용의 조정이 필요하다. 현행 법체계 하에서 유사 센터 간의 역할과 업무가 중복 규정되어 있어 조직의 과잉이 우려되기 때문이다. 이에 우선 건축법과 주거약자 지원법에서 규정하고 있는 센터 설립 관련 주요 내용을 비교하면 다음 표와 같다.

[표 5-6] 건축법 및 주거약자 지원법의 센터 설립 관련 규정 사항 비교

	건축법 “주택관리지원센터”	주거약자 지원법 “주거약자 주거지원센터”
설치권한	특별자치시장·특별자치도지사 시장·군수·구청장	국가 시·도지사 시장·군수·구청장
지원대상	단독주택 및 공동주택 (「주택법」 제43조제1항에 해당하는 공동주택 제외)	65세 이상인 사람 「장애인복지법」 제2조제2항에 해당하는 장애인 그 밖에 대통령령으로 정하는 사람
주요업무	1. 건축물의 에너지효율 및 성능 개선 방법 2. 누전(漏電) 및 누수(漏水) 점검 방법 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	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

‘주택관리지원센터’와 ‘주거약자 주거지원센터’는 업무의 지원대상이 ‘주택’인지 또는 ‘가구’인지에 따라 성격이 구분된다. 그러나 주요 업무 측면에서 살펴보면 대상 주택의 개·보수를 중심으로 이와 관련된 업무를 수행하는 데에 공통점이 있다. 따라서 주택 개·보수 업무를 중심으로 양 센터 간의 기능을 조정하여 통합 운영이 가능할 것으로 판단된다.

한편, 도시재생 특별법에 의한 도시재생지원센터의 경우 지원대상과 업무범위 측면에서 ‘주택관리지원센터’ 및 ‘주거약자 주거지원센터’와 다소 상이하다. 즉, 도시재생지원센터는 해당 지역의 도시재생 관련 계획수립과 관련 사업추진을 지원하는 조직으로 지원대상 및 업무범위가 앞의 두 센터를 포괄한다고 볼 수 있다. 따라서 향후 주거지원센터를 설치하게 될 경우 도시재생지원센터와의 관계 설정 또한 중요할 것으로 예상되며, 이에 따라 주거지원센터의 설치와 운영을 위한 관련 법령 개정 방안을 정리하면 다음과 같다.

■ 센터의 위상 정립 및 중복 설치 방지

본 연구는 최근 주거지원 업무의 경향성과 향후 전개될 관련 정책의 방향 설정에 근거하여 해당 업무의 ‘건축적 전문성’을 강조한 바 있다. 따라서 주거지원센터는 건축법 제35조의2(주택의 유지·관리 지원) 및 동법 시행령 제23조의7(주택관리지원센터의 설치 및 운영)에서 규정하고 있는 ‘주택관리지원센터’가 중심이 되어 관련 업무를 수행할 것을 제안한다. 주택관리지원센터의 경우 관리주체가 부재한 주택을 대상으로 업무를 수행하여 주거약자 주거지원센터의 지원대상 가구를 포함할 수 있으며, 업무의 범위 역시 주택문제 및 제반업무로 규정되어 있어 건축적 전문성을 바탕으로 하고 있다고 판단되기 때문이다. 이에 주거약자 주거지원센터 설치를 규정하고 있는 주거약자 지원법 제17조(주거지원센터의 설치 등)에 ‘유사기관에 지정’에 관한 항목을 추가하고, 시행령을 통해 지정기관으로 건축법의 주택관리지원센터를 활용하도록 규정하고자 한다.

[표 5-7] 주거약자 지원법 개정 방안

	현행	개정
제17조 (주거지원센터의 설치 등)	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. ... ② 국가, 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 센터의 운영을 주거약자에 대한 주거지원 업무를 수행하는 데 적합한 조직·인력 등 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 자에게 위탁할 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> ... ② 국가, 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 센터의 운영을 주거약자에 대한 주거지원 업무를 수행하는 데 적합한 조직·인력 등 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 자에게 위탁할 수 있다.

한편, 도시재생 관련 사업은 최근 활발하게 추진되고 있는 공공 사업으로, 현재 여러 지방자치단체에서 도시재생지원센터의 설치를 검토하고 있는 상황이다. 따라서 향후 도시재생지원센터가 이미 설치·운영되고 있는 지역에 주거지원센터를 새로 설치하고자 할 경우, 기존 조직인 도시재생지원센터를 활용하여 조직의 중복을 방지할 필요가 있다. 센터의 지원업무 내용과 범위를 고려하였을 때 주거지원센터가 도시재생지원센터의 하부 조직(branch)으로 운영되는 방안이 적절하다고 판단되며, 이에 주택관리지원센터 항목과 마

찬가지로 관련 법령의 개정이 필요하다. 이 역시 주택관리센터와 마찬가지로 시행령을 통해 지정기관으로 도시재생 특별법의 도시재생지원센터를 활용하도록 하는 방안이 바람직하다고 판단된다.

■ 센터의 설치 권한 확대 (중앙센터 설치)

본 연구에서는 효과적 주거지원 업무를 전국적으로 확산시키고 관련 업무의 전문성과 지속성을 고양시키기 위하여 중앙단위의 주거지원센터가 필요하다고 제안한 바 있다. 따라서 이와 관련된 법령의 개정이 필요하다. 현재 건축법에서는 주택관리지원센터를 특별자치시·도 및 시·군·구에만 설치할 수 있게 규정하고 있어 업무를 총괄하는 중앙 단위의 센터 설치 권한이 없는 상황이다. 반면 주거약자 지원법의 경우 중앙 및 광역, 기초자치단체에 모두 주거약자 주거지원센터를 설치할 수 있도록 규정하고 있다. 이에 건축법 제35조2에 주택관리지원센터의 중앙센터 설치 근거를 마련하고자 한다. 이를 위한 법률 개정안은 다음의 [표 5-8]과 같다. 이 개정안에서는 제1항의 ‘특별자치시장·특별자치도지사 및 시장·군수·구청장’을 ‘국가 또는 지방자치단체’로 개정하여 센터의 설치 권한을 확대하고자 한다.¹⁰⁹⁾

■ 센터의 업무 범위 확대

한편, 현재 건축법 제35조의2에서 규정하고 있는 주택관리지원센터의 업무내용이 기존 주택의 유지·관리 등에 초점이 맞추어져 있어 신축 주택을 대상으로 하는 지원 업무가 제외될 가능성이 있다고 판단된다. 따라서 취약계층 및 일반가구를 포괄적으로 지원하는 센터가 업무를 효율적으로 수행하기 위해서는 신축 주택의 컨설팅, 계획 수립 지원 등의 내용이 포함되도록 관련 조문을 조정할 필요가 있다.

109) 이는 중앙센터의 실제 구성 및 형태가 매우 다양할 수 있다는 점을 고려하여 설치의 근거만 마련하는 방식으로, 실제 중앙센터의 설치에 부처 단위의 사업을 통해서 해결할 수 있을 것. 실제로 ‘지역아동센터 중앙지원단’의 경우, 법적 근거는 「아동복지법」 제50조(아동복지시설의 설치) ‘① 국가 또는 지방자치단체는 아동복지시설을 설치할 수 있다.’에 근거하고 있으며, 보건복지부는 지역아동센터 중앙지원단의 업무를 수행할 위탁기관(단체)을 공모를 통하여 선정하고 있음

[표 5-8] 건축법 개정 방안

	현행	개정
제35조의2 (주택의 유지·관리 지원)	<p>제35조의2(주택의 유지·관리 지원)</p> <p>① 특별자치시장·특별자치도지사 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·특별자치도지사 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 국가 또는 지방자치단체는 단독주택 및 공동주택(「주택법」 제43조제1항에 해당하는 공동주택은 제외한다)의 소유자나 관리자가 제35조제1항에 따라 효율적으로 건축물을 유지·관리할 수 있도록 건축물의 점검 및 신축·개량·보수에 대한 기술지원 및 정보제공 등을 할 수 있다.</p> <p>② 국가 또는 지방자치단체는 제1항에 따른 기술지원 및 정보제공 등을 위하여 필요한 경우에는 주택관리지원센터를 설치·운영할 수 있다.</p> <p>③ 제2항에 따른 주택관리지원센터의 설치·운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</p>

■ 센터에 대한 재정적 지원 근거 마련

또한, 앞서 제시한 바와 같이 지방자치단체의 재정난을 고려하여 지방자치단체 차원에서 주거지원센터를 설립할 경우 안정적인 국고지원이 이루어질 수 있도록 시행령을 마련할 필요가 있다. 이는 현재 지방자치단체 차원에서 운영하는 센터의 사례를 반영하여 국고 보조율을 50% 정도로 책정하고, 지방자치단체와 중앙정부가 운영비용을 분담하는 것이 바람직하다.

2) 주거지원센터의 지속적 운영을 위한 정책 지원 방안

■ 주거지원센터 설치 및 확대 방안

주거지원센터의 역할이 여러 부처에서 개별적으로 운영되고 있는 서비스를 통합하여 효율적인 전달체계를 마련하는 것이므로, 단기적으로 중앙과 광역 단위의 기존 조직을 활

용하여 센터를 구축하는 것이 현실적인 대안이라고 할 수 있다. 이와 관련하여 현재 활용할 수 있는 조직은 각 지역의 공기업 및 LH 지역본부 등이 있으며, 이들은 현재 관련 분야에서 전문성이 가장 높다는 측면에서 주거지원센터의 기능을 확실하게 보장하는 동시에 아직 완성 상태에 있지 않은 센터의 조직적 정당성을 확보하는 방안이기도 하다. 또한 단기적인 목적에서 별도의 예산과 인력을 확보하지 않아도 된다는 행정적 편의도 실현할 수 있게 된다.

그러나 중장기적으로 주거지원센터가 본래의 조정과 통합 기능에 충실하기 위해서는 결국 독자적인 기관으로 발전될 필요가 있다. 전문성이라는 강력한 장점에도 불구하고 중앙부처 조직이 아닌 기업 형태의 기관이 국가의 주요 정책을 집행하는 것은 장기적으로 여러 부작용을 유발할 수 있기 때문이다. 따라서 주거지원센터는 앞서 언급한 법령 개정안을 토대로 별도의 조직으로 독립할 필요가 있다. 이 때, 주거지원센터가 반드시 정부 행정조직의 하나로 기능하는 것 보다는 현장경험이 풍부한 민간부문의 인력을 충분히 활용하여 민관협력형의 조직이 되도록 하는 것이 업무의 특성상 적합할 것으로 판단된다. 특히, 민간 주도의 조직을 설립하게 될 가능성이 높은 기초자치단체의 경우, 이 조직의 기능 유지를 위해 지방자치단체 조례 차원의 확고한 틀을 정립하는 것이 장기적으로는 가장 중요한 과제라고 할 수 있다. 또한 기존 지방자치단체 내에 있던 담당부서와의 관계를 어떻게 설정하는가도 장기적인 기능에 있어 매우 중요한 결정이 될 것이다.

기능 측면에서 볼 때, 중앙 주거지원센터는 단기적으로 정책·사업 기획 및 제안, DB 구축을 위한 기반 마련에 중점을 두어야 할 것이고, 지역 주거지원센터는 관련 사업의 통합관리와 관련 정보 및 상담창구 운영에 중점을 두고 기능을 확장해 나갈 필요가 있다. 중앙 주거지원센터의 정책·사업 기획 및 제안 기능은 기존의 서비스를 통합하여 보다 효율적인 서비스를 제공한다는 주거지원센터의 설립 취지에 부합하는 일이므로 조직의 기반을 다지기 위해서 역점을 두어야 할 기능이다. 한편 DB 구축 업무는 단기적인 효과만이 아니라 중장기적으로 다른 모든 기능을 원활히 할 수 있게 하는 효과까지 있다는 점에서 중요하다. 현재 DB가 구축되어 있지 않은 상황임을 감안하면, 결국 초기에는 DB를 구축하기 위한 기반을 마련하는 것이 중요한 업무가 된다.

지역 주거지원센터의 경우 관련 사업의 통합관리는 현재 중복 제공되는 서비스를 효율화시킬 수 있는 방안이라는 점에서 그 중요성이 인정된다. 또한, 주거지원 관련 정보 및

상담창구 운영은 지역에서 주민들이 가장 필요로 하는 서비스라는 점에서 센터의 지역 내 위상과 인지도를 높일 수 있는 기능이므로 단기적으로 역점을 두어야 할 필요가 있다.

일차적으로 위에서 언급한 기능이 자리를 잡게 되면 각 수준에서 보다 다양한 기능으로 심화할 필요가 있다. 특별히 중앙 주거지원센터의 경우 지역 주거지원센터의 원활한 활동을 위한 지원 업무가 중요한 기능이 될 것이다. 이러한 지원 기능은 지역 주거지원센터에서 활동하는 실무자를 대상으로 하는 것으로, 이들의 전문성과 역량을 강화하여 센터의 서비스 품질을 확보하기 위한 것이다. 이에 우선 센터의 운영지침을 작성하여 보급하고, 실정에 맞게 지속적으로 수정·보완해 나갈 필요가 있다. 또한, 장기적으로는 이를 시행령으로 체계화하는 방안도 고려할 수 있다. 이와 함께 교육·훈련 프로그램을 운영하거나 실무자를 대상으로 하는 정기 워크숍 및 간담회를 마련하는 것 역시 병행할 필요가 있다. 또한, 지역 주거지원센터를 관리하고 평가하는 체계를 마련하는 일도 조직적 안정성 측면에서 중요하다. 물론 관련 연구를 수행하여 새로운 정책사업을 발굴하는 것도 중앙 주거지원센터의 업무 중 하나가 되어야 함이 분명하다.

반면 지역 주거지원센터의 경우 직접적인 서비스의 제공과 관련된 업무 쪽으로 확장이 되어야 한다. 구체적으로는 주택 개·보수 표준견적 산출 시스템의 구축·운영, 지역 내 주거지원 네트워크 구축 및 역량강화, 주택 개·보수 심사원 운영 및 취약계층 정기 방문 체계 구축 등 다양한 대민서비스 기능을 중점적으로 강화해야 할 것이다.

■ 주거지원센터 운영 예산 마련 방안

단기적으로 중앙 주거지원센터를 독립적인 기구로 구축하여 약 20~30명 정도의 인력으로 운영할 경우 소요되는 기본경비는 20억에 이를 것으로 추정된다.¹¹⁰⁾ 본 연구는 주거지원센터의 단기 운영계획을 국토교통부를 중심으로 운영하는 방향으로 설정하고 있으므로 이 예산의 대부분은 국토교통부에서 조달해야 할 것으로 판단한다. 물론 이는 설립 직후에 해당되는 것으로, 이후 독립적인 기구로 자립하기 위해서는 기획재정부로부터 예산을 분배받을 수 있게 하여야 한다.

한편 지역 주거지원센터의 경우, 대부분 기초자치단체의 재정자립도가 높지 않음을

110) 서수정 외(2012)에서 공공건축지원센터를 운영하는 데 필요한 14~15명(박사급 포함) 수준의 인력 운용에 12~15억 원 정도 예산이 소요될 것이라는 추정을 바탕으로 유추함

고려하여야 한다. 즉, 초기부터 이 부담을 지방자치단체에 위임하는 것은 정책 집행에 대한 동기를 부여하기 어려울 수 있다. 따라서 지방자치단체 차원의 주거지원센터를 설립할 경우 안정적인 국고지원이 이루어질 수 있도록 초기부터 시행령을 마련할 필요가 있으며, 장기적으로는 다른 지방자치단체의 운영 사례를 참고하여 국고 보조율 50% 정도로 책정하고 지방자치단체와 중앙정부가 운영비용을 분담하는 것이 바람직하다. 이와 병행하여 기초자치단체가 확보 가능한 예산만큼 공모형식을 통해 사업을 진행할 기관을 선정하여 주거지원센터의 운영을 맡기는 방안도 중장기적으로는 충분히 설득력이 있다고 판단된다.

▪ 주거지원센터 조직구성 및 인력 확보 방안

중앙 주거지원센터는 앞의 [그림 5-3]에서 볼 수 있는 것처럼 주택관리지원센터와 주거약자 주거지원센터의 업무를 동시에 수행할 필요가 있다. 따라서 그 내부 구성도 기능에 적합하도록 각 업무를 담당하는 부서들로 구성되어야 한다. 또한, DB의 총괄적인 관리와 행복e음과의 연계를 담당할 부서도 별도로 필요하며, 전체적인 관련 정책·사업을 기획하고 제안하는 부서 또한 필수적이라고 판단된다. 연구기능의 경우 국토연구원, 건축도시공간연구소 등의 전문 연구소를 활용할 수 있으나 주거관련 서비스 제도의 개선을 전문적으로 연구하는 부서의 설립도 고려할 수 있다.



[그림 5-4] 중앙 주거지원센터의 조직구성(안)

광역 주거지원센터는 각 지역에 맞게 소규모의 인원으로 구성하는 것이 바람직하며, 이들의 업무는 중앙 주거지원센터에서 기획하고 채택한 여러 가지 정책들이 지역 주거지원센터에서 보다 원활하게 집행될 수 있도록 지원하는 역할에 집중될 것이다. 그러나 주거와 관련된 지역의 욕구는 광역자치단체마다 다를 수 있기 때문에 어떤 구성을 확정하기 보다는 각 광역자치단체가 나름의 욕구에 부합하는 구성을 취하는 것이 더 바람직하다고

판단된다.

한편 실질적 주거지원 업무를 담당하는 시군구 단위의 지역 주거지원센터는 지역의 사정에 적합하도록 보다 다양한 형태의 구성이 가능할 것이다. 직영으로 운영할 경우 전주 해피하우스센터(3개센터 총 12인)나 익산 주택창의문화센터(7인)의 사례를 고려하여, 약 10명 내외의 조직으로 구성할 수 있을 것이다. 하지만 인구규모가 큰 지역 혹은 주거 취약 계층의 비율이 높은 지역의 경우에는 더 많은 인원이 필요할 수도 있으며, 특히 주거지원 관련 상담업무를 강화할 경우 관련 인원을 추가할 수 있다. 이와 함께 서비스 대상지역이 넓은 경우에는 소규모 센터를 여러 개 배치하는 방안도 고려할 수 있다.

위 내용을 바탕으로 향후 주거지원센터가 안정적으로 설치·운영되기 위한 방안을 단기 및 중장기로 구분하여 정리하면 다음 [표 5-9]와 같다. 앞서 검토한 바와 같이 주거지원 업무의 효과적 수행을 위해서는 공공 차원의 예산 확보가 필수적이며, 이를 토대로 주거지원센터를 안정적으로 운영함으로써 취약계층의 주거복지 향상과 재고주택의 질을 확보하기 위한 국가 주거지원 정책의 목표를 달성할 수 있을 것이다.

[표 5-9] 주거지원센터 운영을 위한 단계별 추진방안

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

참고문헌

1. 연구보고서

- 고재경·주정현(2012) 경기도 저탄소 녹색마을 중간지원조직 발전방안 연구. 경기개발연구원
- 김상호·변은주·류현숙·정지범·이화진(2013) 저소득층 주거환경개선센터 구축 및 운영방안에 관한 연구 (1). 건축도시공간연구소
- 김인순·이소영(2010) 장애인 주택개조사업의 거주 후 평가 및 운영방식에 관한 연구. 한국장애인개발원
- 김인순·안성준·이영환(2013) 2013 농·어촌 장애인 주택개조 지원사업 결과보고서. 보건복지부. 한국장애인개발원
- 김인순·안성준·이영환(2013) 서울시 저소득 장애인 주거편의지원 사업 결과보고서. 서울특별시. 한국장애인개발원
- 김정원(2010) 지역자활센터의 중간지원조직 역할 연구. 한국농촌경제연구원
- 김혜승·박미선·천현숙·차미숙·김태환(2012) 서민 주거복지 향상을 위한 주거지원서비스 체계 구축방안 연구. 국토연구원
- 남원석·최은희·조경은(2010) 지역밀착형 주거지원서비스 지원체계 구축방안. 토지주택연구원
- 박신영·방종대·문효곤·김경미(2011) 저소득층 주택상태 조사 및 개보수사업 추진방안 연구. 국토해양부
- 서수정·박성남·임강륜(2014) 도시재생지원기구 운영사례 및 중장기 운영방안, 건축도시공간연구소 기본연구 최종연구심의 보고서 (미발간 자료)
- 서수정·임강륜(2010) 단독주택지 재생을 위한 주택 관리 및 정비 지원방안. 건축도시공간연구소
- 서수정·임현성·이승현·임강륜·김국화·남원석(2010) 해피하우스 정책지원방안 연구. 국토해양부
- 서수정·정우영·이근오(2011) 서민저층주거지 통합적 근린재생 정책방안 연구. 국가건축정책위원회

- 서수정·김영현·조시은·이언화·류현숙·정지범(2012) 국가 공공건축 지원센터 구축 및 운영방안 연구(2). 건축도시공간연구소
- 서종균·김준희(2011) 자활 주거복지사업단 및 공동체 현황과 발전 방안. 사단법인 한국주거복지협회
- 손동필·김영은(2012) 집수리 지원제도 활성화 연구. 인천발전연구원
- 심경마·오주형(2012) 저층주거지 유지·관리를 위한 지원시스템 구축 및 제도개선 방안. 건축도시공간연구소
- 이태진·김태완·최현수·홍인옥·남철관·우선희·전지현·김선(2013) 주택개량사업의 운영효율성 제고를 위한 심층연구. 한국보건사회연구원

2. 학술논문

- 곽병훈·박보영(2011) 사회자본과 거버넌스의 연계를 통한 사회복지전달체계의 현대화. *노동연구*. 제22호. pp.187-213
- 김영태(2006) 주거복지에 대한 이론적 개관 및 향후 정책과제. *한국주거학회 논문집*. pp.127-34
- 김진욱(2004) 복지혼합의 모형에 관한 이론적 연구. *연세사회복지연구*. 제11권. pp.1-31
- 김혜승(2013) 주거지원서비스 공급 활성화를 위한 체계 구축방안. *2013 주거복지 컨퍼런스 발표집*. pp.245-62
- 남기철(2011) 한국의 노숙인복지와 주거지원. *비판사회정책*. 제31호. pp.121-59
- 남원석(2013) 주거복지부문 사회적 기업의 현황과 과제. *2013 주거복지 컨퍼런스 발표집*
- 남철관(2011) 은평구민관합자회사 (주)두꺼비하우징. *2013 주거복지 컨퍼런스 발표집*
- 문효곤(2013) 자가가구 수급자 주거현물급여 개편방향. *도시와 빈곤*. 제106호. pp.21-5
- 박학룡(2011) 장수마을(삼선4구역) 주택개량 실험과 과제. *도시와 빈곤*. 제94호
- 서종균(2011) 주거지원서비스. *도시와 빈곤*. 제90호
- 성지은(2009) 정책통합의 의의와 과학기술혁신정책 통합을 위한 과제. *STEPI WORKING PAPER SERIES*. 제2009-02호
- 양용희(2013) 한국의 지역재단과 중간지원기관의 역할. *NGO연구*. 제8권 제1호. pp.65-82
- 이도형(2013) 공정사회 구현을 위한 보편적 복지의 제도화. *한국거버넌스학회보*. 제20호
- 이미홍·김재현·장주연(2011) 사회연결망 분석을 이용한 중간지원 조직 분석. *한국사회와행정연구*. 제22권. pp.141-78
- 이주원(2012) 주거복지, 복지에서 권리로. *참여연대사회복지위원회*. 제159호. pp.28-31
- 이주원(2013) 마을단위 정비대안으로서 주택개량 전략 과제. *2013 주거복지 컨퍼런스 발표집*
- 장세훈(1999) 제3세계 발전주의 국가에서의 민주화와 주거복지. *한국사회학회보*

하성규(2010) 헌법과 국제인권규범을 통해서 본 주거권과 “적절한 주거(Adequate housing)” 확보 방안. *한국사회정책*. 제17호

홍인옥(2006) 저소득층 주거여건 개선을 위한 집수리 활동. *도시와 빈곤*. 제79호. pp.8-10

3. 정부 발표자료

고양시(2014) 2014년도 소규모 공동주택의 관리업무 보조금 지원사업 안내문

국토해양부(2012) 2012년도 국민주택기금 업무편람

국토교통부(2014) 2014년 국토교통부 핵심과제 실천계획

국토교통부(2014) 주거약자주택 건설개량자금(국민주택기금융자)지원 매뉴얼(개정)

기획재정부(2013) 서민주거지원 사업군 심층평가 결과 및 지출성과 제고방안

농림축산식품부(2014) 2014년도 농어촌주택개량사업 시행지침

대구광역시(2013) 동고동락 사랑의 1000호 집수리사업 홍보책자(e-book)

대구광역시(2014) 사랑의 1000호 집수리사업 참여안내

보건복지부(2013) 농어촌장애인 주거환경개선사업 공무원교육자료

보건복지부(2014) 2014년 자활사업안내

부산광역시(2014) 2014년 산복도로 집수리사업 시행지침

산업통상자원부(2014) 2014년 예산 및 기금운용계획 사업설명자료

서울특별시(2013) 2013년도 희망의집수리사업 추진계획

서울특별시(2013) 장수마을 집수리 지원사업 세부 추진 계획

서울특별시(2013) -주거복지지원센터 운영사무- 민간위탁 추진 세부추진계획

서울특별시(2014) 2014년도 희망의 집수리사업 추진계획

안전행정부(2013) 2013 정부 3.0 백서

전라북도(2013) 나눔과 희망의 집 고쳐주기, 저소득주민 노후주택 개보수 추진계획

4. 법령

건축법. 국토교통부

경기도무한돌봄센터 설치·운영 지원 조례. 경기도

고양시 소규모 공동주택관리 보조금 지원에 관한 조례, 고양시
 국민기초생활 보장법, 보건복지부
 농어촌정비법, 농림축산식품부
 농림어업인 삶의 질 향상 및 농어촌지역 개발촉진에 관한 특별법, 농림축산식품부
 도시 및 주거환경정비법, 국토교통부
 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법, 국토교통부
 서울특별시 사회복지기금조례 시행규칙, 서울특별시
 석면처리안전법, 환경부
 익산시 주택문화창의센터 설치 및 운영 조례, 익산시
 에너지법, 산업통상자원부
 장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률, 국토교통부
 장애인 복지법, 보건복지부
 전주시 주거복지 지원 조례, 전주시
 주택법, 국토교통부

5. 국외자료

DCLG(2009) The Future Home Improvement Agency
 DCLG(2010) Handypersons Financial Benefits Toolkit
 Foundations(2013) Annual Report 2013
 House of Commons(2011) Disabled Facilities Grants
 ODPM(2003) Housing Renewal
 U.S. Department of Housing and Urban Development(2008) Building HOME: A HOME
 Program Primer - Training Manual and Slides, Chapter3

6. 웹사이트

경기도무한돌봄센터 <http://muhan.gg.go.kr/>
 국가법령정보센터 <http://www.law.go.kr/>

대구시청	http://www.daegu.go.kr/
(주)두꺼비하우징	http://www.toadhousing.com/
방재건축마을만들기센터	http://www.tokyo-machidukuri.or.jp/index/html
서울특별시 주택정책실	http://citybuild.seoul.go.kr/
전주시청	http://www.jeonju.go.kr/
주택만들기나비센터	http://sumanavi.info/
통계청 e-나라지표	http://www.index.go.kr/
한국에너지재단	http://www.koref.or.kr/
한국환경공단	http://www.keco.or.kr/
Foundation	http://foundations.uk.com/home/

7. 단행본

진영호·경부(2013) 「마을살이 집살이 사람살이」, 국토연구원

8. 기타

국토교통부(2014.10.29.) 최대 950만원까지 구조·설비·마감 등 종합적인 주택개량 지원-저소득 자가
가구에 대한 주거급여 개편방안 확정-

나눔하우징(2013) 사회적기업 자율 경영공시 자료

동아일보(2014.9.13.) 예산 6억 세종시 위원회, 2014년 들어 회의 한 차례

서울특별시 주택정책과(2013.4.8.) 서울시, 1,200가구에 희망의 집수리 실시

서울특별시 주택정책과(2014.2.19.) 서울시, '주거환경관리'사업구역 주택개량·신축 지원

서울특별시 주택정책과(2014.3.26.) 서울시, 올 한 해 저소득층 1,060가구 '희망의 집수리'

한국토지주택공사(2014) '자가가구 주거급여 보조방안' 공청회 배포자료

한국토지주택공사(2014) '서민주거복지를 위한 LH의 역할, 오늘과 내일' 세미나 자료집

LHI(2013) 자가가구 주거비 보조방안 연구 국제화출장 보고서

A Study on the Establishment and Operation of the Center for the Vulnerable to Housing (2)

Seo, Soo-Jeong
Byun, Eun-Joo
Kim, Sung-Geun
Chung, Ji-Bum
Lee, Hwa-Jin
Kim, Yun-Yee

Through continued housing supply and the eventual alleviation of housing shortage problems, housing policy in Korea is now concerned with the management of housing stock and improvement of housing environments. In relation to this, in 2004, the ‘minimum dwelling standard’ was introduced into the 「Housing Act」 to ensure living stability and higher quality of life, and furthermore, various housing renovation programs such as energy performance improvement and general facilities improvement have been executed by both the central and local governments. However, the success of these housing renovation programs have been limited due to unorchestrated enforcement of the projects, short-term financial support, and result-driven operation. In 2012, as a response to these shortcomings, the legal basis for the establishment of a ‘housing support center for the vulnerable’ that can comprehensively manage and support housing related welfare systems and renovations for vulnerable people was introduced within the 「Housing Support for the Vulnerable including the Disabled and Senior Citizens Act」. In the first year of this research, the need for a support organization which ensures a rational policy delivery system related to housing renovation support policies was recognized, and the establishment and organizational structure for the ‘housing support center for the vulnerable’ was

put forward.

Meanwhile, in the current move away from urban clearances, there has been many discussions on strengthening support and management for renovations of deteriorating single-family homes. And so, to equip building owners, a design·construction·materials information system is being planned, and technical support for small-scale housing management and renovation is anticipated through a localized ‘housing support center for the vulnerable.’ However, the specific operation and scope of work of such localized center is yet to be fully developed. Currently, through the enactment of the 「Special Act on Urban Regeneration Revitalization and Support」, existing fragmented economic support policies of housing welfare, cultural welfare, housing renovation, social enterprise promotion etc will be integrated through a place-based neighborhood regeneration program. There are already examples of neighborhood support centers or urban regeneration support centers run by local government, but in 2015 when the Act comes into full implementation, more urban regeneration support centers are anticipated to be established with the full support of the legislative system. One of the main areas of work of such centers is the support for a holistic housing welfare and renovation program. Furthermore, there are numerous non-profit organizations such as Habitat, and also a number of social enterprises that run various housing renovation programs. In other words, because a handful of organizations such as ‘housing support center for the vulnerable’, ‘housing management support center’, ‘urban regeneration support center’, all with legal basis are being introduced concurrently, confusion is apprehended regarding the individual organizations’ role, scope of work, target group and the overall implementation system.

This research is in its second year of the ‘A Study on the Establishment and Operation of the Center for the Vulnerable to Housing (1).’ In the first year of the research, the organizational structure and operation of the ‘housing support center for the vulnerable’ was discussed while there was no legal basis of center establishment neither through the 「Special Act on Urban Regeneration Revitalization and Support」 nor the 「Building Act」. However, due to the policy emphasis on small-scale housing support and management by the Ministry of Land, Infrastructure and Transport, the second year research was able to focus on the role and function,

detailed operation model of the ‘housing support center for the vulnerable.’ In addition, due to the new government’s customized welfare policy, the management of beneficiaries of the national basic livelihood security system which was overseen by the Ministry of Health and Welfare has been reformed. As a consequence, the Ministry of Land, Infrastructure and Transport have come to supervise the housing voucher system and in 2015, will also oversee the owner-occupied housing renovation program, indicating a change in central government’s housing welfare related work adjustments and integration. Therefore, this research further develops the initial stage of the study advocating the establishment of the ‘housing support center for the vulnerable’ which aims to systematically deliver housing support policies in consideration of individual local governments’ condition, and is ultimately place-based.

The center proposed by this study promotes area-based housing stock management, housing welfare improvement for the vulnerable, and will foremost support the Ministry of Land, Infrastructure and Transport’s housing environment improvement program, housing voucher program, and local governments’ housing renovation programs of public interest. In conjunction, the center targets designated areas for housing environment management project, urban regeneration project, and areas with high concentration of single-family homes. Meanwhile, there will be further support for people who need moving assistance into rental housing, and for those who need housing expenditure support. The main target group of the center are vulnerable households in terms of housing conditions, and the most important task of the center is to resolve housing-related problems of this specific target group. However, since problems of deteriorating single-family homes management and regeneration, housing lease conflicts are also apparent, the target group of the center needs to be broadened to include any affected by housing support costs within the local center’s administrative area.

Housing support work requires the co-operation and adjustment of various governmental bodies, and a central decision-making governance needs to be in place. Hence, the research proposes a central decision-making organization based in the Ministry of Land, Infrastructure and Transport, and under it a central housing support center that embodies architectural expertise. The central housing support center can in the short-term utilize existing public enterprises, and in the mid- to long-term develop

into an organization that partners with the private sector. Meanwhile, local housing support centers may take in the form of a public organization or a public-private organization based on the needs of the individual local government. In order to ensure effectiveness, each local government would need to prepare legal basis for local projects and also devise means to continuously pursue these projects.

Keywords: housing renovation, deteriorating homes, housing support, people with housing vulnerabilities, housing support center, intermediary support organization

부록1. 사회적기업 및 마을기업 관련 제도

1. 사회적기업 및 마을기업 관련 제도적 근거 및 특성

	사회적기업 (Social Enterprise)	예비 사회적기업 (Preliminary Social Enterprise)		마을기업
		지역형 예비사회적기업	부처형 예비사회적기업	
근거법	[사회적기업 육성법]	[서울특별시 사회적기업 육성에 관한 조례] 등 사회적기업 육성을 위한 조례·규칙	-	[안전행정부 마을기업 육성 시행지침](2013.1)
소관부서	고용노동부	지방자치단체	고용노동부	안전행정부
정의	취약계층에게 사회서비스 또는 일자리를 제공하거나 지역사회에 공헌함으로써 지역주민의 삶의 질을 높이는 등의 사회적 목적을 추구하면서 재화 및 서비스의 생산·판매 등 영업활동을 하는 기업	사회적목적 실현, 영업활동을 통한 수익창출 등 사회적기업 인증을 위한 최소한의 법적 요건을 갖추고 있으나 수익구조 등 일부 요건을 충족하지 못하고 있는 기관을 지방자치단체장이 지정하여 장차 요건을 보완하는 등 향후 인증이 가능한 기관	사회적목적 실현, 영업활동을 통한 수익창출 등 사회적기업 인증을 위한 최소한의 법적 요건을 갖추고 있는 기관으로서 중앙부처장이 지정하여 장차 요건을 보완하는 등 사회적기업 인증을 목적으로 하는 기관	마을주민이 주도적으로 지역의 각종 특화자원을 활용한 수익사업을 통해 지역공동체를 활성화하고 지역주민에게 소득과 일자리를 제공하여 지역발전에 기여하는 마을 단위의 기업
사업대상	취약계층			지역주민
지원/ 지정기간	3년	지정서 발급일로부터 1년이며, 재심사를 통해 1년씩 연장 가능. 최대 지정기간은 2년		지정일로부터 연말까지. 최대 지원기간은 2년 (1+1)
	취약계층 인건비 최대 5년간 지원(예비 사회적기업 2년, 사회적기업 3년)			
	마을기업, 사회적기업 중복 선정 가능. 단, 사업비·인건비 등 보조금 중복지원 불가			

	사회적기업 (Social Enterprise)	예비 사회적기업 (Preliminary Social Enterprise)		마을기업
		지역형 예비사회적기업	부처형 예비사회적기업	
지정요건	①조직형태* ②유급근로자를 고용하여 영업활동 수행 ③사회적 목적 실현 (취약계층고용·사회서비스제공 등) ④이해관계자가 참여하는 의사결정구조 ⑤영업활동을 통한 수입 (매출액이 노무비의 30% 이상) ⑥정관·규약을 갖출 것 ⑦(상법상회사의 경우) 이윤의 2/3 이상 사회적 목적을 위해 재투자	①조직형태* ②유급근로자를 고용하여 영업활동 수행 (매출규모 무관) ③사회적 목적 실현 (취약계층고용·사회서비스제공 등) ④(상법상회사의 경우) 이윤의 2/3 이상 사회적 목적을 위해 재투자		①조직형태* ②지역주민 5인이상 출자 참여, 지역주민의 비율이 70% 이상 ③특정1인과 그 특수관계인의 지분의 합이 50%를 넘지 않아야 함
조직형태	①민법상 법인·조합 ②상법상 회사 ③비영리단체			①민법상 법인 ②상법상 회사 ③협동조합기본법상 협동조합, 영농조합
국가지원	①경영컨설팅 ②공공기관 우선구매 ③시설비 등 지원 ④세제 지원 ⑤사회보험료 지원 ⑥전문인력 채용 지원 ⑦인건비 지원 ⑧사업개발비 지원 ⑨모태펀드	①경영컨설팅 ②공공기관 우선구매 (기관별 차이 있음) ③인건비 지원 ④사업개발비 지원 ⑤모태펀드		①사업비·인건비 지원 ②공간임대료 지원 ③교육 및 컨설팅
현황 (2013.12)	1,012개			서울시 71개, 경기도 124개 등 총 787개
서울 소재 집수리 관련 해당 기업	(주)내일 (주)나눔하우징 (주)두꺼비하우징 (주)씨엔에이치종합건설 (주)희망하우징 (사)서울지역자활센터협회 내 부설기관 서울 주거복지사업단 (주)일촌나눔하우징 (주)새암 (주)KH리모델링 (주)아키테리어금빛가람	(주)내일 (주)나눔하우징 (주)두꺼비하우징 (주)희망하우징 (사)서울지역자활센터협회 내 부설기관 서울 주거복지사업단 (주)일촌나눔하우징 (주)새암 (주)아키테리어금빛가람 (주)한국해비타트리모델링 흰돌복지회		(주)동네목수

2. 고용노동부 인증 주택 개·보수 및 주거지원 관련 사회적기업 현황

인증	기업명	주요 사업부문	시도	시군구	구분
2007	열린사회	집수리, 방문요양	경기	광명	환경
2008	(사)사람과공간	집수리, 주거복지	전남	여수	기타
	(유)두레건축	저소득층 주거복지	강원	강릉	사회복지
	(주)어울림	집수리, 주거환경개선사업	경기	시흥	환경
	(주)빛고을건설	집수리, 에너지복지사업	광주	서구	기타
	(주)어울림	현물급여 집수리, 사랑의 집고치기	대전	동구	사회복지
2009	(주)진천군주거복지센터	집수리, 주거복지	충북	진천	사회복지
	(유)인제하우징	집수리, 일반유료공사	경남	김해	사회복지
	(주)일과 나눔	주거환경개선사업, 공중화장실관리	경기	남양주	환경
2010	(유)수인테리어	집수리, 에너지효율개선사업	전북	김제	기타
	(주)노나메기	집수리, 에너지절감주택사업	강원	원주	환경
	(주)청정마을	주거환경개선사업, 위생관리	경기	성남	환경
	(주)드림애펬워크	집수리, 주거환경개선 및 개조	경북	울진	기타
	(주)부여복지마을	집수리, 청소	충남	부여	기타
	(주)민들레코하우징	농어촌 빈집 주인찾기	서울	서초	사회복지
	(주)신 디자인	주거환경개선사업	경북	문경	기타
2011	(주)나눔하우징	집수리, 인테리어	서울	성북	기타
	(주)다솜건축인테리어	집수리, 장애인 편의시설사업	전북	무주	기타
	(주)내일	리모델링, 인테리어	서울	강북	기타
	(주)희망하우징	집수리, 리모델링, 인테리어	서울	동작	기타
2012	(주)부산광역시주거복지센터	슬레이트 처리, 주택개량	부산	연제	사회복지
	(주)사랑의집수리 망치와벽돌	주거환경개선사업	경북	경주	기타
	(유)보은건설	집수리, 에너지효율개선, 자재판매	전북	남원	기타
2013	(주)일촌나눔하우징	집수리, 에너지효율개선사업	서울	노원	사회복지
	(유)금산주거복지센터	집수리	충남	금산	기타
	(주)편안한집	집수리	경남	하동	기타
	(유)상우인테리어	집수리, 인테리어	전북	김제	기타
	(주)여주황토	집수리, 건축, 황토벽돌 제조	경기	여주	기타
	행복을만드는사람들	주거환경개선사업, 목공예	부산	영도	환경
	(주)두꺼비하우징	노후주거지재생, 도시재생사업	서울	은평	기타
	(주)미향주거복지센터	에너지효율개선사업	전남	목포	기타
	(주)새로이건축	집수리, 주택개조	충북	옥천	기타
	울산주거복지센터사업단	주거환경개선사업	울산	울주	기타
	(주)천안주거복지센터	집수리	충남	천안	기타
	(주)인스케어코어	주거원생환경개선사업	서울	광진	환경
	(주)아키테리어 금빛가람	집수리, 주거복지	서울	강북	기타

부록2. 영국 HIAs(Home Improvement Agencies)

1. 개요

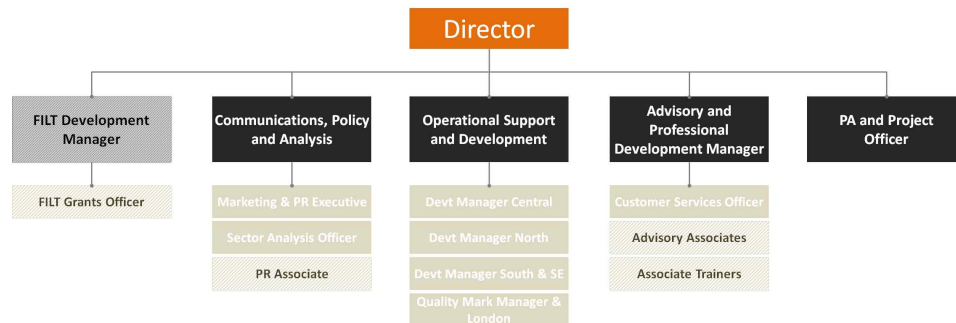
▪ 설립 목적

- 비영리 주택관리 전문업체, 제3섹터 협력기관
- 1970년대에 설립되어 1980년대 정부 장려를 통해 증가. 현재 전국적으로 300개 이상의 HIA 활동 중(잉글랜드 전역의 317개 지역(District)에서 307개 HIA 운영 중)
- 2002년까지는 정부가 주택개량기구 보조금(Home Improvement Agency Grants)를 직접 교부하여 HIA의 업무를 지원하였으나 2003년 이후로 써포팅 피플(Supporting People) 재원을 통하여 사업 수행. 사업비는 지방정부 주택관련 부서(Local Authority Housing and Social Services Departments)를 통하여 지원되며, 중앙정부는 예산 지원 및 진행상황 평가 업무 수행

▪ 조직구성 및 운영체계

- 중앙 관리조직(Foundations(England), Care&Repair Cymru(Wales))과 지역 실행조직(HIA, 지자체 차원에서는 일반적으로 'Care&Repair', 'Staying Put' 등으로 알려짐)으로 구분
- 중앙 관리조직
 - HIAs의 중앙 관리조직인 Foundations는 HIAs의 활동을 지원하기 위한 국가 기구(National Body)로, 2000년부터 정부부처 Department for Communities

- and Local Government(지역사회·지방정부부, 이하 DCLG)와의 협약하에 운영
- 3년 단위로 정부에서 Foundations를 운영할 회사 입찰 공고. 성과를 평가하여 재계약 여부 결정¹¹¹⁾
 - 현재 Foundations의 운영회사는 더비셔(Derbyshire)의 글로소프(Glossop)에 위치한 리서치회사 'Astral'로 2012년부터 운영 중
 - Foundations의 인력구성 및 조직체계: 지역 HIAs의 역량 강화를 위한 교육과 세미나 등을 추진하고 각 지역 HIAs를 지원·관리하는 팀, HIAs의 대외적인 홍보를 위한 팀, 자문 및 상담팀, Foundation의 펀드레이징 관리팀 등 5개 부서에 14명의 지원으로 구성(2013년 기준)



[그림 부록2-1] Foundations의 조직도

• 지역 실행조직

- 각 지자체 단위에서 입찰을 통하여 선정, 계약을 체결하여 독립적으로 업무 수행(계약기간은 2~3년)
 - 조직 유형은 일반기업, 사회적기업, 민간단체 등으로 다양하며, 관리주체에 따라 크게 세 가지로 구분

[표 부록2-1] HIAs 지역 실행조직의 유형

	Managing Agents	Independent Agents	In-House Agents
유형	공공임대주택 사업자 하부의 주택관리업체	지역 주택관리업체	지방정부 산하 관리조직
운영주체	Housing Association(주택조합)	Charities(자선기관)	Councils(지방정부)
비율	65%	11%	24%

* 출처: 서수정 외(2010), 해피하우스 정책지원방안 연구, p.107

111) LNE(2013), 자가가구 주거비 보조방안 연구 국제화출장 보고서, p.21

- 광역 런던의 자치구를 대상으로 지역 실행조직 운영현황을 살펴보면, 33개 자치구에서 26개의 HIAs 실행조직 운영 중

[표 부록2-2] 광역 런던의 HIAs 지역 실행조직 운영 현황

지역	자치구	HIAs 실행조직
Greater London	Barking and Dagenham	—
	Barnet	Barnet Care and Repair
	Bexley	Bexley Staying Put
	Brent	—
	Bromley	Bromley Home Improvement Agency
	Camden	Origin Home Improvement Agency
	Croydon	Croydon Staying Put
	Ealing	Ealing Council Home Improvement Agency
	Enfield	Enfield Care and Repair
	Greenwich*	Royal Greenwich Home Improvement Agency
	Hackney	MRS Independent Living
	Hammersmith and Fulham	Care and Repair Hammersmith and Fulham
	Haringey	Metropolitan Care & Repair(Haringey)
	Harrow	Harrow Staying Put
	Havering	Papworth Trust Home Solutions—Brentwood
	Hillingdon	—
	Hounslow	Care and Repair Hounslow
	Islington	Origin Home Improvement Agency
	Kingston upon Thames*	—
	Lambeth	Lambeth Home Improvement Agency
	Lewisham	Lewisham Staying Put
	Merton	Staying First
	Kensington and Chelsea*	
	Newham	—
	Redbridge	Redbridge Home Improvement Agency
	Richmond upon Thames	Richmond Home Improvement Agency
	Southwark	Southwark Home Improvement Agency
	Sutton	Sutton Staying Put
	Tower Hamlets	London Borough of Tower Hamlets Home Improvement Agency
	Waltham Forest	Papworth Trust Home Solutions—Waltham Forest
	Wandsworth	Wandsworth Home Improvement Agency
	Westminster**	Westminster HIA Services

* *Royal Borough

* 출처: Foundations 홈페이지

- HIAs 외 주거지원 관련 중간지원조직(제3섹터 협력기관)
 - Housing Improvement Agencies(HIAs): 주택 유지관리 서비스 지원 기관
 - FirstStop: 고령자가구 등을 위한 국가 차원의 주택 관련 정보제공 및 상담 기관. 경우에 따라 HIAs의 확장 네트워크 하에 해당 업무에 투입. DCLG의 보조금 지원으로 운영
 - Housing our Ageing Population Panel for Innovation(HAPPI): 고령자가구의 삶의 질 향상 및 지속가능한 주거를 위한 주택 관련 개선 방안 모색 기관. 13명의 위원과 건축가 및 관련 디자이너 자문팀으로 구성. HCA의 직접 지원으로 운영
 - Housing learning and improvement network(Housing LIN): 고령자 및 취약계층의 주택, 복지, 사회 등과 관련된 연구조직. DH(Department of Health)의 보조금 지원으로 운영되며, HCA와 협력
 - Shelter: 주택문제, 특히 홈리스 관련 주택문제에 대한 자문을 담당하는 자선단체로 정부는 매년 250만 파운드를 지원하여 국가 홈리스 자문 서비스(National Homelessness Advice Service)를 “Citizens Advice” 라는 기관과 파트너십을 형성하여 운영하도록 함

2. 주요 업무

▪ 중앙 관리조직 Foundations의 주요 업무¹¹²⁾

- 중앙 관리조직의 주요 역할은 지역 실행조직 지원, 자문, 교육, 훈련, 평가, 관리 등을 통한 HIAs의 역량 강화
- 이와 함께 지역 실행조직을 운영하는데 도움이 되는 표준 기준, 규칙 등을 만들고 지원하며, 매년 우수 HIA 선발(HIA Awards), HIA 품질인증마크 제도(National HIA Quality Mark) 운영. 이 외 일반인이 이용할 수 있는 HIA 서비스에 대한 데이터베이스 구축 및 제공
 - HIA 품질인증마크 제도는 2009년부터 시작된 것으로 HIAs가 양질의 서비스를 제공하도록 하기 위한 목적에서 시행. HIAs 지원인력의 수행능력 수준, 서비스의 적합성 및 성과 등을 근거로 평가



[그림 부록2-2] HIA 품질인증마크 및 핸디퍼슨 품질인증마크

* 출처: Foundations 웹사이트

<http://www.foundations.uk.com/resources/standards-and-protection/handyperson-quality-mark/>

▪ 지역 실행조직 HIAs의 주요 업무

- 지역 HIAs의 역할은 지역사회의 특성에 따라 다소 상이하나 장애인가구 주택개조, 노후 주택 개·보수, 주택의 난방 및 보안시스템 개선, 정보제공 및 상담 등의 업무를 주로 수행
- 관련 전문가(Case Worker, Technical Officer, Occupational Therapist)로 구성된 HIAs에서 주택을 직접 수리하거나 개조함으로써 사람들이 자신의 집에서 편하고 안정된 독립 생활을 지속할 수 있도록 지원

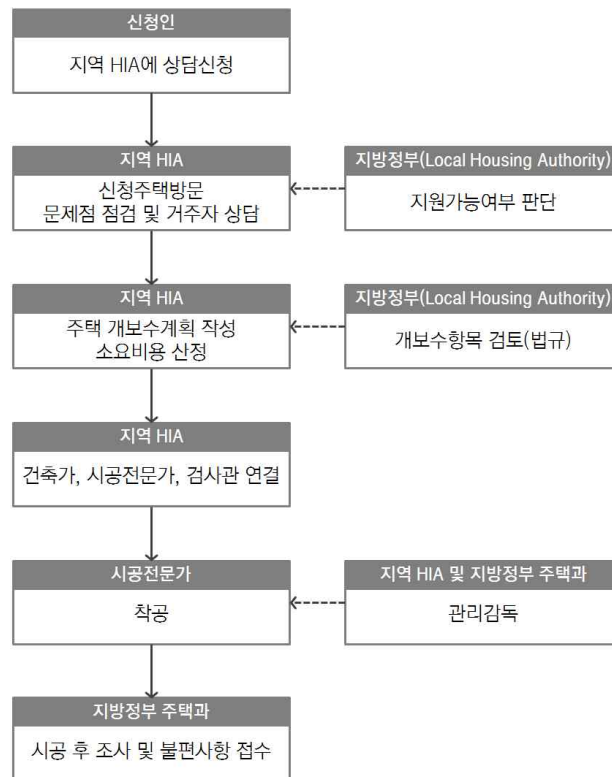
112) Foundations(2010/2011) Annual Report; Foundations(2011/2012) Annual Report; Foundations(2012/2013) Annual Report

- 주택 개·보수 지원(Handyperson Service): 핸디퍼슨 서비스를 통한 주택 유지·관리 지원 및 주택의 에너지효율을 개선하기 위한 서비스 지원. 이와 함께 주택 개·보수와 관련하여 지역의 전문업체 또는 하도급자 목록을 제공하여 주택과 관련된 작업의 의사결정 지원(도면 작성, 견적 비교, 지방정부의 보조금 담당자와 전문사정인 등 관계자 연계 등). TrustMark를 활용하여 양질의 핸디퍼슨 서비스 제공기관 또는 제공자 인증. 웹페이지에 TrustMark 검색 엔진을 두어 지역 내 신뢰 가능한 업체 및 개인 검색 서비스 제공
 - 병원 퇴원 서비스 등 보건과 관련된 통합 서비스 제공: 낙상으로 인한 사고를 줄이기 위한 방안에서 마련. 거동이 불편한 고령자들이 거주주택에 필요한 시설이 설치되어 있지 않아 병원에 오랫동안 머무르는 일 종종 발생. 다수의 HIAs가 지역 병원과 연계되어 고령자들이 속히 퇴원할 수 있도록 주택 내부 개조 지원. 퇴원환자들을 위해 커뮤니티 케어 서비스를 제공하지 않는 지자체에 대한 패널티가 있음
 - 장애인 지원(Assisting those living at home with disabilities) 등의 서비스 연계: 지역의 다른 지원 서비스를 받을 수 있도록 연계하고, 재정적 지원을 받을 수 있는지 여부 확인(장애시설설치 보조금 또는 수선이나 개량 관련 보조금 등). 현재 장애시설설치 보조금의 약 55~60%가 HIAs를 통해 제공
 - 주택에너지 효율화 지원(Promoting energy efficiency and alleviating fuel poverty): 지역 NHS팀, 사회복지 서비스, 제3섹터와 연계하여 통합적(holistic) 서비스 제공 확보. 보일러 교체 및 보수와 관련하여 신속하게 대응하며 대부분 무료로 수리. 주택 소유주 및 민간 임차인들에게 에너지 효율 개선(예: 단열, 에너지 효율적인 조명 설치, 연료 및 전기 비용 감소방안 등)에 대한 전문적 자문 제공
 - 상담 및 정보제공(Helping those who need advice and support): 주거 및 주택상태와 관련된 문제에 대한 (방문) 상담. 각 사례별 사회복지사(Case Worker)를 통하여 제공. 이와 함께 웹사이트에 TrustMark 핸디퍼슨 제공기관 목록을 게시하여 (핸디퍼슨 서비스를 통하지 않고) 자부담으로 주택을 개·보수하고자 하는 가구에게 정보 제공¹¹³⁾
- 매년 약 24만명이 HIAs를 통하여 서비스 지원¹¹⁴⁾

113) Foundations(2013), Annual Report 2013

114) Ibid.

- 서비스 수요자가 지역 HIA 또는 지방정부에 서비스를 신청하면, HIA의 서비스 담당자가 신청가구를 직접 방문하여 문제점 점검 및 거주자 상담(최초 방문 및 상담서비스 무료). 주택현황, 신청가구 소득 등을 평가하여 지원여부 및 범위 결정. 지원을 받을 수 없는 가구의 경우, 대상가구가 원하는 서비스를 지원하는 다른 기관과 연계
- 중규모 이상의 주택 개·보수가 필요한 경우, 기술자(Technical officer)가 대상 주택을 다시 방문하여 주택 내에서 가장 시급하게 요구되는 개·보수 내용을 파악하고 개·보수 계획 작성 및 소요비용 산정
- HIA에 공인된 건축가, 시공전문가, 검사관과 연계하여 시공 진행. HIA 및 지방정부 담당자는 시공 과정 관리·감독
- 시공 후 지방정부 담당자 및 HIA 기술자가 대상 주택을 방문하여 개·보수가 제대로 진행되었는지 조사하고 소비자의 불편사항 및 만족여부 파악. 이후에도 개·보수에 대한 지속적인 모니터링을 통하여 문제 발생 시 지원·관리



부록 2 207