

미국의 주택 개보수 프로그램 현황과 시사점¹⁾

Overview of the Home Modification Policy and Programs in the U.S.

박소정(워싱턴대학교 세인트루이스 교수)
Park, Sojung(Washington Univeristy in St. Louis)
강은나(한국보건사회연구원 연구위원)
Kang, Eunna(Korea Institute for Health and Social Affairs)

미국은 주택도시개발부, 농무부, 에너지부, 보건복지부 등에서 주택 개보수와 관련한 프로그램을 운영하고 있으며, 지방정부에서 메디케이드(Medicaid)의 세부 사업 또는 지방정부별 고유 사업으로 주택 개보수 사업을 추진하고 있다. 미국의 주택 개보수 프로그램은 저소득층 중심의 선별적 지원이면서 노인, 장애인, 아동 가구가 주된 지원 대상이다. 주택 개보수의 지원 내용은 주거의 안전성과 접근성 향상을 도모하는 항목으로 구성된다. 한국의 주택 개보수 사업은 주택 공급 위주의 주거정책으로 확대되지 못하고 있다. 현재 살고 있는 주거의 질을 확보하기 위해 주택 개보수를 위한 지원을 강화할 필요가 있다. 이를 위해 주거 취약계층을 우선적으로 지원하되 노인과 장애인 계층에 대해서는 보편적인 주택 개보수 지원과 주택 개보수 지원 항목의 다양화, 용자나 세금공제와 같은 간접적인 지원 방안도 마련할 필요성을 제안하였다.

1. 들어가며

주거는 단순히 인간이 생활하는 물리적 장소를 일컫는 협소한 기능을 넘어 사회문화적 그리고 경제적 생활을 보장하기 위한 적합한 환경을 의미한다. 주거기본법에 명시된 주거정책의 기본원칙(주거기본법 제3조)은 국민 주거비의 부담 가능한 수준 유지, 주거 지원 필요 계층에 대한 임대주택의 우선 공급 및 주거비 우선 지원, 주거환경 정비, 노후주택 개량 등을

1) 이 글은 「방문형 재가급여 수급자의 주거환경 및 서비스 제공환경 개선방안 연구」(강은나 외, 2020)의 내용을 일부 발췌하여 재구성한 것이다.

통한 기존 주택의 주거 수준의 향상 등을 포함하고 있다. 그러나 실질적인 주거정책에서는 기존 주택의 환경 개선보다는 주택 공급과 주거비 지원을 통한 주거권 보장이 강조되면서 기존 주택의 개보수를 지원하는 정책이나 사업은 주거정책의 후순위에 머물러 있는 실정이다.

한국의 대표적인 주택 개보수 사업에는 국토교통부의 주거급여가 있다. 주거급여는 임차 가구에는 임대료를 지급하며, 자가 가구를 대상으로 노후주택에는 점수에 따라 지원되는 수선유지급여를 지원하고 있다. 수선유지급여를 받는 수급자 중 고령자 또는 장애인에게는 주거 약자용 편의시설 설치를 위해 추가적인 비용을 지원하고 있다(국토교통부, 2021). 그리고 보건복지부 자활사업(집수리 사업), 한국에너지재단의 저소득층 에너지효율개선사업(단열, 보일러, 에어컨 등의 교체 및 설치) 등의 주택 개보수 관련 사업이 부분적으로 추진되고 있다. 일부 광역자치단체에서도 저소득층, 노인, 장애인 등 주거 취약계층을 위한 주택 개보수를 지원하고 있다. 서울특별시는 저소득층을 대상으로 주택개량지원사업, 주택개량자금지원사업, 에너지효율화사업 등을 운영하고 있다(서울주거상담 홈페이지, 2021. 10. 23. 인출).

우리나라의 경우 중앙정부나 지방자치단체에서 주거환경 개선을 위한 지원이 지속되고 있으나, 전반적인 주거정책 안에서 주택 개보수 사업은 주택 공급 정책에 밀려 형식적이고 선별적인 수준에 머물러 있다. 대부분의 주택 개보수 사업의 지원 내용은 주거급여의 대보수를 제외하고는 중·경보수 수준의 도배, 장판, 창호 교체, 단열 중심이다. 고령자나 장애인 대상 주거환경 개선의 지원 품목은 경사로, 핸드레일, 안전손잡이, 단차 제거 등으로 저비용의 유사한 항목을 지원하고 있는 것을 볼 수 있다.

주거에 대한 국민의 인식, 전통적 가치관, 문화적 차이, 경제적 상황 등에 따라 국가별 주거정책이 다르기 마련이다. 이 글에서는 국가별 주거정책, 특히 주택 개보수와 관련한 외국 사례 중에서도 미국의 주택 개보수 프로그램을 소개하고자 한다. 미국 연방정부와 주정부 차원에서 진행하고 있는 미국의 대표적 주택 개보수 프로그램을 개략적으로 소개하고, 우리나라에 주는 시사점을 살펴보고자 한다.

2. 연방정부의 주택 개보수 프로그램

연방정부 내 주택 개보수 프로그램 담당 부처는 주택도시개발부(HUD: U.S. Department of Housing and Urban Development), 농무부(USDA: U.S. Department of Agriculture), 에너지부(DOE: U.S. Department of Energy), 보건복지부(DHHS: U.S. Department of Health and Human Services), 보훈부(DVA: U.S. Department of Veterans Affairs)가 대표적이다. 각 담당 부서의 설립 목적에 따라 주택 개보수 프로그램의 지원 목적과 자격 기준이 상이하다.

연방정부 주택도시개발부(HUD)는 가장 많은 주택 개보수 프로그램을 지원한다. 우선 보조금 형태로 지원되는 대표적인 정책을 살펴보면 연방정부에서 주정부 및 지역 기관으로 보조금 형태의 지원을 하는 지역개발 블록펀딩 프로그램(Community Development Block Grant Program)이 있다. 이는 포괄보조금으로 지원되며, 주택 개보수를 비롯한 각종 주거환경 개선 사업 및 도시개발 목적사업 전반에 포괄적으로 사용할 수 있다(National Council on Aging, 2017). 예를 들어 지역 내 저소득 노인 등 취약계층을 위한 주택 개보수부터 도로, 가로등, 배수시설 등 도시 정비에 이르기까지 지역사회 개발과 관련된 사업에 다양하게 사용된다.

저소득층 주거 개선 목적의 HOME 프로그램은 주택도시개발부(HUD)가 지원하는 대표적인 보조금 프로그램 중 하나이다. 연방정부가 주정부·지방정부 또는 지역의 비영리기관에 포괄보조금으로 지원한다. HOME 프로그램은 가계 중위소득 60% 이하 저소득층을 지원 대상으로 하며, 저소득층을 위한 임대주택 건축, 주택 개보수 및 월세 지원 등의 형태로 제공된다.

주택도시개발부(HUD)는 융자 형태로 주택 개보수를 지원하는 프로그램도 운영하는데, 주거환경 개선 융자보험(203(k) Rehab Mortgage Insurance)은 주택 소유자 및 구매자에게 기존 주택을 개보수하는 데 필요한 자금을 융자로 지원한다. 바닥·천장 유지·보수, 배관 개선, 장애인을 위한 접근성 개선 공사, 에너지효율 개선 등 개보수와 관련된 다양한 항목으로 활용되고 있다. 이와 유사한 목적의 융자 프로그램인 주거환경개선대출(Title I Property Improvement Loans) 프로그램은 기존 주택을 개보수하기 위한 융자를 주택 소유자뿐만 아니라 월세 이용자까지 최대 2만 5000달러까지 제공한다(National Council on Aging, 2017). 노인임대주택 융자보험프로그램(Section 231 Mortgage Insurance for Rental Housing for the Elderly)은 융자 보증 형태로 62세 이상의 노인 혹은 장애인 대상의 다세대임대주택 개보수를 지원한다.

표 1. 주택도시개발부(HUD)의 주택 개보수 프로그램

프로그램명	담당 부서	주요 내용	자격
지역개발 블록펀딩 프로그램(Community Development Block Grant Program)	주택도시 개발부 (HUD)	<ul style="list-style-type: none"> 이 연방정부 지원 포괄보조금 프로그램은 저소득~중간소득의 주거환경 개선 및 도시 개발을 목적으로 지방정부(주, 도시, 군 등)에 매년 지급하는 프로그램임. 아래는 해당 보조금으로 지방정부가 지출 가능한 항목의 예시임. <ul style="list-style-type: none"> - 주거환경 개선 및 재건축. - 공공시설 개보수 및 건축. - 배수시설, 도로 등 도시 정비. 	<ul style="list-style-type: none"> 지방정부에 지급되는 보조금의 70% 이상은 저소득~중간소득이 직접적으로 수혜받을 수 있도록 이용해야 함.
HOME	주택도시 개발부 (HUD)	<ul style="list-style-type: none"> 이 프로그램은 저소득층 주거 개선을 목적으로 연방정부가 주·지방정부 또는 지방 비영리기관에 포괄보조금(block grant) 형식으로 지원하는 프로그램임. 아래는 해당 보조금이 사용될 수 있는 항목의 예시임. <ul style="list-style-type: none"> - 저소득층 주택 개보수 지원. - 저소득층 월세 지원. - 저소득 주택 건립 및 보급. 	<ul style="list-style-type: none"> 월세 이용자의 경우 주택도시개발부 기준 가계중위소득 60% 이하만 수혜 가능. 다세대주택 개보수의 경우 다세대주택 내 거주민의 20%는 주택도시개발부 기준 가계중위소득 50% 이하이어야 함.
주거환경개선융자보험 (203(k) Rehab Mortgage Insurance)	주택도시 개발부 (HUD)	<ul style="list-style-type: none"> 이 프로그램은 주택 소유자 및 구매자에게 기존 주택을 개보수하는 데에 필요한 자금을 융자 형식으로 지원함. 아래는 지원 항목들에 대한 예시임. <ul style="list-style-type: none"> - 보건·안전상의 위험 제거를 위한 보수. - 장애인을 위한 주택 접근성 강화. - 바닥, 천장 등 유지·보수. - 에너지효율 증대를 위한 개보수. 	<ul style="list-style-type: none"> 개보수 비용은 최소 5000 달러 이상이어야 하며, 주택 가격은 연방주택행정부서(Federal Housing Administration)가 정하는 기준에 부합해야 함(지역마다 상이함).
주거환경개선대출사업 (Title I Property Improvement Loans)	주택도시 개발부 (HUD)	<ul style="list-style-type: none"> 이 프로그램은 비교적 낮은 수준의 주택 개보수(최대 2만 5000달러)를 대출 형식으로 지원하는 연방정부 프로그램임. 주택 개보수를 비롯하여 비거주건물(non-residential structure)을 주택으로 전환하는 목적 등 다방면으로 지원 가능함. 	<ul style="list-style-type: none"> 주택 소유자 및 월세 이용자 지원 가능.
노인임대주택 융자보험 프로그램 (Section 231 Mortgage Insurance for Rental Housing for the Elderly)	주택도시 개발부 (HUD)	<ul style="list-style-type: none"> 이 프로그램은 62세 이상 노인과 장애인을 위한 다세대 임대주택의 개보수와 건축을 위한 융자보증프로그램임. 	<ul style="list-style-type: none"> 영리 및 비영리 임대주택 사업자가 가입가능하며, 노인 및 장애인을 위한 임대주택 사업자만 해당함.

자료: 강은나 외(2020). pp. 132-135의 내용을 재구성함.

농무부(USDA)는 급여 형태와 지원 대상이 다양한 주택도시개발부(HUD) 지원 주택 개보수 프로그램과 달리 대부분 대출 또는 보조금 형태를 통해 주로 저소득 도외 지역 거주자에게 지원한다. 집수리지원사업(Section 504 Home Repair Program)은 저소득층 주택 소유자를 대상으로 주택 수리비용 대출 및 주택 안전개선 목적의 보조금 지급 사업이다(National Council on Aging, 2017). 대출의 경우 최대 2만 달러, 보조금의 경우 최대 7500달러가 제공되는데, 최대 2만 7500달러까지 중복 지원이 가능하다. 다만 보조금 지급의 경우 62세 이상의 노인을 대상으로 하며, 대출 상환 능력이 없어야 하는 전제조건이 붙는다. 주택대출보증사업(Section 502 Guaranteed Loan Program)은 대출어음 보증을 통해 주택 구입 및 개보수를 지원하며, 도외지역주택지원금사업(Section 533 Rural Housing Preservation Grant)은 저소득 거주민을 위한 주택 개보수를 위해 보조금 형태로 지원한다.

에너지부(DOE)에서도 주택 개보수 관련 서비스를 제공하는데, 주택에너지지원사업(WAP: Weatherization Assistance Program)의 경우 주택 내 소비에너지 효율 개선을 위한 주거개선 지원 프로그램으로 저소득 60세 이상 노인, 장애인, 아동 가구를 우선적으로 지원한다(Office of Energy Efficiency & Renewable Energy, n.d.). 급여 항목으로는 단열재 설치, 전기 및 온수 시스템 개선, 부엌 안전 개선 서비스 등이 해당된다.

보건복지부(DHHS)는 저소득층 대상 주택에너지지원사업(Low-Income Home Energy Assistance Program)을 통해 저소득층 거주 주택의 소비에너지 효율 증대를 목적으로 주택 개보수를 지원한다. 저소득층 노인, 장애인, 아동 가구를 주요 지원 대상으로 한다. 연방정부 기준 빈곤선의 150% 이하 저소득 가구 또는 해당 주 중위소득의 60% 미만 가구가 해당된다.

보훈부(DVA)는 현역 또는 전역 군인의 주거환경 개선을 위한 보조금을 지원하고 있다. 장애친화주거개선지원금(Specially Adapted Housing Grant)은 복무 기간 중 장애 진단을 받은 현역 또는 전역 군인을 대상으로 휠체어 이용에 어려움이 없도록 복도 확장 등 배리어 프리(barrier-free) 환경 조성에 사용된다. 주거환경개선지원사업(Home Improvements and Structural Alterations Grant)은 복무 중 장애를 입은 전역 군인을 대상으로 주택 입·출구의 접근성 강화, 주방이나 화장실 개보수 등을 위한 보조금을 지원하는 것으로 장애친화주거개선지원금(Specially Adapted Housing Grant)과 중복 지원이 가능하다.

표 2. 농무부, 에너지부, 보건복지부 등의 주택 개보수 프로그램

프로그램명	담당 부서	주요 내용	자격
집수리지원 사업 (Section 504 Home Repair Program)	농무부 (USDA)	<ul style="list-style-type: none"> 주택을 소유한 저소득 노인 대상 보건·안전 개선을 위한 보조금 지급 프로그램임(최대 7500달러 지원). 또한 비(非)노인 저소득 주택 소유자 대상으로는 주거환경 개선을 위한 대출을 지원함(최대 2만 달러 지원). 이 프로그램은 지원 가능한 거주 지역이 제한되어 있음. 	<ul style="list-style-type: none"> 주택 소유 및 실거주자이며, 가계소득이 거주지 중위소득의 50% 미만이어야 함. 노인 대상 보조금 프로그램의 경우 62세 이상 노인이 지급 대상이며, 주택 개보수를 위한 대출금 상환이 어려운 사람에 한해 지원 가능.
주택대출 보증사업 (Section 502 Guaranteed Loan Program)	농무부 (USDA)	<ul style="list-style-type: none"> 도외 지역에 거주하는 저소득~중간소득 가구의 주거환경 개선을 위해 정부가 승인한 대부업체 및 기관에 대출여음을 보증하는 프로그램임. 이 프로그램이 보증하는 항목은 도외 지역 내 주택 구매 및 건축, 주택 개보수 등에 해당함. 	<ul style="list-style-type: none"> 가계중위소득 115% 미만 가구이자 실거주자를 대상으로 하며, 미국 시민권자 및 영주권자, 미국 정부가 승인한 외국인 대상.
도외지역 주택지원금사업 (Section 533 Rural Housing Preservation)	농무부 (USDA)	<ul style="list-style-type: none"> 도외 지역에 거주하는 저소득층의 주택 개보수를 비롯한 주거환경 개선을 위해 해당 지역 내 관련 기관에 보조금을 지급하는 프로그램임. 	<ul style="list-style-type: none"> 지역 중위소득의 50~80%에 해당하는 가구 대상.
주택에너지 지원사업 (Weatherization Assistance Program)	에너지부 (DOE)	<ul style="list-style-type: none"> 저소득층 거주 주택의 에너지효율을 증대함으로써 주거부담금을 경감시키는 목적으로 시행됨. 또한 노인, 장애인, 아동 등 취약계층 주거환경의 보건·안전에 향상시키기 위한 목적도 포함됨. 아래는 지원항목들의 예시임. <ul style="list-style-type: none"> - 환기 시스템, 바닥, 벽, 배수시설 등의 유지·보수. - 보건·안전과 관련된 주거환경 개선 전반. 	<ul style="list-style-type: none"> DOE가 규정하는 빈곤선의 가계소득 200% 미만의 가구 및 생활보조금(SSI: Supplemental Security Income) 수급 가구, 저소득 아동 가구 지원 연방정부 프로그램(Temporary Assistance to Needy Families) 수급가구. 60세 이상 노인 가구, 장애인 가구, 아동 가구에 지원 우선권이 주어짐.
저소득층 대상 주택에너지 지원사업 (Low-Income Home Energy Assistance Program)	보건 복지부 (DHHS)	<ul style="list-style-type: none"> 이 프로그램은 저소득층을 대상으로 에너지 소비 관련 공과금 및 에너지 관련 주택 개보수를 지원함. 	<ul style="list-style-type: none"> 소득 기준으로는 연방정부 기준 빈곤선의 150% 이하 저소득가구 또는 해당 주(州) 중위소득의 60% 미만가구에 해당함. 노인, 장애인, 아동 가구를 주요 지원 대상으로 함.

표 2. 농무부, 에너지부, 보건복지부 등의 주택 개보수 프로그램(계속)

프로그램명	담당 부서	주요 내용	자격
전·현역 군인 대상 장애친화 주거개선 지원금사업 (Specially Adapted Housing Grant)	보훈부 (U.S. Department of Veterans Affairs)	<ul style="list-style-type: none"> 복무 기간 중에 장애 진단을 받은 현역·전역 군인 대상의 주거환경 개선 목적의 보조금 지원 프로그램임. 해당 보조금을 통해 휠체어 이용에 어려움이 없도록 복도 확장 지원 등 장애인 친화(배리어 프리) 환경 조성에 사용 가능함. 	<ul style="list-style-type: none"> 팔, 다리 등의 절단상, 시각장애, 심각한 화상 등 복무 중 얻은 장애를 지닌 현역·전역 군인 대상.
전역 군인 대상 주거환경개선 지원금사업 (Home Improvements and Structural Alterations Grant)	보훈부 (U.S. Department of Veterans Affairs)	<ul style="list-style-type: none"> 장애를 가진 전역 군인 대상으로 주거환경 개선을 위한 보조금 지원 프로그램임. 아래는 해당 보조금으로 이용 가능한 항목들의 예시에 해당함. 주택 입·출구 접근성 강화를 위한 개보수. 주방 조리대 및 화장실 세면대 개보수 (조리대, 세면대 높이 조절 등). 이 프로그램은 전·현역 군인 대상 장애친화 주거개선 지원금사업(Specially Adapted Housing Grant)와 중복 지원 및 수혜가 가능함. 	<ul style="list-style-type: none"> 복무 중 공상으로 인해 장애를 얻은 경우는 최대 6800달러를 지원하고, 복무와 별개로 장애를 얻은 경우는 최대 2000달러를 지원. 의료 목적의 주택 개보수 지원 프로그램으로 미관 목적의 주택 개보수 등에는 지원 불가.

자료: 강은나 외(2020). pp. 132-135의 내용을 재구성함.

3. 지방정부 및 비영리기관의 주택 개보수 프로그램

전국 단위로 지원되는 연방정부 프로그램과 달리 지방정부 및 비영리기관 지원 주택 개보수 프로그램은 각 주(州), 도시, 기관별로 담당 부서, 지원 내용, 자격 등이 매우 다양하여 몇 개의 사업 유형이나 사업으로 제시하는 것에는 한계가 있다. 이 섹션에서는 재원의 규모와 인지도 등을 기준으로 미국 내 대표적인 프로그램을 선정하여 소개하고자 한다.

메디케이드(Medicaid)는 연방정부와 주(州)정부가 공동으로 재정을 보조하고 주정부가 운영하는 저소득 및 장애인 지원 의료급여 프로그램이다. 메디케이드는 의료서비스뿐만 아니라 의료·재활 목적의 주택 개보수도 지원하는데, 프로그램 특성상 주마다 지원 항목 및 범위 등이 상이하다. 주택 개보수와 관련한 서비스를 제공하지 않는 주도 존재한다. 그러나 거의 모든 주들이 메디케이드의 지역사회 기반 대체 프로그램(Medicaid Home and Community-Based Services Waivers)을 통해 병원, 요양원 등에 있는 대상자가 지역사회에서 지낼 수 있도록 주택 개보수 사업 등

을 추진하고 있다(National Council on Aging, 2017). 미주리주(州)의 경우 주거환경 개선을 목적으로 한 독립생활지원사업(Independent Living Waiver)을 통해 경사로, 손잡이 바, 화장실 구조 및 배관 개선 등 대상자의 건강과 안전 향상을 위해 주거환경 개선 서비스를 제공한다(Missouri Department of Social Services, n.d.).

주거환경 개선 서비스와 대상자의 일상생활 수행 능력 향상 프로그램이 동시에 이루어지는 경우도 있다. CAPABLE(Community Aging in Place, Advancing Better Living for Elders) 프로그램의 경우 몇몇 주에서는 메디케이드와 연계하여 성공적으로 이루어지고 있으며, 저소득 노인들의 주거환경 적응 능력 향상과 주택 개보수 프로그램을 동시에 진행한다(Stone, 2018). 5개월 정도에 걸친 이 프로그램에서는 작업치료사, 간호사, 수리사가 한 팀을 이루어 주택 개보수 프로그램을 진행한다. 작업치료사와 간호사가 여러 차례의 방문을 통해 주거환경 개선 계획 수립 및 적응 능력 향상 계획을 수립하면 시공업자가 그에 맞게 공사를 진행한다(Szanton, Leff, Wolff, Roberts, & Gitlin, 2016). CAPABLE 프로그램 대상자는 최소한 한 개 이상의 일상생활 수행 능력 어려움을 가지고 있어야 한다. 주택 개보수 비용이 1398달러 이상일 경우 주택에너지 소비효율개선지원금(Weatherization fund)이나 앞서 언급된 지역개발블록펀딩(Community Development Block Grant Program)을 통해 지원하기도 한다.

전국적으로 운영 중인 메디케이드와 달리 지역별로 고유의 주택 개보수 프로그램을 운영하는 경우도 많다. 대표적으로 로스앤젤레스시에 거주하는 노인과 장애인을 대상으로 하는 무료주택개보수지원사업(Los Angeles Housing Department Handyworker Program)이 있다. 이 프로그램은 62세 이상 노인이거나 장애가 있는 저소득 및 중위소득의 대상자에게 무료로 주택 개보수를 지원한다. 문 및 창문 수리, 경사로와 손잡이 설치, 현관 혹은 계단 안전 개선, 가스 누출 점검기 설치 등이 대표적이다. 필라델피아의 경우 필라델피아지역노인국(Philadelphia Corporation on Aging(Philadelphia County's Area Agency on Aging))에서 60세 이상의 노인들에게 손잡이 설치, 화장실 개보수, 휠체어 리프트 설치 등을 제공한다.

일부 주에서는 주택 개보수와 관련된 구매의 판매세를 공제해 주거나 개보수로 인해 상승한 재산세를 공제해 주기도 한다. 예를 들어 콜로라도주에서는 주택 개보수 관련 세금공제(home modification tax credit)를 제공하는데, 질병이나 장애 등이 있는 콜로라도 주민이 집에서 독립적으로 살아갈 수 있도록 주택 개보수와 관련하여 최대 5000달러의 세금 공제를 지원한다

표 3. 지방정부 및 비영리기관의 주택 개보수 프로그램

프로그램명	담당 부서	주요 내용	자격
메디케이드 (Medicaid)	지역 보건부서, 연방정부 의료보험국 (CMS)	<ul style="list-style-type: none"> • 메디케이드 프로그램의 경우 연방정부 지원 프로그램이기는 하나 주(州)마다 급여 항목 및 명칭이 상이함. • 미주리주의 경우 메디케이드 프로그램 중 주거환경 개선 목적의 독립생활지원사업(Independent Living Waiver)이 존재하는데, 메디케이드 수급자가 살던 집과 지역사회에서 독립적으로 계속 거주할 수 있도록 하는 주거환경 개선 지원 프로그램으로 5년간 최대 5000달러를 지원함. 아래는 해당 프로그램의 지원 항목 예시임. <ul style="list-style-type: none"> - 경사로, 손잡이, 복도 확장, 화장실 개보수 등. - 그 외 보건·안전과 관련된 주거환경 개선 전반. 	<ul style="list-style-type: none"> • 기본적으로 저소득층을 대상으로 하며, 주(州)마다 기준이 상이함.
CAPABLE (메디케이드 연계사업)	비영리 민간기관, 대학교, 지역 보건부서 등 다양	<ul style="list-style-type: none"> • 이 프로그램은 장애를 지닌 저소득 노인의 주거환경을 개선함으로써 삶의 질을 회복하고 지역사회에서 거주할 수 있도록 지원하는 프로그램임. • 작업치료사, 간호사, 수리공 등으로 구성된 팀 단위로 활동하여 주거환경 개선 서비스를 제공함. 몇몇 주의 경우 해당 주의 메디케이드 프로그램과 연계하여 운용되었음. • 이 프로그램은 지역사회에 거주할 수 있도록 클라이언트의 활동성을 강화(일상생활 수행 능력; ADL)하기 위해 주택 개보수와 같은 주거환경 개선 전반을 지원함. 	<ul style="list-style-type: none"> • 일상생활 수행 능력 (ADL; 목욕, 옷 입기, 걷기, 화장실 이용 등) 항목에서 어려움을 가진 노인.
지방정부별 고유사업 예시	로스앤젤레스 시	<ul style="list-style-type: none"> • 노인과 장애인을 대상으로 하는 무료주택개보수지원사업 (Los Angeles Housing Department Handyworker Program). • 문 및 창문 수리, 경사로와 손잡이 설치, 현관 혹은 계단 안전 개선, 가스 누출 점검기 설치 등. 	<ul style="list-style-type: none"> • 62세 이상 노인이거나 장애가 있는 저소득 및 중위소득의 대상자.
	필라델피아의 지역노인국	<ul style="list-style-type: none"> • 손잡이 설치, 화장실 개보수, 휠체어 리프트 설치 등을 제공. 	<ul style="list-style-type: none"> • 60세 이상의 노인.
판매세·재산세 공제 프로그램	해당 주(州) 지방 사무국 및 주거 관련 부서	<ul style="list-style-type: none"> • 일부 주에서는 주택 개보수와 관련된 구매(경사로 설치, 휠체어 관련 구매 등)에서 판매세를 면제해 주거나, 주택 개보수로 인해 증가한 재산세를 면제해 주는 제도를 운영하고 있음. 	<ul style="list-style-type: none"> • 판매세 면제의 경우 집주인이거나, 임차인이거나, 노인 혹은 장애인. 재산세 면제의 경우 집 혹은 토지 주인, 장애인.
Rebuilding Together	Rebuilding Together (전국 단위 비영리기관)	<ul style="list-style-type: none"> • 저소득 주택 소유자들을 지원하는 프로그램으로 주로 노인, 장애인, 아동 가구의 주거환경을 개선하는 데 목적이 있음. • 자원봉사자들을 활용하여 도색과 같은 심미적인 개선과 계단 및 지붕 수리, 그 외 보건·안전과 관련된 주거환경 개선 전반도 지원 항목에 포함됨. 작업치료사와 같은 전문보건인력과 협력하여 주거환경 개선을 위한 사정도 진행함. 	<ul style="list-style-type: none"> • 해당 주(州) 중위소득의 80% 이하 등 소득기준이 있으며, 이는 지역별로 상이함.

자료: 강은나 외(2020). pp. 140-141의 내용을 수정 보완함.

(Colorado Department of Local Affairs, n.d.). 이때 주택 개보수는 거주자의 정주 욕구를 충족시키며 주택의 접근성, 편리성, 안전성 등을 높이는 공사여야 한다. 주택에 직접 설치 혹은 부착되지 않는 의료 용구의 경우(예: 휠체어 등)는 해당되지 않는다. 또한 메인주에서도 안전성 및 편리성을 향상시키는 주택 개보수에 대해 저소득 집주인에게 최대 9000달러의 세액공제를 지원한다(Meals on Wheels America, 2017). 소득에 따른 공제액은 단계별로 적용되며, 손잡이 및 경사로 설치, 출입구 넓히기 등의 공사가 해당된다.

또한 전국 단위의 비영리기관 등에서도 주택 개보수 서비스를 제공한다. Rebuilding Together라는 대표적 주택 개보수 기관은 자원봉사자를 조직하여 저소득 노인, 장애인, 아동 가구를 대상으로 지붕 수리, 경사로 및 손잡이 설치, 계단 교체 등 안전과 관련된 주택 개보수 서비스를 제공한다(Rebuilding Together, 2020). 주(州)별로 상이하지만 저소득 계층을 주로 지원한다. 작업치료사, 건축가, 사회복지사 등 다양한 분야의 전문가와 협력하여 진행되는 경우가 많다.

4. 나가며

이 글에서는 미국의 주택 개보수 프로그램을 실시하는 주관 기관, 지원 대상과 주요 내용을 전반적으로 살펴보았다. 연방정부에서는 주로 주택도시개발부(HUD)를 중심으로 주택 개보수 프로그램을 추진하고 있다. 그 밖에 도외 지역의 주택 개보수를 위해 농무부(USDA)와 에너지 효율 증진을 위해 에너지부(DOE)가 주택 개보수 프로그램을 진행하고 있다. 이와 함께 보건복지부(DHHS)에서는 저소득층을 대상으로 에너지 소비 관련 비용 완화와 주택 개보수 사업을 운영하고 있는 것을 볼 수 있다. 연방정부의 주택 개보수 사업의 주된 대상은 저소득층이면서 노인 가구, 장애인 가구, 아동 가구이다. 주택 소유자나 임대주택 사업자가 사업 대상이 되지만, 일부 사업의 경우에는 월세 이용자도 주택 개보수 프로그램의 대상으로 포함된다. 주정부의 주택 개보수 사업도 연방정부 사업과 유사하게 저소득층을 대상으로 하고 있으나, 연방정부 사업과 달리 별도의 노인이나 장애인 대상으로 주택 개보수 프로그램을 운영하는 사례도 찾아볼 수 있다.

미국의 주택 개보수 프로그램은 저소득층 중심의 선별적 지원이면서 노인이나 장애인에 대한 추가적인 지원이 이루어진다는 점과 지원 내용이 주거의 안전성과 접근성 향상을 위한

항목이라는 점에서 우리나라의 주택 개보수 사업과 유사한 것을 볼 수 있다. 그러나 주택 개보수의 긍정적인 효과를 반영하여 주택 개보수 관련 구매 비용에 대해 판매세를 면제하거나 주택 개보수를 통해 증가한 주택 가격에 대해 세금을 공제해 주는 프로그램은 국내에서 생소한 제도라 할 수 있다.

우리나라에서는 주택 공급 위주의 주거정책으로 인해 현재 살고 있는 주택을 수선하거나 개보수해 주택의 성능을 개선하고 주택의 가치를 높이며 살던 주택에서 보다 오래 거주할 수 있도록 하는 지원은 확장되지 못하고 있다. 주택 개보수의 주된 대상은 열악한 주거환경에 거주하는 아동 가구를 포함한 주거 취약계층이 되어야 한다. 주택 개보수가 정책 대상자의 실질적인 삶의 질을 보장하기 위해서는 현재의 자격 기준과 지원 항목이 개선될 필요가 있다. 특히 노인이나 장애인 계층 주택 개보수의 경우 소득이나 자산을 중심으로 한 선별적인 지원보다는 노인이나 장애인의 기능 상태를 반영하여 보편적인 주택 개보수 사업으로 추진될 필요가 있다. 이와 함께 주택 개보수의 지원 항목도 손잡이, 경사로 등 가장 기본적인 항목에서부터 정보기술(IT)을 접목한 서비스를 수요에 맞게 제공할 수 있도록 확대할 필요가 있다. 주택 개보수가 필요한 수요자를 위한 용자 지원, 세액공제 등과 같은 직접적인 주택 개보수 지원 외에 간접적인 지원 사업도 개발되어야 한다.

참고문헌

- 강은나, 배혜원, 김세진, 선우덕, 이민홍, 박소정, 김준표. (2020). 방문형 재가급여 수급자의 주거환경 및 서비스 제공환경 개선방안 연구. 세종: 한국보건사회연구원.
- 국토교통부. (2021). 2021년 주거급여 사업안내.
- 서울시 서울주거상담 홈페이지(www.seoulhousing.kr)에서 2021.10.23. 인출
- Colorado Department of Local Affairs. (n.d.). Home Modification Tax Credit. Retrieved October 3, 2020, from <https://cdola.colorado.gov/home-modification-tax-credit#:~:text=The%20credit%20is%20available%20for,the%20family%20with%20a%20disability>.
- Meals on Wheels America. (2017). Older Adults and In-Home Safety. Retrieved October 4, 2020, from <https://www.mealsonwheelsamerica.org/learn-more/research/older-adults-and-in-home-safety>
- National Council on Aging (2017). Funding Sources for Home Modification. Retrieved October 10, 2020, from https://homemods.org/wp-content/uploads/2019/05/HomeMod_Funding_Sources_Grid.pdf
- Rebuilding Together. (2020). Impact Measurement Pilot: Executive Summary. Retrieved October 10, 2020, from https://rebuildingtogether.org/sites/default/files/PDF/Our%20Impact/RT_IMP-ExecutiveSummary-SCREEN.pdf
- Stone, R. I. (2018). The housing challenges of low-income older adults and the role of federal policy. *Journal of aging & social policy*, 30(3-4), 227-243. <https://doi.org/10.1080/08959420.2018.1462679>
- Szanton, S. L., Leff, B., Wolff, J. L., Roberts, L., & Gitlin, L. N. (2016). Home-Based Care Program Reduces Disability and Promotes Aging in Place. *Health Affairs*, 35(9), 1558-1563. <https://doi.org/10.1377/hlthaff.2016.0140>