

2021 서울가꿈주택
집수리 지원사업 사례집

모두를 위한 집수리, 서울가꿈주택 집수리 지원사업



서울특별시
집수리지원센터





2021 서울가꿈주택
집수리 지원사업 사례집

모두를 위한 집수리, 서울가꿈주택 집수리 지원사업

2021년 서울가꿈주택 집수리 지원사업 사례집에서는
서대문구 홍은동에 있는 다가구 주택의 집수리 사례를 소개합니다.
특별할 것 없는 조용한 저층주거지에 있는 어느 평범한 주택의
집수리 과정을 사업에 참여한 사람들의 생생한 목소리로 담았습니다.
그리고 집수리 과정과 공사 종류별 주의해야 할 사항을
시공관리 일지 형식으로 구성했습니다. 홍은동 다가구 주택의
집수리 사례가 모두를 위한 집수리에 활용될 수 있기를 기대하며,
여러분의 집수리를 '서울특별시집수리지원센터'가
응원합니다.

CONTENTS

07

집수리 공사정보

서대문구 홍은동 다가구 주택

20

인터뷰 ① 모두를 위한 집수리

서울가꿈주택 집수리 지원사업 신청자 석정조님

사회적협동조합 우리집살롬인리모델링 유지홍 이사장

26

인터뷰 ② 고민을 나누면 동네가 바뀐다

서대문집수리지원센터 이영진 코디네이터

34

인터뷰 ③ 과정이 깔끔하면 결과도 만족스럽다

인우건축사사무소 이문재 건축사

42

서대문집수리지원센터의 집수리 시공관리 일지

76

서울가꿈주택 집수리 지원사업 정보



집수리 공사정보

- 주택현황
- 공사기간
- 공사내용
- 집수리관계자
- 참여 지원사업
- 공사 전·후 사진

서대문구 홍은동 다가구 주택의 집수리 공사정보

주택현황

주택유형 다가구 주택
대지위치 서대문구 포방터 6길 ○○-○ (홍은동)
사용승인 1986년 4월 19일
연면적 108.03㎡
구조 연와조
층수 지하 1층, 지상 2층
용도 주택

공사기간

2021년 7월 26일(월) ~ 8월 9일(화)

공사내용



창호공사

대문교체, 현관문 교체,
합성수지 창문 교체(1층)



단열공사

안방 창호있는
벽면 단열공사



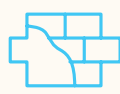
외벽공사

콘크리트 면 균열보수 및
도장, 벽돌 면 실리콘
발수제 도포



전기공사

조명기구 교체
(고효율LED조명),
세대 분전함 교체



담장공사

기존담장 철거 후
1.2m 이하 재조성



설비공사

친환경보일러 교체,
화장실 급수관 및
위생기구 교체



마감공사

도배공사, 천장 반자 조성
(일부 자부담 별도 추진)

집수리 관계자



신청자
석정조님



시공업체
사회적협동조합
우리집살림인리모델링
유지풍 이사장



현장점검자
인우건축사사무소
이문재 건축사



코디네이팅
서대문집수리지원센터
이영진 코디네이터



코디네이팅
서대문집수리지원센터
박성용 코디네이터

참여 지원사업

서울가꿈주택 집수리 보조사업
서울가꿈주택 집수리 융자사업
서대문구 에너지협치지원사업(주택에너지효율화사업)

공사 전·후 사진



공사전



공사후



공사전·후 주택의 전경. 외벽도장, 창호교체, 담장 재조성으로 한층 깔끔해진 모습이다.



경사진 골목길 쪽 전경. 낮아진 담장으로 지층에 있는 주거 공간으로 빛이 더 많이 들어온다.



세대 출입문과 현관문을 교체한 모습. 현관문 교체로 단열성능이 좋아졌다.



지층 주거로 이어지는 외부계단의 타일을 교체한 모습. 계단을 오르내릴 때 위험했던 깨진 타일들이 안전하게 정리되었다.



단열 및 마감공사 전·후 모습. 단열성능이 좋지 않아 곰팡이까지 피었던 방이 따뜻하고 쾌적해졌다.



화장실과 주방의 집수리 전후 모습. 화장실 급수관을 교체하면서 세면대를 신설했다.
(화장실 위생기구와 주방공사 자부담 별도 추진)





공사전(위) 건물 뒷편 모습. 오염된 난간과 외벽의 모습이 보인다.

공사후(우) 건물 뒷편 모습. 오염된 외벽에 페인트를 칠하고, 벽돌 부분에는 발수제를 도포했다.





집수리 관계자 인터뷰

인터뷰 1

모두를 위한 집수리

서울가꿈주택 집수리 지원사업

신청자 석정조님

사회적협동조합 우리집살롬인리모델링

유지풍 이사장

인터뷰 2

고민을 나누면 동네가 바뀐다

서대문집수리지원센터 이영진 코디네이터

인터뷰 3

과정이 깔끔하면 결과도 만족스럽다

인우건축사사무소 이문재 건축사

모두를 위한 집수리

서울가꿈주택
집수리 지원사업
신청자 석정조님

사회적협동조합
우리집살림인러모델링
유지풍 대표

집수리는 삶의 질을 확실히 높여준다.
그러나 그 공사의 여정이 쉬운 일은 아니다.
더욱이 본인이 살 집이 아니라면 선뜻 마음먹기 힘든
집주인과 집수리 업체, 서대문집수리지원센터 코디네이터와
현장 점검자까지 긴밀한 소통과 협업으로
완성한 홍은동 다가구 주택 집수리 사례를 소개한다.

1980년대 지어진 2층 양옥. 지은 지 3년 된 집을 매입한 가족은 그때부터 이 홍은동 주택에 살고 있다. 30년 세월을 한집에서 살면서 집주인은 집을 조금씩 고치며 살아왔다. 다리가 불편해진 노모와 살기 편하도록 지층 주거공간을 리모델링했고, 세입자가 사는 2층도 수리했다. 남은 곳은 또 다른 세입자가 살고 있는 1층. 세입자가 이사를 나가면서 다음 세입자를 위해 집수리를 결심했다.

서울가꿈주택 집수리 지원사업에 신청하다

“집을 고쳐주는 TV 프로그램을 보다가 서울가꿈주택 집수리 지원사업 (이하 ‘서울가꿈주택사업’)에 대한 정보를 알게됐어요. 인터넷으로 검색해서 올해 2월에 바로 신청했죠.” 지난 3월, 지원 대상에 선정된 후 집주인은 홍은동 주택의 2층을 함께 수리했던 시공업체에게 이번에도 집수리를 맡겼다. 업체 대표와 친분도 있었고, 호흡을 맞춰 본 적도 있기에 크게 걱정하지 않았다.

하지만 일은 생각대로 흘러가지 않았다. 처음엔 비용이 문제였다. 시공업체가 뽑아 온 견적은 생각한 예산을 훨씬 넘었고, 조정 과정에서 업체와의 의견 차이도 컸다. “힘이 쏙 빠지더군요. 설상가상으로 지병을 앓고 있던 어머니의 건강이 나빠져서 병원에 입원해야 하는 상황이었어요.”



신청자 석정조님과 시공업체 유지풍 이사장

집수리지원센터의 도움을 받다

공사 포기를 심각하게 고민하던 집주인은 서울가꿈주택사업 신청과 서류 작업에 도움을 준 서대문집수리지원센터에 상담을 요청했다. 서대문집수리지원센터의 코디네이터는 구청에 요청하면 3개월까지 공사를 연기할 수 있다는 사실을 알려주며 새로운 업체에 다시 견적을 받아보는 게 어떻겠냐고 조언했다.

“서대문 지역에서 서울가꿈주택사업을 진행하는 집수리 업체를 검색하다 ‘살롬’이라는 이름이 눈에 들어오더군요. 홈페이지를 들어가 보니 취약계층의 주거환경 개선을 위해 좋은 일을 많이 하는 곳이라는 사실을 알게 됐어요. 이런 업체면 우리집의 수리도 믿고 맡길 수 있다고 생각했죠.”



“서울가꿈주택 집수리 지원사업을 신청해 삶의 질을 높여보세요.”

지역 집수리 업체를 찾다

사회적 협동조합 ‘우리집 살롬 인 리모델링’을 운영하는 유지풍 이사장은 서대문구청과의 협업을 통해 취약계층을 발굴하여 쌀을 기부하는 등 지역사회 공헌 활동을 하고 있다. “서울 곳곳에 쌀을 기부하면서 어렵게 사는 분들의 집을 방문할 기회가 있었어요. ‘사회복지의 시작은 주거환경 개선’이라는 답을 얻었어요.”

집수리 기술을 가진 주변 지인들을 모아 ‘우리집 살롬 인 리모델링 협동조합’을 설립한 것이 2020년 1월의 일. 초반에는 운영에 어려움을 겪었지만 다양한 주거환경 개선 사업에 참여하면서 올 하반기부터 손익분기점을 넘겼다. 비영리 기업으로서 당장 주거환경 개선이 필요한 취약 계층이 지원을 받을 수 있도록 지자체와 연계하여 집수리를 진행한다.



‘사회 복지’의 시작은 주거환경 개선’이 답이라는 유지풍 이사장

소통과 협의로 공사를 마무리하다

업체 선정은 마무리됐지만, 공사는 이제 시작이었다. 불가피하게 연기된 공사는 예정된 봄을 훌쩍 지나, 한여름에 진행되었다. 공사 도중에도 마찰이 없었던 건 아니다. “분명히 사각형 욕실 세면대로 요청했는데, 타원형 세면대를 가져온 거예요. 전체적으로 시공은 잘 되었는데 마지막 도배가 엉망이었죠. 그 과정에서 이사장님이 자기가 끝까지 책임지고 마무리 짓겠다고 저를 안심시켜주셨어요.” 집주인의 이야기를 유지풍 이사장이 잇는다.

“공사는 마무리가 중요한데 도배 상태가 정말 엉망이었어요. 개인사업이라면 어느 정도 융통성을 발휘할 수도 있겠지만, 제 입장은 그렇지 않거든요. 저와 함께 하는 조합원들 얼굴에 먹칠하는 것이기도 하고. 협력업체와 이야기해서 도배를 다시 했어요. 세면대도 제가 직접 업체에 가서 사각형 제품으로 교환해왔습니다.”

우여곡절 끝에 공사가 마무리되었다. 서울가꿈주택사업 현장을 실사하는 이문재 건축사는 홍은동 다가구 주택을 ‘자신이 가본 현장 중 손에 꼽을 정도로 잘 된 공사’라고 평가했다. 집주인은 1층 인테리어도 깔끔하게 잘 마무리 되었지만 외벽 페인트 공사가 새집처럼 잘 된 것이 가장 마음에 든다고.

유지풍 이사장에게 공사를 마무리한 소감을 묻자 그는 고개를 가로저으며 ‘아직 끝나지 않았다’고 말했다. “공사를 100으로 보면 저희 입장에서 80 정도가 끝난 겁니다. 나머지 20은 사후 관리죠. 수리가 아무리 잘 돼도 오래된 주택에는 크고 작은 문제가 발생하게 마련이거든요.”

“서울가꿈주택사업은
또 하나의 의미가 있습니다.
집주인들의 집수리를 도와 세입자들의
주거환경의 질도 높일 수 있지요.”

모두를 위한 집수리

“가성비 좋은 집을 찾는 세입자들에게 저층주거지는 좋은 선택지입니다. 낡은 집이 문제지요. 그런데 집주인이 세입자의 집을 고친다는 게 쉬운 일은 아니예요. 그런 면에서 서울가꿈주택사업은 또 하나의 의미가 있습니다. 집주인들의 집수리를 도와 세입자들의 주거환경의 질도 높일 수 있지요.”

사회복지와 주거환경에 관심이 많은 유지풍 이사장은 이번 공사로 서울가꿈주택사업의 선한 영향력을 다시 한 번 느끼게 되었다고. 간혹 집수리 하고 세를 올려받는 거 아니냐고 묻는 이들에게는 ‘서울가꿈주택사업으로 고친 집은 상생 협약에 따라 일정 기간 집세를 올리지 못한다’고 알려준다.

“집수리는 주택의 성능을 개선하는 일이에요. 오래 사용하면 뭐든 낡아지는 법인데, 집도 그렇죠. 고치고 가꿔야 오래 사용할 수 있고, 사는 이들의 삶도 편안합니다. 새로 들어오는 분들이 이 집에서 오래오래 행복하게 사셨으면 좋겠네요.”

누구나 좋은 집에 살기를 꿈꾼다. 좋은 집이란 살기에 편한 집, 그리고 의지할 수 있는 좋은 이웃이 있는 집이 아닐지. 모두를 위한 집수리로 다시 태어난 홍은동 주택도 그러하다.



집수리로 골목의 풍경이 밝아졌다.

고민을 나누면 동네가 바뀐다

서대문집수리지원센터
이영진 코디네이터

리모델링 관련 업무에 종사하다

더 보람 있는 일을 찾아

집수리 코디네이터가 된 이영진.

그는 주민이 집에 대한 고민이 있을 땐

집수리지원센터로 연락해 함께 해결책을 찾기를 바란다.

주민 하나하나의 집이 좋아져야

동네 전체의 주거환경이 좋아지기 때문이다.

자기소개를 부탁한다

서대문집수리지원센터에서 중급 코디네이터로 일하고 있는 이영진이 다. 건축을 전공한 후 건축 설계, 시공, 감리, 화재 안전 조사 등 다양한 일을 했다. 리모델링 프로젝트를 진행하던 중 주거 재생에 관심을 가지게 되었고, 오랫동안 보람 있게 일할 수 있는 분야를 찾다가 '도시재생'이라는 분야가 눈에 들어왔다. 그래서 2017년 도시재생 코디네이터 양성 과정을 듣게 되었다.

도시재생 코디네이터 양성 과정을 통해 배운 것이 있다면?

코디네이터는 단순히 행정과 주민 사이를 연결하는 역할이 아니라 끊임없이 주민과 만나서 대화를 나눠야 한다는 것. 교육 중에 지역 주민을 만나는 과정이 있었는데, 이를 통해 주거 재생의 필요성과 지역 문제를 보다 직접적으로 알 수 있게 되었다. 내가 사람들과 만나 이야기하는 걸 좋아한다는 사실도 알게 되었다. 그러다 집수리 코디네이터 채용 공고를 보고 내 전공을 잘 살릴 수 있다고 생각해서 지원했다. 두 달 동안 관악집수리지원센터에서 수습 과정을 거친 후 2020년 4월 서대문집수리지원센터 개소와 함께 이곳에서 일하게 되었다.



서대문집수리지원센터 이영진 코디네이터

서대문집수리지원센터는 어떤 일을 하는 곳인가?

서울가꿈주택사업, 서대문구 에너지협치지원사업 등 주거 환경 개선 지원 사업을 진행, 조율하며 집수리 상담과 자문 등 서대문 지역 주민들과 집과 관련된 고민을 함께하고 있다. 올 하반기에는 주민을 대상으로 하는 집수리 교육도 진행할 계획이다.

주거지로서 서대문 지역의 특징은 무엇인가?

서대문구 전체를 대상으로 하지만 주로 사업을 진행하는 곳은 여섯 곳의 주택 성능 개선 지원 구역이다. 지역별로 개성이 뚜렷하다. 단독주택과 다세대, 아파트, 한옥까지 다양한 주거 형태가 공존하며 경사가 가파른 곳, 능선 같은 곳 등 지형도 무척 다양하다.



이영진은 서대문집수리지원센터에서 집수리 코디네이터 업무를 보며 바쁜 일과를 보낸다.

서울가꿈주택사업에 대한 주민들의 반응은 어떤가?

작년 4월 서대문집수리지원센터가 개소한 이후 활동의 초점을 맞춘 부분이 서울가꿈주택사업을 홍보하고, 잘못 알려진 부분을 바로잡는 것이었다. 덕분에 올해는 작년보다 서울가꿈주택사업에 대한 관심이 높아졌고, 자연스럽게 신청도 많아졌다. 서대문구는 65세 이상 고령층 비율이 높다. 그래서 주택이 낡아 문제가 생겨도 집수리를 결심하기 쉽지 않은 분들이 많은데, 서울가꿈주택사업이 큰 도움을 주고 있다.

주민들이 서울가꿈주택사업에 대해 어떤 걸 잘못 알고 있던가?

신청을 하고 공사가 끝난 다음 거기서 끝나는 경우가 많은데, 사실은 정해진 지원금 규모를 다 소진하지 않은 경우엔 2차, 3차까지 추가로 공사를 할 수 있다. 지원금 외에도 낮은 금리로 장기 용자를 통해 공사 자금을 도움을 줄 수 있으니, 필요하다면 추가로 신청할 수 있도록 안내한다. 무엇보다 공사의 모든 과정에서 크고 작은 문제가 생겼을 때, 집수리지원센터와 상의하라고 말씀드린다.

서울가꿈주택사업 사례로 소개하는 홍은동 주택은

지원 대상자와 상담을 무척 많이 진행했다는 이야기를 들었다

상담만 스무 번 넘게 했을 거다. 올 2월 처음 신청했는데, 8월에 공사가 완료될 때까지 정말 많은 변수가 있었다. 잊지 못할 현장이었다. 원래는 봄에 공사를 마무리하는 일정이었다. 그런데 업체가 갑자기 사업을 포기한다고 해서 주민이 서울시 심의 결과에 맞춰 업체를 다시 선정하게 되었다. 업체를 변경하는 과정에서 지원 대상자의 건강에 문제가 생겨 공사를 진행할 수 없는 상황이었다. 그래서 공사 일정을 연기했다.

주택이 낡아 문제가 생겨도 집수리를
결심하기 쉽지 않은 분들이 많은데,
서울가꿈주택사업이 큰 도움을 주고 있다.

서울가꿈주택사업이 진행되는 도중에 일정을 연기하는 것이 가능한가?

그것도 주민들이 잘 모르는 부분이다. 업체 변경 등의 사유는 3개월까지 공사를 연기할 수 있다. 결국 6월에 공사를 재개하기로 결정하고, 공사를 할 업체와 연결이 되어 7월부터 다시 공사를 시작했다.

그 과정에 마음고생도 컸겠다

나보다는 지원 대상자의 마음고생이 훨씬 더 컸다. 오랫동안 정말 많은 고민을 했는데, 우리 코디네이터들과 그 고민을 함께 나누었기 때문에 무사히 공사를 마무리할 수 있었다. 그 과정에서 서대문구에서 진행하는 주택에너지효율화사업에도 참여할 수 있었다.

주택에너지효율화사업은 어떤 지원 사업인가?

서울시가 진행하는 서울가꿈주택사업과 달리, 주택에너지효율화사업은 서대문구의 에너지협치지원사업으로 주택성능개선지원구역 외 지역인 일반 지역을 대상으로 올해 시범 사업으로 진행했다. 전문가와 시민 연구원이 함께 노후 주택을 답사하고, 에너지 효율을 측정한 후 창호와 단열 등과 에너지 관련 공사를 지원한다. 총공사비 500만 원 이상인 공사를 대상으로 최대 60%까지 최대한도 400만 원 이내에서 지원한다.

사실 흥은등 주택처럼 집수리 과정에서 주민과 업체가 갈등을 빚는 경우가 많다

서울가꿈주택사업의 경우 신청에 맞춰 급하게 업체를 선정한 탓에 결국 업체를 교체하는 사례가 많다. 집수리를 시작하기에 앞서 지역의 여러 집수리 업체와 대화를 나누고, 견적을 받아 보는 과정이 필요하다. 물론 그 과정에서 집수리지원센터와 상담을 하면 더 좋겠다.



리모델링 실무 경력이 있는 이영진 코디네이터는 현장에서 마주하는 주민의 고충을 집수리 업체에 전달하고 합리적으로 조정한다.



함께 일하는 박성용 코디네이터와 함께 집수리 현장을 둘러보는 이영진 코디네이터

집수리를 고민하는 주민들은 어떤 업체를 골라야 할까?

업체와 주민 사이에 합의 잘 맞아야 한다. 그리고 주민이 뭔가를 요구했을 때 업체가 대응하는 속도가 중요하다. 연락도 잘 안 받고, 차일피일 일정을 미루는 업체는 공사 도중은 물론 사후 관리에도 문제가 있을 가능성이 크다. 주민은 전문가가 아니다 보니 불합리한 요구를 할 때도 있는데, 그런 경우에도 할 수 있는 것과 그렇지 않은 부분을 정확하게 이야기하는 업체라면 신뢰할 만하다.

집수리 코디네이터로 일하는 보람은 어떤 걸까?

지난 1년간 집수리 코디네이터로 일하며 여러 현장을 다녔지만, 집보다는 주민들이 더 기억에 많이 남는다. 그중엔 서울가꿈주택사업을 통해 집수리를 마치고 행정의 지원에 의해 주거 환경이 나아질 수 있다는 사실을 경험한 후에 주변 집들에게 서울가꿈주택사업 홍보도 하고, 신청을 돕는 주민도 있다. 또 주도적으로 동네 골목길 개선 사업에 관심을 갖고 알아보는 분도 있고, 도시재생 주민협의체까지 가입한 주민도 있다. 주거 환경 개선을 경험한 후 집에 대한 관심이 동네에 대한 관심으로 확장되는 변화의 과정에 참여하고, 도움을 준 것이 큰 보람이었다.

앞으로 집수리 코디네이터로서 서대문 지역을 어떻게 변화시키고 싶은가?

주택성능개선지원구역으로 선정된 구역 외에도 '집수리 사각지대'가 많다는 것을 느낀다. 그런 지역에 사는 주민과 주거에 대한 고민을 나누고, 지원할 수 있는 방법을 찾아내고 싶다. 주거 환경이 좋아지면 자기 주변, 나아가 동네 전체의 환경까지 바뀌 나간다는 걸 알게 되었다. 상담과 자문을 통해 서대문의 주거 환경과 삶의 질이 높아지는 데 도움이 되고 싶다.



서대문집수리지원센터의 이영진, 박성용 코디네이터

“주민 하나하나의 집이 수리되면 동네 전체
주거 환경이 좋아지죠. 집수리지원센터에서
일하는 가장 큰 보람이에요.”

과정이 깔끔하면 결과도 만족스럽다

인우건축사사무소
이문재 건축사

인우 건축사사무소를 운영하는 이문재 건축사는
서울가꿈주택사업의 현장 점검자와 집수리 전문관을 겸한다.
견적과 시공 점검을 넘어 건축 전문가로서 주민들에게
상담과 자문을 제공하는 그가 집수리를 준비하는
이들을 위한 조언을 전한다.

서울가꿈주택사업에서 현장 점검자는 어떤 일을 하나?

중간 매개체 역할이랄까? 서울가꿈주택사업 진행되는 도중에 신청자와 집수리 업체 사이에서 견적이 제대로 작성되었는지, 시공이 제대로 되었는지 등을 판별한다. 지원 대상자가 원했던 것보다 과도한 견적을 냈다든지, 시공 품질이 떨어진 경우 의견을 내서 바로잡을 수 있도록 하고 있다.

어떤 계기로 서울가꿈주택사업의 현장 점검자가 되었나?

서대문 건축사회 운영위원으로서 서대문 지역의 도시재생 전문관으로 일하던 중 2019년 서울시에서 서울가꿈주택사업 현장 점검자 모집 공고가 나서 지원한 후 지금까지 현장 점검자로 활동하고 있다.

집수리 전문관과 서울가꿈주택사업 현장 점검자가 하는 일에는 어떤 차이가 있나?

현장 점검자는 견적이 적절한지, 시공이 잘 되었는지에 집중한다. 집수리전문관은 지역 주민이 원할 때 건축과 관련한 전반적인 사항을 상담해 주는 일이다. 신축과 증축, 수선, 리모델링 등을 할 때 전문가의 의견이 필요하다면 집수리전문관과 상의하면 된다.



홍은동 다가구주택의 준공 현장점검을
진행하고 있는 이문재 건축사

홍은동 다가구 주택의 공사 전후 현장점검을 모두 실시했는데,
공사는 잘 마무리되었나?

서울가꿈주택사업의 지원 대상이 된 서대문 지역의 다양한 공사 현장
을 점검하는데, 손에 꼽을 정도로 깔끔하게 잘 된 공사다.

지붕 보수와 옥상 방수 작업 등 예산 문제로 진행하지
못한 부분이 있다고 들었는데

추가 공사는 건축주의 의지에 달린 부분이다. 현재 공사를 마친 부분은
생활하기에 문제가 없을 정도로 잘 마무리되었다. 도배를 마친 후에 비
가 몇 번 왔을 텐데, 물이 새는 부분도 전혀 발견하지 못했다.

초반에 시공 업체가 바뀌는 등 우여곡절이 많았던
현장인 것으로 알고 있다. 서울가꿈주택사업 진행 중에 빈번하게
일어나는 일인가?

견적을 내는 단계에서 예산 문제로 마찰이 있었던 것으로 알고 있다.
서울가꿈주택사업 시행 초반에는 제도가 자리 잡기 전이라 사업에 선
정된 후에도 공사를 포기하거나 업체를 변경하는 일이 잦았는데, 최근
에는 그런 경우가 줄어드는 추세다. 무엇보다 집수리를 시작하기 전,
업체를 잘 선정하는 게 중요하다.

주민 입장에서는 어떤 업체를 선정해야 할지 판단하기가 어렵다

일단은 최소 세개 업체 이상에게 견적을 받아보는 게 좋다. 그러다 보
면 아무래도 저렴한 쪽으로 마음이 가게 마련인데, 다른 업체에 비해
너무 낮은 금액을 제시하는 곳도 피하는 편이 낫다.



이문재 건축사가 시공을 끝낸 홍은동 다가구 주택을 촬영하고 있다.
그는 다녀본 현장 중 손꼽히게 시공이 잘 됐다고 평가했다.



공사 전·후 사진을 비교하며 준공 현장점검을 실시하고 있다.

**집수리전문관에게 업체에서 받은 견적에 대한
상담을 하는 것도 가능한가?**

물론이다. ‘어떤 업체로 정하라’는 이야기까지는 할 수 없지만 견적이 적절한지 아닌지, 추가하거나 뺄 것이 있는지 정도는 충분히 조언할 수 있다. 집수리전문관으로 일하는 건축사에게 메일로 받은 견적을 검토하는 건 전혀 어려운 일이 아니다. 다만 공사를 진행하는 건축주 입장에서 시간적인 여유가 없다 보니 견적을 상담하는 경우가 많지 않다. 집수리 코디네이터들이나 구청 직원도 있지만, 지역에 집수리전문관이 있는 경우 건축사로서 보다 전문적인 상담과 자문이 가능하다. 주민들이 많이 상담하고 이용했으면 한다.

**서대문구는 65세 노인 인구 비율이 높은 지역이다.
고령층이 집수리를 할 때 우선 고려해야 할 사항이 있다면?**

경로당이나 장애인 시설에는 손으로 잡고 일어날 수 있는 안전 난간이 설치되어 있다. 노인분들이 거주하는 일반 주택에도 거실과 안방에 안전 난간을 설치하면 좋다. 욕실 타일도 낙상을 방지하기 위해 미끄럽지 않은 타일을 고르면 좋겠다. 계단이 있다면 휠체어가 다닐 수 있는 경사로를 설치해야 하고, 업체와 견적을 내는 단계에서 미리 조정해야 하는 부분이다.

**건축 지식이 부족한 주민들이 시공 단계에서
특히 신경 써야 하는 부분은 무엇인가?**

우레탄으로 방수 처리를 하기 전, 바탕면을 제대로 청소하지 않으면 아무리 좋은 재료를 사용해도 방수 처리가 잘되지 않는다. 페인트를 칠할 때도 손상된 부분을 완벽하게 메꾸지 않으면 칠을 마치고 난 후에 그런 부분이 그대로 드러난다. 공사를 잘하는 업체는 대개 공사 과정의 전반적인 처리가 깔끔하다. 시공 전의 처리뿐 아니라 시공 도중 주변 정리도 마찬가지다. 공사 과정이 깔끔하면, 결과도 만족스러운 경우가 대부분이다.



이문재 건축사는 서울가꿈주택사업 현장 점검자로서 견적이 적절한지, 시공이 잘 되었는지 판별한다.



도배 상태를 확인하는 모습. 그는 '잘하는 집수리 업체는 시공 과정이 깔끔하다'고 이야기한다.

“당장 집수리에 필요한 비용이 없어서 도배조차 못하는 주민들이 많다. 재능 기부도 할 겸 동료 건축사들과 함께 그런 분들을 위한 집수리 지원을 해드리고 싶다.”

준공 현장점검을 할 때 가장 먼저 보는 건 어떤 부분인가?

화장실 바닥에 물을 부은 후 하수구로 빠지지 않고 고이지는 않는지, 혹시 물이 새는 곳이 있는지를 보면 공사의 완성도를 대략 판별할 수 있다. 보온과 단열에는 창호가 정말 중요하다. 제대로 된 자재로 꼼꼼히 작업을 했는지도 확인해야 한다. 서울가꿈주택사업 현장의 경우 자재가 정해져 있어 문제가 있는 재료로 공사를 하는 경우는 거의 없지만, 실리콘 코킹 처리가 잘 되어 있는지를 중점적으로 본다.

곧 다가올 겨울에는 보온과 단열이 더욱 중요하다.

겨울을 대비해 집수리를 준비하는 이들에게 조언을 부탁한다

겨울에 가장 문제가 되는 부분은 온도차로 물방울이 맺히는 결로현상이다. 집수리가 필요한지 가장 쉽게 알 수 있는 것도 창호 주변에 결로가 발생하는지를 보는 것이다. 그런데 여기서 주민들이 잘 모르는 부분이 있다. 집에 문제가 있는 것이 아니라 환기가 잘되지 않는 경우에도 결로가 발생할 수 있다. 최소한 하루 2회, 10분 이상씩은 창문을 열고 환기를 해야 한다. 하지만 노인분들은 환기를 잘 하지 않는 경우가 많다. 그러면 결로도 생기고, 실내 공기도 탁해져서 건강에 좋지 않다. 결로로 벽지가 젖으면 이듬해 곰팡이가 생기기도 하고.

업체와 주민 사이에서 매개체 역할을 하다 보면

어려운 부분도 있을 것 같은데

그보다는 고치고 싶은 부분이 있을 때 비용이 부담돼서 집수리를 못하는 경우가 참 안타깝다. 서울가꿈주택사업의 규모를 더 키울 필요가 있지 않을까? 나는 서울가꿈주택사업의 현장 점검자와 집수리전문관을 겸하니 현장에서 지원 대상자에게 상담과 자문을 할 때가 많다. 그렇지 않으면 현장 점검자는 서류로 건적만 받아보고, 시공 후에 사진 찍어서 보고만 하니 주민과의 접점이 없다.

서대문구를 중심으로 활동하는 건축사로서 앞으로의 계획이 궁금하다

당장 집수리에 필요한 비용이 없어서 도배조차 못하는 주민들이 많다. 재능 기부도 할 겸 동료 건축사들과 함께 그런 분들을 위한 집수리 지원을 해드리고 싶다.



서대문집수리 지원센터의 집수리 시공관리 일지

서대문구 홍은동 다가구
주택의 공사과정을
서대문구집수리지원센터에서
관리하며 작성한 일지이다.
일지와 함께 주요 집수리 공종에
대한 주의사항이 있으니,
집수리를 준비하고 있다면
읽어보고 기억해 두었다가
집수리 진행 시 꼭 챙기자.

2021년 7월 26일(월) ☀ 맑음 / 최고기온 35.4℃

철거공사

집수리는 철거부터 시작한다. 1일차에는 집수리가 필요한

실내 부분의 철거를 진행했다. 창호를 교체하기 위해 창문과

창틀을 모두 뜯어냈고, 오래된 보일러도 뜯어냈다.

그리고, 싱크대는 물론 화장실의 위생기구도 모두 철거했다.

화장실 타일은 방수공사를 위해 바닥만 뜯어냈고, 벽면 타일은

집수리 업체에서 부착된 상태가 괜찮다고 하여 덧붙여 시공하기로 해

철거하지 않고 그대로 두었다.

주의 !

화장실 벽면의 타일은 되도록 모두 철거하는 것이 좋다. 특히 기존 벽타일의 부착 상태가 좋지 않을 경우 새로 붙인 타일과 함께 떨어지는 하자가 발생할 수 있다.

타일공사 시 철거하지 않고 덧붙여 시공하기로 했다면, 타일을 두드렸을 때 텅 빈 소리가 나지는 않는지, 손으로 한 장씩 흔들었을 때 떨어지지 않는지 꼭 확인하자.



오래된 창호를 교체하기 위하여 창틀까지 뜯어낸 모습



화장실의 위생기구와 천장은 모두 철거하였고, 벽면의 타일은 부착 상태가 양호하여 새로운 타일을 덧붙여 시공하기로 했다.

2021년 7월 27일(화) ☀ 맑음 / 최고기온 35.7℃

철거공사

2일차 집수리 공사로 철거가 이어졌다.

이른 아침부터 벽돌로 쌓아올린 담장을 망치로 한 장씩 떼어내기 시작했다.

살면서 고치는 집이니 철거도 쉽지는 않다. 경사진 골목길에

설치된 핸드레일과 전봇대 때문에 작업공간도 사람 한명이

겨우 다닐 정도다. 열악한 작업환경이지만 작업자들은

철거한 담장 벽돌을 마대자루에 담아 바로바로 정리했다.

더 큰 문제는 좁은 작업공간이 아닌 더위였다. 어제부터 더위가

심상치 않더니 급기야 오전부터 폭염경보가 발령되었다.

몸을 움직일 수 없는 더위로 철거공사는 오전 10시 반경 중단되었고,

더위의 기세가 한풀 꺾인 늦은 오후에 철거를 다시 시작해 마무리했다.

주의 !

폭염경보는 일 최고기온 35℃ 이상이고, 하루 최고 체감온도가 41℃ 이상인 상태가 이를 이상 지속될 것으로 예상될 때에 발표한다. 폭염경보에도 실외작업을 지속할 경우 일사병, 열사병과 같은 온열질환이 발생할 수 있어 폭염이 심한 낮 시간대에는 실외작업을 중지하여 인명피해를 예방해야 한다.



망치를 사용하여 벽돌을 한 장씩 떼어내고 있는 모습



담장과 전봇대 사이 공간이 좁아 작업 진행이 쉽지 않다.



철거한 담장은 바로바로 마대자루에 담아 통행 안전을 확보했다.

2021년 7월 28일(수) ☀ 맑음 / 최고기온 34.7℃

바탕면
정리

3일차 집수리 공사는 바탕면 정리.

홍은동 다가구 주택의 외벽은 콘크리트와 벽돌로 되어있는데, 이번 집수리를 하며 칠이 낡아 떨어지고 지저분해진 콘크리트 면은 다시 칠하고, 벽돌 부분은 실리콘 발수제를 코팅하듯이 발라 습기의 침투를 막기로 했다. 도장공사를 할 때 성공적인 공사를 위해 가장 중요한 것은 바탕면이 깔끔한 것이다. 아침부터 떨어져 나온 페인트를 긁어내고, 호수를 사용하여 물로 건물 곳곳을 씻어냈다. 물 세척이 어려운 처마 아래쪽 나무로 된 부분은 빗자루를 사용해 이물질을 깨끗이 털어냈다. 이물질을 모두 제거한 후에는 콘크리트에 있는 균열 부분을 퍼티로 메꿔 평탄한 면을 만드는 작업을 진행했다. 실내에서도 바탕면 정리가 한창이다. 걸레받이를 뜯었더니 미장이 없어 벽돌이 그대로 노출되었다. 미장 작업을 해서 벽면을 고르게 만들었다.

주의 !

외벽 도장공사를 위해 콘크리트 면의 균열을 퍼티로 메워주는 경우 내부용이 아닌 외부용 퍼티를 사용하도록 한다. 외부에 내부용 퍼티를 사용할 경우 제품이 외부에서 발생하는 과도한 습기를 견디지 못하고 도장이 부풀어 오르거나 떨어져 나갈 수 있다. 또한 균열 부위에 사용한 퍼티를 충분히 건조하지 않고 도장작업을 진행하는 경우도 마찬가지로 도장 면에 균열이 생기고 떨어져 나갈 수 있다.



외벽에서 벗겨져 떨어져 나오는 페인트를 긁어내는 모습



외벽이 파손되어 움푹 들어간 부분을 메꿔주는 작업을 진행했다.



고압 호수로 외벽에 오염된 이물질질을 세척하는 모습



걸레받이를 떼어낸 부분의 벽면 미장 상태가 고르지 않아, 다시 미장하여 고른 면을 만들어 주었다.



물로 세척할 수 없는 목재 부분은 빗자루로 이물질질을 제거했다.

2021년 7월 30일(금) ☀ 맑음 / 최고기온 35.4℃

집수리 4일차. 창호를 설치했다.

창호는 창틀과 창문짝으로 제작되어 들어왔다. 집이 좁은 골목길에 있어 모든 자재를 인력으로 집안까지 운반할 수밖에 없었다. 창호 설치에서 가장 중요한 것은 수직·수평을 맞추는 것이다. 작업자들은 창틀을 설치하며 삼각형 고임목을 사용해 계속 수직·수평을 확인했고, 고임목을 받쳐둔 뒤 창틀과 벽체 틈새에는 우레탄 폼을 사용하여 빈틈없이 채웠다. 우레탄 폼이 단단하게 굳은 뒤 빠져나온 부분을 제거하고, 고정철물을 사용하여 창틀을 완전히 고정했다. 이후 창틀과 벽체 틈에 실리콘을 사용해 실내외에서 매끈하게 메웠고, 실내에는 몰딩을 설치해 깔끔하게 마감했다. 창문에는 제작 사양이 적힌 스티커가 붙어있어 유리 두께 등의 사양을 바로 확인할 수 있었고, 집수리 업체로부터 납품확인서와 시험성적서도 전달받아 견적서의 사양과 일치 여부도 검토했다.

주의 !

창틀을 벽체에 고정할 때 창틀 안쪽에는 고정을 위한 나사를 사용한다. 이 나사를 통해 열 손실이 발생할 수 있으므로 에너지 손실을 막고 미관을 위하여 뚜껑 형태의 덮개를 씌우도록 한다. 또한 창틀 외부의 실리콘 코킹 작업 시 내구성 및 내열·내한, 자외선 저항성이 좋은 창호 전용 외부용 실리콘을 사용해야 방수 등의 기밀 성능이 더 긴 기간 동안 유지될 수 있다.



좁은 골목길에서 창틀을 운반하고 있는 작업자들의 모습



고임목으로 창틀의 수평을 잡은 뒤 건물과 창틀 사이의 틈을 우레탄 폼으로 꼼꼼하게 채웠다.



우레탄 폼이 충분히 건조될 때까지 창틀이 움직이지 않도록 고정해 둔 모습



창호에 붙은 스티커에 세부사양이 적혀있어 견적서와 비교 확인할 수 있었다.



빠져나온 우레탄 폼을 다듬어내고, 건물과 창틀 사이를 실리콘으로 메웠다.

2021년 8월 2일(월) ☁ 흐림 / 최고기온 28.6℃

전기공사
설비공사
조적공사

어느덧 집수리도 중반에 접어들었다.

5일차 집수리는 전기와 설비공사, 담장 재조성 작업이 진행되었다.

전기공사로는 오래된 세대분전함과 조명기구, 스위치와 콘센트를,

설비공사로는 보일러와 오래된 상수도 배관을 교체했다. 보일러는 에너지

효율이 좋은 친환경보일러로 바꿨으며, 화장실 상수도 배관을 교체하며

관의 길이를 연장해 수전의 높이를 높이면서 없던 세면대를 설치했다.

무더위의 기세가 한풀 꺾이면서, 집 밖에서는 며칠 전 철거했던 담장을

재조성하는 작업을 진행했다. 담장을 다시 쌓는 작업에서도 수직과 수평이

잘 맞는 것이 가장 중요하다. 먼저 담장을 쌓아 올릴 기초를 시멘트

모르타르로 평평하게 조성하고, 실타래를 풀어가며 수직·수평을 맞춰

기준선을 설치한 뒤 선에 맞춰 한 장씩 쌓아나갔다.

주의 !

서울시는 2020년부터 보일러 교체 시 반드시 친환경보일러로 설치하도록 하고 있다. 일반보일러에 비해 미세먼지도 발생도 적고, 열효율이 우수하니 환경도 보호하고 에너지도 절약할 수 있다. 특히 서울가꿈주택 집수리 지원사업은 친환경보일러 교체에 대해 보일러 교체 비용의 50%까지 지원하고 있으며, 이는 친환경보일러 설치 보조금 지원사업과 중복하여 신청할 수 있다.



세대 분전함을 교체하는 모습



오래된 수도배관을 교체하는 모습



에너지소비효율등급 1등급인 친환경보일러로 교체했다.



기준선에 맞춰 벽돌을 놓은 뒤 한 장씩 망치로 두드려 높낮이를 맞췄다.



벽돌을 쌓아올릴 기초를 시멘트 모르타르로 평평하게 조성했다.



수평을 잡아 실로 표시한 선에 맞춰 벽돌을 쌓아올리는 모습

2021년 8월 3일(화) ☁️ 소나기 / 최고기온 28.6℃

목공공사
단열공사

집수리 공사 6일차. 목공공사가 진행되었다.

천정을 새롭게 조성해 기존의 나무로 된 오래된 천정을 덮었고,
우풍이 심한 벽면에 단열공사를 진행했다. 단열공사의 주안점은 실내외의
열이 전달될 틈이 없이 밀실하게 부착하는 것이다.

단열재의 고른 부착을 위해서는 바탕면이 평탄해야 한다.

철거와 바탕면 정리 작업을 진행하며 벽면 부착물을 모두 제거하고,
울퉁불퉁한 면은 시멘트로 메워 평평하고 고른 면이 조성되었다.

단열재는 일명 아이소핑크라고 불리는 ‘압출법보온판’ 30mm를 사용했다.

단열재를 아래쪽에서부터 위쪽으로 빈틈없이 부착하고,

이음새는 우레탄 폼을 충진한 뒤 단열 테이프로 붙여

열이 새어나갈 수 있는 틈은 모두 막았다. 이후 목재 구조틀을 설치하고
그 위에 석고보드를 부착하여 마무리했다.

주의 !

서울가꿈주택 집수리 지원사업은 단열재의 최소사용 기준을 제시한다. 이는 주택의 에너지 소비를 줄여 이산화탄소 배출을 저감하고자 하는 정책 목표에 따른 것으로, 보조금을 지원받기 위해서는 일정 기준 이상의 단열재를 사용해야 한다.



천장에 새로운 반자를 대기위하여 구조틀을 만들고 있는 모습



벽면에 단열재를 빈틈없이 부착한 뒤 목재틀을 설치했다.



목재를 위로 석고보드를 붙여 마감하는 모습



석고보드 마감 작업이 완료된 모습



창틀 설치 전 단열공사 부위의 단면



석고보드의 이음매와 타카 자국을 퍼티로 메꿔주면 도배등의 마감을 더 깔끔하게 할 수 있다.

2021년 8월 4일(수) ~ 2021년 8월 5일(목) ☀ 맑음 / 최고기온 33.2℃

집수리 7~8일차에는 외벽 도장공사가 진행되었다.

도장공사에서 가장 중요한 바탕면 정리작업은 집수리 3일차에 완료했는데, 미장과 퍼티작업을 다시 진행한 부분이 충분히 마르도록 사흘정도 기다려 도장공사를 진행하는 것이다. 외부 벽면의 도장공사 진행 시 가장 신경 쓰이는 부분은 바로 날씨다. 도장공사 전 비가 오거나, 당일 습도나 기온이 너무 높으면 도장공사 시 하자 발생 가능성이 높아진다.

도장공사 이후에도 충분히 마르기 전에 비가 오면 하자가 발생할 수 있다.

외벽 콘크리트면을 흰색 수성페인트로 도장을 진행했다.

벽돌과 경계를 이루는 부분은 작은 붓으로 먼저 칠하고 나머지 넓은 면들은 롤러로 칠해 나갔다. 페인트 오염이 우려되는 부분은 마스킹 테이프와 비닐로 보양한 뒤 도장이 필요한 부분만 칠하도록 진행했다. 7일차에 전체를 한번 칠했고, 8일차에 1회 추가로 칠해 총 2회 도장하여 깨끗하고 보기 좋은 집으로 외관이 달라졌다.

주의 !

실외 공간의 도장공사 진행 시 가장 중요한 것은 날씨이다. 우천시 또는 습도가 85%이상 인 경우, 기온이 5℃ 이하로 낮거나 도장할 표면의 온도가 40℃ 이상으로 높을 때 시공을 진행하면 도막이 균열, 탈락하거나 백화현상 또는 기포가 발생할 가능성이 높아진다. 또한 도장이 건조되기 전 비를 맞을 경우에는 빗물 자국이 생기는 등의 하자가 발생할 수 있다.



넓은 면은 롤러를 활용해 빠른 속도로 도장했다.



경계 부분은 작은 붓으로 조심스럽게 도장했다.



요철이 있는 담장을 붓과 롤러를 이용해 빈틈없이 도장했다.



철제 난간이 녹이 슬지 않도록 방청 페인트를 칠했다.



경계 부분을 깨끗하게 도장하기 위하여 도장작업 전 미리 보양재를 설치하는 모습



도장공사 완료 후 페인트 오염이 있는 부분은 모두 깨끗하게 닦아냈다.

2021년 8월 6일(금) ☀ 맑음 / 최고기온 32.2℃

집수리 9일차에는 외벽 벽돌 부분에 발수제를 바르는 작업을 진행했다.

발수제는 물이 닿았을 때 스며들지 않고 흘러내리게 하는 역할을 하는데, 노후 벽돌 마감재에 바르면 벽돌이 습기를 덜 흡수하여 침투성 누수가 방지되는 효과가 있다. 며칠 전 바탕면 정리 작업을 진행하며 벽돌 면의 이물질은 깨끗하게 제거했고, 표면도 잘 마른 상태라 롤러로 두 번 발수제를 도포했다.

집수리 9일차에는 타일공사도 진행되었다. 화장실에서는 타일 부착 완료 후 줄눈 작업이 진행되었고, 외부 계단의 미끄럽고 잘 깨지던 타일을 단단하고 밀도가 높은 타일로 교체하였다.

사시사철 변화하는 날씨를 견뎌야 하는 타일이기에 타일 접착제와 줄눈제를 외부용으로 사용하는지 시공에 앞서 확인했다.

주의 !

발수제가 도포된 부분에 수성 또는 유성 페인트로 도장하는 경우 페인트 도막이 떨어지는 현상이 발생할 수 있다. 또한 자연석 마감재에 발수제를 도포하는 경우 자연석에 포함되어 있는 철 성분에 의해 변색이 일어날 수 있으므로 자연석에는 발수제를 도포하지 않는 것이 좋다.



롤러로 실리콘 발수제를 벽돌면에 빈틈없이 도포했다.



좁은 벽돌 면에도 발수제를 도포하는 모습. 벽돌이 충분히 적셔지되, 흘러내리지는 않을 정도로 도포한다.



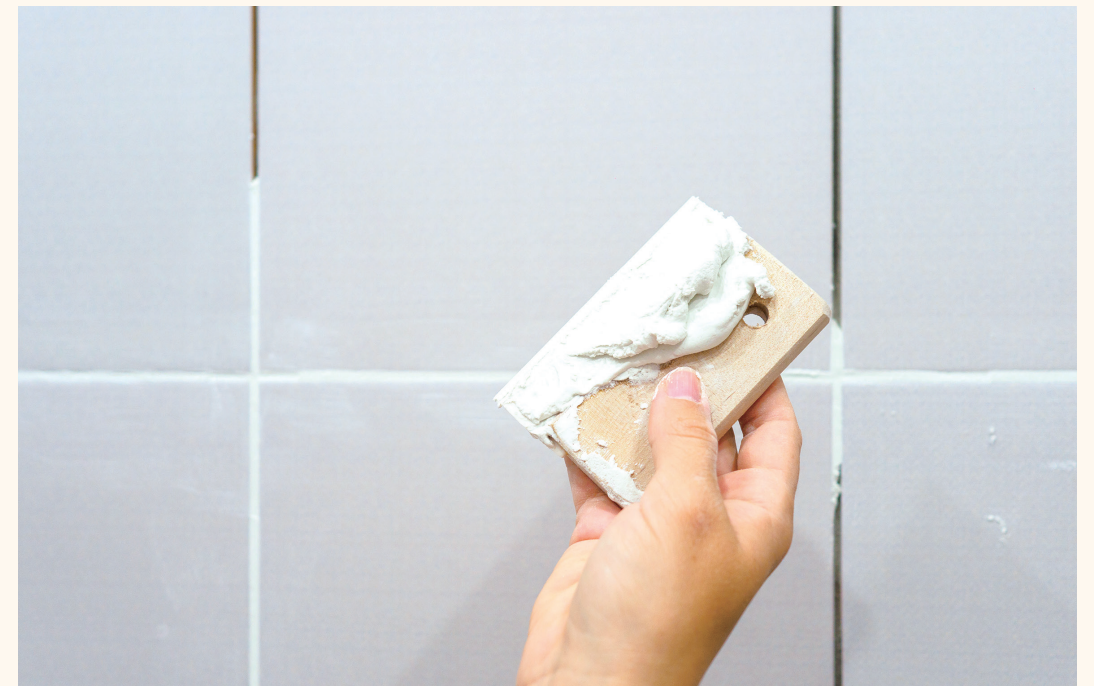
외부 계단의 깨진 타일을 보수하며, 새로운 타일을 부착했다.



평활한 계단 면을 위하여 타일 부착후 고무망치로 두드려 높낮이를 맞췄다.



화장실 타일의 줄눈 시공 모습



줄눈제가 빈틈없이 채워져 있어야 방수성능이 유지되고, 타일의 부착력이 지속된다.

2021년 8월 9일(월) ☀ 맑음 / 최고기온 32.2℃

마감
공사

집수리 10일차. 공사 마지막 날이다.

도배 하자 부분을 다시 시공하여 10일에 걸친 집수리를 마무리 했다.

며칠전 도배공사 후 일부 벽면의 도배가 울어서 하자부분을 수정한 것이다.

도배공사는 다음과 같이 진행되었다. 이른 아침부터 너덜거리는 기존 도배를 뜯어내고, 단열공사 벽면의 석고보드 이음매는 부직포 재질의 테이프를 붙여 매끈하게 마감하는 표면정리 작업을 진행했다.

표면 정리를 마치고 위에서 아래로 합지 도배지를 붙여나갔다. 벽지는 실크와 합지가 있는데, 실크벽지는 종이벽지 위에 코팅처리가 되어있어 오염에 강하지만 자재비와 시공 난이도가 합지에 비해 높아 가격이 비싸다.

도배가 완료되고 가장 중요한 건 서서히 건조되도록 하는 것이다.

창문을 모두 닫고, 천천히 마르도록 해야 한다. 도배가 건조되는 동안 온도가 급격하게 높아져 빨리 마르게 되면 도배지가 급격히 수축하면서 찢어지거나 벽면에서 떨어지는 경우가 발생할 수 있다.

주의 !

하자는 발견 즉시 집수리 업체에 수정할 것을 요청하고 협의해야 한다. 원활한 하자보수 진행을 위해서는 계약서 작성 단계에서부터 하자보수기간을 지정하고, 추가적으로 집수리 업체에 하자에 대한 '이행보증증권' 발급을 요청할 수 있다.

'이행보증증권'이란 하자보수에 대한 보험의 일종으로, 전문기관에서 하자보수에 대한 보증을 대신 해주는 제도이며, 서울보증보험(SGI)등에서 발행이 가능하다.



기존 벽지의 너덜거리는 부분을 긁어내어 정리했다.



일부 평활하지 않은 면을 평탄하게 잡아주었다.



기존 벽지가 나중에 들뜨는 것을 방지하기 위하여 가장자리 부분에 전용 테이프를 붙였다.



천정부터 꼼꼼하게 벽지를 붙여나가는 모습.



도배 후 석고보드 이음매 부분이 드러나지 않도록 전용 테이프를 이음선을 따라 평탄하게 붙였다.



벽지와 모서리가 맞닿는 부분은 자를 대고 깔끔하게 재단했다.



서울가꿈주택 집수리 지원사업 정보

- 서울가꿈주택
집수리 지원사업 안내
- 대상지역
- 대상주택
- 지원금액
- 에너지효율개선공사
자재 사용기준
- 사업절차

서울가꿈주택 집수리 지원사업 정보

사업소개



서울가꿈주택 집수리 지원사업은 저층주거지 안에 있는 오래된 주택의 집수리 비용을 보조하고, 집수리 과정을 지원하여 서울의 마을이 아름답고 살기 좋은 삶의 터전으로 거듭날 수 있도록 돕는 사업입니다. 2016년부터 시작한 서울가꿈주택 집수리 지원사업은 2019년까지 4년 동안 646채의 주택에 보조금을 지원하였고, 이후 2020년 1,727채, 2021년 1,641채의 주택을 보조금 지원 대상으로 선정하며 서울의 대표적인 집수리 정책으로 자리매김하고 있습니다.

※ 본 안내는 2021년도 사업 모집공고 기준이며, 2022년도 사업에 참여 시 2022년도 모집공고를 기준으로 사업이 운영됩니다.

대상지역



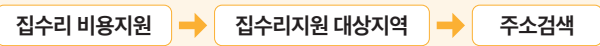
먼저, 우리 집이 대상지역 안에 있는지 확인이 필요합니다. 서울가꿈주택 집수리 지원사업은 「서울특별시 저층주거지 집수리 지원에 관한 조례」에 따라 지정된 '주택성능개선지원구역'에 속한 주택이 신청할 수 있습니다.* 주택성능개선지원구역은 서울시 집수리닷컴 홈페이지에서 주소검색으로 확인하실 수 있습니다.

* '주택성능개선지원구역' 밖에 있는 주택은 '서울시 빈집 실태조사' 결과 1~3등급에 해당하고, 사용승인일이 20년 이상 지난 주택일 경우 신청할 수 있습니다.

Q 서울시 집수리닷컴 홈페이지 주소를 알려주세요.

A jibsuri.seoul.go.kr

첫 페이지에서 '주택성능개선지원구역'을 클릭하거나, 상단 메뉴에서 다음 순서대로 들어가세요.



대상주택



대상지역 안에 있는 모든 집이 지원받을 수 있지는 않습니다. 주택성능개선지원구역 안에 있는 주택이라도, 사용승인일로부터 20년 이상 경과한 단독·다가구·다세대·연립주택에 해당해야 서울가꿈주택 집수리 지원 사업을 신청하실 수 있습니다. 또한, 자세한 대상주택 제외사항은 사업공고문을 확인해 주세요.

Q 사용승인일은 어떻게 알 수 있나요?

A 건축물대장의 '사용승인일' 칸을 확인해보세요.

건축물대장은 정부24 홈페이지(www.gov.kr)에서 무료 열람과 발급이 가능하며, 가까운 주민센터에서도 발급하실 수 있습니다.

지원금액



공사내용과 주택분류에 따라 지원금액에 차이가 있습니다.

구분	지원범위	지원 비율	최대 지원금액
단독주택 (다중·다가구 주택 포함)	-	공사비 50% 보조금 지원 (취약계층은 90%)	1,200만원
다세대·연립 주택	개별세대 전유부분		세대별 500만원
	공용부분		1,700만원
외부공간	① 도로에 면한 담장 철거	공사비 100% 보조금 지원 (①, ② 중 택1)	300만원
	② 도로에 면한 담장 철거 후 재조성(1.2m 이하)		150만원
	침터 또는 화단 조성 (모든 사람이 이용 또는 조망이 가능할 경우에만 지원)	공사비 100% 보조금 지원	50만원

※ 주택성능개선지원구역 외 빈집의 경우 단독주택과 다세대·연립주택의 개별세대 전유부분만 신청 가능

사업절차



1단계

계획수립·업체선정

집수리 계획을 세우며 집수리전문관, 지역집수리지원센터, 도시재생현장지원센터에서 집수리 상담을 받으실 수 있습니다. 집수리 시공업체 2곳 이상으로부터 견적서를 받아 비교하여 업체를 선정합니다.



2단계

신청서 제출

신청서를 작성하여 각종 제출서류와 함께 자치구 담당자에게 제출합니다. 신청서 양식은 '집수리닷컴(jibsur.seoul.go.kr)'에서 내려받을 수 있습니다.



3단계

서류검토·사전 현장점검

신청서와 제출서류를 자치구에서 검토하고, 점검자(건축사)가 신청 주택을 직접 방문하여 견적서와 대조하여 사전 현장점검을 진행합니다.



4단계

심의상정·보조금 심의

자치구에서 보조금 심의상정 대상을 결정한 뒤, 시 보조금 심의위원회에서 최종 보조금 지원 대상주택과 지원금액을 결정합니다.



5단계

결과통보

자치구에서 신청인에게 결과를 통보합니다.



6단계

공사진행

확정된 지원금액, 조건부 이행사항 등 보조금 심의결과를 확인하고 집수리 업체와 계약을 체결한 뒤 공사를 진행합니다.



7단계

준공신청서 제출

신청서 내용대로 공사를 완료한 후 준공신청서를 작성하여 제출서류와 함께 자치구 담당자에게 제출합니다.



8단계

서류검토·준공 현장점검

준공신청서와 제출서류를 자치구에서 검토하고, 점검자(건축사)가 신청 주택을 직접 방문하여 신청내용과 비교하여 공사가 적정하게 완료되었는지 확인합니다.



9단계

보조금 지급

준공 현장점검 보고서의 내용을 토대로, 자치구에서 신청인에게 보조금을 지급합니다.



10단계

사후점검

보조금 지원조건(임차료 상생협약, 외부경관개선공사 2년 유지 등) 준수 여부를 확인하는 등 사후점검을 실시합니다.

지원조건



- 보조금은 집수리 목적 외 사용 금지
- 기존 세입자 4년간 임대료 동결
- 보조금 전부를 지원받은 부분은 2년간 유지
- 사전 및 준공조사 등 현장조사 시 협조
- 집수리 보조금 지원결정일로부터 3개월 이내 준공신청서 제출
- 보조금심의위원회 조건부사항 이행
- 집수리 홍보를 위한 공사 전 과정 기록 및 홍보 등 활용, 홍보물 설치 협조

에너지 효율 개선공사 자재 사용기준



창호, 단열공사 등 에너지 효율 개선공사 진행 시 지켜야 할 자재 사용기준이 있습니다.

구분	최소 사용기준	권장 사용기준
창호	에너지효율등급 3등급	에너지효율등급 2등급
외단열	열관류율 0.56W/㎡ · K 이하	열관류율 0.37W/㎡ · K 이하
	가등급 단열재 60mm 이상	가등급 단열재 90mm 이상
내단열	열관류율 1.13W/㎡ · K 이하	열관류율 0.68W/㎡ · K 이하
	가등급 단열재 30mm 이상	가등급 단열재 50mm 이상
지붕 단열	열관류율 0.309W/㎡ · K 이하	열관류율 0.2W/㎡ · K 이하
	가등급 단열재 110mm 이상	가등급 단열재 170mm 이상
바닥 단열	열관류율 0.68W/㎡ · K 이하	-
	가등급 단열재 50mm 이상	-
등기구	고효율에너지 기자재 인증 LED 조명	-

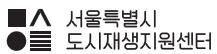
위의 표를 참고하여 최소 사용기준 이상의 성능을 가진 자재를 사용해야 합니다. 또한 권장 사용기준 이상의 성능을 가진 자재 사용하는 경우, 최대 추가지원 금액 범위 안에서 해당 공종의 공사비를 10% 추가 지원금을 지급합니다.

모두를 위한 집수리,
서울가꿈주택
집수리 지원사업

2021 서울가꿈주택
집수리 지원사업 사례집

모두의 집수리, 서울가꿈주택 집수리 지원사업

발행번호 제2021-주택-009호
발행일 2021년 12월 15일
기획 서울특별시 도시재생지원센터
주택사업단_서울특별시집수리지원센터
인터뷰 브랜드 저널리즘 에이전시 빈빈
사진 김재형, 일오스튜디오
편집디자인 더디앤씨 www.thednc.co.kr



서울특별시
집수리지원센터

주소 04375 서울특별시 용산구 백범로99길
용산베르디움프렌즈 102동 2층
홈페이지 surc.or.kr
문의전화 02.6929.3252