

서울특별시 저층주거지 집수리 지원에 관한 조례 일부개정조례안 심 사 보 고 서

| | |
|----------|-----|
| 의안 번호 | 381 |
|----------|-----|

2019. 2. 28
도시계획관리위원회

I. 심사경과

1. 제안일자 및 제안자 : 2019. 1. 31. 이상훈 의원
2. 회부일자 : 2019. 2. 7
3. 상정 및 의결일자
 - 제285회 임시회 제3차 도시계획관리위원회(2019. 2. 28. 상정·의결)

II. 제안설명의 요지 (이상훈 의원)

1. 제안이유

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

2. 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)

3. 참고사항

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

Ⅲ. 검토보고 요지 (조정래 수석전문위원)

□ 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

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 조례³⁾('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 |
| 사업내용 | 개별주택 집수리(대수선, 수선, 건축물 기반시설 정비 등) | 성능개선공사 등) |
| 지원사항 | 보조, 기반시설정비(시설비) - 해당 공사비의 50%이내, 최대 1천만원(내부 300만원까지) | 용자 또는 일정범위내 이차지원 |

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
 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

○ 이 개정조례안은 집수리 사업 지원 대상을, 현행 도시재생활성화지역 이외에도 정비구역 해제지역 등 ‘주택성능개선지원구역’(이하 “지원구역”)으로 확대하려는 것임. 지원구역은 금번 새로이 도입하는 제도로써 △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"> - 도시재생활성화지역 - 관리형 주거환경개선사업구역*) - 건축물 사용승인 후 20년 이상된 저층주택이 60% 이상으로서 다음 지역 중 도시재생위원회의 심의를 거쳐 시장이 지정하는 구역 : 관리형 주거환경개선사업 예정구역 : 정비구역 해제지역 : 경관지구 및 고도지구 : 골목길재생지역 : 자치구청장이 요청하는 구역 | 일반 저층주거지 |
| 비용지원 사항 | <ul style="list-style-type: none"> - 공사비 보조 및 용자 - 기반시설비용 지원 | - 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.

IV. 질의 및 답변요지 : 생략

V. 토론요지 : 없음

VI. 심사결과 : 수정 가결(출석위원 전원 찬성)

VII. 소수의견의 요지 : 없음

서울특별시 저층주거지 집수리 지원에 관한 조례 일부개정조례안 수정안

| | |
|----------|-----------|
| 의안 번호 | 관련 381 |
|----------|-----------|

제안일자 : 2019. 02. 28
제안자 : 도시계획관리위원장

1. 수정이유

- 안 제2조제6호 각 호에서 정하고 있는 ‘주택성능개선지원구역’ 대상 중 “도시재생활성화지역”과 “관리형 주거환경개선사업구역으로 지정 고시된 지역”은 도시재생위원회의 심의를 거치지 않고 주택성능개선지원구역으로 지정된 것으로 보도록 하여 안 제6조제2항으로 하는 등 조문 체계를 정비함.

2. 수정 주요내용

- 안 제2조제6호 주택성능개선지원구역 대상을 안 제6조제2항으로 하여 조문체계를 정비함
- 경미한 자구 수정을 함(안 제6조제1항).

서울특별시 저층주거지 집수리 지원에 관한 조례 일부개정조례안 수정안

서울특별시 저층주거지 집수리 지원에 관한 조례 일부개정조례안을 다음과 같이 수정한다.

안 제2조제6호 각 목 외의 부분 중 “구역과 다음 각 호에 해당하는 구역을”을 “구역을”로 하고, 같은 호 가목 및 나목을 각각 삭제한다.

안 제6조 부분을 같은 조 제1항으로 하고, 같은 조에 제2항을 다음과 같이 신설한다.

② 제1항에도 불구하고 다음 각 호에 해당하는 지역 또는 구역은 도시재생위원회의 심의를 거치지 아니하고 주택성능개선지원구역으로 지정된 것으로 본다.

가. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제20조 및 같은 법 시행령 제28조에 따라 고시된 도시재생활성화지역

나. 「도시 및 주거환경정비법」 제23조제1항제1호에 따른 방법으로 시행하는 주거환경개선사업(이하 “관리형 주거환경개선사업”이라 한다)으로 같은 법 제16조에 따라 지정·고시된 구역

수정안 조문 대비표

| 현 행 | 개 정 안 | 수 정 안 |
|---|--|--|
| <p>제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.</p> <p>1. ~ 5. (생략)</p> <p style="text-align: right;"><신 설></p> | <p>제2조(정의) ----- ----- -----.</p> <p>1.~ 5. (현행과 같음)</p> <p>6. “주택성능개선지원 구역”이란 집수리 활성화를 위해 제6조에 따라 지정된 구역과 다음 각 호에 해당하는 구역을 말한다.</p> <p>가. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제20조 및 같은법 시행령 제28조에 따라 고시된 도시재생활성화지역</p> <p>나. 「도시 및 주거환경정비법」 제23조 제1항제1호에 따른 방법으로 시행하는 주거환경개선사업</p> | <p>제2조(정의) ----- ----- -----.</p> <p>1.~ 5. (현행과 같음)</p> <p>6. ----- ----- ----- <u>구역을</u> -----.</p> <p style="text-align: right;"><삭 제></p> <p style="text-align: right;"><삭 제></p> |

된 정비구역

3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 경관지구 및 고도지구

4. 시장이 골목길재생지역 등 집수리활성화를 위해 주택성능개선지원구역 지정이 필요하다고 인정하는 구역

5. 자치구청장이 주택성능개선지원구역 지정이 필요하다고 인정하여 요청하는 구역

〈신 설〉

② 제1항에도 불구하고 다음 각 호에 해당하는 지역 또는 구역은 도시재생위원회의 심의를 거치지 아니하고 주택성능개선지원구역으로 지정된 것으로 본다.

1. 「도시재생 활성화

화 및 지원에 관한 특별법」 제20조 및 같은법 시행령 제28조에 따라 고시된 도시재생활성화지역

2. 「도시 및 주거환경정비법」 제23조 제1항제1호에 따른 방법으로 시행하는 주거환경개선사업 (이하 “관리형 주거환경개선사업”이라 한다)으로 같은 법 제16조에 따라 지정·고시된 구역

서울특별시 저층주거지 집수리 지원에 관한 조례 일부개정조례안

서울특별시 저층주거지 집수리 지원에 관한 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제1조 중 “서울특별시(이하 “시”라 한다)”를 “서울특별시”로 한다.

제2조제6호를 다음과 같이 신설한다.

6. “주택성능개선지원구역”이란 집수리 활성화를 위해 제6조에 따라 지정된 구역을 말한다.

제4조제1항 중 “서울특별시”를 “서울특별시(이하 “시”라 한다)”로 한다.

제6조부터 제9조까지를 각각 제7조부터 제10조까지로 하고, 제10조부터 제12조까지를 각각 제12조부터 제14조까지로 한다.

제6조를 다음과 같이 신설한다.

- 제6조(주택성능개선지원구역 지정) ① 시장은 사용승인 후 20년 이상

된 저층주택이 60%이상으로서 다음 각 호에 해당하는 구역을 「도시 재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제8조에 따른 도시재생위원회 심의를 거쳐 주택성능개선지원구역으로 지정할 수 있다.

1. 관리형 주거환경개선사업이 예정된 구역
2. 「도시 및 주거환경정비법」 제20조 및 제21조에 따라 해제된 정비 구역
3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 경관지구 및 고도지구
4. 시장이 골목길재생지역 등 집수리활성화를 위해 주택성능개선지원 구역 지정이 필요하다고 인정하는 구역
5. 자치구청장이 주택성능개선지원구역 지정이 필요하다고 인정하여 요청하는 구역

② 제1항에도 불구하고 다음 각 호에 해당하는 지역 또는 구역은 도시 재생위원회의 심의를 거치지 아니하고 주택성능개선지원구역으로 지정된 것으로 본다.

1. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제20조 및 같은 법 시행령 제28조에 따라 고시된 도시재생활성화지역
2. 「도시 및 주거환경정비법」 제23조제1항제1호에 따른 방법으로 시행하는 주거환경개선사업(이하 “관리형 주거환경개선사업”이라 한다)으로 같은 법 제16조에 따라 지정·고시된 구역

제7조(중전 제6조) 각 호 외의 부분을 다음과 같이 한다.

제7조(집수리 지원사업) 주택성능개선지원구역에서 시장은 다음 각

호의 집수리 지원사업에 대하여 행정적·재정적 지원을 할 수 있다. 다만, 주택성능개선지원구역외 지역에서의 재정적 지원은 용자에 한한다.

제9조(중전 제8조)를 다음과 같이 한다.

제9조(공사비용 지원 비율) ① 시장은 제7조에 따라 집수리 공사비를 보조하는 경우 공사비용의 전부 또는 일부를 지원할 수 있고, 용자 지원하는 경우에는 공사비용의 80퍼센트 범위 안에서 지원할 수 있다.

② 시장은 제1항에서 정한 지원범위 안에서 세부기준을 정하여 지원할 수 있다.

제11조를 다음과 같이 신설한다

제11조(집수리 지원센터의 설치 및 운영) 시장은 집수리 지원센터를 설치하여 저층주거지 거주민에게 집수리 관련 통합행정서비스 등을 지원할 수 있다.

부 칙

이 법은 공포한 날부터 시행한다.

신 · 구조문 대비표

| 현 행 | 개 정 안 |
|---|--|
| <p>제1조(목적) 이 조례는 <u>서울특별시</u> (이하 “시”라 한다)내 저층주거지의 주거환경개선을 위하여 집수리를 활성화하고, 관련 집수리업체 육성을 지원하기 위하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.</p> | <p>제1조(목적) ----- <u>서울특별시</u> ----- ----- ----- ----- -----.</p> |
| <p>제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 1. ~ 5. (생략) 〈신 설〉</p> | <p>제2조(정의) ----- ----- 1. ~ 5. (현행과 같음) 6. “<u>주택성능개선지원구역</u>”이란 <u>집수리 활성화를 위해 제6조에 따라 지정된</u> 구역을 말한다.</p> |
| <p>제4조(집수리 지원 기본계획의 수립) ① 시장은 저층주거지 주거환경개선을 위하여 <u>서울특별시</u> 집수리 지원 기본계획(이하 “기본계획”이라 한다)을 5년 단위로 수립하여야 한다. 〈신 설〉</p> | <p>제4조(집수리 지원 기본계획의 수립) ① ----- ----- <u>서울특별시</u>(이하 “시”라 한다) ----- ----- -----.</p> <p>제6조(<u>주택성능개선지원구역 지정</u>) ① <u>시장은 사용승인 후 20년 이상된 저층주택이 60%이상으로서 다음 각</u></p> |

호에 해당하는 구역을 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제8조에 따른 도시재생위원회 심의를 거쳐 주택성능개선지원구역으로 지정할 수 있다.

1. 관리형 주거환경개선사업이 예정된 구역

2. 「도시 및 주거환경정비법」 제20조 및 제21조에 따라 해제된 정비구역

3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 경관지구 및 고도지구

4. 시장이 골목길재생지역 등 집수리활성화를 위해 주택성능개선지원구역 지정이 필요하다고 인정하는 구역

5. 자치구청장이 주택성능개선지원구역 지정이 필요하다고 인정하여 요청하는 구역

② 제1항에도 불구하고 다음 각 호에 해당하는 지역 또는 구역은 도시재생위원회의 심의를 거치지 아니하고 주

택성능개선지원구역으로 지정된 것으로 본다.

1. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제20조 및 같은 법 시행령 제28조에 따라 고시된 도시재생활성화지역

2. 「도시 및 주거환경정비법」 제23조제1항제1호에 따른 방법으로 시행하는 주거환경개선사업 (이하 “관리형 주거환경개선사업”이라 한다)으로 같은 법 제16조에 따라 지정·고시된 구역

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

1. ~ 5. (생략)

제7조(집수리 종합정보 시스템 구축 및 운영)

제8조(공사비용 지원) 시장은 저층

제7조(집수리 지원사업) 주택성능개선지원구역에서 시장은 다음 각 호의 집수리 지원사업에 대하여 행정적·재정적 지원을 할 수 있다. 다만, 주택성능개선지원구역외 지역에서의 재정적 지원은 용자에 한한다.

1. ~ 5. (현행과 같음)

제8조(집수리 종합정보 시스템 구축 및 운영)

제9조(공사비용 지원 비율) ① 시

주거지 거주민에게 집수리에 소요되는 공사비용을 공사비용의 80퍼센트 범위 안에서 용자로 지원할 수 있다.

제9조(저층주택 관리이력제의 도입)

〈신 설〉

제10조(우수 집수리업체 지원)

제11조(재원)

제12조(다른 법령과의 관계)

장은 제7조에 따라 집수리 공사비를 보조하는 경우 공사비용의 전부 또는 일부를 지원할 수 있고, 용자 지원하는 경우에는 공사비용의 80퍼센트 범위 안에서 지원할 수 있다.

② 시장은 제1항에서 정한 지원범위 안에서 세부기준을 정하여 지원할 수 있다.

제10조(저층주택 관리이력제의 도입)

제11조(집수리 지원센터의 설치 및 운영) 시장은 집수리 지원센터를 설치하여 저층주거지 거주민에게 집수리 관련 통합행정서비스 등을 지원할 수 있다.

제12조(우수 집수리업체 지원)

제13조(재원)

제14조(다른 법령과의 관계)