

공동주택 리모델링 시행 프로그램에 관한 한·미간 비교연구 - 미국의 리모델링 관련 제도와 전문가 대상 면접조사 결과를 중심으로 -

A Comparative Study between Korea and the United States on Executive and Supportive Programs for the Multifamily Housing Remodeling

윤정숙*
Yoon, Chung-Sook

김석경**
Kim, Suk-Kyung

앤드류 사이델***
Seidel, Andrew D.

로빈 에브람스****
Abrams, Robin F.

Abstract

The study is based on a two-year research study titled 'A study on the Development of the Programs for Housing Policy to support Multi-family Housing Remodeling in Korea'. The primary purpose of this two-year study was to recommend governmental program initiatives for supporting multi-family housing remodeling activities in Korea. As a part of this research study, this article was written based on the results from the two surveys regarding multi-family housing remodeling in the United States and Korea, and a focus group with housing researchers affiliated to the Joint Center for Housing Studies. Major research findings are presented as follows: First, there have been various types of supportive programs for single- and multi-family housing remodeling in the United States. Those have focused on lower income families than middle income families. Compared with the programs in the United States, the apartment remodeling in Korea has been focusing on small population of the multi-family housing owners. Apartment remodeling in Korea needs supportive programs for rental housing remodeling and the housing remodeling for low-incomes. Second, there have been various types of remodeling activities made in multi-family housing properties in the United States. Size of remodeling project also varied. Their remodeling activities were based on the long-term repairing plans initiated by professional apartment management groups. For making our multi-family housing properties more sustainable, we also need to have the long-term repairing plans. Third, the apartment property remodeling has been regarded as a substitute of reconstruction of apartment properties. However, remodeling should be regarded as one of the most efficient ways to extend the life-cycle of apartment buildings. Thus, benefits and executive plans of apartment remodeling should be studied by a professional research center under our governmental responsibilities as done in the United States.

Keywords : Multi-family Housing Remodeling, Long-term Remodeling Plan, Remodeling Study Center, Comparative Study

주요어 : 공동주택 리모델링, 순차적 리모델링, 리모델링 연구기관, 비교연구

I. 서론

1. 연구의 배경 및 목적

1990년대부터 우리 사회 각 분야에 하나의 근본 패러다임으로 자리잡은 지속가능한 개발의 개념은 건축물 리모델링의 필요성을 설명하는데 충분한 근거를 제시한다. 건축물 특히 주택의 리모델링은 건축물 자체의 수명을 연장시켜 물리적 지속성을 부여할 뿐 아니라, 그 안에서 살아가는 거주자들이 지속적으로 질 높은 주거생활을 영위할 수 있는 기반을 마련해 줄 수 있다. 이는 또한 거주

자들에게 자신의 주택에 대한 장소성과 안정성을 확보하고, 주택에 애착을 가지게 함으로써 자발적으로 주택을 관리하고 보존하여 주택 자체의 노후화를 지연시키는 제2의 효과까지도 기대할 수 있다. 특히, 우리나라에서는 아파트가 여러가지 주거유형 중에서도 다수를 차지하고 있으므로, 다른 나라와는 다른 우리 고유의 리모델링 지원 대비책이 요구되고 있다.

우리보다 훨씬 앞선 1930년대부터, 침체된 경기부양의 하나의 대안으로 주택의 개보수 관련 주택제도를 활성화 시킨 미국에서는 리모델링이 주택산업에 주는 영향이 막대하다는 점을 인지하였다. 하버드 대학교(Harvard University) 내 위치한 주택연구센터(Joint Center for Housing Studies)에서는 주택의 리모델링과 관련된 연구를 체계적으로 진행하여, 리모델링의 사회·경제적인 효과를 강조하였고, 정부의 리모델링 관련 정책을 보조하였으며, 단독주택에 거주하는 사람들이 자신의 주택을 개조하거나 개량할 수

*정회원(주저자), 연세대학교 주거환경학과 교수, 학술박사

**정회원(교신저자), 플로리다 주립대 주거학전공 조교수, Ph.D.

***정회원, Texas A&M Univ. 건축학과 교수, Ph.D.

****정회원, Texas A&M Univ. 건축학과 부교수, Ph.D.

이 논문은 2004년도 한국학술진흥재단의 지원에 의하여 연구되었음 (KRF-2004-042-C00166).

있도록 지침서를 발간하기도 하였다. 이 연구센터의 일련의 연구들은 미국의 주택도시부(U.S. Department of Housing and Urban Development)의 정책에 적극 반영되었으며, 리모델링을 하고자 하는 공공 아파트나 민간 아파트를 소유한 주택업자, 또는 단독주택 소유자 등을 고려한 다양한 리모델링 관련프로그램을 개발할 수 있도록 하였다. 따라서, 우리나라보다 앞서 있는 미국의 리모델링 관련 프로그램을 살펴보고, 우리에게 시사하는 바가 무엇인지를 논의하는 것은 매우 의미 있는 일이다.

그러나, 공동주택 리모델링의 경우 우리나라와 미국의 공동주택단지 자체의 규모에서 차이가 있으며, 시행하는 주체도 다른 것으로 파악된다. 우리나라에서는 주택법에 의해 구성된 입주자 대표회의를 통한 주민의 의견이 반영되는 조합이 중심이라고 한다면, 미국에서는 주호단위별 소유자가 있는 콘도미니엄(condominium)의 경우에는 집주인 또는 집주인조합(homeowner association)이 주체가 되지만, 일반 아파트 단지는 단지를 소유하고 있는 투자회사나 관리회사가 리모델링을 결정한다. 따라서, 미국의 전문가 의견을 알아보고 우리에게 시사하는 바를 살펴보기 위해서는, 우선 한국과 미국에서 이루어지는 리모델링의 특성과 차이점을 파악하고, 아울러 주택의 리모델링을 지원하는 제도적 방안을 파악함으로써, 우리나라와 어떤 차이가 있는지 알아야 할 것이다.

본 논문은 2003년 12월부터 2005년 11월까지 시행된 공동주택의 리모델링에 관한 한·미간 협동연구의 결과를 종합하기 위한 것이다. 한국과 미국에서의 리모델링의 특성 및 차이점과 리모델링을 지원하는 제도적 방안에 대한 내용은 본 연구 중 일부 발표된 연구결과를 참고로 주요한 부분을 재조명하였으며, 본 논문은 미국의 리모델링 관련 전문가 대상 조사의 결과 및 논의에 중점을 두고자 한다. 이를 통해, 앞으로 우리나라의 리모델링 지원정책에 대하여 논의를 해 보고자 한다.

2. 연구방법

2개년에 걸친 연구에서는 한국과 미국의 리모델링 지원제도와 정책을 살펴보고, 한국과 미국의 공동주택 내에서 일어나고 있는 리모델링의 특성을 파악한 후에, 미국의 전문가 집단을 대상으로 리모델링에 관한 의견을 살펴보고자 하였다.

우선 한국과 미국의 공동주택 내에서 일어나고 있는 리모델링의 특성에 대한 비교는 2개 년도에 걸쳐 실시되었으며, 연구의 흐름은 다음과 같다. 1차년도 연구에서는 리모델링을 시행한 경험이 있는 미국의 공동주택의 리모델링 행위의 특성을 공동주택의 관리전문가를 대상으로 설문조사를 통해 파악하였다(윤정숙과 김석경, 2005). 아울러 2차년도 연구는 한국의 리모델링 시행에 관한 내용을 주로 다루었다. 공동주택의 리모델링 역사가 오래되지 않아서 미국과 유사한 사례를 찾기가 어려웠으므로 리모델링을 계획하고 있는 공동주택 단지를 선정하여, 리모델링

시행계획에 관하여 살펴보았다. 이 조사에서는 각각의 경우별로 요구되는 리모델링 계획을 살펴보는데 중점을 두었다(윤정숙 외 4인, 2006).

이러한 조사결과와 더불어, 본 논문의 주요 부분인 미국의 리모델링 지원제도와 정책에 대하여 고찰하였다. 이를 위해 미국의 주택도시부에서 1930년대 이후부터 시행해온 리모델링 지원정책 및 제도를 검토하고, 이에 대한 연구를 주도해 온 하버드대학내 주택연구센터(Joint Center for Housing Studies)의 연구원들을 심층면접(focus group)하여, 미국에서의 주택 리모델링과 관련된 지원정책의 특성을 파악하였다. 마지막으로 일련의 연구결과들을 기초로, 우리나라 공동주택의 리모델링에 대하여 고려해야 할 사항들을 논의하고자 하였다.

II. 주택 소유자를 위한 리모델링 지원제도

1. 미국의 리모델링 지원제도의 일반적 특성

우리나라에서 공동주택의 리모델링에 관하여 본격적인 관심이 시작된 것이 1990년대라고 한다면, 미국에서는 정부의 주도로 낙후된 주거지 개발을 필두로 1930년대부터 시작되었다(Duda, 2001). 미국의 공동주택의 리모델링은 우리나라에서처럼 거주자의 자산가치의 증식이나 주거환경의 질적 향상을 위해 거주자가 리모델링의 시행을 결정하는 소유용 아파트에서보다는 정부가 저소득층을 위해 분양을 하거나 임대하는 저소득층을 위한 공동주택(공공임대주택)에 보다 초점을 맞추고 있다. 따라서, 개별 가구의 소유자가 오래된 주택을 리모델링하기 위해 정부로부터 일정한 자금을 지원받을 수는 있으나 이는 개인주택이나 콘도미니엄의 개별세대를 위한 지원책이고, 우리나라와 같이 단지 전체를 리모델링하는 것에 대한 지원은 지원대상이 주로 저소득층으로 국한되어 있다.¹⁾ 즉, 개별 가구가 자신의 아파트를 리모델링하기 위해 필요한 자금을 지원하는 방식보다는 임대주택의 소유자가 기존의 오래된 주택을 리모델링하여 일정소득 계층이하에게 되팔거나 임대하고자 할 때 이에 대한 리모델링 자금을 지원하는 형식이 보편적이다. 즉, 민간 주택의 리모델링은 자유시장 체제에 맡기고, 오래된 주거지를 리모델링하여 공공의 주거수준 향상을 도모하고자 할 때, 정부가 적극 지원을 하는 형태이다.

1) 미국에서의 주택 리모델링

우리나라와 마찬가지로 미국에서도 리모델링은 단순히 주택의 인테리어를 개조하는 행위에서부터 오래된 공동주택 단지를 사들여서 완전히 새로운 단지의 모습을 갖추게 하는 행위까지를 모두 포함하는 포괄적인 의미로 사용된다. 하버드 주택연구센터(Joint Center for Housing Studies)에 따르면, 리모델링은 다음과 같이 정의된다.²⁾ “리

1) Duda (2001), Federally Sponsored Rehabilitation Activity, Harvard University.

모델링(remodeling)은 개량공사(improvements)와 수선(repairs)을 의미한다. 개량공사(improvement)는 주택구조와 기초공사와 관련된 모든 건설행위를 포괄한다. 수선(repairs)은 다소 좁은 의미의 리모델링 행위로서, 낡거나 물이 새는 곳을 고친다거나 페인트칠을 새로 한다거나, 인테리어의 일부분을 변경하는 행위 등을 포함한다. 이와 더불어, 배관이나 배선공사를 새로이 하는 것도 리모델링에 포함된다.” 이를 자세히 살펴보면, 아파트의 리모델링의 행위로는 아파트 주동관련 리모델링과 아파트 단지관련 리모델링으로 구분되며, 각각의 리모델링은 <표 1>에서와 같이 또 다시 작은 단위의 리모델링 행위로 구분될 수 있다.

표 1. 미국 아파트 단지 내에서 일어나는 리모델링의 유형

주분류	중분류	리모델링 행위 상세	
아파트 주동관련 리모델링	아파트 내부 리모델링	부엌	- 부분 리모델링 - 전면 리모델링 - 확장 및 변경
		욕실	
		기타 부분	침실 다른 방 앞뒤 발코니 기타 실내인테리어 공사
	아파트 외부 리모델링	주동 부속시설물	계단 및 난간 리모델링 지붕 리모델링 공용 홀 리모델링
	아파트 외장	아파트 외벽 페인팅	
아파트 단지(site) 관련 리모델링	공용시설 리모델링	클럽하우스, 수영장, 체력단련실, 운동시설(테니스장, 농구장, 배구장, 야구장), 스포장소(바베큐 파티오), 공용컴퓨터실, 어린이놀이터, 공동세탁장, 정원, 수변공간, 갤러리, 주민전용극장, 도서실 등	
	보행과 주차관련 리모델링	단지내 보도 및 산책로 주차장	
	설비 리모델링	난방, 수도, 가스 관련 배관 전기시설, 개별 인터넷 서비스 주동출입시스템(gate access system) 재난(disaster)에 의한 리모델링	

출처: 윤정숙, 김석경(2005). p. 90.

Duda(2001)에 따르면, 이러한 리모델링은 본래 1930년대 미국에서 경기침체를 맞았던 대공황시기에 새로운 주택을 지을 충분한 자금이 조성되지 않자, 오래된 주택이나 주거지를 재활용하고 중산층에게 주택 소유권(homeownership)을 주기 위해 활성화되었다. 따라서, 미국의 리모델링 관련 연구들은 건축적인 측면에서 진행되었다기보다는 정책적인 측면과 경제적인 측면, 사회적 효과에 중점을 두면서 진행되어 온 것으로 보여진다.

2) 주택소유자를 위한 미국의 리모델링 지원제도³⁾

하버드대 주택연구센터의 연구보고서(2001)에 의하면, 미국 당국의 주택법(Federal Housing Act) 중 최초로 주

택 리모델링을 지원한 프로그램은 타이틀 1(Title 1)이라고 불리는 단지개량을 위한 보조금 보험(Property Improvement Loan Insurance) 이었다. 이는 대공황시기에 미국의 경기침체가 장기화 되자, 둔화된 주택시장을 부흥하기 위하여, 민간 건설업자들이 주택 건설을 할 수 있도록 보조하기 위해 고안된 제도였다.

이후 미국에서는 1940년 후반부터 1960년대까지 주택법을 기반으로 매년 백만달러 이상이 주택개량을 위한 보조금으로 지출되었다. 그러나, 주택 리모델링은 1940년대와 1950년대의 도심 재개발이 활성화되면서 둔화되었다. 이 시기에 정부는 오래된 건물을 부수어 새로운 시가지를 개발하고자 하였기 때문이다.

그러나, 1954년에 주택법이 새로이 개정되면서 미국 정부는 주택개량을 원하는 주택 소유자들에게 직접 보조금을 지원해 주는 정책으로 전환하였다. 이때부터, 저소득층을 위한 보조금인 저소득층 시장을 위한 이자조정 대출(Below-market Interest Rate Loan), 자금보조(Capital Grants), 간접지원 모기지(Soft-second Mortgages), 세입자 보조금(Rental Subsidies) 등으로 주택 소유자들을 지원하게 되었다. 이와 더불어 1968년에 섹션 236(Section 236)이 신설되었다. 이 프로그램(HUD, 2006)은 저소득층에게 임대하는 임대주택이나 집합주택의 소유자가 비영리업자일 경우에 모기지의 이율을 낮추어 주는 제도이다. 이러한 프로그램들로 인하여, 1954년에서 1962년 사이에 만 4천 가구의 공동주택이 리모델링되었던 것에 비해, 1963년부터 1960년 후반까지, 4만 가구 이상이 리모델링이 되는 결과를 가져왔다(Duda, 2001).

리모델링은 1960년대까지는 리모델링 사업의 유형별로 지원되었던 범주형(categorical assistance) 지원에서 1970년대에는 개발 프로젝트를 기반으로 하는 임대용 주택과, 보다 큰 단위인 지구(block)별 리모델링을 지원하는 형태로 변화하였다. 예를 들면, 1974년의 주택 및 커뮤니티 개발 조례(Housing and Community Development Act)를 통해 섹션 8(Section 8) 임대금 보조(Rental Subsidies)와 커뮤니티 개발지구 보조금(Community Development Block Grant)이 시작되었다. 섹션 8(Section 8) 임대보조 프로그램은 개별 프로젝트를 기초로 지급되며, 부분적인 리모델링을 하거나 우리나라의 영구임대주택과 같은 저소득층을 위한 장기임대 주택개발 프로젝트를 지원하는 프로그램이다. 커뮤니티 개발지구 보조금(Community Development Block Grant)은 블록(block)단위의 리모델링을 기초로 한다. 이 프로그램에 의한 리모델링 지원은 지금까지도 지속되고 있으며, 이는 오래된 주택의 리모델링(rehabilitation)을 적극적으로 지원하고 있다고 평가된다. 또한, 커뮤니티 개발지구 보조금과 더불어 임대주택에 세제를 지원함으로

3) 본 절의 내용은 Duda(2001)의 연구보고서와 본문에서 소개된 하버드대 주택도시연구센터의 리모델링 연구팀에서 발간한 보고서 내용, 미국 주택도시부(HUD)에서 지원하는 프로그램을 검토한 후에 요약한 내용임.

2) Joint Center for Housing Studies (2001), Remodeling homes for changing households. Harvard University. p. 8

써 오래된 주택의 리모델링을 지원하는 홈 블록 보조금 프로그램(HOME block grant program)들이 각 주별로 진행되고 있다.

미국 정부에서 가장 최근에 도입한 리모델링 지원 프로그램으로는 세금우대(tax incentives)가 있다. 세금 우대 정책은 오래된 주택지를 리모델링할 때 융자금의 세금을 일반 융자금보다 낮추는 것이다. 미국 국립공원 서비스의 역사적 재생을 위한 세금우대정책(National's Park Services' Historic Rehabilitation Tax Credit)이 미국에서는 최초로 리모델링에 대한 세금우대정책이었다(Duda, 2001). 이는 1976년의 세금개혁법에 의해 시작되었으며, 1980년대 초반과 중반까지 이러한 세금우대정책은 리모델링 활성화에 매우 큰 영향을 준 것으로 평가된다. 이러한 세금우대정책은 1987년에 새로운 국면을 맞이하게 되는데, 이전까지는 광역지역을 기반으로 모든 임대주택을 대상으로 적용되었던 것이 저소득층 주택을 위한 세금공제제도(Low-income Housing Tax Credit)를 통해 저소득층 주택을 위한 인센티브로 바뀌게 되었다.

또한, 미국 당국은 호프 VI(HOPE VI) 재생보조금(Housing Opportunities for People Everywhere VI Revitalization Grants)과 두개의 주택과 도심 재개발을 위한 프로그램을 통해 매년 25억 달러 규모를 공공주택의 저소득층 세입자들이 주택을 개량하도록 지원하고 있다. 주택과 커뮤니티의 현대화를 위한 지원 프로그램으로는 종합 개량 보조 프로그램(Comprehensive Improvement Assistance Program)과 종합 보조금 프로그램(Comprehensive Grant Program)이 있다.

현재 진행 중인 미국의 주택 리모델링 관련 보조 프로그램은 여러 통로를 통해 자금을 확보하고, 몇 가지의 프로그램을 혼합한 형태로 진행되고 있다. 가령, 오래된 주거지를 리모델링 하는 경우, 세금 감면과 동시에 차후 이를 새로운 주거단지로 재개발 할 때, 임대료를 보조하여 실제로 입주자가 리모델링 비용까지를 부담하지 않아도 되

며, 주거단지 소유자가 다른 주거단지와의 임대율 경쟁에서 불리하지 않도록 보조를 해 주는 것이다.

지금까지의 내용을 요약하면, 미국 주택정책주택도시국에서 제공하는 리모델링 관련 정책에는 크게 세 가지 범주가 있다. 첫 번째는 모기지 보험과 같은 보험 프로그램 들, 두 번째는 보조금 정책, 세 번째는 세금우대 프로그램 들이다. 각각의 프로그램에 소속되어 있는 세부적인 프로그램의 이름과 특성은 다음의 <표 2>와 같이 요약된다. 이러한 프로그램들은 정해진 시기에 단발성으로 끝나는 것이 아니라 지속적으로 장점을 활용하여 현재까지 진행되고 있다. 가령, 보조금 지원정책은 1976년에 세금우대정책이 시행된 이후에도 현재까지 지구단위별 리모델링을 지원하기 위한 프로그램으로 지속적으로 운영되고 있다.

2. 한국의 리모델링 현황 및 지원제도의 일반적 특성

미국에서 리모델링에 대한 제도의 도입이 1930년대인 점과 비교해 볼 때, 우리나라에서 주택의 리모델링에 제도적인 관심이 시작된 것은 60여년지나 1990년도로 파악되고 있다(주택산업연구원, 2000). 정부의 양적공급에 부응하여 1970년대 이후 지속적으로 공동주택을 공급해 왔고, 1990년대에 분당과 일산을 비롯한 신도시에 대량으로 공동주택을 공급한 후에 이들의 노후화 시점이 다가옴에 따라, 재건축이 아닌 리모델링 쪽으로 관심이 증폭되었다고 보여진다. 그러나, 아직은 리모델링에 대한 체계적인 세제지원이나 프로그램이 이루어지고 있지 않은 실정이다. 미국에서 주로 저소득층을 대상으로 리모델링 관련 프로그램이 진행되는 것과 비교해 보았을때, 아직까지는 우리나라에서는 공동주택을 소유한 주택 소유자들을 위한 리모델링 지원책이 논의되고 있다.

미국에서의 리모델링 지원프로그램이 건축기술이나 리모델링 전문업체들을 직접 지원하기 보다는 이들이 새로운 기술로 오래된 주택을 리모델링하여 저소득층을 위해 되팔거나 임대를 할 때 세금혜택(tax incentive)을 해 주

표 2. 미국의 리모델링 지원정책의 시기별 특성

기간	프로그램	프로그램 특성
1세대 (1930-60년대 이전)	보험관련 프로그램 (리모델링 지원을 위한 모기지 보험)	리모델링을 위한 보험관련 프로그램에는 Title 1 Property Improvement Loan Insurance(단지 개발 보조금 보험)와 Section 203(k) Rehabilitation Mortgage Insurance(주택 개량 모기지 보험)가 포함. 미국 주택도시국에서 제공하는 자료에 따르면, Section 203(k)에 주택 소유자가 지원을 하려면 주택도시부에서 지정한 일련의 과정을 거쳐야 한다.
2세대(1970년대)	보조금 지원프로그램	제 2세대 지원 프로그램으로써, 리모델링을 원하는 주택 소유자들을 직접 지원한 프로그램이며 그 효과가 긍정적으로 평가되어 현재까지 진행되고 있는 프로그램임. 이 프로그램에는 Community Development Block Grants(CDBG, 커뮤니티 개발 지구 보조금)와 HOME Investment Partnership Program(HOME 투자 협력 프로그램)이 속해 있다. 후자의 것은 지방의 민간 주택업자들이 리모델링이나 새로운 주택 건설을 원하는 부동산 소유자들과 협력하여 프로젝트를 진행하는 것을 장려하는 것. 이 프로그램은 상당부분이 리모델링 자체에만 쓰여 지고 있어서 리모델링 산업 활성화에 기여하는 바가 매우 크다고 함.
3세대(1976년이후)	세금우대 프로그램	다른 두 가지 유형의 프로그램과 비교해 보았을 때, 가장 최근에 도입한 리모델링 지원 프로그램의 형태임. 특히 저소득층이 리모델링을 할 경우나, 역사적으로 보존할 가치가 있는 건물을 개량할 때 세금우대 정책을 적용하는 것. 이는 새로운 건물로 지어서 이익을 보려는 건물주들을 독려하여, 역사적 건물을 보존하도록 유도하는데 중요한 역할을 함. 이 프로그램에 속하는 세부 프로그램으로는 Low Income Housing Tax Credit(LIHTC, 저소득층 주택의 세금감면)과 The Historic Rehabilitation Tax Credit(HRTC, 역사적 건물의 개량을 위한 세금감면)이 포함됨.

출처: Duda(2001)의 보고서를 기초로 시기별 리모델링 프로그램의 특성을 재구성함

는 등의 간접지원에 보다 초점을 맞추는 것에 비하여, 우리나라에서는 리모델링 시장을 중산층이 거주하는 공동주택에 초점을 맞추고, 주택 소유자나 리모델링 시행자 모두 리모델링 행위 자체에서 직접적인 이윤을 얻으려고 한다는 점이 다른 점일 것이다.

한편, 앞서 살펴본 <표 1>에서의 미국의 공동주택의 리모델링과 비교해 보았을 때, 우리나라 공동주택에서의 리모델링은 부분적인 리모델링이 아닌 단지 전체를 개보수하는 대수선의 형태가 많다. 또한, 공용공간에 대한 리모델링이 지속적으로 이루어지지 않고 있다. 즉, 거주자들의 동의를 거쳐서 개별 아파트의 리모델링이 결정된 후에 공용공간의 경우도 고려된다. 오래되거나 파손된 공용공간의 리모델링이 필요한 경우에는 수선이 개념으로 단발적으로 이루어지는 경향이 강하다.

다음의 <표 3>은 문헌고찰과 기존의 연구를 기초로 우리나라의 공동주택에서 요구되는 리모델링 유형을 정리한 것이다. 이러한 리모델링은 아직 체계적으로 공동주택 단지의 리모델링에 적용되지 않고 있다.

표 3. 한국 아파트 단지에서 요구되는 리모델링의 유형

주분류	중분류	리모델링 행위 상세	
아파트 주동관련 리모델링	아파트 내부 리모델링	설비요소	난방방식, 배수관, 욕실설비, 부엌설비, 홈오도메이션 설비
		평면구조 요소	주택평면형태, 발코니 구조 및 크기, 수납공간, 다용도실의 구조 및 크기
	아파트 외부 리모델링	설비요소	엘리베이터의 성능개선, 방범 및 안전시설 개선, 정보화 시스템 개선
		공간기능 요소	주동입구 개선, 계단실 및 복도공간의 기능개선, 이웃과의 교류 공간신설
아파트 단지 관련 리모델링	단지진입 시설요소	단지내 도로 재포장, 주차장 시설개선, 지하주차장 신축 및 충실, 자전거 보관소 설치	
	공용시설 요소	단지내 산책로, 어린이 놀이터 기능개선, 단지내 휴식공간 기능개선, 단지내 편의시설 개선, 단지내 복리시설의 개선, 단지내 녹지공간의 보완	
	생활환경 개선기능 요소	쓰레기 처리장의 기능 개선, 단지내 가로등 개선, 단지외부로부터의 소음, 매연 차단 시설, 일조상태 개선, 단지내 외부조명 및 기타외관 개선, 옥상녹화	

출처: 윤정숙 외 4인(2006), p. 41.

<표 1>에서 제시된 미국의 공동주택에서 행해지는 리모델링과 다르게 우리나라에서 그 사례를 찾아보기 힘든 경우는 클럽하우스와 수영장, 체력단련실 등 우리나라에 적극적으로 도입되지 않은 공용시설의 주기적인 리모델링과 재난(disaster)에 의한 리모델링이다.

현재 우리나라에서 시행되고 있는 리모델링 지원으로는 국민주택기금에서의 지원, 주택법에 의한 국민주택 리모델링 용역 부가세 면제(리모델링 후 주택면적이 기존주택의 120%를 초과하지 않는 경우) 등이 있다. 또한, 주택 성능표시제도도 주택의 성능에 따른 장기적인 리모델링 계획을 수립할 수 있으므로 간접적으로 리모델링 활성화를 위한 지원프로그램으로 간주될 수 있다(윤정숙 외, 2006).

아직까지는 주택의 리모델링에 대한 프로그램이 단위주택과 개별 세대에 초점이 맞추어져 있고, 주거단지를 총괄하는 지원프로그램이나, 저소득층을 위한 지원프로그램이 미비한 상황이다. 또한, 체계적으로 리모델링 사업의 특성이나 규모를 구분하여 지원하지 못하고 있는 실정이다. 가령 역사적으로 보존가치가 있는 주택의 경우에 미국에서는 역사적 재생을 위한 세금우대정책(Historic Rehabilitation Tax Credit) 프로그램이 있으며, 저소득층을 위한 리모델링의 프로그램이 따로 있고, 공동주택인지 개별주택인지에 따른 프로그램이 따로 운영된다. 하지만, 우리나라에서는 오래된 단독주택을 리모델링하기 위해 지원되는 프로그램이 1990년대 말에 도입되었으나 홍보가 미약하여 잘 알려지지 않은 상태이다. 또한, 리모델링에 대한 주된 논의는 아직은 도시에 있는 공동주택이나 상업용 건물에 국한되어서 다양한 건물 유형에 따른 리모델링의 지원에 대한 논의가 필요하다.

III. 공동주택의 리모델링 시행상의 차이점

공동주택내 리모델링의 시행상의 차이를 보면, 미국의 공동주택의 리모델링은 우리나라에 비하여 리모델링을 논하는 시기가 매우 이르다. 본 연구의 일환으로 2004년에 실시한 미국의 공동주택의 관리전문가를 대상으로 한 설문조사의 결과를 살펴보면, 시행되고 있는 공동주택의 리모델링이 각 건축경년별로 다른 특성을 보였다.

우리나라에서는 15년 정도의 건축경년이 경과한 후에 리모델링에 대한 고려가 있는 것과는 다르게, 미국에서는 공동주택이 건설되면 5년 이내에 주택의 소유규모 리모델링을 시작하고, 15년이 경과하면 큰 단위의 리모델링을 시행하고, 20년이 경과한 단지는 대수선을 하거나 단지전체를 리모델링하여 새로운 소유자에게 이관하는 형태 등 시기별로 다양한 리모델링 이루어지고 있었다.⁴⁾

표 4. 단지의 건축경년별 리모델링-미국

주분류	중분류	아파트 단지의 건축경년		
		신축-10년 미만(n=48)	10-20년 미만(n=88)	20년이상 (n=113)
아파트 주동관련	아파트 실내	■	■	■
	아파트 외부	■	■	■
아파트 단지 관련	공용시설	■	■	■
	보행과 주차관련시설	■	■	■
	설비	■	■	■

출처: 윤정숙, 김석경(2005), p. 91의 표를 재구성.

■ 10-29% ■ 30-60%

구체적인 리모델링의 대상공간이나 시설을 살펴보면, 10년 미만의 단지에서는 클럽하우스나 공동세탁장, 체력단

4) 윤정숙, 김석경(2005), 미국 공동주택 단지의 리모델링 특성에 대한 조사연구. 대한건축학회논문집 계획계 21(9), 87-94.

련실의 시설 교체와 확충을 위한 공용시설의 리모델링이나 보행과 주차관련 시설의 관리를 위한 리모델링이 많은 것으로 나타났다. 건축경년이 10년 이상 15년 미만인 단지에서는 아파트 주동의 외부시설물과 도색 및 방수공간 등의 리모델링 많이 이루어지는 것으로 나타났다. 20년 이상된 아파트 단지를 포함하여 15년 이상 된 아파트 단지부터는 난방과 가스 및 수도배관 설비와 전기설비의 리모델링이 많이 시행되는 것으로 파악되었다.

이와 비교해 볼 때, 우리나라에서 공동주택의 리모델링은 공동주택이 건설된 후 단계별로 순차적으로 리모델링이 이루어지는 것이 아니라, 노후화된 공동주택으로 인지된 이후에 대단위의 리모델링이 계획된다. 따라서, 리모델링 공사의 단위가 크고 내용이 복잡하다는 특성이 있다. 그러나, 우리나라의 공동주택의 거주자들을 대상으로 리모델링의 필요성을 파악한 결과, 우리나라의 공동주택에서도 순차적이고 단계적인 리모델링이 필요한 것으로 나타났다.

다음의 <표 5>는 2005년에 리모델링을 실시할 계획이 있는 공동주택의 거주자들을 대상으로 설문조사를 한 결과로써, 공동주택의 건축경년별로 어떠한 내용의 리모델링이 요구되는지 보여주고 있다.

표 5. 단지의 건축경년별 장기수선계획- 한국

리모델링이 요구되는 부분			신축-10년미만	10-20년	20년 이상
주호 환경	설비	부엌 및 홈오토메이션 발코니 새시			
		급배수관/ 욕실설비			
	평면 구조	주택평면관련			
		주택면적			
주동 환경	설비	건물의 노후화 엘리베이터 관련 방법 및 안전시설 정보화시스템			
		공간 기능	장애인 노인 배려시설 이웃교류공간		
	건물의 외관 계단, 복도공간의 기능				
	단지 환경	단지진입시설	주차장 관련		
공용 시설		어린이 놀이터 휴식/ 편의/ 복리시설			
		생활환경 개선 기능	옥상녹화		
쓰레기처리장 관련					
단지내 가로등					

출처: 윤정숙 외 4인(2006), p. 44의 내용을 표로 재구성

10년 미만의 공동주택 거주자들은 부엌설비와 수납공간 등의 주호환경에 대하여 수선을 요구하고 있고, 10년이상 20년 미만에서는 건물의 물리적인 수명을 연장하기 위한 건물의 균열 및 누수, 엘리베이터의 성능, 계단과 복도공간 등의 기능의 개선이 필요하다고 하고 있다. 또한, 이 시기에는 주차장과 관련한 단지환경 및 유니버설 디자인

의 관심과 더불어 증가한 장애인과 노인을 배려한 시설 등 최근의 계획이슈를 기초로 한 리모델링 등의 필요성이 있는 것으로 파악되었다. 이러한 리모델링의 계획은 앞으로 우리나라에서도 공동주택의 장기수선계획을 근거로 순차적인 리모델링을 실시하고 있는 미국의 공동주택에서의 리모델링과 유사하게 진행할 필요성을 보여준다. 즉, 공동주택의 수명연장을 위해서 장기수선계획을 수립하고 이를 근거로 소수선과 대수선을 지속적으로 실시하는 것이 바람직한 것으로 나타났다.

IV. 공동주택의 리모델링에 대한 하버드 주택연구센터의 전문연구원 대상 면접조사

1. 조사의 개요

현재 우리나라에서는 각 건설사와 주택업체별로 리모델링 관련부서나 팀이 운영되고 있으나, 이는 단기적인 리모델링 프로젝트를 수행하거나 실무를 위한 조직으로써, 장기적인 계획을 가지고 운영되지는 않는 것으로 파악된다. 그러나, 미국의 경우에는 정부정책에 꾸준히 제안을 할 수 있도록 하버드 대학의 주택연구센터 내에 리모델링 미래 프로그램(Remodeling Future Programs) 연구팀을 운영하여, 그동안 꾸준히 성장해온 미국의 주택리모델링에 대한 지원제도를 살펴보고, 차후 제도개선을 모색하고 있다.

1990년 중반이후부터 활기를 띄어온 우리나라의 주택 리모델링 시장을 고려해 볼 때, 십여 년이 지난 현재 우리나라에서도 하버드 대학의 주택연구센터처럼, 체계적이고 장기적인 안목을 가진 연구팀의 운영이 매우 필요하다고 판단된다. 따라서, 주택연구센터에서 리모델링 미래 프로그램이 어떻게 운영되고 있는지 파악하고, 현재까지의 연구실적과 차후의 연구계획, 그리고 그것이 미국 리모델링 연구와 현황에 미치는 영향에 관하여 살펴보는 것은 앞으로 우리나라의 상황을 고려해 볼 때 중요한 기초 자료가 될 것이다.

이러한 배경으로, 본 연구에서는 하버드 대학의 주택연구센터를 방문하여 리모델링 미래 프로그램을 담당하는 팀장과 리모델링 연구에 지속적으로 참여해 온 연구원들을 대상으로 면담조사를 실시하였다. 조사내용은 표 6과 같다. 연구원들의 개별적인 의견을 파악하기 위해 질문은 주관식형태가 주를 이루었다.

표 6. 조사내용 및 조사방법

항목	질문내용
사회인구학적 사항	연령, 구체적인 전공, 주요 연구분야, 연구경력
연구성과 및 계획	리모델링 연구팀을 만든 이유, 리모델링 연구팀의 구성, 리모델링 연구팀의 주요 연구성과
리모델링 연구팀과 국가 주택정책의 연계성	리모델링 연구팀이 국가 리모델링 관련 정책에 주가 주택정책의 연계성은 영향
리모델링 연구팀의 의견	리모델링을 활성화에 대한 항목별 연구원의 의견 파악

면담조사는 미리 준비된 질문지를 기초로 토론형식의 심층면접을 실시하였다. 주어진 질문에 대하여 토론을 하는 동안 연구자는 메모를 하고, 토론 내용을 녹음하여 이 결과를 본 논문에 수록하였다. 면접조사는 2004년 8월 6일과 7일 양일간에 걸쳐 주택연구센터 내에서 실시되었다. 이와 더불어, 현재 연구센터를 퇴직하였으나 과거에 리모델링 연구를 다수 수행한 연구원들을 대상으로는 우편설문(mail-in survey)을 실시하고 이를 보완하기 위한 이메일 설문(email survey)을 실시하였다. 총 5인의 전직 연구원을 대상으로 심층면접이외에 추가적인 사항을 파악하였으며, 1인당 5회 이상에 걸친 이메일 교환을 통해 미국의 주택 리모델링 지원 프로그램에 관한 특성을 파악하였다.

2. 조사결과

현재 리모델링 연구팀에 소속된 전담연구원은 팀장을 포함하여 5명이고, 2명의 연구조교, 관련 연구원 12명 등 총 19명이었다. 이중 면접조사에 참여한 인원은 리모델링 연구팀의 연구팀장과 연구센터장, 전담 연구원 2명, 관련 연구원 2명이었다. 이들은 관련분야의 석·박사 학위 소지자로서 주택관련 연구에 참여한 경력이 5년 이상이었다. 미리 준비해간 면접조사도구에서 제시한 조사문제별로 연구원들의 답변을 정리하도록 하겠다.

1) 리모델링 연구팀과 연구성과

리모델링 미래 프로그램(Remodeling Future Programs)으로 특화된 리모델링 연구팀은 <표 7>에서 소개되는 연구보고서 이외에 지금까지 7개의 연구요약 보고서와 4개의 연구노트가 발간되었는데, 주택의 리모델링에 대한 연구를 단계별로 실시된 것으로 파악되었다.

리모델링 연구의 본격적인 시작은 1990년말부터 시작되었다. 연구원들에 의하면, 리모델링 관련 보고서는 1999년부터 본격적으로 발간되었다고 한다. 리모델링 연구의 초반인 1990년대 말로부터 2001년 동안의 리모델링 연구

는 미국 내 리모델링의 시장의 현황과 차후 발전규모에 대하여 살펴보고, 그동안 리모델링을 지원한 제도에 대한 고찰이 주된 연구주제였다. 이 시기에는 리모델링에 대한 사회적인 관심을 아직 끌어내지 못한 상황이었으므로, 리모델링에 대한 본격적인 연구에 들어가기에 앞서, 이것이 앞으로의 주택시장과 주택산업에 미치는 영향에 대하여 예측하는 연구들이 시작되었다고 한다.

두 번째 단계에는 리모델링의 동기부여에 중점을 둔 연구를 진행하였다고 한다. 2001년부터 2002년에는 실제로 주택 리모델링의 실태에 초점을 맞추어서, 어떠한 내용의 리모델링이 주택소유자와 리모델링 관련 산업을 통해 이루어지고 있는지를 파악하는 연구들이었다. 세 번째 단계는 리모델링을 통해 주택 소유자와 주택산업이 얼마만큼 경제적인 효과를 볼 수 있으며, 리모델링이 단지 오래된 주택을 고치는 것에서 머물지 않고, 저소득층을 위한 주택 보급률을 향상시키는데 어떻게 기여할 수 있는지 연구하기 시작했다. 아울러, 노인가구를 위해 오래된 주택을 어떻게 리모델링 하는게 좋은 지, 저소득층의 대부분을 차지하고 있는 소수민족들에게 주택을 공급하기 위해 리모델링을 어떻게 활용할 수 있는지 연구하기 시작했다. 즉, 2003년부터는 리모델링 시장을 세분화하여, 특화된 계층을 위한 리모델링의 특성을 파악하고, 리모델링을 통해 얻을 수 있는 효과를 진단하고, 아울러 효율적인 리모델링을 지원하기 위한 제도의 개선방안을 연구하는 것으로 파악되었다. 2004년 이후에는 노인주택이나 저소득층을 위한 임대시장을 활성화하기 위한 정부의 제도개선 방안을 위해 연구를 진행하였고, 이러한 노력은 지속되고 있는 것으로 파악되었다. 리모델링 연구팀에서 실시한 관련연구는 다음의 <표 7>에 요약되어 있다.

이와 비교하여 우리나라에 그동안 시행된 공동주택의 리모델링에 관한 연구를 살펴보면, 리모델링을 도입하기 위한 활성화 방안에 관한 연구(윤영선, 2001; 임태모, 2001), 리모델링을 활성화하기 위한 건축적 규제관련 연구(강신

표 7. 주택연구센터에서 발간한 리모델링 관련 연구보고서

범주	연구자	연구제목	연구내용
정책적인 측면	Joint Center for Housing Studies, and the NAHB Research Center(2002)	Rehabilitation Data Needs: A Building Industry Forum	미국내 도심에서 오래된 주택을 리모델링하는 것은 주택보급률을 높일 수 있는 방법이지만, 각 주택관련 산업체, 지자체, 연구소 등이 연계하여 도심의 주택 리모델링과 관련된 데이터를 공유하지 못하고 있음을 파악하고, 이에 대한 문제점을 지적하여 차후 기본적인 자료를 공유할 것을 제안함.
	Duda(2001)	Federally Sponsored Rehabilitation Activity	미국의 리모델링 관련 경제적 상황과 1930년대부터 시작된 리모델링 관련 지원정책의 특성과 규모를 정리함.
	Reade & Di(2000)	Residential Conversions	미국을 북동부, 중서부, 남부, 서부로 구분하여 이곳에서 각각 이루어지고 있는 주택 리모델링을 용도의 단순변경, 구조체의 해체, 주택의 분리, 주택의 합체 등의 기본개념으로 구분하여 이 개략적인 특성을 조사함. 특히 도심의 경우에는 비주거용 건물을 리모델링하여 주거용 건물로 용도변경하는 사례가 많아서 이것이 미치는 영향을 재조명함.
경제적인 측면	Baker 외(1999)	Improving America's Housing	주택 리모델링시장의 잠재력을 진단하고, 리모델링을 하는 주택소유자들의 사회, 경제적 특성을 분석하였으며, 리모델링 활성화를 위해 Do-It-Yourself 산업을 장려하였음. 리모델링 팀 초창기의 연구보고서임.
	Alexander 외 19인(2001)	Remodeling homes for changing households	미국내 리모델링 시장의 성장규모와 주택소유자들의 리모델링 행위의 특성분석, 차후 리모델링을 대비하여 주택관련 산업체에 기본적인 데이터를 제공함.
	Baker 외(2003)	Measuring the Benefits of Home Remodeling	리모델링이 미국 전체 경제에서 차지하는 비율, 경제적인 효과 등을 다각적으로 분석하여 리모델링 관련 산업체가 업체 전략을 세울 수 있는 데이터를 구축함.

은, 2003; 김진우, 2001; 방경식, 1999), 리모델링의 활성화를 위한 조세와 금융관련 지원연구(김용성, 2001), 리모델링을 고려한 건축물 설비에 관한 연구(최민수 외2인, 2001)등을 들 수 있다. 이러한 연구들은 주택연구센터에서 진행되었던, 첫 번째와 두 번째 단계의 연구들과 유사한 결과를 도출하고 있다. 즉, 리모델링을 활성화하기 위한 기반을 조성하기 위하여 수정가능한 세제와 법규를 제시하고, 개선방안을 모색하는데 중점을 두었다. 그러나, 리모델링 시장을 세분화시켜서 그에 맞는 리모델링 활성화 방안을 모색하는 주택연구센터의 세 번째 단계의 연구에는 아직 미치지 못하는 것으로 파악된다.

2) 리모델링 연구팀과 정부정책과의 연계성

리모델링 연구팀장에 따르면, 과거 주택연구센터와 미국 주택도시부(HUD)는 밀접한 관계를 유지하고 있었다. 1990년대 이전에는 주택연구센터는 주로 주택관련 정책에 관한 연구를 진행했다. 그러나, 1990년대에 미국의 주택산업은 매우 침체되었다. 따라서 주택연구센터는 주택산업을 부흥시키기 위한 관련 연구에 주력하기 시작했다. 이후 주택에 대한 소유자와 산업체의 투자가 일정 수준에 이르자, 새로운 주택을 짓는 일은 더 이상 주택시장에서 새로운 이슈가 되지 못했다. 그대신 리모델링에 관심을 보이기 시작하였다. 당시 경제상황과 더불어 저소득층을 위해 주택을 공급하는 문제는 미국 주택산업에 있어서 풀어야 할 과제였다. 그러다가 계획된 것이 리모델링 시장의 활성화였다. 리모델링을 통해 오래된 주택을 개량해서, 저소득층들에게 새 주택과 같은 주거환경을 제공하면서, 동시에 저렴한 가격에 주택을 구입할 수 있도록 해주는 것이었다. 따라서, 이때부터 주택연구센터의 연구는 정부정책보다는 주택산업 쪽에 유용한 연구로 방향을 선회하였다고 한다. 그러나, 아직도 하버드대 주택연구센터의 연구 성과물은 미국 주택도시부의 주택정책이나 주택관련 프로그램을 개발하는데 중요한 자료로 활용되고 있다.

3) 리모델링에 대한 의견

공동주택과 단독주택을 포함한 주택 리모델링과 관련하여 연구원들의 의견을 파악하여, 차후 우리가 리모델링에 관한 지원프로그램을 개발하는데 참고자료로 활용하고자 하였다. 이들의 의견은 면접조사대상이 6인, 내용 보안을 위한 우편설문과 이메일 조사 대상이 5인으로 조사대상수가 적으나 관련분야의 전문가라는 점을 감안하여 이들의 응답내용의 질적인 부분에 초점을 맞추어 살펴보고자 한다.

(1) 주택소유자에 의한 단독주택 리모델링

미국의 주택시장은 단독주택이 지배적인 구조이다. 연구원들에게 미국의 단독주택 소유자들이 리모델링을 하는 이유에 대하여 질문을 하였다. 기존에 주택 소유자들이 리모델링을 하는 이유에 대하여 고찰을 한 후에 4가지의 문항을 제시하고 이에 대한 조사대상 전문가들에게 순위를 물어보았다. 그 결과, 전문가들은 주택 소유자들이 리모델링을 하는 이유 중 1순위로는, 좁고 비효율적인 주택의 구조를 개선하여 보다 나은 공간을 만들기 위해서라

고 가장 많이 지적하였고(81.8%), 2순위로는 오래되고 낡은 주택을 개량하기 위해서라고 가장 많이 지적하였다(71.7%). 보다 에너지 절약적이고 관리비용이 적게드는 경제적인 주택(affordable house)을 소유하기 위해서라는 의견(63.6%)은 3순위로 많이 지적하였으나, 보다 나은 주거환경을 통해 삶의 질을 높이려는 의도에는 거의 동의하지 않았다. 이는 미국의 주택소유자들에 의한 리모델링은 주로 낡고 오래된 주택의 개보수가 주를 이루고 있음을 간접적으로 보여주는 결과라고 할 수 있다.

(2) 공동주택의 리모델링

주로 임차인들이 거주하는 공동주택의 경우, 관리주체나 아파트 단지 소유자가 리모델링을 결정하고 시행하게 된다. 이러한 임대용 공동주택에서 리모델링을 하는 이유에 대하여 전문가의 의견을 파악하였다<표 8>.

표 8. 공동주택 소유자들이 리모델링을 하는 이유에 대한 답변*

구분	답변	응답빈도(%)
경제적 이유	공동주택단지내 거주점유율(occupancy rate)을 높이기 위해	11(100.0)
건축적 이유	오래된 아파트 건물과 시설을 업그레이드시키기 위해	8(72.7)
사회적 이유	주생활의 질을 높이기 위해, 거주자들간의 공동체 의식을 높이기 위해, 인근의 커뮤니티와의 사회적 관계를 증진시키기 위해	4(36.4)

*중복응답

공동주택의 리모델링의 가장 큰 이유는 아파트 단지의 경제적 가치를 높이기 위함일 것이라는 의견이 가장 지배적이었다. 그 다음은 오래된 주거단지의 건물이나 시설을 개량하기 위해 리모델링을 한다고 응답하였다. 전체적으로 단독주택 소유자들의 리모델링에 대하여, 주택 소유자의 필요에 의해서 리모델링을 한다고 지적하는 반면에 아파트 단지의 리모델링은 소유자들의 경제적인 이익을 위해 리모델링을 한다는 견해를 많이 보였다

(3) 리모델링을 활성화시키기 위한 리모델링 지원프로그램 중 국가가 가장 많이 투자하는 부분

미국에서 리모델링 제도는 앞서 언급한바와 같이 보험제도, 보조금 정책, 세금우대 정책 등 크게 세 가지 범주로 구분되어 진행되어 왔다. 이중 국가가 가장 많이 투자하는 부분을 질문하였다. 이 항목에 대해서는 연구분야가 조금씩 다른 연구원들의 경우에 응답을 하지 않아서 연구팀장의 답변을 살펴보고자 한다.

리모델링 연구팀장에 따르면, 이러한 프로그램은 현재 지자체별로 혼용되어서 사용되고 있으며, 하나의 프로그램이 전적으로 한 가지 형태로 운영되고 있지 않다고 한다. 가령, 하나의 프로그램이 전적으로 보조금 정책의 성격만을 가지고 있지 않다는 것이다. 앞서 언급한 바와 같이, 초창기에는 리모델링 지원 프로그램은 모기지 보험의 성격을 많이 가지고 있었고, 최근의 프로그램들은 세금우대 프로그램의 성격이 강하나, 각각의 프로그램들을 명확

하게 이 세 가지 범주에 따라 구분하기는 어렵다고 한다.

실제로, 조금씩 다른 이름으로 새로운 지원 프로그램이 나오면서, 이전 프로그램의 성격을 부분적으로 도입하는 경우가 많다고 한다. 그럼에도 불구하고, 대표적으로 지자체에서 많이 활용하고 있는 리모델링 지원프로그램은 호프(HOPE)와 홈(HOME), 그리고 커뮤니티 개발 지구 보조금(Community Development Block Grants)을 들 수 있다. 이는 주로 낙후된 저소득층을 위한 주택을 비롯한 커뮤니티 단위, 노후된 블록단위의 도심재개발의 범위에까지 사용된 자금이다. 한편, 단독주택이나 콘도를 소유한 주택 소유자가 신청할 수 있는 프로그램으로는 섹션 203(k)(section 203(k))의 세금우대 프로그램이 대표적으로 많이 사용된다고 하였다.

(4) 공동주택의 리모델링을 위해 국가에서 지원하는 정책적인 정책

공동주택의 리모델링이 국가경제에 미치는 영향을 고려해 볼때, 국가에서 어떤 지원을 하는 것이 바람직한가에 대한 질문에 조사대상 연구원들 모두 재건축대신 리모델링을 하는 세대들을 위한 조세감면이나 모기지론의 대출 등을 제안하였다. 아울러, 개별 세대에 대한 지원 프로그램과 더불어 아파트 단지 단위에 대한 지원 프로그램이 있어야 함을 지적하였다. 가령 어떤 단지가 리모델링을 한 후에 저소득층을 위한 일정 비율의 주택을 확보하게 되면, 거주자들이나 아파트 단지 전체에 주는 혜택을 좀 더 늘려야 한다는 의견이 제시되었다.

(5) 리모델링을 지원하는 프로그램을 도입하려는 한국의 주택관련 전문가와 정책관련 공무원과 공유하고 싶은 의견

심층면접(focus group)에서 연구원들은 체계적인 리모델링 관련 데이터의 관리가 기초적으로 가장 필요하다는 의견을 나타냈다. 주관식 형태의 이 질문에, 리모델링관련 지원프로그램을 실행하는 시점에서 해당 지역 내 오래된 주택에 관한 데이터가 미흡하거나 이것을 통합적으로 관리하는 주체가 없어서 어려움을 겪은 적이 많이 있다고 하였다. 따라서 지역별로 적절한 리모델링 프로그램을 운영하기 위해 리모델링 관련 데이터를 수집하는데 많은 시간을 보낸 적이 있다고 했다.

자신들의 경험을 기초로 볼 때, 차후 한국에서 리모델링을 지원하기 위한 정부정책이나 세제지원 등의 프로그램을 개발하기 위해서는 우선 기초적인 자료의 수립이 가장 필요하다고 제안하였다. 지자체별 또는 국가적으로 리모델링의 수요를 파악하고 지원하기 위해서, 어느 정도의 주택재고가 있는지를 파악하는 것을 필두로 리모델링이 어떻게 진행되고 있는지에 대한 자료 등이 축적될 필요가 있다고 하였다. 연구원들은 전체적으로, 기초적인 데이터의 확립과 정책적인 대안에 대한 정책이 수립된 후에 산업체와 연계하여 건설기술 전반에 걸친 기술적인 면까지 제시되어야 하는 것이 바람직하다고 제안하였다.

(6) 공동주택 리모델링에 관한 기타 의견

공동주택의 리모델링 관한 연구원들의 기타의견을 주관

식 형태로 물어보았다. 앞서 언급한 바와 유사하게, 리모델링 지원 프로그램의 시행 전에, 공동주택의 리모델링 시장의 특성을 명확하게 파악하는 것을 제안하였다. 아울러, 전체 리모델링 프로그램이 건설교통부와 같은 중앙정부기관에 의해 주도될 수도 있으나, 지방자치 단체에서 이를 전담하는 관리부서가 있어야 함을 제안하였다.

우리나라 공동주택의 경우에, 리모델링을 노후화된 공동주택에 초점을 맞추어 시행하고 있으나, 순차적인 리모델링을 장려하는 프로그램을 도입하여, 지속적인 관리를 하므로써, 차후에 아파트 단지의 대규모 리모델링에 대한 부담을 줄일 수 있을 것이라는 의견도 있었다.

아울러, 현재 우리나라에서는 공동주택의 리모델링에 많은 관심을 두고 있으나, 차후로는 단독주택의 리모델링도 하나의 주택시장을 형성할 수 있으므로, 이에 대한 정책적 관심이 필요할 것이라는 지적도 있었다. 또한, 리모델링을 통해, 오래된 주거단지나 주택을 개량하여, 저소득층에게 재분양하는 방안을 제안하였다. 이는 오래된 임대주택의 경우에 리모델링을 통해, 저소득층에게 보다 향상된 주거환경을 제공할 수 있는 기회를 줄 것으로 보인다.

한편, 리모델링은 새로운 경제활동을 유도할 수 있다. 따라서 지속적인 경제적 창출이 이루어지도록 안정적인 리모델링 산업시장을 형성시키는 것도 중요하다는 지적이 있었다.

4) 주택연구센터 연구원 대상 조사결과와 시사점

하버드 대학교의 주택연구센터의 리모델링 관련 연구보고서와 연구원들을 대상으로 한 집중면담(focus group)을 통해 다음과 같은 결론을 얻을 수 있었다.

첫째, 리모델링 관련 연구가 산발적으로 이루어지고 있는 우리나라의 현실을 비추어 볼때, 리모델링에 관한 정책적, 경제적, 산업기술적 측면의 연구를 지속적이고 체계적으로 할 수 있는 연구기관이 필요하다. 새로운 연구센터의 출현이 어렵다면, 건설교통부와 같은 관련 기관의 산하 연구소에서 주택의 리모델링에 관한 연구를 전담할 연구부서나 연구팀을 구성하는 것이 바람직한 것으로 사료된다. 또한, 리모델링 연구에 대한 계획을 가지고 체계적으로 연구를 수행하는 것이 바람직할 것이다. 가령, 첫 번째 단계로는 리모델링에 관한 통계자료, 외국의 사례를 파악하고, 두 번째 단계로는 현재 이루어지고 있는 리모델링의 특성을 면밀히 파악하고, 세 번째 단계로는 차후 리모델링을 어떻게 이끌어 가는 것이 바람직한가를 파악하는 것이다. 네 번째 단계로는 리모델링에 대비하여 주택을 건설할 수 있도록 대안을 마련하도록 하는 것이다. 이러한 일련의 계획을 기반으로 리모델링 연구를 진행하고, 이에 대한 데이터를 보존하고 공유하는 것이 필요할 것이다.

둘째, 공동주택 리모델링을 주택 소유자들이 미리부터 대비할 수 있는 재정지원 프로그램을 만드는 것이다. 가령, 우리나라에는 주택청약과 같이 새로운 주택을 분양받기 위한 재정지원 프로그램이 있다. 그러나, 앞으로는 새

로운 주택이 10년후 또는 20년후가 되었을 때, 리모델링을 필요로 하는 주택 소유자들이 리모델링 비용을 한꺼번에 부담하지 않아도 되도록 리모델링 비용을 미리 저축해 놓을 수 있는 재정 프로그램 등이 개발될 수 있다. 현재는 특별 수선 충당금에 대한 논의가 있으나, 이는 해당 거주자가 특별수선 충당금을 낸 후에 다른 아파트 단지로 이주를 하게 되면, 이에 대한 이득을 볼 수 없으므로 이해상충적인 면이 많이 있어서 많은 거주자들이 꺼려왔다. 그러나, 해당 거주자가 어느 아파트 단지에 거주하던지 간에 자신이 소유하고 있는 주택이 오래되어 리모델링 필요로 할 때 그동안 축적해 높은 리모델링 지원금을 활용할 수 있게 되면 보다 효율적일 것이다.

셋째, 공동주택의 리모델링에 있어서 정부의 역할은 단지 내 공용시설의 리모델링을 지원하거나 해서 거주자 모두에게 그 이득이 돌아갈 수 있는 방안을 모색해야 한다는 것이다. 우리나라에서도 커뮤니티 개발지구 보조금(Community Development Block Grant)과 같은 것을 도입하여, 아파트 단지내 도로, 인근의 도로, 단지의 오래된 주차장, 어린이 놀이터와 같은 공용시설의 리모델링을 완전히 거주자들이 부담하지 않고 정부나 지자체의 보조금을 통해 리모델링을 시행할 수 있도록 하는 방안을 모색해야 할 것이다. 특히, 이러한 커뮤니티 개발지구 보조금과 같은 공공자금은 중산층이 아닌 저소득층을 대상으로 하는 공동주택의 리모델링에 우선적으로 투입되는 것이 바람직할 것으로 사료된다.

V. 요약 및 결론

본 논문은 2003년 12월부터 2005년 11월까지 한미간 협동연구로 진행된 공동주택의 리모델링 활성화에 대비한 지원제도를 모색하기 위한 연구를 종합하기 위한 것이다. 본 논문에서 살펴본 우리나라와 미국의 공동주택의 리모델링 현황 및 계획, 관련 프로그램, 미국의 리모델링 관련 전문가들을 대상으로 한 심층면접 등의 결과를 요약하고 이를 기초로 다음과 같은 결론을 도출하고자 한다.

1. 건축경년에 따른 체계적인 리모델링 계획수립 필요

첫 번째는 체계적인 리모델링 계획의 수립에 관한 것이다. 미국 아파트 단지에서 리모델링은 비정기적인 소규모의 리모델링이 관리주체에 의해 이루어지고 있다. 우리나라와는 다르게 아파트 소유자가 각 개인이 아닌 공동주택을 관리하는 회사가 주체인 공동주택 단지를 대상으로 한 조사이지만, 조사결과 아파트의 장수명화를 위해 관리적 차원에서 아파트 단지의 리모델링에 지속적인 자금을 투자하는 것으로 파악되었다. 이러한 비정기적인 소규모의 리모델링은 결과적으로 아파트 단지의 장수명화에 긍정적으로 작용하는 것으로 판단되는데, 우리나라의 공동주택에서도 건축경년에 따른 체계적인 장기수선계획을 통해 단지내 리모델링 계획을 수립하고 순차적이고 부분

적인 리모델링을 실시하여, 건물의 장수명화를 유도해야 할 것이다.

2. 공용시설 리모델링 활성화

두 번째는 공동주택의 공용시설의 리모델링에 대한 고려이다. 미국 아파트 단지에서는 단지내 어메니티 시설(site amenities)의 리모델링에 대하여 많은 투자를 하고 있었다. 우리나라에서처럼 단지 전체를 리모델링하는 경우나 공용시설에 대해 고려하는 것이 아니라, 조사대상 단지들에서는 지속적으로 공용시설을 개선하여, 주민의 요구에 따라 새로운 공용시설을 만들거나 없애기도 하였다.

우리나라 거주자들을 대상으로 실시한 조사에서도 단지내 공용시설인 이웃교류공간, 휴식/편의/복리공간의 리모델링에 대하여 관심이 높은 것으로 파악되었으므로, 앞으로 이에 대한 관심이 필요할 것이다. 공용시설과 더불어 단지내 도로나 주차장과 같은 시설에 대한 리모델링 또한 지속적으로 고려되어야 할 것이다. 거주자에게 쾌적한 단지환경을 제공하기 위해, 이러한 공용시설의 리모델링은 차후 우리나라에서도 오래된 단지들에서 소규모의 리모델링을 통한 단지환경의 질적 향상을 위해 고려되는 것이 바람직하다.

3. 리모델링의 다양한 방식 수용

세 번째는 현재 우리나라의 공동주택에서 이루어지고 있는 전면적인 리모델링이 아닌, 부분적인 리모델링과 민영 아파트의 리모델링과 더불어 임대 아파트의 리모델링 등 리모델링의 다양한 방식에 대하여 수용해야 할 것이다. 미국 공동주택에서는 관리회사가 오래된 주거단지를 사 들어서 리모델링을 한후에 새로운 아파트 단지이름으로 재개를 하는 경우가 많았다는 점이 우리와 다른 점이다. 우리나라에서도 기존의 일반 분양형 아파트에 주력해 오던 아파트 리모델링이 차후에는 노후화된 임대아파트 단지에서도 필요할 것으로 판단되므로, 차후 미국 아파트 단지에서처럼 다양한 리모델링의 방식이 적용되어야 할 것이다.

4. 리모델링 비용부담을 고려한 재정보조 프로그램 개발

다섯째는 리모델링의 비용부담에 대한 고려이다. 실제로 미국에서는 아파트 단지의 리모델링을 보조하기 위한 여러 가지 제도와 보조금이나 세금우대와 같은 재정보조 프로그램이 있어서 리모델링을 하고자 하는 주체의 경제적인 부담을 덜어주고 있다. 이는 주로 중산층 이하에 초점을 맞추어서 이들의 주택소유율을 높이는데도 간접적으로 기여하는 것으로 파악되고 있다. 이를 통해 차후 우리나라에서도 공동주택의 리모델링의 비용을 부담하는 주체들을 위한 적절한 재정보조 프로그램이나 금융상품이 개발될 필요성이 있음을 제안할 수 있다. 마지막으로, 이러한 리모델링을 지원하는 프로그램의 개발에 관한 연구를 지속적으로 수행할 수 있는 리모델링 연구팀의 운영에 대

한 고려도 있어야 할 것으로 사료된다.

참 고 문 헌

1. 강신은(2003), 공동주택 리모델링 활성화를 위한 여건과 정책과제, 공동주택 리모델링 활성화를 위한 정책방안 세미나.
2. 김석경 · 정유선 · 윤정숙(2001), 생애주기 개념을 도입한 공동주택 의 개조서비스 계획연구, 대한건축학회논문집 17(7), 3-12.
3. 김용성(2003), 공동주택 리모델링 활성화를 위한 제도 개선방안, 인천대학교 석사학위 논문.
4. 김진우(2001), 공동주택 리모델링 활성화를 위한 발주제도 개선 방안에 관한 연구 - 적정 발주모델 개발을 중심으로, 연세대학교 석사학위논문.
5. 방경식(1999), 주택의 보수개량 필요성 및 대책방안, 주택 포럼 1호, 119-128.
6. 윤영선(2001), 기존 건축물의 리모델링 활성화를 위한 제도개선 방안, 건축물 리모델링을 위한 신축건축물의 설계 기준 수립 토론회 자료집, 145-167.
7. 윤정숙 · 김석경(2005), 미국 공동주택단지 의 리모델링 특성에 대 한 조사연구, 대한건축학회논문집 계획계, 21(9), 87-94.
8. 윤정숙 · 김수정 · 신수영 · 김석경 · 로빈에브람스(2006), 공동주택 거주 자의 주거환경 만족도 및 개선요구를 통한 공동주택 장기수선계획연구, 한국주거학회논문집, 17(4), 37-46.
9. 윤정숙 · 신수영 · 김수정 · 김석경 · 앤드류사이텔(2006), 공동주택의 생애주기를 고려한 단계별 리모델링 위한 거주자 의식조사 연구, 대한건축학회논문집, 22(8), 11-18.
10. 임태모(2001), 건축리모델링의 현황과 전망, 한국그린빌딩 협의회 학술강연회논문집.
11. 주택산업연구원(2000), 주택 개보수의 필요성과 시장규모.
12. 최민수 · 이상영 · 서후석(2001) 저건축물 설비의 리모델링 활성화, 방산설비저널, 30(10), 37-45.
13. Alexander, B. et al. (2001), Remodeling homes for changing households. Cambridge, MA: Harvard University.
14. Baker, K. (2003), Measuring the benefits of home remodeling. Cambridge, MA: Harvard University.
15. Baker, K. (1999), Improving America's housing. Cambridge, MA: Harvard University.
16. Duda, M. (2001), Federally sponsored rehabilitation activity. Cambridge, MA: Harvard University.
17. Joint Center for Housing Studies & The NAHB Research Center (2002), Rehabilitation data needs: A building industry forum. Cambridge, MA: Harvard University.
18. Reade, J., & Zhu, X. (2000), Residential conversions. Cambridge, MA: Harvard University.

(接受: 2007. 7. 2)