독일의 주택정책 :
프랑크푸르트시(市)의 사례를 중심으로

지역경제연구부 이민정 연구원

1. 주택정책 개괄

1996년 현재 독일의 주택보급률은 100.26%, 자가율은 40%이다. 주택재고 중 임대주택비율은 60%이며 전체주택 재고 중 공공임대주택이 20%를 차지해 공공임대주택의 비율이 상당히 높은 편이다. GDP대비 주택투자율은 5.8%로 높은 편이다.

독일 주택정책의 목표는 소득계층에 따라 적절한 양과 질의 주택을 공급하는 데 있다. "충분한 주택의 공급, 바람직한 주거상태 유지, 적절한 주거비부담"을 주요축으로, 기본적으로 민간이 시장의 중심역할을 담당하도록 유도하고[1] 주택의 사회성을 감안해 공공개입과 규제로 시장안정을 도모하는 스탠스를 취하고 있다.

주택정책에 관한 입법권한은, 연방과 주(州)의 경합적 관할사항으로(기본법), 연방 - 주/시- 군의 하위지자체(또는 하위지자체 연합)의 3층구조에서 이뤄진다[2]. 각각의 행정주체는 양질의 저가 주택을 국민에게 제공하는 사회주택건설의 추진책무를 지고 있다(제2차 주택건설법).

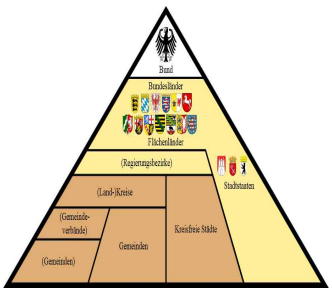
독일의 주택정책은 지역성이 강해, 주 및 하위지자체는 독자적인 주택정책을 전개

---

1) 공공부문이 직접 건설하는 주택은 전체의 1~2%

2) <독일의 지방정부체계>

- 연방정부(Bund)
- 주정부(Land/Stadt)
- 광역지자체(Gemeinde)
- 기초지자체(Kommune)



하여 연방정책에 대해 일정한 독립성을 유지하고 있다. 이 경향은 1980년대를 지나면서 현저하게 나타나, 연방은 사회주택건설을 시장경제에 위임하는 정책을 추진하고, 주와 시군은 부족분을 메꾸는 형태로 사회주택건설을 지속적으로 조성·추진해왔다. 하위지자체는 주택소유자(건설주)와의 계약에 의해 사회주택(Sozialwohnung)[3]의 입주자 지정권을 취득하는 경우가 많고, 시군이 외국인 및 저소득층에 대해 사회주택을 제공하는 등, 하위지자체가 갖는 물적자원은 주택정책에서 중요한 요소이다.

또한 「주민에게 충분한 주택을 적절한 조건으로 제공하는 것이 현저히 어려운 시군」에 관해 주택의 전용(주택철거 및 정당한 사유없이 공실로 방치한 집을 포함)이 규제되어 있어, 주(州)가 지정한 시군에서 주택전용은 시군의 허가가 필요하다. 노후한 주택에 대해서는 '보전적 도시갱신'의 이념을 배경으로, 1970년대 후반부터 전면철거 후 개축하는 수법에서 기존주택을 개선·근대화하는 수법으로 중심이 이동했다. 주택근대화에 관해 연방에 의한 보조는 폐지되었으나(1980년대), 주 및 시군에 따라 공적보조와 규제(집세규제 등)를 하는 곳도 있다.

1) 정책변천과정

독일에서는 이미 19세기말에 지방정부에 의한 주택정책이 부분적으로 실시되고 있었다(大森(2012)). 도시계획의 연장선에서 지방정부가 사유지를 매입하여 그것을 주택협동조합 등에 제공하고(지상권(地上權) 임대) 주택협동조합이 조합원을 위해 주택을 건설하는 방식으로, 지방정부는 난개발과 지가상승을 억제할 수 있다는 이익을 얻었다. 하지만, 이런 움직임은 국지적인 상태였고, 전국적 확대의 필요성이 1차 세계대전에서 노정되었다. 이에 대해 독일 내에서도 2가지 입장, 즉 경제적 자유주의를 옹호하는 보수파와 국가개입을 요구하는 사회민주당(SPD)의 대립이 나타났고, 결과적으로 사민당의 노선이 채택되었다.

국가개입은 2개의 카테고리로 분류할 수 있다. 하나는 주택통제경제로, 임대차관계 중재소, 지구주택특명위원, 강제적 주택할당제도, 집세통제 등을 포함한다. 다른 하나는 신규주택건설을 국가와 지방정부가 지원·보조하는 제도이다. 이렇게 건설된 공익

3) 사회주택(Sozialwohnung): 일정기간 동안 공공임대주택 역할을 하다가 민간시장에서 유통됨. 공급주체는 주로 비영리민간법인 등이지만, 개인도 투자에 참여가능함. 사회주택은 공공의 지원을 받는 대신 일정기간이 길게 적용되며, 공급대상조건도 엄격하게 제약해, 소득, 고령자, 장애인, 다자녀가구, 동독/동유럽이주가구, 외국인노동자 등 특정조건을 갖춘 가구로 입주자격을 제한하는 경우가 많음. 임대료, 보조금 등에 따라 제1촉진, 제2촉진, 제3촉진 사회주택의 유형이 있음.

주택은 일정량과 규모를 갖춰야 하고 일정비율로 저소득층에게 할당해야 하는 등의 제약이 있었다. 1926~1932년 사이에 신규착공의 90%, 67만호가 공적보조를 받았고, 집세도 민간주택에 비교해 상당히 낮게 책정되었다.

이후 1950년대에 동서독 통일 이전의 사회적 주택건설지원체제가 구축되어, 전후(戰後)의 주택부족문제를 해결하는데 크게 기여하였다. 사회주택의 공급은 1950~1960년대 중반에 매년 30만~35만호, 1970년대 후반에는 연간 50만~100만호, 1980년대에 들어가면서 연간 5만호 정도로 추이하였다. 그러나 점차 주택시장에서 나타나는 문제와 새로운 요구는 자가주택의 공급촉진을 목적으로 한 「제2차 주택건설법」[4](1956년 제정·시행)으로 해결하기에는 어려움이 많아졌다.

특히 독일 주택정책에 커다란 변화를 가져온 것은 1990년 동서독 통일이라는 정치적 변혁이었다. 통일은 인구이동을 유발시켰으며, 이주민들은 대부분 근로자로, 40만명이상의 구동독 근로자들이 구서독지역으로 이주하였고, 이에 독일의 주택정책은 새로운 국면을 맞게 된다.

1993년말 독일의 전체주택수는 3,230만호로 전체가구수 3,480호와 비교해 250만호의 주택부족을 보이고 있었다. 구서독지역은 통일이후 구동독 및 동유럽국가들로부터 유입인구 증가로 절대적인 주택부족의 문제 및 이로 인한 기존의 정책적 주택보조수단 재검토 필요성이 나타난 반면, 구동독지역에서는 낙후된 주택 재개발과 주거안정성 유지에 대한 필요성이 높게 나타났다.

통일 이후 독일의 주택시장에 있어서 핵심적인 문제는 구서독지역의 주택부족문제였다. 일반적인 주택시장 문제에 있어 중요한 결정변수는 인구 및 가구의 변화이다. 구 동서독간 소득수준 및 주거수준의 격차해소는 장기간의 시간을 요했고, 그 사이 구동독지역으로부터 구서독지역으로의 인구이동은 계속 진행되었다.

통일 직후 연방정부는 시급한 주택난 해결을 위해 새로운 주택건설지원 프로그램을 수립하였다. 신설된 프로그램에는, 사회주택제도 확충(협정보조방식에 의한 제3촉진 창설(1989), 신규주택 100만호건설계획 책정(1990), 주택건설용이화법 제정(1990), 주택수당법 제정(1990) 등이 있다.

통일 이후의 새로운 여건변화에 탄력적으로 대응하기 위해 기존주택 건설지원정책의 전면적인 개편이 필요해짐에 따라 독일하원은 1994년 공공주택 건설정책의 새로

4) 「제1차 주택건설법」은 1950년 제정

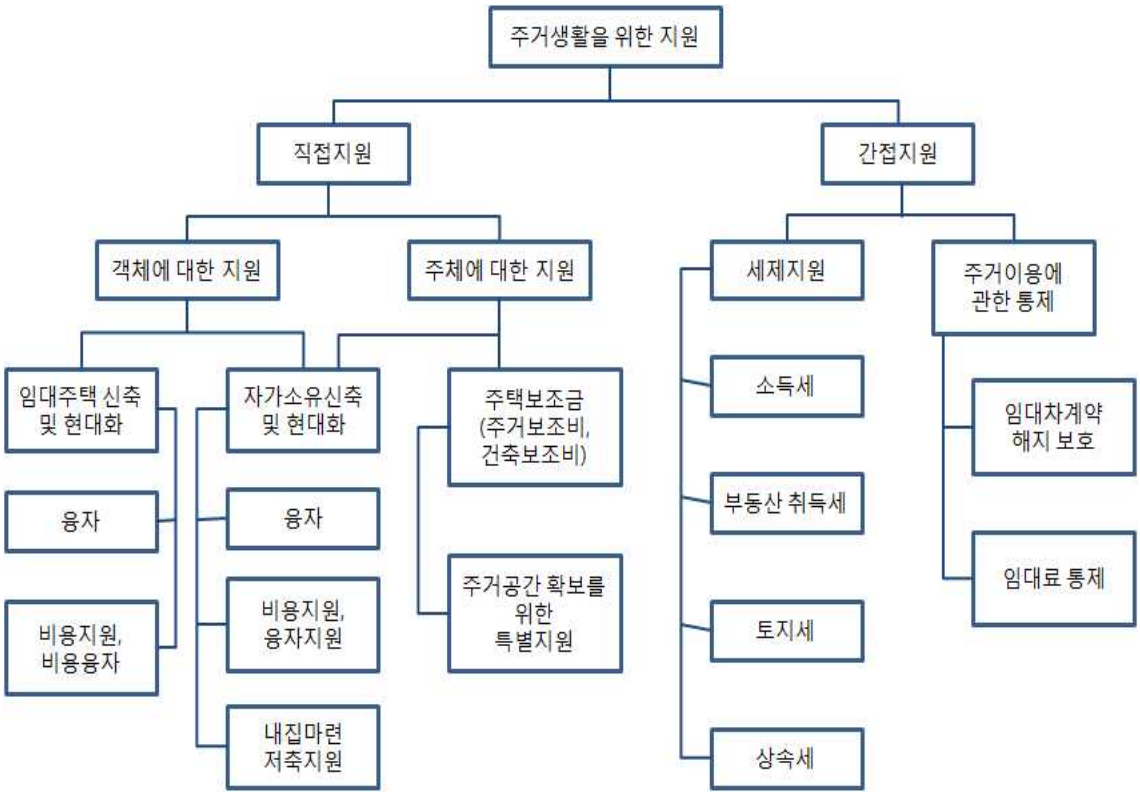
운 토대가 된 「제3차 주택건설법」의 제정을 계획하였다. 그러나 당시 주택부문의 여러 지원수단들은 상호조정되지 않은 상태로 나열되어 있어, 동일한 경제적 능력을 갖고 있는 가구들과 투자자들이 상이한 부담을 갖게 되는 등, 분배정책의 비효율을 초래했다. 또한 통일 이후의 악화된 연방재정상태 때문에 복지부문의 정부지출이 감축되었고 이에 따라 기존의 전통적인 주택보조수단(주거보조금, 사회주택건설지원 등)이 재평가받게 되었다. 1994년이후 독일정부는 새로운 주택정책의 수립을 위한 기본방향을 제정하는 등 통일이후의 후유증에 효과적으로 대처하기 위한 각종제도가 마련되었다. 즉, 통일 이후의 주택정책은 사회주택중심에서 주(州)와 지방정부에 융통성을 부여해, 보조금 기간·수준, 임대료 수준변동, 투자조건 등을 자유로이 협상하여 최저수준의 보조로 주택건설업자를 택할 수 있게 하는 방식으로 이동했다고 정리할 수 있다. (주택공급지원 제도 및 체계는 도표 1,2를 참조)

[도표 1]독일의 주택공급지원제도 개요

정책대상	정책 프로그램	지원내용
자가소유 촉진	자가취득 세제지원	보조금 지원을 통한 촉진
	사회주택 건설	융자, 대출금상환보조 또는 경비보조
임대주택 공급촉진	사회주택 건설	건설비 및 경비경감을 위한 융자, 보조
	감가상각에 의한 지원	감가상각 세제혜택
	구동독 임대주택건설 세제혜택	부가금에 의한 공급촉진
기존주택 개선	구동독 자가개선 세제지원	부가금 우대
	구동독 임대주택개선 세제지원	부가금 우대
	사회주택 수선촉진	수선비, 경상비용 소요자금 융자 또는 보조
	구동독 거주공간 현대화 프로그램	부흥금융공고의 금리우대융자
주택수당	임대료보조와 부담금보조	임대료 또는 부담금의 보조금 지원
주택저축 장려제도	주택건설 장려금	보조금
	근로자재산형성저축 우대	보조금

자료: 윤덕호(2005)에서 재인용

[도표 2]독일의 주택정책수단 계통도



자료: 충청남도(2012)에서 재인용
Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau: Wohnungspolitik nach dem 2. Weltkrieg, Bonn 1990 S.6

2) 주택보조제도

독일은 주택공급확대정책에도 불구하고, 타 선진국에 비해 주택재고가 충분치 못한 편이며(도표 3 참조), PIR(연소득대비 주택가격배수)이 5.6배로 소득수준에 비해 주택가격이 높은 편으로 많은 가구가 임대주택에 거주하고 있다. 시장기능을 강조한 정책의 영향으로 주택재고의 43%가 민간임대주택이다.[5] 임대주택은 정부지원정도 및 건설시기에 따라 4가지 유형으로 분류할 수 있다(도표4 참조). 입주자 선정 및 관리에 있어, 임대주택 공급대상은 소득수준에 의해 결정되고 구체적 기준은 지방자치단체가 정한다. 입주자 신청에서 입주자로 선정된 자는 입주권을 받게 되며, 임차인이 매월

5) 임대주택의 소유관계를 보면(1992년 기준), 민간소유가 86%, 조합주택 6%, 공공부문 직접소유 8%로 대부분이 민간임대주택임을 알 수 있다.

부담하는 사회임대료는 정부 보조금만큼 낮아진다.

공공의 주택지원방법은 일정소득수준 이하계층을 대상으로 하는 주택건설지원과, 가구를 대상으로 하는 주택수당지원, 임대료 보조형식의 주거급여(Wohngeld)가 있다.(도표 5참조)

[도표 3]주택정책의 국제비교

1세대당 주택수(호/세대)[1]	프랑스 (1.21)	일본 (1.13)	미국 (1.11)	영국 (1.03)	독일 (1.00)
호당 주택면적(㎡) 전체[1]	미국 (151)	프랑스 (97)	일본 (92)	독일 (92)	영국 (84)
자가[1]	미국 (157)	독일 (124)	일본 (123)	프랑스 (114)	영국 (92)
차가[1]	미국 (113)	독일 (76)	프랑스 (76)	영국 (65)	일본 (44)
1인당 주택면적(㎡)[1]	미국 (62)	영국 (43)	독일 (42)	프랑스 (39)	일본 (33)
자가율(%)[1]	영국 (67.3)	미국 (66.9)	일본 (60.3)	프랑스 (54.7)	독일 (40.1)
전체 재고 중 공공임대주택의 비율(%)[2]	영국 (22)	프랑스 (18)	독일 (8)	일본 (7)	미국 (4)

자료: 일본 국토교통성 [住宅事情と住宅政策]

주 1) 주택 토지통계조사('98) American Housing Survey, English House Condition Survey 1996등

2) 영국: 지방공공단체·NT개발공사주택, 주택협회주택 프랑스: HLM주택, 기타 공적차가, 독일: 공공임대주택 일본: 공영주택, 공단·공사주택 미국: 공공주택, 연방조성주택

[도표 4] 독일 공공주택 유형분류

제1지원주택	제2지원주택	제3지원주택	제4지원주택
● 건설비, 경비에 대한 공적융자만 받음 (1960년대 전후에 보조금 포함) ● 입주자는 법정소득이 하계층으로 한정 ● 가족수에 따라 소득상한기준 차이 ● 규모는 90㎡	● 제1주택보다 거주자 소득조건 완화 ● 건설비 융자없이 경비융자, 경비보조 ● 제1주택에서 20% 확대가능	● 동구권, 개도국의 이민자를 위한 주택 ● 1989년부터 시행 ● 임대료 및 입주자의 자격기준에 대해, 건축주가 공공기관과 협상하여 융자원조의 종류와 액수를 결정	● 1994년부터 시행 ● 임대료 지불능력에 따라 임대료 차등화하는 주택 ● 건축비융자(기본지원), 임대료(추가지원) ● 건설주체: 민간(기업 및 개인), 주택조합 등 비영리단체, 공공기관 등

자료: 충청남도(2012) 내용요약.

[도표 5] 독일 주택제도의 공공지원방법

주택건설지원	주택수당지원	주거급여
• 대상: 계층 – 저소득층, 장애인, 젊은 부부, 특수계층(이민자, 난민) • 무이자융자 또는 15년간 매년 체감식 이자보조	• 대상: 가구 • 건설비 지원, 관리 및 운영지원 • 건설비 지원의 경우, 대개 10년이상 무이자 융자(10년 후부터 이자 납부)	• 대상: 계층 – 저소득층 • 주택세입자의 임대료보조(Mietzuschuss), 주택소유자의 이자비용/유지비 보조(Lastenzuschuss)

자료: 충청남도(2012) 내용요약.

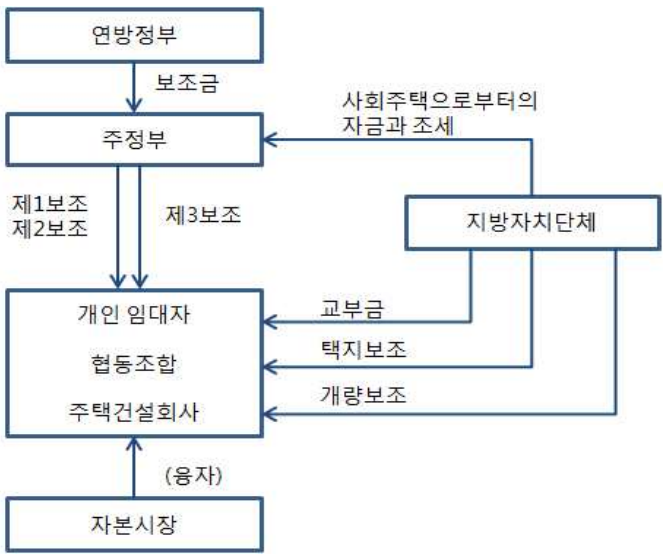
기타, 주택관련 지원내용은 다음과 같다.

첫째, 민간임대주택은 소득세 과세에서 일정비율의 감가상각과 이자상환, 유지보수 비용을 공제받으며, 주택투자에서 발생한 손실을 다른 소득의 과세에 반영할 수 있다.

둘째, 사회주택의 크기를 초과하지 않는 분양주택 및 임대주택은 재산세와 취득세를 감면받는다(토지가격의 7% 해당하는 토지취득세 감면, 재산세 10년간 감면, 사회주택의 금융지원체계는 도표6을 참조).

셋째, 소규모 투자자의 임대시장참여 촉진을 위해, 소규모 민간토지소유자가 두채의 건물을 지어 한 채를 임대하는 경우, 임대용 공급주택은 초기5년간 5%, 이후 25%의 감가상각 공제를 받는다.

[도표 6] 사회주택의 금융지원체계



자료: 충청남도(2012)

2. 사례소개: 프랑크푸르트市의 주택정책 가이드라인(2005)에 기초하여

프랑크푸르트 시(Frankfurt am Main)는 헤센 주(Hessen)의 최대도시이자 독일 제5위 규모의 도시이다. 인구 5백6십만명 규모의 프랑크푸르트 대도시권으로 생각하면, 독일 제2 규모의 도시이다.

동 시는 독일 국내금융 및 유럽최대의 금융센터 역할을 하고 있다. 유럽중앙은행과 독일연방은행, 프랑크푸르트 증권거래소, 프랑크푸르트 박람시장, 기타 대규모 상업은행의 소재지이다.

또한 동 시는 금융, 상업, 문화, 교통, 교육, 관광의 국제적 중심지로, 각종 도시종합력 조사 및 도시QOL(Quality of Life)조사에서도 높은 위치를 점하고 있으나, 생활비면에서 독일 내에서 가장 생활비가 많이 드는 도시이며, 세계적으로도 10위권 내에 드는 도시이다.

[도표 5] 프랑크푸르트시 기초정보

- 헤센(Hessen)주의 최대도시
- 인구
  - 시: 619,518명(2011년12월말)
  - 수도권(Frankfurt/Rhein-Main): 2,20,000명
  - 대도시권 (Metropolregion Rhein-Main): 5,600,000명
- 면적: 248㎢
- 국내 금융, 교통의 중심지
  국제적 금융, 상업, 박람회 중심지

자료: 독일 Wikipedia 발췌.

2005년 발간된 프랑크푸르트시의 주택정책 가이드라인(Wohnungspolitische Leitlinien)은 구체적인 운영시책은 소개하고 있지 않다. 약 20페이지 분량의 동 가이드라인에서는 시의 현황과 거시적 수요를 파악하고, 주택지원 대상계층에 대한 틀을 잡아줌으로써, 하위지자체(Gemeinde)가 구체운영안을 수립하는 데에 방향성을 제시하는 역할을 하고 있다.

동 가이드라인은 2002년 시의회가 요청한 주택정책 지침개발사항을 반영하기 위해 노력했다. 시의회는 특정계층-고령자, 한부모가정, 이민자, 다자녀가족 등-에 대한 고려 및 동 시의 사회문화적 변화에 대한 고려, 나아가 친환경적 건축에의 고려를 강조했고, 이를 반영해 동 시의 주택정책 목표는 "지불가능한 주택을 계속적으로 공급하고, 장기적 안목에서 안정되고 더 향상된 적절한 가격의 주거공간을 생성함으로써 다양한 시민계층, 세대층, 문화층에게 매력적인 주거장소가 되는 것"이라고 명시되었다.

현황 및 수요

○ 동 시는 약 345,000채의 주택재고분을 갖고 있음. 그러나 이 중, 높은 비율이 1949년 이전에 설립된 주택으로 상당히 노후해 있음.

○ 주택공급률은 95%에 달하나, 본래 100%이상의 공급률 달성이 바람직하며, 동 시의 주택공급률은 타 지자체보다 뒤떨어지는 상황임.

○ 동 시의 1인당 주거면적은 구서독의 대도시에 비교해 훨씬 좁고, 전체 가구수의 20%가 최소주거면적 이하에 거주하고 있음.

○ 구서독의 대도시중, 동 시는 뮌헨 다음으로 임대료가 높음.

○ 시의회의 장기적 인구예측(2000/2001)에 기반한 주택공급량은 매년 2,500~3,000채 정도로 추산되고, IWU(Darmstadt 주거환경기구)의 예측(2004)에서 2020년까지 매년 1,600~2,200채의 주택수요가 산출되었음.

○ 지속적이고 여유있는 주택건축부지의 공급을 위해, 주택개발프로그램 2004는 41개의 가능한 주택건축부지를 제시했고, 이들 지역에 2015년까지 약 24,500채의 주택을 공급할 수 있음. 한편, 도심내 부지의 재개발도 중요함. 경제적 도시개발의 측면에서 지구의 용도변경이 요구됨.

대상계층

○ 기초지자체가 구체적인 정책을 제시하나, 계층에 따른 대략적 내용은 다음과 같음. 동 가이드라인에서는 「①계층정의-②현재상황-③목표설정-④실행」의 4부문으로 대략적인 방향을 제시함.

1) 고소득층~중산층

① 주택진흥법이 지정한 소득기준의, 70% 이상 소득을 갖는 가구

② 동 시는 고급인력을 요하는 직업이 증가함으로 인해 동 계층을 위한 양질의 주거공간에 대한 문의가 증가하고 있음. 도심 내에서 이 수요를 충족시키는 것이 힘들어, 그 결과 교외이주가 증가하고 있음.

③ 고급근로자들을 위한 양질의 주택이 보급되어야 함.

④ 동 계층은 공급이 있는 한 스스로 주거공간을 마련해야 하고, 이를 위한 신축을 위해 다양한 주택건설관련단체의 참여를 유도해야 함.

2) 중~저소득층

① 주택진흥법이 지정한 소득기준의, 70%미만의 소득을 갖는 가구.

② 그들이 원하는 주택을 얻기 위해 (부정적 의미의) 교외이주가 나타나고 있음. 특히 동계층의 대가족에서 많이 나타나고 있음.

③ 특히 자녀가 있는 가구를 위한 주택공급을 확대해야 함.

④ 동 계층내의 자가소유 비율은 상당히 향상되었고, 향후 계획을 통해 지속적으로 증가할 것으로 전망됨. 특히 임대민영화에 있어, 종합적이고 이해관계에 얽히지 않은 정보가 잠재적 자가소유자에게 요구됨.

④-1. 검증된 가격비교지(Mietspiegel): 각 지역 공공임대주택의 임대료지표 리스트. 이는 임차인과 임대인 간의 갈등을 피할 수 있도록 돕는 수단임.(BGB조문 558에 의거)

3) 저소득층 및 소외계층

① 시장에 제공된 주택을 자신의 능력으로 지불할 수 없는 저소득가구 및 여기에 자녀가 있는 가구, 한부모가정, 고령/장애가구, 홈리스 등. 특정사회그룹 및 개인적 문제와 사회적 낙인으로 인해 임차에 어려움을 겪는 사람들을 포함.

② 현재 동 시에는 저렴한 가격의 주택이 부족함. 관련기관에 공공임대주택을 문의하는 건수는 점점 증가하고 있으나, 사회주택의 재고는 지속적으로 감소하고 있음.

③ 독일 Städtetag에서는 기존주택의 20%정도를 사회주택으로 제공할 것을 추천했으나, 현재 이 비율은 11%수준임. 하위지자체 및 주택관련회사들에게 지불가능한 주택을 제공할 책임이 있음.

④ 시는 현행대로 저렴한 이자보조정책으로 임대주택 건축을 지원함. 헤센 주의 기본방침-공공주택 임차인에 대한 보상료의 적용범위- 하에서 차상위계층의 공공주택 임차인에 대한 보상료 범위를 적용함.

사회주택의 재고부족을 막기 위해 시가 재량적으로 매입하여, 다자녀가구(자녀 3인 이상), 한부모가구에게 우선적으로 제공함. 이들 계층의 사회주택 사용권리는 10~15년 정도가 적절함. 시는 적절한 주택소유자와 협력계약을 맺어 매물이 나올 때마다 매입해야 함.

④-1. 홈리스 방지: 주택긴급사태에 처한 가구 혹은 개인들에게 시 차원에서 가능한 대처의 중점목표는 주택안정과 주택제고이며, 장기적으로는 자립의 보조임.

4. 특별대상자

- 저소득층 중 젊은 부부, 자녀가 있는 가족: 2020년까지의 동 시의 인구예측에서 0~15세, 35~45세 세대는 감소추세를 보임. 이들 계층에게 유용한 조치들로서, 교환(이용중인 주택 공율제고를 위한 임차인 이사우대)과 소형주택 합병 등을 생각할 수 있음.

- 대학생: 공공소형주택 제공, 주택프로젝트, 하우스 쉐어링 등을 지원할 것임.

- 고령자: 많은 경우, 보험료 및 사회복지과의 각종보조를 통해 제공되는 “주거공간 표준조치”를 통해 고쳐질 수 있음. 실버하우스에 대한 문의는 향후 증가될 것으로 보이나, 그 정도와 수준은 예측불가능함. 시는 이에 대응하는 프로젝트에 적극적으로 동참하고 지원할 것임.

- 장애인: 헤센 주의 건축조항에서는 다세대주택의 경우, 의무적으로 한층에는 배리어프리 시설을 적용해야 한다고 정하고 있어, 현재 많은 집들에 동 시설이 설치되어 있음. 향후에도 동 규정을 적용해 비율을 높일 것임.

기타

- 친환경 건축: 건물들이 독일전체 에너지이용의 1/3을 차지하므로 CO_2방출을 고려해야 하고, 이를 위해 패시브 하우스가 큰 도움이 될 것임.

- 주거환경 개선: 사회적 도시 프로그램(Gebiete Soziale Stadt/Bund-Länder-Programm, 새로운 이웃을 만들자는 지역사회 프로그램)과 아름다운 프랑크푸르트 프로그램(schöneres Frankfurt, 공공공간 개선) 등. 헤센 주 레벨의 동 프로그램(HEGISS), Bund-Land(광역)레벨의 동 프로그램과의 연계를 통해 실천해 나갈 것임.

- 특정 사회계층의 분리 방지: 잘 조화된 주민그룹 형성은 다양성 추구, 문화적 혼

합 및 Tolerance를 배우게 하는 효과를 가짐. 사회적 도시 프로그램을 통해 지속적으로 진행할 것임.

- 지자체(연합)의 주택사업: 지자체의 건설회사들-주택조직 관련부서- 도시계획부서 간의 정보교환을 통해 주택 포트폴리오를 만듦. 이 틀 안에서 주택공급의 투명성이 보장되고, 도시부 개발 및 주택공급개발의 성공적인 관계가 형성될 수 있음. 나아가, 프랑크푸르트 대도시권까지 포함하는 교외지역 공동체와의 협력안을 모색해야 할 것임.

3. 요약 및 시사점

독일 주택정책의 기본방향은 주택공급을 가능한 시장에 맡기고, 국가는 주택수요와 주택욕구를 충족시키기 위해서 주택공급과 주택수요 사이의 불균형을 조정하며, 주택시장에서 생성되는 갈등을 해결하고자 하는 것이다. 이러한 기본질서 하에 주택건설정책, 주택보존정책, 주거보장정책을 적절하게 결합하여 집행하고 있다. 특히, 국가가 주택시장에 개입하는 척도는 모든 사회계층에게 적정수준의 주거권을 확보하는 것뿐만 아니라, 사회경제적 취약계층에게 인간다운 삶을 영위할 수 있는 주거권을 보장하는 것이다.

본고에서는 프랑크푸르트 시의 주택정책 가이드라인에 기초하여 동 시의 정책방향을 살펴보았다. 구체적 운영방안은 하위 지자체가 수립하기 때문에 동 가이드라인으로부터 충남도에 적용할 수 있는 직접적인 힌트는 얻기 힘드나, 다음과 같은 시사점을 유추할 수 있다.

먼저, 주택정책 수립체계를 명확히 하여, 주민과 가장 가까운 하위지자체가 운영방침을 수립한다는 점이다. 이는 지역성을 충분히 반영한 정책입안을 가능하게 하고, 상위 지자체와의 무질서한 중복 정책입안을 피할 수 있게 한다.

둘째, 가족의 규모, 주거권에 적합한 주거공간 확보, 세입자 보호, 취약계층을 위한 주거수당 지급 등, 주거보조 대상 및 금액산정의 체계화이다. 취약계층에게 이러한 보조는 주거보장의 의미를 넘어, 선택의 자유 확대라는 의미를 가진다. 더불어 사회갈등 해소, 안정적 사회유지의 수단으로서의 기능까지 연결된다.

셋째, 주택구매력이 결핍되고 사회문제를 지니고 있는 계층을 위한 사회주택건설 및 임대주택 건설에 관한 심도있는 논의이다. 주택정책과 주거환경개선 프로그램을 가이드라인 작성시 이미 고려하고 있고, 이는 상위지자체 레벨의 프로그램과 연동되어 사회경제적 취약계층의 지역적 밀집과 이로 인한 슬럼화를 방지하고 나아가 사회의 다양성 증진, 사회구성원의 Tolerance 함양과 이어진다.

넷째, 친환경적인 주택건설에 대한 논의이다. 동 가이드라인은 패시브 하우스의 소개 외에 구체적 실행방안까지 제시하진 않지만, 독일의 정책입안체계 상 하위지자체의 계획에서는 난방기술의 발전, 건축폐기물 및 쓰레기 감량정책, 건축자재의 재활용정책, 불량주택 재개발, 개선·증축 등에 대한 실행계획까지를 구체적으로 제시하고 있다. 충남도의 주택계획도 국가-도-시/군의 계획을 체계화하여 중복과 이로인한 낭비를 피하고 효율적이고 적극적으로 이행하는 시스템을 구축하여 추진해야 할 것이다.

마지막으로, 다양화하는 사회구성원의 니즈(needs)가 사회의 개성을 발전시키는데 기여할 수 있도록 주택구조를 다양화하는 정책방향의 설정이다. 다양한 계층간의 사회적 관계성 강화 등을 고려함과 동시에 고령자, 장애인 등을 고려한 주택 설계 및 구조 변경, 도시계획과의 조화 등을 고려하는 장기적 주택발전계획을 수립해야 한다.

참고문헌

윤덕호(2005) 우리나라 임대주택정책의 발전방향에 관한 연구, 건국대, 석사학위논문.

정태희(2010), 주택수요환경의 변화에 따른 미래순응형 주택정책 방향에 관한 연구, 서울시립대, 석사학위논문.

충청남도(2012) 「유럽의 주택정책과 친환경주거단지 조성사례」 도 내부자료.

大森弘喜 (2004) 서평『欧米の住宅政策―イギリス・ドイツ・フランス・アメリカ―』

일본 국토교통성 「住宅事情と住宅政策」인터넷자료

일본 국토교통성 국토교통정책연구소(1995) 「主要先進国における住宅・社会資本整備の政策動向 (概要) 」

일본 국토교통성 국토교통정책연구소(2002) 「EUにおける都市政策の方向とイタリア・ドイツにおける都市政策の展開」

독일 프랑크푸르트시 주거복지과 홈페이지 http://www.frankfurt.de/sixcms/detail.php

독일 프랑크푸르트시 주택정책 가이드라인

http://www.frankfurt.de/sixcms/media.php/738/081219%20Leitlinien_Fassung%202008.pdf