

# 서울특별시 저층주거지 집수리 지원에 관한 조례 일부개정조례안 검 토 보 고 서

의안 번호	381
----------	-----

2019. 2. 28  
도시계획관리위원회  
수석전문위원

## 1. 제안경위

- 2019. 1. 31. 이상훈 의원 발의 (2019. 2. 7 회부)

## 2. 제안이유

저층주거지의 집수리 사업을 활성화하여 주거환경을 개선하기 위해 주택성능개선구역을 신규 도입하고, 집수리 지원의 대상범위와 규모를 주택성능개선구역 내외로 구분하여 명확히 하고자 함.

## 3. 주요내용

- 주택성능개선구역의 지정 대상지역을 정함(안 제2조 및 제6조).
- 주택성능개선구역 내/외 지역에 대해 행·재정적 지원범위를 정함(안 제7조)
- 집수리 공사비용의 보조 및 용자 범위를 정함(안 제9조)

## 4. 참고사항

- 가. 관계법규 : 해당없음
- 나. 예산조치 : 별첨(비용추계서)
- 다. 기 타 : 해당사항 없음

## 5. 검토의견

### □ 제출배경

- 이 개정조례안은 저층주거지의 주거환경개선을 촉진하기 위해 ‘주택 성능개선지원구역’을 신규 도입하고, 집수리 지원범위를 확대 및 명확히 하여 집수리 사업을 활성화하려는 것으로 이상훈 의원이 발의 하여 2019년 2월 7일 우리위원회에 회부됨.

### □ 개정안의 주요내용 및 검토사항

#### 첫째, 집수리사업 지원 대상지역 및 지원내용 확대(안 제2조, 제6조, 제7조)

- 서울시(도시재생실)는 현재 집수리 사업을 도시재생활성화지역(근린재생일 반형)내에서 시행하는 “서울가꿈주택 사업”과 “저층주거지 주택개량 지원” 사업으로 나누어 시행하고 있음. “서울가꿈주택 사업”은 「도시 재생활성화 및 지원에 관한 특별법」 1)과 관련 조례2)에 따라 도시재

---

#### 1) 「도시재생활성화 및 지원에 관한 특별법」 제27조(보조 또는 융자)

- ① 국가 또는 지방자치단체는 도시재생 활성화를 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 다음 각 호에 대하여 그 비용의 전부 또는 일부를 해당 사업 또는 업무를 수행하는 자에게 보조 하거나 융자할 수 있다.

1. 도시재생전략계획 및 도시재생활성화계획 수립비
2. 도시재생 제도발전을 위한 조사·연구비
3. 건축물 개수·보수 및 정비 비용
4. 전문가 파견·자문비 및 기술 지원비
5. 도시재생기반시설의 설치·정비·운영 등에 필요한 비용
6. 도시재생지원기구 및 도시재생지원센터의 운영비
7. 문화유산 등의 보존에 필요한 비용
8. 마을기업, 「사회적기업 육성법」 제2조제1호에 따른 사회적기업, 「협동조합 기본법」 제2조제3호에 따른 사회적협동조합 등의 지역활성화사업 사전기획비 및 운영비
9. 도시재생사업에 필요한 비용
10. 도시재생사업을 위한 토지·물건 및 권리 취득에 필요한 비용

생활성화지역내 건축물의 개·보수 및 정비, 기반시설의 설치·정비 등에 필요한 비용의 전부 또는 일부를 보조하는 사업이며(별첨 1), “저층주거지 주택개량 지원” 사업은 「저층주거지 집수리 지원 실행계획」(행정2부시장 방침 제347호, '15.10.13)과 이 조례<sup>3)</sup>('16. 1.제정·시행)에 따라 일반 저층주거지를 대상으로 용자 및 이차보전해 주는 사업임.

구 분	가꿈주택사업	저층주거지 주택개량 사업
대상지역	도시재생활성화지역(근린재생일반형) 내 20년 이상 경과한 저층주택	- 도시재생활성화지역, - 주거환경관리사업구역, - 일반 저층주거지역내 저층주택이 밀집한 주거지 111㎡
사업내용	개별주택 집수리(대수선, 수선, 건축물 성능개선공사 등), 기반시설 정비 등	
지원사항	보조, 기반시설정비(시설비) - 해당 공사비의 50%이내, 최대 1천만원(내부 300만원까지)	용자 또는 일정범위내 이차지원

- 이 개정조례안은 집수리 사업 지원 대상을, 현행 도시재생활성화지역 이외에도 정비구역 해제지역 등 ‘주택성능개선지원구역’(이하 “지원구역”)으로 확대하려는 것임. 지원구역은 금번 새로이 도입하는 제도

11. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

2) 「서울특별시 도시재생 활성화 및 지원에 관한 조례」 제23조(재정지원)

① 시장은 법 제27조제1항에 따라 비용의 전부 또는 일부를 보조하거나 용자하려는 경우에는 매년 그 보조나 용자의 대상이 되는 사업, 범위 및 금액 등을 포함한 지원계획을 수립하여 공고하여야 한다.

②~④ (생략)

3) 제6조(집수리 지원사업) 시장은 다음 각 호의 집수리 지원사업에 대하여 행정적 지원을 할 수 있으며, 예산의 범위 내에서 재정적 지원을 할 수 있다.

1. 집수리 종합정보 제공 시스템의 구축·운영
2. 집수리 공사비의 지원
3. 저층주택 관리이력제의 도입 및 운영
4. 집수리 지원센터의 설치·운영
5. 그 밖에 저층주거지 거주민의 주거환경 개선을 위해 필요한 사업

로서 △도시재생활성화지역 △관리형 주거환경개선사업구역, 건축물 사용승인 후 20년 이상 된 저층주택이 60% 이상으로서, △관리형 주거환경개선사업 예정구역 △정비구역 해제지역 △경관지구 및 고도지구 △골목길재생지역 가운데 도시재생위원회의 심의를 거쳐 시장이 지정하는 구역 등을 말하는 것으로, 지원대상 확대 및 지원근거의 명확화로 집수리사업을 활성화 하고자 하였음.

여기서, ‘골목길재생지역’을 지원구역 지정대상에 포함시킨 것은 금번 회기에 우리위원회에 상정·심의 예정인 「서울특별시 골목길재생 활성화 및 지원에 관한 조례안(의안번호 396)」과 연계하여 골목길 재생지역에서 골목길 정비와 집수리 사업도 병행 추진함으로써 시너지 효과를 높이기 위한 것으로서 그 필요성이 인정됨.

구분	주택성능개선지원구역	주택성능개선지원구역 외 지역
대상 지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 도시재생활성화지역</li> <li>- 관리형 주거환경개선사업구역*)</li> <li>- 건축물 사용승인 후 20년 이상된 저층주택이 60% 이상으로서 다음 지역 중 도시재생위원회의 심의를 거쳐 시장이 지정하는 구역</li> <li style="padding-left: 20px;">: 관리형 주거환경개선사업 예정구역</li> <li style="padding-left: 20px;">: 정비구역 해제지역</li> <li style="padding-left: 20px;">: 경관지구 및 고도지구</li> <li style="padding-left: 20px;">: 골목길재생지역</li> <li style="padding-left: 20px;">: 자치구청장이 요청하는 구역</li> </ul>	일반 저층주거지
비용지원 사항	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 공사비 보조 및 용자</li> <li>- 기반시설비용 지원</li> </ul>	- 공사비 용자 또는 이차보전

\*) 사업시행자가 정비구역에서 정비기반시설 및 공동이용시설을 새로 설치하거나 확대하고 토지등소유자가 스스로 주택을 보전·정비하거나 개량하는 방법

- 공사비 지원(안 제7조)과 관련하여 지원구역과 그 외 지역을 구분하여 지원내용을 달리 정하고 있는 바, 지원구역 안에서는 집수리 비용 보조 및 용자와 기반시설비용 지원을, 그 외 지역에서는 용자 또는 이차보전만 가능하도록 차별화한 것은 정비구역 해제지역과 주거환경개선사업구역 등 노후화된 저층주택이 집단으로 밀집되어 있는 지역과 경관지구와 고도지구 등 건축제한으로 정비사업에 한계가 있는 지역에 대한 지원을 확대·강화함으로써 주거환경개선사업의 효과 제고 및 사업의 확산, 그리고 예산의 효율적 집행에 그 목적이 있다 사료됨.

#### **둘째, 공사비 지원범위 확대(안 제9조)**

- 현행 조례는 공사비의 80% 범위 내에서 용자 지원할 수 있도록 공사비 지원 비율을 정하고 있으나, 이번 개정안에서는 지원구역에만 지원 가능한 공사비 보조 범위를 비용의 전부 또는 일부로 정하고(안 제7조), 지원의 세부기준은 시장이 정하도록 하였음.
- 지원대상과 지원범위의 확대는 필요하다 사료되며, 지원 효과의 극대화를 위해서는 담당부서별로 별도 추진하는 집수리 사업과 골목길재생 관련 사업 지원과 연계하여 통합적으로 지원하는 시스템을 갖출 필요가 있겠음. 또한, 추후 지원금의 한도, 지원방법 및 지원조건 등을 조례로 정하도록 검토할 필요가 있다 판단됨.

**<저층주거지 주택개량 지원 사업의 지원 기준>**

구분	도시재생사업구역 (저리 용자)					일반 저층주거지역 (이자 지원)				
	집수리			신축		집수리			신축	
	단독	다가구	다세대	단독	다가구	단독	다가구	다세대	단독	다가구
한도	6천만	3천만 (최대 4호)	3천만 (세대당)	1억	5천만 (최대 4호)	6천만	3천만 (최대 4호)	3천만 (세대당)	1억	5천만 (최대 2호)
금리	연 0.7%					시중금리 (市, 금리의 2.0%보조)				
상환	3년 거치 10년 균등분할상환					5년 균등분할상환				
조건	용자기간 중 1회에 한하여 임대료 동결									

(출처: 주거환경개선과 내부자료)

**셋째, 집수리 지원센터의 설치·운영(안 제11조)**

- 현재 도시재생지원센터(이하 “재생센터”) 등에서 집수리 공구대여 등 집수리 업무를 지원하고 있으나, 집수리 사업 지원대상과 지원범위가 확대됨에 따라, 집수리 지원센터(중앙 및 지역 센터)를 별도로 설치·운영하여 저층주거지 거주민에게 집수리 지원서비스 제공 및 사업의 통합관리, 마을단위 주택 진단과 상담 등 패키지 지원, 현장기술 지원 등을 위한 제도적 기반을 마련하려는 것으로 그 필요성은 인정됨.
- 다만, 현재 재생센터에서 집수리 지원업무를 병행하고 있는 만큼, 기존 재생센터를 활용하는 방법, 기존의 재생센터와 중복되지 않는 공간 설치 등 다각적인 설치 방안을 검토하고, 추후 집수리센터의 기능과 역할, 운영방법에 대한 구체적인 내용을 정할 필요가 있다 사료됨.

담당자	도시계획관리위원회 입법조사관 임경숙
연락처	02-2180-8205
이메일	kslimga@seoul.go.kr

# 별첨1

## 서울가꿈주택 사업 추진실적

### 가꿈주택 개별주택 집수리

구분	합계	창신	상도4	장위	성수	가리봉	해방촌	암사	신촌	수유1	창3	불광2	천연	난곡	목2	서계동	
		송인	동작	성북	성동	구로	용산	강동	서대문	강북	도봉	은평	서대문	관악	중랑	기타	
16	신청건수	149	82	22	30	11	2	1	1	-							
	선정건수	31	8	9	11	3	-	-	-	-							
	지원건수	14	2	1	8	3	-	-	-	-							
17	신청건수	131	16	17	53	-	23	5	14	3							
	선정건수	52	5	6	27	-	5	3	6	-							
	지원건수	32	2	4	17	-	3	1	5	-							
18	신청건수	128	7	7	14	-	19	3	18	-	9	10	14	1	10	3	13
	선정건수	44	1	1	6	-	2	2	3	-	6	2	4	-	4	-	13
	지원건수	38	1	1	6	-	2	1	3	-	5	1	4	-	2	-	12
합계	지원건수	84	5	6	31	-	5	2	8	-	5	1	4	-	2	-	12

### 장위동 서울가꿈주택 기반시설(골목길) 정비 추진 사례('17. 6. ~'18. 7. 20)



예산 집행 및 편성현황

(단위 : 백만원)

예산과목 (사업내용)	'18년 예산		'19년 예산		
	예산현액	집행액 (집행률)	본예산	예산현액	집행액 (집행률)
계	1,050	833 (80%)	7,455	7,455	-
사무관리비 (전문가 지원수당, 홍보비 등)	60	58 (97%)	187	187	-
민간경상사업보조 (집수리 비용 지원)	400	272 (68%)	4,768	4,768	-
시설비 (설계비 및 공사비 등)	590 (이월)	503 (85%)	2,500	2,500	-

**별첨2**

**저층주거지 주택개량 지원 실적**

도시재생사업구역 내 주택개량 용자지원 총괄 (단위:천원)

연도	2012년	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년	합계
용자금액	31,120	730,844	1,106,251	514,907	1,074,810	1,482,560	623,700	5,564,192
지원건수	1건	13건	19건	19건	39건	52건	23건	166건

일반저층주거지역 주택개량 이차보전지원 총괄 (단위:천원)

구분	예산	건수	용자실행금액	이차보전금액	비고
15년	150,000	30	684,362	3,496	
16년	150,000	50	924,030	16,394	
17년	37,500	33	511,600	27,409	
18년	37,500	19	561,211	24,373	'18년 신청 : 30건
누적 계	375,000	132	2,681,203	71,672	

사업별 지원현황 (조사기간 : `12.1.1 ~ `18.9.)

연도	도시재생사업구역		일반저층주거지(2%)
	주거환경관리사업	도시재생활성화사업	
12년	1	0	0
13년	13	0	0
14년	19	0	0
15년	19	0	30
16년	13	26	50
17년	22	30	33
18년	8	15	19
계	95	71	132