

세계지방자치동향



지방재정

- (한국) 지방자치단체 보조사업의 정부 간 비용부담 비율 개선방안

지역발전

- (일본) 도쿄 올림픽을 앞둔 일본의 교통 배리어 프리정책
- (오스트리아) 오스트리아 잘츠부르크의 주택 후원



오스트리아 잘츠부르크의 주택 후원

개요

- 잘츠부르크 도와 시는 시민들이 질적으로 우수하고 편리한 주거환경을 누리도록 포괄적인 지원정책을 통해 주택난 방지, 투기 억제, 경기에 적합한 임대료 조성, 시대에 맞는 주택 보급을 지향함
- 신축 건물뿐 아니라 기존 주택을 개량할 때 에너지 절약 관련 시설이나 건축 재료를 설치, 사용할 경우 후원 인센티브를 제공함으로써 기후정책 과제도 동시에 수행하는 효과를 누림
- 누구나 일부 후원을 통해 자력으로 영위 가능한 주택을 보유하고 사회 취약층도 중산층 수준의 주거 공간을 향유하게 하는 것임

주택 건설 후원 프로젝트 도입 배경과 법적 근거

- 지난 수년간 주택건설비와 임대료가 치솟자 주택난이 심각해지면서 우선 임대주택 임대료 인하 프로그램부터 실시, 임대료 평준화에 성공함
- 잘츠부르크 주민들이 질적으로 우수한 주거공간 내에서 건강하고 친환경적이며 지속적인 생활을 영위하고 기존의 토지와 자원을 최대한 활용하고 절약하게 하기 위해 2015년 4월에 주택 건설 후원법을 도입함
- 가족 친화 주택, 스타트 청년 주택, 임대 주택과 저소득층, 사회 취약층 계층을 위한 주택난을 해소하고 한해 소비자 물가지수를 적용하여 임대료를 적정수준으로 유지케 하며 인상 부분은 지원하고, 부동산 투기 억제 등을 통해 시민들의 불안감을 해소하여 지속해서 삶의 질을 높임
- 기후 변화의 목적 달성을 위해 에너지 절약형 주택을 장려하고, 신축 주택이나 기존 주택의 보수작업에서 맞춤형과 수요에 맞게 상담, 추진, 동행하며 친환경 건축재료와 에너지 절약 방식을 채택할 경우 인센티브를 부여함으로써 대출금액 상환의 부담을 줄이고 친환경 의식을 고취하게 함
- 법적으로 주어진 권리는 아니나 조건을 갖춘 시민은 누구나 신청할 수 있고, 잘츠부르크 도가 배정하는 한해 최소 141,856,000유로에서 잘츠부르크시나 플라흐가우, 풍가우, 텐넨가우 등 행정구역들이 할당분을 받아 시행함. 2019년, 조합 주택만 보더라도 총 6,700만유로를 풀어

1,700개 주택을 후원했는데 그중 자가 주택 596채에 13,963,800유로, 885 건물 지원에 51,887,800 유로, 294 주택 개량에 719,173유로를 지원했음 예)

구분	후원대상 주택	지원금(유로)		
		총액	비 상환금	개수
자가주택	506	13,963,800	13,963,800	27,596
객체(건물)	885	51,887,800	28,025,000	31,667
개량주택	294	719,173	719,173	2,446
총	1,685	66,570,773	42,707,973	25,346

출처: Abteilung, Planen, Bauen, Wohnen, Land Salzburg

도입 현황

- 기존 주택 외에도 연령층에 맞추어 대학생 기숙사와 양로원을 집중적으로 건설, 청년층과 노년층의 주택 수요를 해결함
- 중세도시 특유의 오랜 주택들을 개량하는 데 중점을 두며 주택정책 조치를 통해 중산층 수준을 공동지향하고 자가주택의 지원 역시 해마다 개선함
- 2016년에는 잘츠부르크 중앙역 인근의 대민서비스 센터에 주택 상담소를 설치, 시민들을 직접 상담하고 유선상으로도 무료 상담 서비스 수행. 2017년 1월부터는 온라인 접수도 가능함
- 자가주택 건설이나 구매, 임대주택 건설이나 기숙사 형태의 주택 건립, 개량, 임대료 후원 등 여러 분야로 나뉘며, 건물이나 시설에 대한 후원인 객체 후원과 개인에 대한 주체 후원으로 나누고 상환 후원금과 비 상환 후원금(일종의 보너스 개념)으로 나눔
- 개량주택 경우, 건축물 외부의 25%를 수리하면서 에너지 효율성을 참작할 경우 “큰 개량”이라 하며 나머지는 “기타 개량”으로 구분한다. 케이스 별로 한 종류, 혹은 여러 종류의 복합적인 후원 조치가 포함됨
- 신청 자격은 자연인, 건축사나 시공사, 법인, 지자체, 지자체 연합, 잘츠부르크 도나 도 산하의 지자체 단독 소유의 법인이 가짐
- 적합한 토지 구매를 후원할 경우 아직 후원 객체가 아닌 구체적인 대지라야 하며 후원 주택(주택조합)형의 임대주택을 지을 경우, 포괄적으로 에너지 역학적인 개량을 앞둔 대단위 아파트 단지라야 하고 구매 후원 필수조건인 자가 주택이 압도적으로 많아야 함. 후원 수혜자는 이러한 단지나 주택을 후원 계약이 체결되고 7년 이내에 목적과 실행 필수조건에 맞게 완공할 것, 오로지 자격을 갖춘 수혜자에게만 프리미엄 없이 팔아야 함. 또한 후원금을 상하수도나 도로 등, 지목확보 모델에 걸맞게 지자체의 인프라에 연결하며 후원을 통해 획득한 특혜나 장점을

- 축소나 여과 없이 고스란히 다음 소유주에게 양도할 것 등의 의무를 짊
- 시는 유리한 가격으로 후원 주택 건설을 위한 대지를 제공하고 잘츠부르크 공간계획법 2009에 규정된 가능성을 최대한 발휘, 지원함
 - 후원 객체가 되는 주택은 침실, 욕실, 부엌 등 기본 공간들을 구비하고 최소 30㎡ 크기라야 하며, 아파트 단지일 경우 개량 후원을 제외하고 최소 단지의 절반 이상이 주거용 목적이야 하며, 단독 주택의 경우 최소 두 개의 빌라 주택이되 그 중 한군데는 주 소유주가 반드시 상시 거주하는 곳이라야 하고, 농가의 경우에는 거주 주택이 독립적으로 일 년 내내 농·임·축산업을 경영하는 농장 한가운데 위치하되 소유자가 직접 운영하는 대상이라야 함
 - 양로원은 목적에 맞는 거실, 침실을 구비하는 것을 선두로 운영목적에 일치하는 공동 공간 등을 구비해야 하고 청년용 스타트 주택(Startwohnung)은 이용면적이 최대 55㎡로서 3년 기한으로 임대하고 임대계약 체결 시에 연령이 30세 미만으로 제한된 연간 소득을 가진 자만 입주 가능함
 - 개량주택에서 “큰 개량”의 조건은 에너지 효율 측면에서 지역난방(원거리 난방)을 연결하고 소음, 단열 처리, 결로방지나 분진 보호장비를 갖출 것이며 현대 사회의 최고 주거 수준에 일치해야 함. 장애인 주택은 일절 장애물이나 타인의 도움 없이 자력으로 왕래 가능한 인프라이되 일반 주차장이나 기타 주민들이 사용하는 놀이터, 공원 등 시설이나 진입로 등으로 연결되어 있어야 함
 - 주택 구매 시, 후원금은 기본금과 보너스로 구성된다. 제곱미터 당 면적이나 가족 상황에 따라 다르며 보너스는 한 부모, 젊은 가족, 다자녀 가정에 제공되고 에너지 절약 시스템을 도입하고 (건물 에너지 증명서 제출) 대지 절약, 장애 시설 설치, 노약자 돌봄 주택, 문화유적 보호와 관련될 때 부여. 임대주택의 후원 대상은 시영 주택, 시공사, 자연인, 단체 등이다. 친환경, 카세링 등 모빌리티 후원 시설을 설치할 경우, 거점의 질을 높이는 데 기여할 경우이며 기숙사나 양로원, 집단 거주지 등은 지자체, 시공 건설사, 기업, 혹은 개별적인 세대주도 포함. 개량 주택은 건축 소유주나 건축사 등이 대상
 - 신청자는 자신의 소득과 수입을 공개하고 부양가족 증명서(이혼 시 양육비 등), (대)학생 지원금 증명서, 실업자 보조금 등을 제반 서류 공개함
 - 후원금 상황 대상인 건물은 근저당 일 순위로 자리잡음. 지자체가 신청자일 경우, 혹은 상황 책임을 지며 보증인이 될 경우 등은 예외. 매각 금지 조항이 등기부에 오름
 - 상환 불필요, 즉 보너스에 해당하는 대상은 장인, 노인 돌봄 시설 조치, 건축 일부가 공간계획법 규정과 일치하거나 공공 관심사에 부합할 경우, 수리 후 주 거주지로 사용할 경우, 지난

5년간 다른 후원을 받은 기록이 없을 때임. 금액은 일괄 금액이며 최고한계액도 케이스마다 주어짐. 주택 임대료의 후원은 상환 불필요 대상이며 한 부모, 다자녀, 장애아동 가정이거나 소득세법 1988 제 35조에 의거, 직업 수행능력이 55% 이상 결여된 가족 구성원이 있으면 참작됨. 기본적으로 한달에 m^2 당 0.73유로를 후원함

- 에너지 절약주택 여부는 건물 상태, 냉방, 난방, 통풍, 창과 문 등의 단열 처리, 태양광 시설 여부, 건축 재료 등을 평가하는 심사 가이드라인의 정의, 단위 수치를 적용하며 현장에서는 내, 외부 무작위 추출 심사(예: 벽 단면 한 곳을 열어 플랜 대로 건축 재료를 사용했나 확인 여부)를 통해 제출한 서류와 플랜에 맞게 건물이 완성되었는지 확인함 예)

Unabhängiges Kontrollsystem Energieausweise

Neubauplanung
ZEUS-Nr.: 56319.19.4629.03



Energieausweis-Plausibilitätsprüfung

Kindergarten/Pflichtschule, Errichtung, Ganzes Gebäude: Nein

Es werden statistische Werte im Rahmen des unabhängigen Kontrollsystems überprüft, um in weiterer Folge eine Validitätsprüfung der Eingabe-Gebäudedaten durchführen zu können.

Diese Überprüfung hat keine Auswirkungen auf andere Prüfroutinen.

Gebäudegeometrie	Kennzahl/Einheit	Wertebereich	Ergebnis
A/V-Verhältnis	0,461 / m	> 0,2 und < 1,2	plausibel
V/BGF-Verhältnis	5.415,07 / 1.398,19m	> 2,8 und < 5,0	plausibel
Bauteile	Kennzahl/Einheit	Wertebereich	Ergebnis
U-Wert von Bauteilen	Min. 0,12W/m ² K Max. 0,28W/m ² K	>= 0,09 < 5,0	plausibel plausibel
Default-U-Werte der Bauteile		U-Werte lt. OIB-Leitfaden	—
Temperaturkorrekturfaktor	Min. 0,70 Max. 1,00	>= 0,5 <= 1,0	plausibel plausibel
Fenster und Türen	Kennzahl/Einheit	Wertebereich	Ergebnis
U-Werte für Fenster (gesamt)	Min. 0,83W/m ² K	>= 0,6	plausibel
g-Wert für Fenster	Max. 50,00 keine Angabe	>= 63% wenn U-Wert < 1,2 >= 53% wenn U-Wert < 0,6	plausibel —
Verhältnis Fenster zu Außenwand	29,83%	> 10% und < 30% der Außenwand	plausibel
Anzahl der Fenster	33	> 3	plausibel
Lüftung	Kennzahl/Einheit	Wertebereich	Ergebnis
Wirkungsgrad Erdwärmetauscher	keine Angabe	<= 0,2	—
Wärmerückgewinnung	keine Angabe	<= 0,85	—
Luftwechselrate n50 (Blower Door)	keine Angabe	>= 0,4	—

출처: Unabhängiges Kontrollsystem Energieausweise, Land Salzburg

시사점 및 문제점

- 케이스별로 다양하고 복잡한 후원 금액과 상환 시기 등은 실제 소득이나 향후 상황에 따라 불확실하거나 유동적일 수 있고 모니터링, 감독 실시와 오용 사례의 적발 내지 계약 위배 시에 상환 등, 행정 소모도 있으나 전 시민에게 중산층 수준의 주택을 제공, 지원함으로써 삶의 질을 보장함

Tel.: +43 662 8042-0

Land Salzburg

AmtderSalzburgerLandesregierung

Postfach527

5010Salzburg

post@salzburg.at

출처:

<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrSbg&Gesetzesnummer=20000941>

https://www.salzburg.gv.at/bauenwohnen_/Seiten/wbf-neu-infomaterial.aspx

<http://www.salzburg.gv.at>

https://www.salzburg.gv.at/bauenwohnen_/Documents/WBF_Miete_2019_1_19.pdf



김정원 통신원

(오스트리아 법정통역 번역공증인)

kimvienna@hotmail.com