

공동주택의 유지관리 금융지원을 위한 기초적 연구

An Elementary Study on Financial Assistance for Maintenance of Multiple Dwellings

박 상 훈*

Park, Sang-Hoon

백 정 훈**

Baek, Cheong-Hoon

요 약

서울의 경우 세계의 초대형도시에 못지않은 막대한 세대수를 보유하고 있으나, 지금까지 기존의 주택을 활용하거나 재이용하기 보다는 새로운 주택을 건설하는 등 성장위주의 주택정책으로 인해 기존 공동주택을 유지하고 재이용하는 정책개발에 대한 노력은 미비하였다. 서울의 아파트 또는 분당, 일산 등 1기 신도시가 건설된 지 약 20년이 되는 등 개보수가 필요한 수선주기가 다가옴에 따라 기존의 품질을 유지하고, 안전하게 활용하기 위해서는 기존 공동주택의 유지관리를 유도할 수 있는 론(loan)·보조금·세금우대프로그램 등 금융지원이 절실한 실정이다.

따라서, 본고에서는 세계적인 거대도시로서 다양한 주거형태를 보이고 있는 뉴욕시와 도쿄도의 론·보조금·세금우대프로그램 등 금융지원체계를 비교·분석하여 국내에 유지관리금융지원방안을 제안하였다.

키워드 : 공동주택 유지관리, 금융지원, 론·보조금·세금우대프로그램

1. 서론

1.1 연구의 배경 및 목적

세계의 대도시는 인구집중, 지가상승, 고령화 등에 의해 주거의 고층화 및 슬럼화가 급속히 진전되고 있으며 세계적인 에너지 절감 등 녹색정책 추진으로 신축에서 기존주택의 재이용의 시대로 전환되고 있다. 또한, 주택생산이라는 패러다임에서 기존주택의 품질을 어떻게 유지하면서 안전하게 재활용할 수 있을 까에 대해 관심이 높아지고 있다.

그러나 서울의 경우 세계의 초대형도시에 못지않은 막대한 세대수 규모를 보유하고 있으나, 지금까지 기존주택을 활용하거나 재이용하기 보다는 새로운 주택을 건설하는 등 성장위주의 주택정책으로 인해 기존 공동주택을 유지하고 재이용하는 정책개발에 대한 노력은 미비하였다. 서울의 아파트 또는 분당, 일산 등 1기 신도시가 건설된 지 약 20년이 되는 등 개보수가 필요한 수선

주기가 다가옴에 따라 기존의 품질을 유지하고 안전하게 활용하기 위해서는 기존 공동주택의 유지관리를 유도할 수 있는 론(loan)·보조금·세금우대프로그램 등 금융지원이 중요한 사안으로 대두될 것으로 예상된다.

따라서 본고에서는 녹색정책 및 주택의 재이용이 부각되고 있는 상황에서 세계적인 거대도시로서 다양한 주거형태를 보이고 있는 뉴욕시와 도쿄도의 론·보조금·세금우대프로그램 등 금융지원체계를 비교·분석하여 유지관리지원체계를 국내에 제안하는 것을 목적으로 한다.

1.2 연구대상 및 방법

본 연구는 서울시¹⁾, 미국의 뉴욕시, 일본 도쿄도의 민간 공동주택(5층 이상)의 론 프로그램, 보조금, 세금우대프로그램 등 금융프로그램²⁾을 대상으로 하였다.

본고에서는 각종 논문 및 서적 등을 통해 관련기관을 <표1>과 같이 파악하였으며 관계자와의 현지방문 및 면담을 통해 도출

* 일반회원, 한양대학교 BK21 사업단 연구원, 공학박사, okpshppp@hanyang.ac.kr

** 일반회원, 한양대학교 친환경건축연구센터 연구조교수, 공학박사(교신저자), baek76@hanyang.ac.kr

1) 본 연구는 대상범위를 한정하기 위해 서울시를 연구대상으로 한정하였으나, 분당, 일산 등의 국내 1기 신도시도 해당될 수 있다.

2) 여기서 론 프로그램, 보조금, 세금우대프로그램을 금융프로그램으로 정의한다.

된 론·보조금·세금우대프로그램을 대상으로 조사하였다<표2 참조>.

표 1. 조사기관

도시명	구분	조사기관
뉴욕 -1차 2007/3/12~3/16 -2차 2008/2/24~3/7	시청	Department of Building(DOB)
		Department of Housing Preservation & Development(HPD)
	업계	HANDEL ARCHITCS
		Mitche/Giurgola Architects
		MDSzerbaty+AssociatesArchitectureLLC
		T-Design Architecture PC
		GRUZEN SAMTON
	ARCTANGENT	
	협회	CAI(Community Associations Institute)
		IREM(Institute of Real Estate Management)
NAA(The National Apartment Association)		
도쿄 -2008/7/17~8/8	도청	도쿄도, 도쿄도 지자체
	협회	일본건축방재협회
		BELCA(건축설비비유지보전추진협회)
		도쿄도 방재·마치쓰쿠리센터
		주택금융지원기구
		일본주택관리조합협의회
		맨션관리센터
맨션재생협의회		
서울 -2008/8/18~9/5	정부 및 시청	국토해양부, 서울시
		한국시설안전공단
	유관 기관	대한주택공사(현, LH공사)
		한국건설기술연구원
		장수명공동주택연구단
	협회	주택관리사협회

표 2. 조사대상

구분	뉴욕	도쿄	서울
론	- The Participation Loan Program - New Partners Programs - The Small Buildings Loan Program - Home Improvement Program - Rehabilitation New Partners Program - Article 8A Loan Program - Supportive Housing Loan Program - Senior Citizen Home Assistance Program	①도쿄도에 의한 론 프로그램 -맨션개량공사조성제도 ②도쿄도 지자체에 의한 론 프로그램 ③주택금융지원기구에 의한 론 프로그램 -맨션공공리폼론 -임대주택리폼론 -고령자변제특례제도	없음
보조금	- Primary Prevention Program(Lead-Based Paint Treatment)	- 도쿄도맨션내진단조성사업 - 도쿄도맨션내진화촉진사업 - 도쿄도 지자체의 보조프로그램	없음
세금	- J-51 : As-of-right tax exemption and abatement for residential rehabilitation or conversion to multiple dwellings. - 421-b : Partial tax exemption for new construction or substantial rehabilitation of owner-occupied one- and two-family homes. - 421-g : Tax exemption and abatement for conversion of commercial buildings to multiple dwellings (Downtown Manhattan)	- 주택론 감세제도 - 내진개수촉진세제 - 고령자등 주택개수 촉진세제	없음

본고는 국내의 공동주택 유지관리 금융지원체계를 제안하기

위해 뉴욕, 도쿄를 비교대상도시로 선정하였다. 우선 뉴욕과 도쿄에서 선행적으로 경험한 공동주택 유지관리 정책을 문헌조사를 통해 고찰하였다. 국내의 유지관리 금융지원체계를 구성하기 위해 문헌 및 현지면담조사를 통해 뉴욕과 도쿄의 금융지원체계 및 유형을 파악하였다. 상기에서 파악된 2도시의 유지관리 금융지원체계를 바탕으로 국내의 공동주택 유지관리 금융지원에 활용될 수 있도록 전문가의견을 수렴하여 국내의 금융지원체계(안) 및 금융지원촉진 방안을 제안하였다.

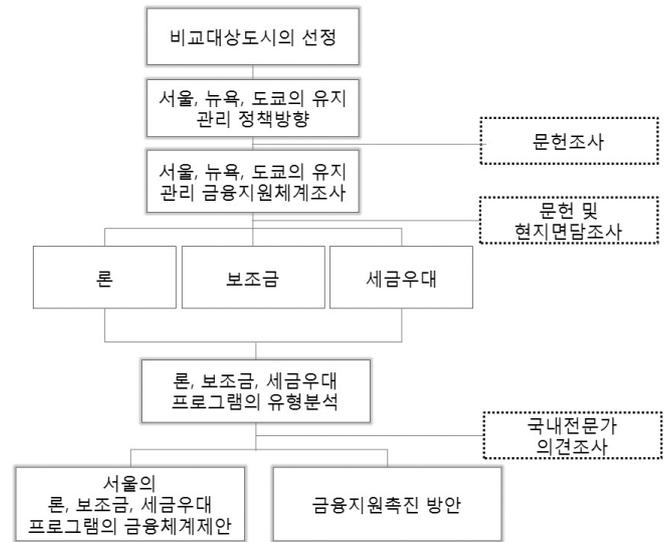


그림 1. 연구방법 및 구성

2. 비교대상도시의 선정

서울의 유지관리지원체계를 적절히 적용할 수 있는 대상도시로 대륙별로 대표적 도시를 검토하여 선정하였다.

선정기준으로는 정치, 경제, 사회적으로 안정된 도시, 기존주택규모, 서울(또는 한국)보다 높은 소득수준, 유지관리의 선행적 경험, 금융프로그램 지원체계의 유무, 고층화 등을 주요 항목으로 비교 대상도시를 분석하였다.

아시아는 인구별³⁾(거점 도시중) 상하이, 도쿄를 선정하고, 북미는 뉴욕과 LA, 시카고, 유럽은 런던, 베를린, 파리를 <표 3>과 같이 후보도시로 선정하였다.

<표 3>을 대상으로 비교대상 도시를 선정하기 위해 다음의 2단계의 평가를 거쳐 선정하였다.

1단계는 본 연구가 유지관리 금융지원체계를 다루고 있으므로 금융의 기반인 경제, 정치, 사회적 안정성 등을 종합적으로 평가

3) 인구별로 선택한 이유는 인구가 많은 도시가 국가의 대표성과 정책을 가장 많이 반영하기 때문에 선정하였다.

한 세계도시랭킹을 통해 9개 도시(서울제외)중 우수한 순위별로 5점 척도로 평가하였다. 1단계 평가결과⁴⁾, 뉴욕, 런던, 동경, 파리, 시카고⁵⁾를 대상후보로 선정하였다.

표 3. 세계거점도시의 유지관리 현황 비교

구분	구분	아시아			북미			유럽			
		도시명	상하이	도쿄	서울	뉴욕시	LA	시카고	런던	베를린	파리
1단계	세계 도시 순위	GPCI	25위	4위	13위	1위	9위	14위	2위	6위	3위
		WCCI	24위	3위	9위	2위	17위	5위	1위	23위	7위
		GWC	9위	6위	12위	1위	42위	30위	2위	-	4위
2단계	면적(㎢)		6,342	2,102	605	1,214	1,290	606	1,577	892	87
	인구(인)/년도		1,000/2005	1,290/2008	1,029/2005	821/2005	385/2006	289/2006	736/2006	342/2007	217/2006
	국가별1인당 GDP(\$)		2,001	34,188	18,391		39,732		35,616	33,345	32,918
	세대수(만)		500	543	331	326	331	106	319	189	130
	국가별 주택평균수명		-	30년	17년		66.4년		75년	70년	36.7년
	5층이상의 비율		-	31.70%	36.10%	49.90%	4%	13.40%	8.50%	4.40%	-
	금융 프로그램 유무		X	O	X	O	O	O	O	O	O

주) GPC I: Global Power City Index(30도시), WCCI: Worldwide Center of Commerce Index(75도시), GWC: Globalization and World Cities(52도시)

4) 1단계평가결과

구분	5점	4점	3점	2점	1점
GPCI	뉴욕	런던	파리	도쿄	LA
WCCI	런던	뉴욕	도쿄	시카고	파리
GWC	뉴욕	런던	파리	도쿄	상하이
결과	뉴욕: 14점, 런던: 13점, 동경: 7점, 파리: 7점, 시카고: 2점				

5) 1단계평가결과, 시카고는 타도시와 평가점수의 상당한 차이를 보임에 따라 2단계평가에서 제외하였다.

6) 2단계평가결과

구분	뉴욕	런던	도쿄	파리
면적	2점	3점	4점	1점
인구	3점	2점	4점	1점
GDP	4점	3점	2점	1점
세대수	3점	2점	4점	1점
주택평균수명	3점	4점	1점	2점
5층이상의 비율	4점	2점	3점	1점
결과	19점	16점	18점	7점

* 금융프로그램 유무는 각 도시가 모두 동일하여 평가에서 제외

- 7) 藤澤好一·松村秀一, 群居住宅建設データ, 群居第6号, 1984年8月, 群居刊行委員會
- 8) Housing and Construction Statistics(1981년, 1991년)
- 9) American Housing Survey for the Los Angeles Metropolitan Area in 2003
- 10) American Housing Survey for the Chicago Metropolitan Area in 2003
- 11) Survey of English Housing Sub-Regional results, Communities and Local Government, 2004
- 12) 東京都住宅マスタープラン(2006-2015), 東京都

2단계는 1단계에서 선정된 도시를 대상으로 면적, 인구, 1인당 GDP, 세대수, 주택평균수명, 고층화비율 등을 평가(4점 척도)하였다. 2단계 평가결과⁶⁾는 뉴욕, 도쿄, 런던, 파리의 순으로 나타났다. 따라서 본 연구에서는 뉴욕, 도쿄, 런던을 대상도시로 선정할 수 있으나, 서양과 동양의 대표적인 도시의 유지관리 금융지원체계를 파악한다는 의미로 뉴욕과 도쿄를 최종 비교대상도시로 선정하였다.

이러한 뉴욕과 도쿄가 갖추고 있는 유지관리 체계의 유효성도 조사하였다. 본고에서 뉴욕, 도쿄에서 유지관리체계의 적절성의 최종판단은 거주자의 만족도에 의해 결정되어 진다고 정의하여 기존문헌을 통해 거주자의 만족도조사를 하였다.

뉴욕의 경우 거주자가 주택¹³⁾에 만족을 한다는 비중이 90%로 과거보다 만족한다는 것을 알 수 있었다. 도쿄의 경우 맨션에 대해 만족한다는 의견이 약 88%로 점차 증가하고 있는 것으로 나타났다. 도시의 경제·사회·정치적 안정도·주거 등에 관한 만족도 등을 반영한 세계 도시랭킹에서도 매우 우수한 평가를 받고 있어 뉴욕, 도쿄의 유지관리 프로그램이 유효하다고 사료된다.

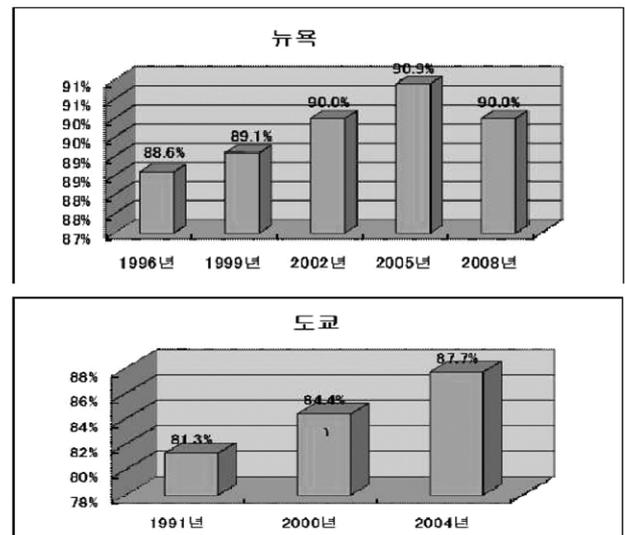


그림 2. 뉴욕과 도쿄의 유지관리 만족도

자료: 1. New York City Housing and Vacancy Survey, US, Census Bureau, 2008년
2. 주거성조사보고서, 주택금융지원기구(일본), 2004년

3. 각 도시의 공동주택 유지관리 정책방향

각 도시의 공동주택의 유지관리 추진방향 및 중요도를 알아보기 위해 3개 도시의 주택마스터플랜 중 유지관리부분을 정리하여 중점과제와 계획을 검토하였다.

13) 뉴욕은 공동주택의 유지관리 만족도에 대한 자료의 한계가 있어 주택에 대한 만족도를 기술하였다.

뉴욕은 수많은 건축물의 관리, 부족한 주택공급을 위해 신축과 기존주택의 재이용을 통한 주택공급을 병행하여 추진하고 있다. 2006-2009 Strategic Plan에서는 건물정보관리 시스템을 개발해서 엘리베이터의 검사 기록, 배관 검사, 위반, 신청, 허가 등을 인터넷을 통해서 기존 건축물을 관리하고 있다. 이를 통하여 건축 정보관리, 안전점검, 기존주택의 관리강화를 통한 재이용을 촉진하고 있다. The New Housing Marketplace는 주택재생 촉진을 위한 론 및 자금 프로그램 개발, 원활한 건물수리와 유지관리를 위한 새로운 인센티브 제공 등을 추진하고 있다.

한편, 뉴욕은 도시 특성상 임대주택이 상당히 많은 지역으로 임차인의 권리를 보호하기 위해 Housing Maintenance Code라는 최소한의 유지관리 기준을 규정하고 있다. 본 규정은 임차인의 건강, 안전, 방재, 일조, 수리, 유지관리를 위한 최소한 기준을 정하여 기준이하의 경우, 임차인이 해당 행정기관에 신고할 수 있어 주택 소유자가 지속적으로 유지관리를 하도록 하고 있다.

도쿄는 주생활기본법(2006년)에 의해 신축정책에서 기존주택의 재이용으로 국가정책방향¹⁴⁾이 전환되어 맨션¹⁵⁾의 장수명화, 주택 이력시스템 강화, 주택리폼의 촉진, 금융시스템 정비를 중점사항으로 추진하고 있다. 도쿄도 주택마스터플랜의 경우 맨션의 장수명화와 개축의 원활화, 주택이력 또는 사업자에 관한 정보제공의 추진, 장수명주택의 보급촉진, 적절한 유지관리 및 리폼촉진을 추진하고 있다. 주생활기본계획은 맨션의 계획적 수선의 촉진, 노후화된 맨션의 재생촉진, 장기고정형 론 등이 안정적으로 공급될 수 있는 주택금융시장의 정비를 추진하고 있다.

서울시 및 국토해양부의 주택마스터플랜에서는 주택개수 또는 리모델링이 용이한 가변형 주택건설, 공동주택의 장수명화 등을 추진하고 있으나, 적극적인 정책추진을 위한 사회적 여건 및 세부적인 대책은 부족한 실정이다¹⁶⁾.

이는 주택부족과 과거의 건축물붕괴에 의해 유지관리는 안전이라는 사고방식으로 기존의 주택을 재이용하기 보다 신축과 구조적인 안전을 중심으로 정부정책이 추진되어 왔음에 기인한다. 서울시 면담조사에 의하면 서울시의 공동주택 유지관리에 대한 장·단기적 방향성 및 전략이 전무한 상황이고 노후화되거나 안전에 위협이 있는 민간 공동주택에 대한 금융지원도 없는 실정이다. 다만, 일반 공동주택 내에 어린이놀이터의 놀이시설, 바닥모래, 보도블럭교체 등 공용시설에 대해서만 지원을 해주고 있는 것으로 나타났다. 서울시에 접수되고 있는 리모델링 또는 재건축 현

황을 면 리모델링은 10%, 90%는 재건축을 입주자대표회의에서 추진하고 있는 것으로 나타났다. 리모델링의 경우도 재건축의 자격조건이 까다로와짐에 따라 차선으로 선택한 결과로 받아들여지고 있다.

이를 단순한 수치로 환산한 국내 공동주택의 유지관리비용을 살펴보면 공동주택의 유지관리계약액은 약 2천 8백억¹⁷⁾으로 건축투자액(주거용)인 37조 6천억(2009년)¹⁸⁾의 0.69%로 나타나 매우 미미한 비중을 차지하고 있다. 이는 전체 주택중 공동주택의 비율인 54%에 비교해 볼 때 공동주택에 대한 유지관리 활동이 매우 미미함을 의미한다.

표 4. 주택관련 마스터플랜 중 유지관리 관련계획

뉴욕	2006-2009 Strategic Plan	인터넷을 통한 건물정보관리시스템 개발; 엘리베이터의 점검기록, 위반, 신청, 허가 등을 인터넷을 통해 검색가능 한 장검사기술의 개발
	The New Housing Marketplace	기존 저렴한 주택(affordable housing)의 개수를 위한 금융 및 자금제공
도쿄	도쿄도 주택마스터플랜	맨션의 장수명화와 재건축의 원활화 주택의 이력 및 사업자에 관한 정보제공 주택 리폼등의 촉진
	주생활 기본계획	장수명주택의 보급촉진, 적절한 유지관리, 리폼의 촉진 노후화된 맨션의 개수촉진 장기고정형 금융 등이 안정적으로 공급되는 주택금융시장의 정비
서울	제2차 시설물안전 및 유지관리 기본계획	안전관리체계의 개선 수선/보강체계개선 시설물관리체계의 기술력향상 예방적 유지관리의 체계확립 등
	주택종합계획(2003-2012)	기존주택에 관한 성능강화기술개발 리폼 또는 리모델링이 용이한 가변형 주택건설 주택리모델링의 활성화를 위한 지원
	서울 주택종합계획(2003-2012)	공동주택의 장수명화의 추진 경영관리의 합리화

표 5. 국내 공동주택의 완공년부터의 누계비율

(단위: 천세대, %)

구분	전국	비율	서울	비율
~50년까지의 주택수 누계	12,495	100	2,242	100
~40년까지의 주택수 누계	12,084	96.7	2,224	99.2
~30년까지의 주택수 누계	11,782	94.3	2,185	97.4
~20년까지의 주택수 누계	9,928	79.5	1,817	81.1
완공~10년까지의 주택수 누계	5,029	45.1	1,018	45.4

주) 주택총조사, 통계청, 2005

한편, 국내 공동주택의 완공년 부터의 누계비율을 살펴보면, 한국은 완공 후 부터 10년까지의 누계비율이 45.1%, 20년까지의 비율은 79.5%, 30년까지의 주택은 94.3%로, 약 80%의 공동주택이 20년이내¹⁹⁾의 주택으로 나타나 향후 본격적으로 유지관리에 대한 대응이 필요할 것으로 나타났다.

14) 住生活基本法(2006년)에 의해 주택신축에서 기존 주택의 재이용으로 국가정책방향이 전환되었다.

15) 일본에서는 일반적으로 공동주택을 맨션으로 칭하고 있다.

16) 박상훈, 공동주택의 유지관리 론 프로그램 구축방안, 한국생태환경건축학회, 10권, 5호, pp171-179

4. 뉴욕, 도쿄의 공동주택 유지관리 금융지원체계

뉴욕, 도쿄의 공동주택 유지관리 금융지원체계를 논하기 앞서 국내의 유지관리 금융지원체계를 간략히 정리하였다. 한국주택금융공사는 서민이 시중은행으로부터 전세 및 주택구입자금 대출시 대출금에 대한 보증을 해주는 기관으로 공동주택 유지관리 관련으로는 주택을 개량하고자 할 때 시중은행으로부터 대출금 보증을 위한 개량자금보증 프로그램을 운영하고 있으나, 실효성은 매우 미미하다. 실적(2007년)을 살펴보면, 4건(약 4천 8백만원)에 불과하여 실효성이 매우 미미할 뿐만 아니라, 금융지원과 직접적 관계가 없다. 국토해양부의 경우 주택법 43조에 의해 조례에 따라 공동주택에 지원을 할 수 있도록 규정하고 있지만, 놀이터, 경로당, 보도블럭 교체 등에 한정하고 있어 공동주택의 개보수와는 직접적인 관계가 없다. 한국토지주택공사는 공사에서 관리하는 공영 임대아파트에 한해 도장, 도배, 놀이터 등 외부환경개선분야에서 주거환경개선사업이라는 명목하에 지원하고 있을 뿐 민간공동주택에 대해서는 지원이 없다. 이와 같이 국내에서는 민간공동주택의 유지관리에 대한 금융지원체계가 매우 부족한 실정이다. 따라서, 본장에서는 뉴욕과 도쿄의 금융우대프로그램을 중심으로 지원대상, 우대내용, 신청조건, 우대조건을 파악하여 국내에의 적용을 모색하고자 조사하였다.

4.1 론(loan) 프로그램

뉴욕의 론 프로그램은 뉴욕시에서 이자의 일부를 부담하여 저금리가 되도록 운영하고 있다. 뉴욕시의 론 프로그램은 The Participation Loan Program, New Partners Programs 등 8개 프로그램으로 나눌 수 있다.

뉴욕은 소규모의 공동주택, 저소득층, 고령자 및 장애자 등을 주요 대상으로 하고 있다.

도쿄의 경우 도쿄도 중앙자치단체에서 행하는 론 프로그램과 도쿄도내에 있는 지자체에서 행하는 론 프로그램, 주택금융지원

기구에서 행하는 론 프로그램으로 구분할 수 있다. 도쿄도 및 도쿄도 지자체의 론 프로그램은 뉴욕과 같이 주택 유지관리에 필요한 금액에 대해 일부이자를 지원하고 있다. 이들 론 프로그램은 주택수리자금론알선¹⁷⁾, 고령자 및 장애자를 위한 주택 론 프로그램으로 구분할 수 있다. 주택금융지원기구에서는 맨션공용리폼론, 임대주택리폼론, 고령자를 위한 특례제도를 갖추어 론 프로그램을 운영하고 있다.

서울의 경우 뉴욕 및 도쿄도와 달리 주택유지관리를 위한 론 프로그램이 없다. 즉, 주택개수가 필요할 때는 일반은행의 론을 사용하고 있다. 구체적으로 살펴보면 론 프로그램의 대상은 뉴욕의 경우 주로 소규모건물(20세대 이하), 빈집이 있는 복합건물, 주거환경이 불충분한 건물을 대상으로 하고 있다. 도쿄는 주택금융지원기구로부터 용자를 받고 있는 주택, 수선, 증개축, 주거환경개선이 필요한 주택, 심신장애자 또는 고령자, 공용부분의 리폼 및 내진개수공사가 필요한 주택을 대상으로 하고 있다.

표 6. 뉴욕, 도쿄의 론 프로그램의 유형

구분	뉴욕	도쿄
주요 대상	- 소규모(1~20세대가 중심) 건물 - 복합건물(주거+상업) 또는 공실이 있는 복합건물 - 고령자·장애자	①도쿄도청 - 개수(내진 등)가 필요한 맨션 ②도쿄도 지자체 - 개수(내진 등)가 필요한 주택 - 고령자·장애자 ③주택금융지원기구 - 맨션의 공용부분(내진포함) - 임대주택 리폼 - 고령자
우대 내용	- 자금대출(30년간)+일부이자보조+세 금감면·면제	①도쿄도 - 주택금융지원기구로부터 대출한 자금을 대 해서 일부이자 지원 ②도쿄도 지자체 - 일반: 자금알선+일부 이자보조 - 고령자 등: 직접자금대출+일부 이자지원 ③주택금융지원기구 - 맨션의 공용부분: 공사비의 80%대출 - 임대주택 리폼: 공사비의 80%대출 또는 세대 당 150만원 중 낮은 금액 - 고령자: 최대 1000만원 까지
신청 자격 조건	- 변제능력이 있는 건물소유자라면 특 별히 신청조건은 없음	①도쿄도 - 내진구조로 분양맨션의 관리조합이 있을 것 - 맨션공용부분리폼, 프로그램의 자금을 받을 것 - 맨션관리센터의 채무보증을 받을 것 ②도쿄도 지자체 - 연령, 수입, 일정기간의 구내의 거주 ③주택금융지원기구 - 특별히 없음
우대조건	- 뉴욕임대료안정시스템의 적용을 받음 - 프로젝트비용의 2~10%의 기부	- 특별히 없음

우대내용은 뉴욕의 경우 일반시민(소규모 공동주택, 저소득자 등), 장애인 또는 홀리스로 론 프로그램이 분류된다. 장기(최대 30년간)로 자금을 제공하고 제공시 세금의 면제 또는 감면프로그램과 연계되어 있다. 도쿄의 경우 주택수리자금론알선, 고령자와

17) 시설물유지관리업통계연보, 대한시설물유지관리협회, 2009

18) 건설경제 주요통계, 국토해양부, 2010

19) 최상희(2005)는 서울시 노후 공동주택 재생결정방안 연구에서 노후 공동주택의 개념을 논하면서 노후 공동주택을 20년이상으로 정의하여 연구범위를 설정하고 있다. 또한, 박태근(2002)은 Life Cycle Cost 분석에 의한 공동주택의 최적설계 방법론에 관한 연구에서 보수·교체에 관한 기준에서 국내외 일본건축학회의 보수 교체주기의 비교표를 제시하였다. 본 논문에서 구조부의 보수 교체주기는 20~40년이었으나, 설비 및 마감재의 경우 5~20년으로 보수 교체주기를 설정하고 있다. 김종록, 손재호(2010)은 건축물 수선 교체주기 산정현황과 개선방안에 관한 연구에서 수선교체주기 국내의 산정현황에서 수선교체주기를 20년내외로 산정하고 있는 것을 확인할 수 있었다.

장애자를 위한 프로그램으로 분류되어 있으나, 대부분의 프로그램은 주택수리자금론알선으로 구성되어 있다. 30년의 장기론 프로그램도 있으나, 대부분이 상환기간이 10년 이하의 론으로 구성되어 있다. 주택금융지원기구에서는 맨션공용리폼론, 임대주택리폼론, 고령자를 위한 특례제도로 지원하고 있다.

신청조건은 뉴욕의 경우 론프로그램의 대상조건을 만족하면 특별한 신청조건은 없다. 또한, 임대료안정시스템(the NYC Rent Stabilization system)²⁰⁾의 통제를 받겠다는 동의서가 필요하다. 도쿄의 경우 개수에 대해 관리조합의 의결 및 합의, 맨션관리센터로부터의 채무보증, 일정 기간 해당지역의 거주 등을 주요 조건으로 하고 있다. 우대조건은 도쿄의 경우 특별한 조건이 없으나, 뉴욕은 론 프로그램을 받으면 뉴욕임대료안정시스템의 통제를 받으며, 일부 프로그램은 프로젝트 비용의 2~10%를 기부해야 하는 조건이 붙는다. 이상, 뉴욕과 도쿄의 론 프로그램 유형을 정리하면 <표 6>과 같다.

4.2 보조금 프로그램

뉴욕에서 자금상환이 필요없는 순수한 보조금 프로그램은 Primary Prevention Program(Lead-Based Paint Treatment)을 제외하고 없다. 도쿄의 보조프로그램은 도쿄도 맨션내진진단 보조사업, 도쿄도 맨션내진화축진사업, 도쿄도 지자체의 보조프로그램으로 나눌 수 있다.

구체적으로 살펴보면 보조금프로그램의 대상은 뉴욕의 경우 Primary Prevention Program, 도쿄는 도쿄도맨션내진진단조성사업(또는 도쿄도맨션내진화축진사업), 개수가 필요한 주택 등을 중심으로 보조프로그램이 구성되어 있다. 2도시는 납 페인트, 내진강화, 주환경의 개선 등 국민의 안전에 밀접히 관계가 있는 사안에 대해서만 보조금을 지원하고 있다.

우대내용은 뉴욕의 Primary Prevention 프로그램은 아파트당 8,000~9,000달러를 상환없이 제공하고 있다. 도쿄도는 조사비용 또는 진단비용지원 등 간접적인 보조가 대부분이다. 도쿄도의 자자체는 지역마다 내용이 상이하지만, 수선조사 등의 비용지원, 직접자금지원(일부공사비 지급), 보증료지원 등 간접보조와 직접보조를 병행하여 지원하고 있다.

신청조건은 뉴욕의 경우 특별한 신청조건은 없으나, 도쿄는 건축 후 일정기간(5년, 10년)의 경과, 관리규약의 정비, 관리조합의 수선의결 등의 조건을 두는 곳도 있다. 우대조건은 뉴욕의 경우

조건을 요구하지 않지만, 도쿄의 경우 정기점검보고서제출을 요구하는 곳도 있다.

표 7. 뉴욕, 도쿄의 보조금프로그램의 유형

구분	뉴욕	도쿄
주요 대상	- 납성분 페인트(Local Law에 의해)	①도쿄도 - 내진공사 ②도쿄도의 지자체 - 수선 및 리폼 등 개수가 필요한 주택
우대 내용	- 직접적 보조금(직접 자금제공)	①도쿄도 - 간접적 보조금(조사비, 진단, 보고서 작성비 등) ②도쿄도 지자체 - 간접적 보조(조사비, 보증 등) 또는 직접적 보조금(자금한도 있음)의 병행
신청 자격 조건	- 특별히 신청조건은 없음	①도쿄도 - 대상을 만족하면, 특별히 없음 ②도쿄도 지자체 - 간접지원의 경우, 건축후, 일정기간이 경과할 것, 정기점검보고서의 제출, 관리규약의 정비, 세금연체가 없을 것을 조건으로 함 - 직접지원의 경우, 관리조합의 수선의결, 일정연령이상 또는 일정소득 이하, 세금의 연체가 없을 것, 보조금의 중복이 없을 것을 조건으로 함
우대 조건	- 특별히 없음	① 도쿄도 지자체 - 일부지역에서 정기점검보고서제출 요구

4.3 세금우대프로그램

뉴욕에서는 원활한 주택의 개수를 위하여 J-51, 421-b, 421-g 등 다양한 세금우대프로그램을 운영하고 있다. 이들은 주로 종합부동산세를 중심으로 감면 또는 면제하고 있다. 도쿄의 경우 주택론감세제도, 내진개수축진세제, 고령자등 주택개수 축진세제²²⁾로 나누어 주택개수에 사용된 금액에 대해 소득세, 종합부동산세를 중심으로 세금감면 또는 공제를 해주고 있다. 자세히 살펴보면 세금우대프로그램의 대상은 뉴욕의 경우 공동주택의 주요부분의 내부개수, 비주거용 건물을 공동주택으로의 용도변경, 소규모건물의 개수를 대상으로 하고 있다.

도쿄의 경우 일반주택의 개수, 개정전 내진기준(1981년5월31일 이전의 내진기준)에 의해 건설된 주택, 50세 이상 또는 65세 이상의 국가로부터 보호가 필요한 자나 장애인이 거주하는 곳으로 복도의 폭을 넓히거나 계단기울기의 완화, 욕실 및 화장실개수, 난간의 설치, 옥내단차의 해소 등의 공사를 대상으로 하고 있다.

우대내용은 뉴욕의 경우 주택개수에 의한 종합부동산세의 증가분에 대해 장기적으로 면제 또는 감면을 하고 있다. 도쿄는 일반주택 개수, 내진, 고령자를 대상으로 종합부동산세와 소득세의 감면 또는 공제를 하고 있다.

신청조건은 뉴욕의 경우 세금우대 프로그램의 대상이 되면 특별한 신청조건은 없다. 도쿄의 주택론감세제도의 경우 일정 소득

20) 도쿄도 지자체마다 론 프로그램의 명칭, 금액의 규모, 상환기간등이 상이하나, 내용은 거의 유사하여 용어를 통일하였다.

21) 뉴욕시의 The Rent Guidelines Boards에서는 임대료에 대해 1년마다 인상률을 정해 임대료 인상을 억제하고 있다.

이상 또는 주택구조 및 건축완공 후 일정기간이 필요하다. 내진개수축진세제와 고령자등 주택개수 축진세제는 대상조건을 만족하면 특별한 조건이 없다.

우대조건은 뉴욕의 경우 세금의 우대를 받는 기간, 임대료안정시스템(Rent Stabilization)또는 임대료 컨트롤(Rent Control)을 받는다. 도쿄는 세금우대의 대상이 되면 특별한 조건이 없다.

표 8. 뉴욕, 도쿄의 세금우대프로그램의 유형

구분	뉴욕	도쿄
주요 대상	<ul style="list-style-type: none"> - 공동주택의 주요부분의 내부개수, 비주거용주택을 공동주택으로의 용도변경 - 소규모건물의 개수, 특정지역의 상업건물 또는 건물의 일부를 주거용으로 변경할 경우 	<ul style="list-style-type: none"> - 주택 론 감세제도 - 주택의 개수, 일정한 내진개수공사, 고령자주택개수공사 - 내진개수축진 세제 - 개정전 내진기준(소화56년5월31일 이전의 내진기준)에 의해 건설된 주택 - 고령자등 주택개수축진세제 - 일정연령 이상의 고령자
우대 내용	<ul style="list-style-type: none"> - 개수에 의해, 종합부동산세(한국 ; 부동산세의 증감분에 대해 정기간, 면세 및 감세 	<ul style="list-style-type: none"> - 주택 론 감세제도 - 차입금의 잔고에 대해서 소득세액으로부터 공제(0.5-1%) - 내진개수축진 세제 - 소득세 ; 공사비의 10%상당액에 대해 소득세 공제(상한: 20만엔) - 종합부동산세 ; 일정기간, 종합부동산세의 감세(50%) - 고령자등 주택개수축진세제(소득세, 종합부동산세) - 소득세의 공제(상한 : 200만엔) - 종합부동산세의 감액
신청 자격 조건	<ul style="list-style-type: none"> - 대상건물이면, 신청조건은 특별히 없음 	<ul style="list-style-type: none"> - 주택 론 감세제도 - 소득조건과 주택의 구조조건이 있음(구조가 철골조, 철근콘크리트조인 주택에 대해서 취득일로부터 25년이내) - 내진개수축진 세제 - 개정전 내진기준(소화56년5월31일 이전의 내진기준)에 의해 건설된 주택이면, 특별히 조건이 없음 - 고령자등 주택개수축진세제 - 고령자, 장애자라면, 특별히 조건이 없음
우대조건	<ul style="list-style-type: none"> - 뉴욕임대료안정시스템의 통제를 받음 	<ul style="list-style-type: none"> - 특별히 없음

5. 뉴욕, 도쿄의 공동주택 유지관리 금융지원 프로그램의 유형분석

뉴욕, 도쿄의 금융지원체계를 통해 서울의 금융지원체계 구축을 모색하기 위해 뉴욕, 도쿄의 금융지원체계의 유형을 분석하였다. 본장에서는 상기 조사한 금융지원체계 유형을 단순화하여 각 도시의 유지관리체계의 특성을 파악하였다. 이를 통해 각 도시별로 각각의 프로그램의 특성을 파악하여 국내 유지관리 금융지원

22) 일본에서는 “주택의 베리어프리(Barrier free)개수축진세제”로 불리고 있다. 일본에서 Barrier free 용어는 고령자 등 사회적 약자를 배려하기 위해 생활의 지장이 되는 장애물(계단의 단차 등)을 없애는 용어로 사용된다.

체계를 구성하고자 한다.

5.1 론 프로그램

뉴욕과 도쿄의 론 프로그램의 주요대상을 분석하면 일반적인 개수, 열악한 주거환경, 내진강화 등 안전에 관한 것, 고령자 등 사회적 약자로 나눌 수 있다. 뉴욕은 이민자, 다인종이 많아 상대적으로 주거환경이 열악한 주택에 론 프로그램이 집중되어 있다. 도쿄는 지진에 대비한 내진구조로의 개수 등 국민의 안전에 밀접한 부분을 대상으로 하고 있다. 또한, 2도시 공통적으로 고령자 및 장애자 등 사회적 약자를 대상으로 하고 있다.

우대내용의 경우 주택개수자금알선, 이자보조, 세금우대로 나눌 수 있다. 뉴욕은 이를 모두 행하고 있지만, 도쿄의 경우는 자금의 알선과 이자보조만을 지원하고 있다.

신청조건은 뉴욕은 특별한 조건이 없으나, 도쿄에서는 소득수준, 연령, 채무보증 등과 함께 관리조합의 유무 등 도쿄에서 정책적으로 추진하는 사항과 연계한 조건을 붙이고 있다.

우대조건은 뉴욕에서 자금을 지원하는 대신, 시에서 임대료 상한선을 정하는 임대료안정시스템의 통제를 받는 등 민간임대주택이 많은 도시특성을 반영하고 있다.

한편, 뉴욕은 대부분의 론이 정부의 보증을 통해 30년간의 장기론으로 구성되어 주택소유주가 안정적으로 자금을 상환할 수 있고, 세금우대까지 지원하고 있어 개보수를 원하는 소유주 측면에서 유리한 조건을 제시받고 있으나, 이는 정부가 유리한 조건을 제시함으로써 주택소유자를 정책적으로 통제(임대료 억제 등)하기 위함으로 사료된다.

도쿄는 주택금융지원기구라는 전문화된 조직이 총괄적으로 론을 담당하고 있어 경제상황에 관계없이 주택 개보수 자금을 안정적으로 공급받을 수 있고, 고정·저리로 계획적으로 상환이 가능하다. 그러나, 개보수에 드는 비용이 상당함에도 론 대출규모가 비교적 적으며, 대출기간이 10년이하의 론이 대부분으로 상환하는데 부담을 느끼는 것으로 나타나²³⁾ 일본의 유지관리 정책방향에서 기술했다와 같이 장기 및 고정론 등 안정적인 론 개발에 노력을 기울이고 있다.

5.2 보조금 프로그램

보조금 프로그램의 주요대상은 안전에 심각한 위협이 있는 경우와 일반적인 개수로 대별될 수 있다. 뉴욕은 납페인트 제거, 도쿄는 보조금한도가 큰 내진구조로의 개수와 상대적으로 적은 일

23) 맨션종합조사결과(국토교통성, 2008년)와 주택금융지원기구의 면담조사에 의한 결과다.

반적인 개수를 대상으로 한다.

보조금내용은 직접보조금과 간접보조금으로 나눌 수 있다. 보조금은 전적으로 시민의 세금으로 지원하는 부분으로 개인에게 세금을 보조하는 것에 많은 논란이 있을 수 있기 때문에 대상범위가 상당히 한정되어 있다. 즉, 시민의 안전을 심각히 위협하여 사회적 공감대를 형성된 사항에 대해 보조금을 지원하고 있다. 일반적인 개수의 경우 개인이 개수시행 여부를 판단하기 어렵기 때문에 조사비 등을 지원하는 간접보조금과 공사비의 최소 한도금액을 정하여 직접보조금으로 지원하고 있다. 일부 도쿄지자체에서는 간접보조금과 직접 보조금을 병행하여 지원하는 지역도 있어, 지역특성에 따라 선택적으로 시행하는 것도 바람직하다고 생각된다.

신청조건은 시민의 안전에 심각한 위협을 주는 부분을 대상으로 하므로 특별한 신청조건은 없으나, 일반적 개수에 대해서는 정부에서 정책적으로 시행하는 사안을 신청조건으로 붙이고 있다.

우대조건은 정부에서 정책적으로 안전 등 중점사항에 대해 시행하는 것이므로 조건을 붙이지 않고 있다.

5.3 세금우대프로그램

뉴욕과 도쿄의 주요대상을 분석해 보면 일반적 개수, 비주거에서 주거로의 용도변경, 열악한 주거환경, 고령자 등 주택개수축진, 내진강화로 나누어진다. 뉴욕은 주택의 내부개수, 주택부족으로 인한 비주거에서 주거로의 용도변경을 주대상으로 하고 있다. 도쿄는 일반 주택개수, 고령자 주택, 내진구조로의 개수를 대상으로 하고 있다.

우대내용의 경우 종합부동산세와 소득세로 나누어진다. 뉴욕은 종합부동산세, 도쿄는 소득세와 종합부동산세에 대해 우대를 하고 있다. 뉴욕은 개수로 인해 종합부동산세의 증가분에 대해 세금우대를 하고 있으나, 도쿄는 개수로 인한 차입금 또는 공사비에 일부에 상당하는 세금공제 및 감액을 실시하고 있다. 신청자격조건은 뉴욕의 경우 특별한 신청자격이 없으나, 도쿄는 소득조건과 주택의 구조조건, 개정전 내진기준의 여부 등을 신청자격조건으로 하고 있다. 우대조건은 뉴욕의 경우 임대료안정시스템의 통제를 받지만, 도쿄는 우대조건이 없다.

6. 서울시의 공동주택 유지관리 금융체계 제안

본장에서는 문헌 및 현지조사를 통해 파악된 4~5장의 내용을 바탕으로 연구기관(LH공사, 한국건설기술연구원), 유관기관(한국주택금융공사, 한국시설안전공단)의 방문조사 및 이메일을 통

해 7인의 전문가의견수렴 과정을 거쳤다. 주요 조사항목은 국내 유지관리 주택금융활성화를 위해 선행되어야 하는 조건을 조사하였다. 본 조사는 면담조사를 통해 실시되었으며, 면담조사에서 제시된 내용을 바탕으로 내부세미나 및 연구회의의 검토를 통해 차입자의 신용리스크를 보완할 수 있는 보증체계마련, 국가 및 지자체에서 자금을 지원할 수 있는 명확한 근거조항, 지속적이며 안정적 재정보호를 국내 유지관리 금융체계 촉진을 위한 선결조건으로 제시하였다. 이를 통해 6.4의 금융지원촉진방안에 반영하였다.

6.1 론 프로그램

뉴욕, 도쿄의 경우 개수가 필요한 주택, 주거환경이 열악한 주택, 지진, 고령자 및 장애인을 주요 대상으로 하고 있지만, 서울의 주요대상은 고령자, 주거환경이 열악한 공동주택, 개수가 필요한 주택을 대상으로 고려하였다. 고령자의 경우, OECD회원국 내에서 한국이 고령자의 증가율이 1위로 급격한 증가가 보이고 있어 우선적으로 시행하도록 한다. 서울시는 세계적으로 주택가격이 높아 저소득층 또는 사회적 소외층이 주거환경이 좋지 않은 곳에 거주할 수 밖에 없어 주거자의 안전에 심각한 위협이 예상되므로 주거환경이 열악한 주택도 대상으로 고려하였다. 일반적인 개수가 필요한 주택에 관해서는 정부가 보유하고 있는 재원의 한계가 있으므로 자금한도를 정하여 적용하도록 한다. 또한, 국내 공동주택의 약 80%가 20년 이내의 주택으로 구성되어 있어 설비, 배관, 마감제(외벽, 타일 등)의 수선에 대응하기 위한 금융프로그램 지원도 검토할 필요가 있다.

표 9. 서울시의 론 프로그램(안)

구분	내용
주요 대상	- 고령자 또는 장애인(우선) - 주거환경이 열악한 주택 - 개수가 필요한 주택
우대 내용	- 민간 시중은행으로 부터의 자금알선과 이자보조(우선) - 시로부터의 직접적 용자와 일부의 이자보조 ※보증 : 행정기관 또는 위탁기관으로 하며, 보증료의 수수료는 보조금으로 지원하는 것도 고려
신청 자격조건	- 입주자대표회의의 의견이 필요하고, 입주자대표회의의 동의서와 채무보증 필요
우대조건	- 유지관리유도를 위해 조건은 두지 않으나, 정책의 특성에 따라 조건을 붙일 수 있도록 한다.

우대내용은 서울시 재원의 한계가 있으므로 민간 시중은행에서의 자금알선과 일부의 이자보조를 고려할 수 있다. 이는 주택의 안전 또는 주거환경의 심각한 문제가 있을 경우, 시에서의 직접자금도 고려할 수 있다. 뉴욕, 도쿄에서 공통적으로 실시하는 이자보조는 한도를 정하여 저금리가 되도록 한다. 특히, 고령자나 장

에인 등의 경우 보다 많은 이자보조가 주어지도록 한다.

한편, 민간시중은행에서 자금안선을 통해 빌린 자금보증은 행정기관과 연계한 보증이나 일본과 같이 정부위탁(맨션관리센터)으로 특정기관을 선정하여 업무를 위탁하는 방법도 고려할 수 있다. 또한 도쿄에서 시행하고 있는 보증에 관한 보조금도 고려할 수 있다.

신청자격의 조건은 입주자대표회의의 동의서와 채무보증을 필수적인 것으로 한다. 우대조건은 유지관리 유도를 위해 조건을 두지 않지만 정책의 특성에 따라 조건을 정할 수 있도록 한다.

6.2 보조금 프로그램

서울의 보조금프로그램의 주요대상은 시민의 안전에 심각한 위협이 있는 주택, 에너지 절약형주택, 수선 또는 개수가 필요한 주택을 대상으로 고려할 수 있다.

특히, 석면은 주택에 약 3,000개소에 사용되는 것으로 알려져 있어 주거민에게 노출될 가능성이 높다. 1980~90년대에 재개발 사업에 건축물이 철거됨에 따라 석면이 노출되어 폐암, 석면폐(asbestosis)등을 유발하고 있다²⁴⁾. 대규모 뉴타운 사업이 추진됨에 따라 기존 건축물의 철거에 따른 석면노출은 국민의 건강에 심각한 위협을 줄 수 있다. 따라서, 국내에서 석면이 사용된 건축물에 대하여 교체작업을 위한 보조금도 검토할 필요가 있다. 한편, 국내의 상당수의 공동주택이 수선주기가 다가오고 있으므로 리모델링 또는 주요 구조부 또는 설비수선여부의 판단 등을 컨설팅을 할 수 있는 조사비에 대한 보조금도 검토할 필요가 있다.

우대내용은 간접보조와 직접보조로 고려할 수 있다. 간접보조는 주택개수가 필요한지 판단하기 위해 검토하는 조사비, 진단비와 금융기관으로부터 자금을 빌리기 위해 필요한 채무보증료가 있다. 직접보조는 자금한도를 정해 공사비의 일부를 지원할 수 있다. 서울은 보조대상의 특성에 의해 간접보조, 직접보조, 간접보조와 직접보조의 병행으로 나누어 보조하는 것도 고려할 수 있다.

신청자격조건은 일본의 내진공사, 뉴욕의 납 페인트 방지와 같이 중요한 정책에 의해 보조금을 지원할 경우, 특별히 조건을 정하지 않는 것을 원칙으로 하되, 일반적인 정책에 의한 보조는 입주자대표회의의 정비, 입주자대표회의의 수선결의, 일정연령이상 또는 일정소득이하로의 조건을 붙일 수 있다. 우대조건은 보조금의 특성에 따라 시행하도록 한다.

24) 뉴타운사업 석면공해와 정부 석면정책의 문제점, 국회보, 국회사무처, 2008, p2-19

표 10. 서울의 보조금 프로그램(안)

구분	내용
주요 대상	- 시민의 안전에 대해 위협을 주는 주택(우선) - 수선 또는 개수가 필요한 주택
우대내용	- 조사비, 보증료, 일부공사비 지원(직접보조, 간접보조, 간접보조+직접보조로 나누어 선택시행)
신청 자격조건	- 주요한 정책에 의한 보조의 경우 ; 특별히 없음 - 일반적인 정책에 의한 보조의 경우 ; 관리규약의 정비, 입주자대표회의의 수선결의, 일정연령 또는 일정소득이하의 조건을 둘 수 있음
우대조건	- 보조금의 특성에 따라 조건을 둘 수 있도록 한다.

6.3 세금우대 프로그램

서울의 세금우대 프로그램의 주요대상은 고령자 주택 개수, 주거환경이 좋지 않은 주택의 개수 또는 유지관리가 필요한 주택, 주택이 부족한 지역에서 상업건물로부터 주택으로의 용도변경 등에 대해 적용할 수 있다.

우대내용²⁵⁾은 종합부동산세와 소득세를 대상으로 하고 한도액 또는 비율을 정해 일정기간 종합부동산세의 면제 및 감면, 소득세의 공제를 고려할 수 있다.

신청자격조건은 특별히 정하지 않지만, 신청자의 일정소득이하의 조건, 고령자·장애자 등 사회적 약자가 우선될 수 있도록 한다. 우대조건²⁶⁾은 특별히 정하지 않지만, 정부의 정책에 의해 조건을 붙일 수 있도록 한다.

세금우대 프로그램은 부처간 협의가 상당히 어려우므로 재정경제부 등 관련부처와의 지속적인 협의와 사회적 환경마련이 전제되어야 할 것이며, 기존주택의 유지관리를 유도하기 위해 신속시에 부과되는 세금을 활용하여 기존주택의 유지관리 자금으로 활용하는 방안도 검토할 필요가 있다.

표 11. 서울의 세금우대 프로그램(안)

구분	내용
주요 대상	- 개수가 필요한 주택 - 고령자 주택개수 - 주거환경이 좋지 않은 주택의 개수 - 주택이 부족한 지역에서 상업건물에서 주택으로의 용도변경
우대 내용	- 종합부동산세와 소득세 ※방법 ; 한도액 또는 비율을 정하여, 일정기간 종합부동산세의 면제 또는 감액, 소득세의 공제
신청자격조건	- 특별히 정하지 않으나, 신청자의 소득수준, 고령자·장애자 등 사회적 약자를 우선으로 하도록 한다.
우대조건	- 특별히 정하지 않으나, 정부의 정책에 의해 조건을 붙일 수 있도록 한다.

25) 뉴욕의 경우, 종합부동산세의 면제 또는 감면을 시행하고 있고, 도쿄는 종합부동산세와 소득세 우대를 병행하여 지원하고 있다. 2도시는 일정 한도액 또는 비율을 정하고 있다.

26) 뉴욕과 도쿄는 특별히 우대조건은 없으나, 서울시의 경우, 원칙적으로 우대조건이 없도록 하나, 정책에 의해 조건을 정할 수 있도록 한다.

6.4 금융지원 촉진방안

본고에서 제시한 금융프로그램을 운영하기 위해서는 재원마련 등 금융지원을 촉진할 수 있는 여건마련이 중요한 문제로 대두된다.

국내는 유지관리에 대해 정부지원을 바탕으로 주택금융을 실시한 경험이 없기 때문에 아직까지 초보적인 단계에 머물러 있다. 자금력이 충분한 자라면 자기 자금을 통해 개보수를 시행할 수 있지만 국민의 상당수를 차지하는 중·저소득층, 고령자 등이 개보수에 필요한 자금을 원활히 지원받을 수 있도록 정부의 노력이 필요하다. 이의 사회여건 및 전라마련이 제도구축단계에서 중요하므로 전문가의 의견수렴을 통해 금융지원 촉진방안을 제안하였다.

첫째, 개인 신용리스크의 보완을 위해 정부 또는 산하기관의 신뢰되는 보증을 통해 민간은행의 대출이 원활히 할 수 있도록 하고 대출이자에 대해 정부 또는 지자체의 일부보조가 필요하다.

정부의 지급보증²⁷⁾을 통해 차입자에게는 초기자기지급분을 최소화하여 대출요건을 완화함으로써 자금이 부족한 서민에게 자금대출을 원활히 지원될 수 있는 체계마련이 필요하다.

일본의 경우도 같은 형태를 취하여 주택금융지원은 주로 민간은행의 자금일선(보증은 국토교통성의 위탁업무로 맨션관리센터에서 담당)을 통해 실시되고 있다. 특히, 보증 및 대출의 신청요건에 미달될 수 있는 장애자, 생활능력이 없는 고령자, 결손가정이 사는 주택에 대해서는 민간은행의 대출이 어렵기 때문에 정부의 직접금융 및 보조금 지원이 선행될 필요가 있다.

둘째, 공동주택 유지관리 대출금에 대한 세금감면을 통한 유지관리금융활성화도 검토될 수 있다. 미국에서 1930년대 대공황이후 주택금융활성화를 통해 경기회복을 시도하였으며, 유럽에서도 많은 사례를 통해 주택 유지관리를 지역활성화 및 고용창출 등 경기부양으로 이용하였다²⁸⁾.

또한, 국내의 공동주택은 약 80%(전국: 약9.9백만세대, 서울: 약1.8백만세대)가 20년이내의 주택으로 구성되어 유지관리에 대한 주택금융이 활성화될 경우 경기부양 및 고용창출에 상당히 긍정적인 효과를 거둘 수 있을 것으로 판단된다.

셋째, 행정기관이 금융지원을 적극적으로 할 수 있도록 주택법의 개정을 통해 근거마련이 필요하다. 지금까지 금융지원에 대한 명확한 근거조항이 없어 지원에 한계가 있었다.

27) 미국은 연방주택청(Federal Housing Administration, FHA)과 재향군인청(Veterance Administration, VA)에서 지급보증을 하고 있고, 일본은 맨션관리센터에서 실시하고 있다.

28) 白正勳, 住宅再生促進政策に關する國際比較研究, 東京大學博士論文, 2008, P252~258

29) 상계서, P59

표 12. 주택법 개정사항

기존	개정안
주택법 43조: 지방자치단체의 장은 그 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 관리주체가 공동주택의 관리업무를 수행하기 위하여 필요한 비용의 일부를 지원할 수 있다.	주택법 43조: 지방자치단체의 장은 그 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 관리주체가 공동주택의 관리업무 및 개보수 등 유지관리 행위를 수행하기 위하여 필요한 비용지원 및 적절한 조치를 취할 수 있다.

행정기관이 유지관리 행위 및 지원을 보다 적극적으로 실시할 수 있도록 주택법 43조(관리주체 등)를 <표 12>와 같이 개정할 필요가 있다. 이를 통해 행정기관 및 지자체가 공동주택의 개보수 등에 필요한 금융이자에 대한 보조금 또는 세금공제 등을 활용할 수 있을 것으로 기대할 수 있다.

넷째, 공동주택 유지관리 재원마련이 필요하다.

공동주택 유지관리 자금의 안정성과 지속성 측면에서 재원마련방안을 제안하면 다음과 같다.

a) 신속시 공사비의 일정비율(약 1% 정도)을 기금화하여 유지관리에 필요한 론 또는 보조금으로 활용하는 방안이다. 이를 통해 모아진 자금을 통해 안정적으로 유지관리에 필요한 자금으로 활용될 수 있을 것으로 판단된다. 이는 프랑스에서 도시재생프로그램의 주요 재원으로 활용되고 있으며, 1%주택기금으로 약 50억유로가 투자되었다²⁹⁾.

b) 국민주택기금을 활용하는 방안이다. 현재 국민주택기금은 분양 및 임대주택건설, 전세자금 및 주택구입자금 대출 등으로 활용되고 있다. 국민주택기금은 27조 7천억(2010년 기준)규모로서 공공적 성격이 매우 강하므로 주로, 노인 및 장애자 등 국가의 절대적 지원이 필요한 계층에 주택개수자금으로 1%정도(약 2천 7백억)의 자금이 론 및 보조금 형태로 지원이 된다면 복지 및 고용창출에 상당한 정책적 효과가 있을 것으로 예상된다.

다섯째, 금융지원을 정밀히 모니터링하고 정책개발을 할 수 있는 전문조직이 필요하다. 국내의 경우 유지관리 금융지원의 경험이 거의 전무하므로 시행초기에 있을 수 있는 시행착오를 최소화하고 금융서비스를 극대화 할 수 있도록 특정기관을 지정하여 전문조직구성이 필요하다.

7. 결론 및 향후의 연구과제

서울을 비롯해서 서울주변에 건설된 대규모 신도시 등은 건축 후 약 20년이 경과하여 기존주택을 활용하고 유지하기 위한 본격적인 논의가 필요한 시점에서 뉴욕, 도쿄의 공동주택 유지관리 금융프로그램의 분석을 통해 국내의 공동주택 유지관리 금융프로그램 구축방향을 제안하였다.

지금까지 뉴욕, 도쿄의 금융 프로그램을 바탕으로 다음과 같은

결과를 얻을 수 있었다.

첫째, 뉴욕 및 도쿄에서 선행적으로 경험한 공동주택 유지관리 정책을 고찰하였다. 이를 통해 국내의 공동주택 유지관리의 현재 상황과 미비점을 점검하였다.

둘째, 뉴욕 및 도쿄의 공동주택 유지관리 금융프로그램의 대상, 우대내용, 신청조건, 우대조건 등 금융지원체계를 파악하였고, 이를 바탕으로 2도시의 금융지원체계의 유형분석을 하였다.

셋째, 뉴욕 및 도쿄의 금융 프로그램을 바탕으로 국내 유지관리 금융지원체계와 함께 기초단계인 국내 유지관리 주택금융 촉진 방안을 제안하였다.

본고에서 제시한 금융프로그램 구축방향은 국내에 공동주택 유지관리 금융 프로그램에 대한 관련연구 및 인식이 미진한 상태에서 미국과 일본의 금융 프로그램을 하나의 모델로 고려될 수 있으며 시행착오를 최소화할 수 있도록 시범사업이 필요하다. 시범사업과 추가연구를 통해 금융프로그램의 구체적인 재원마련전략 및 규모추정, 정보보증에 대한 심도있는 연구, 전문기관 설립 등이 향후과제로 필요할 것으로 사료된다. 이를 통해 국내 공동주택 유지관리를 촉진하는 계기가 되길 기대해 본다.

감사의 글

본 연구는 교육과학기술부 우수연구센터육성사업인 한양대학교 친환경건축연구센터의 지원으로 수행되었으며 이에 감사드립니다. (과제번호 : R11-2005-056-01003-0)

논문제출일: 2010.11.02
 논문심사일: 2010.11.05
 심사완료일: 2011.01.12

참고문헌

저탄소 녹색도시 조성을 위한 도시계획수립지침(2009), 국토해양부 양부

박신영, 김창범, 이광길(1996), 고층아파트 유지관리제도의 개선 방안연구, 대한주택공사, pp3~8

권성실, 오성덕(2009), 수도권 1기 신도시 고층고밀아파트 단지의 지속가능한 주거지 재생을 위한 과제, 한국생태환경건축학회논문집, 9권, 3호, pp47~58

공동주택 관리체계 발전방안 연구(2008), 국토해양부

박상훈, 백정훈(2010), 공동주택의 유지관리 론 프로그램 구축방안, 한국생태환경건축학회, 10권, 5호, pp171-179

박상훈, 백정훈, 류재근(2010), 공동주택의 유지관리 촉진을 위한 론 프로그램 구축방향, 대한건축학회, 26권, 12호, pp175-184

2006-2009 Strategic Plan(2006), New York City Department of Buildings

The New Housing Marketplace- Progress Report(2005), New York City

The New Housing Marketplace-Creating Housing for Next Generation(2004), New York City

Real Property Law Procedure(2006), The New York City Department of Housing Preservation and Development

Supportive Housing Loan Program(2005), Department of Housing Preservation and Development

Department of Housing Preservation and Development. <http://www.nyc.gov/html/hpd/html/home/home.shtml>

白正勳(2008), 住宅再生促進政策に関する国際比較研究, 東京大學博士論文, pp252~258

朴常勳(2009), 日韓米における中高層共同住宅の維持管理支援体制に関する研究, 東京大學博士論文, pp143~148

マンション改良工事助成, http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/juutaku_seisaku/292manshonkairyoub.htm

賃貸住宅リフォームローン, <http://www.jhf.go.jp/keiei/yushi/reform.html>

高齢者向け返済特例制度, <http://www.jhf.go.jp/customer/yushi/info/reform.html>

Abstract

Seoul, although having a housing stock as huge as that of world metropolitan cities, have implemented growth-oriented policies by constructing new housing units rather than using or rehabilitating existing ones. There were, therefore, few political efforts to preserve and rehabilitate multiple dwellings. Today, substantial time has passed since multiple dwellings in Seoul and the first-stage new cities such as Bundang and Ilsan were constructed. What is required to maintain the quality of the existing housing and use it with safety is loan, subsidy and tax incentive programs which are able to promote the maintenance of existing multiple dwellings. The objective of this study is to compare and analyze the maintenance systems of financial assistance(the loan, subsidy and tax incentive programs)of the world's largest cities with various housing types, i.e. New York and Tokyo, and then to propose to Seoul a framework for the maintenance systems.

Keywords : *Maintenance of multiple dwellings, Financial assistance, Loan · subsidy · tax incentive program*
