

서울특별시 저층주거지 집수리 자원에 관한 조례 일부개정조례안

검 토 보 고

의안 번호	1840
----------	------

2020. 9. 2
도시계획관리위원회
수석전문위원

1. 제안경위

- 2020. 8. 12. 고병국 의원 발의 (2020. 8. 21 회부)

2. 제안이유

- 현행 조례에서는 주택성능개선지원구역 지정과 관련하여, 도시재생위원회의 심의를 거쳐 지정할 수 있는 대상지역과 도시재생위원회의 심의를 거치지 아니하고 주택성능개선지원구역으로 지정된 것으로 보도록 의제 처리되는 대상지역(당연 주택성능개선지원구역)을 구분하여 규정하고 있음.
- 그러나, ‘골목길재생사업’과 ‘우리동네살리기사업’ 지역 등 도시재생사업 대상지역 선정을 위해 별도의 절차를 거친 지역에서 조차 도시재생위원회의 심의를 통해 지정해야 하는 절차를 두고 있어, 행정 절차 중복에 따른 행정낭비와 집수리사업 시행의 지연을 초래하고 있음.
- 이에 개정안은 주택성능개선지원구역의 지정 목적에 부합하는 도시재생사업 지역은 별도의 절차 없이 당연 지정된 것으로 보도록 하고, 나아가 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제17조에 따라 지정된 건축자산진흥구역에 대해서도 당연 주택성능개선지원

구역으로 보도록 대상지역을 확대하여 주거환경의 개선 효과를 높이고자 함. 또한, 도시재생위원회의 심의를 거쳐 지정하는 주택성능개선지원구역에 대한 노후도 산정기준을 명확히 하여 시민의 이해도를 높이는 등 조례운용상 나타난 미비점을 보완하고자 함.

3. 주요내용

- 주택성능개선지원구역으로 지정할 수 있는 지역의 노후도 기준을 명확히 함(안 제6조제1항).
- 도시재생위원회의 심의를 거치지 아니하고 주택성능개선지원구역으로 지정할 수 있는 대상지역을 확대함(안 제6조제2항).

4. 검토의견

- 개정안은 당연 주택성능개선지원구역(이하 “지원구역”)의 지정대상을 확대하고, 주택성능개선지원구역 지정의 노후도 산정기준을 명확히 하려는 것임.
- 현행 조례에서는 지원구역의 지정과 관련하여 도시재생위원회(이하 “위원회”)의 심의를 거쳐 지정할 수 있는 대상지와 위원회의 심의를 거치지 아니하고 지원구역으로 지정된 것으로 보도록 한 지역(이하 “당연 지원구역”)으로 구분하여 절차를 달리 정하고 있음.
- 개정안은 위원회의 심의를 거쳐 지원구역으로 지정할 수 있는 지역 중에서 일정한 절차를 거쳐 도시재생지역 등으로 지정된 지역과 주택성능개선지원구역 지정 목적에 부합하는 지역을 당연 지원구역으로 보도록 하려는 것으로, 도시재생지역으로 선정된 ‘골

목길재생사업 지역¹⁾과 ‘우리동네살리기²⁾사업 지역’, 그리고 ‘정비구역 해제지역’을 당연 지원구역으로 변경하는 한편, ‘건축자산 진흥구역³⁾’을 당연 지원구역으로 신규 추가하고 있음.

〈주택성능개선지원구역의 지정〉(안 제6조)

현 행	개 정 안
<p>▷ 도시재생위원회 심의를 거쳐 주택성능개선지원구역으로 지정할 수 있는 대상지</p> <p>1. 관리형 주거환경개선사업이 예정된 구역</p> <p>2. <u>정비구역 해제지역</u></p> <p>3. 경관지구 및 고도지구</p> <p>4. <u>골목길재생지역 등 집수리활성화를 위해 필요하다고 인정하는 구역</u></p> <p>5. <u>우리동네살리기 뉴딜사업에 선정된 지역</u></p> <p>6. 자치구청장이 주택성능개선지원구역 지정이 필요하다고 인정하여 요청하는 구역</p>	<p>▷ 당연 주택성능개선지원구역으로 지정된 것으로 보는 대상지(추가)</p> <p>2. 정비구역 해제지역</p> <p>4. 골목길재생지역 등 집수리활성화를 위해 필요하다고 인정하는 구역</p> <p>5. 우리동네살리기 뉴딜사업에 선정된 지역</p> <p><신규 추가></p> <p>6. 건축자산 진흥구역</p>
<p>▷ 주택성능개선지원구역 지정의 노후도 요건 - 사용승인후 20년 이상된 저층주택이 <u>60% 이상</u></p>	<p>▷ 주택성능개선지원구역 지정의 노후도 요건 - 사용승인후 20년 이상된 저층주택이 <u>전체 건축물의 60% 이상</u></p>

- 1) ‘골목길재생사업 지역’은 서울시 공모사업을 통해 사업대상지 선정위원회의 심사를 거쳐 선정됨.
- 2) ‘우리동네살리기’는 국토교통부의 도시재생뉴딜사업의 하나로, 「국가균형발전법」에 따라 소규모 저층 주거밀집지역의 노후 주거지 정비, 공동이용시설, 생활편의시설 등의 공급을 목적으로 추진하는 사업으로, 대상지는 국토교통부의 도시재생특별위원회의 심의를 거쳐 선정됨.
- 3) ‘건축자산진흥구역’은 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제17조에 따라 도시건축공동위원회의 심의를 거쳐 지정되는 구역임. 서울시는 북촌 등 한옥밀집지역 9개 지역에 ‘건축자산진흥구역 지정 및 관리계획’(특정 지역을 대상으로 ‘건축자산진흥구역’을 지정하고 해당 구역에 대한 관리 방안을 수립하는 계획)을 수립 중임. 이는 한옥밀집지역 고유의 공간환경을 조성하기 위한 종합적인 관리와 한옥을 포함한 다양한 건축자산의 발굴조사와 진흥을 추진하기 위한 건축자산 관리체계를 마련하기 위한 것임.

- 이미 법적, 행정적 절차를 거쳐 선정 또는 지정된 도시재생 관련 지역 등은 당연 지원구역으로 보도록 하여 행정절차를 간소화하고, 지원구역 지정의 노후도 산정기준을 명확히 하는 것은 도시재생지역 등의 노후화된 저층주택의 거주환경 개선 효과의 조기 가시화를 통한 시민의 체감도 향상과 이해도 증진에 기여할 수 있을 것으로 판단됨.

○ 한편, 현행 조례⁴⁾에 따라 지원구역으로 지정되면, 집수리 비용의 전부 또는 일부 보조와 공사비의 80% 범위내 용자 지원이 가능⁵⁾하나, 지원구역이 아닌 노후 저층주거지에 대해서는 용자이자 지원만 가능함(붙임 참조).

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

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

1. (생략)

2. 집수리 공사비의 지원

3.~5. (생략)

제9조(공사비용 지원 비율) ① 시장은 제7조에 따라 집수리 공사비를 보조하는 경우 공사비용의 전부 또는 일부를 지원할 수 있고, 용자 지원하는 경우에는 공사비용의 80퍼센트의 범위 안에서 지원할 수 있다. ② 시장은 제1항에서 정한 지원범위 안에서 세부기준을 정하여 지원할 수 있다.

5) 시는 조례 제9조제2항에 따라 집수리비용의 보조는 50~100% 범위에서 지원(전용부분 최대 5~15백만원 이내, 공용부분 최대 20백만원 이내)하고 있으며(단, 취약계층(기초생활수급자, 차상위계층, 한부모가정)의 경우 1천만원 이하의 집수리 비용의 90% 이내), 담장철거 등의 경우 집수리비용 전액을 300만원 범위 내에서 지원하고 있음.

1. 개요

추진목표

- 저층주거지 내 서울가꿈주택 집수리사업을 통해 집수리 인식 개선
- 주민스스로의 집수리 활성화를 통한 도시재생사업의 성공적 모델 구축

추진근거

- 도시재생활성화 및 지원에 관한 특별법 제27조(보조 또는 용자)
- 서울특별시 도시재생 활성화 및 지원에 관한 조례 제23조(재정지원)
- 저층주거지 집수리 지원 실행계획(행정2부시장 방침 제347호, '15.10.13)
- 서울특별시 저층주거지 집수리 지원에 관한 조례 제6조(집수리 지원사업)

2. 보조금 및 용자금 지원 내용 및 현황

집수리 보조금 지원 금액

구분	지원범위	지원비율	최대지원금액
단독주택, 다가구주택	성능개선 집수리 (지붕, 방수, 외부창호, 단열, 외벽, 설비 등)	공사비용의 1/2범위 내 (단, 취약계층일 경우 1천만원이하의 공사는 공사비용의 9/10범위 내)	1,200만원
	① 담장철거 ② 담장철거 후 재조성(1.2m이하) ③ 험터조성	공사비용 100% 지원 ①②③ 최대금액 차등지원(택1)	① 300만원 ② 150만원 ③ 50만원
	공용부 성능개선 집수리 (지붕, 방수, 외부창호, 단열, 외벽, 설비 등)	공사비용의 1/2범위 내	1,700만원
다세대 연립 주택	① 담장철거 ② 담장철거 후 재조성(1.2m이하) ③ 험터조성	공사비용 100% 지원 ①②③ 최대금액 차등지원(택1)	① 300만원 ② 150만원 ③ 50만원
	전유부분 개별세대 성능개선 집수리 (외부창호, 단열, 설비 등)	공사비용의 1/2범위 내 (단, 취약계층일 경우 200만원이하의 공사는 공사비용의 9/10범위 내)	세대별 500만원

□ 집수리 비용보조 지원현황

(20. 8월 기준)

구 분	합 계	종 로	동 작	성 북	성 동	구 로	용 산	강 동	서 대문	마 포	중 구	강 북	도 봉	노 원	은 평	금 천	영 등포	관 악	중 량	양 천	광 진	동 대문	서울역일대	
'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	1		9	10		14			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	
'19	신청건수	812	44	23	58	31	71	25	31	23	2	19	156	20	6	87	28	9	80	65	8		26	
	선정건수	665	26	21	45	22	62	23	29	15	2	19	141	18	-	75	20	8	60	47	7		25	
	지원건수	562	18	16	39	16	56	22	24	15	2	15	122	11	-	65	15	8	51	40	3		24	
'20	신청건수	1,082	32	82	32	104	60	127	21	34	2	9	137	57	2	170	48	9	77	56	10	2	11	-
	선정건수	1,066	29	80	32	103	60	124	21	34	2	9	137	57	2	166	48	9	74	56	10	2	11	-
	지원건수	314	9	41	8	15		36	11	10	2	4	38	15		42	24	3	28	15	8	2	3	-

※ 지급금액 : 2016년도 14개소 137백만원/ 2017년도 32개소 272백만원/ 2018년도 38개소 272백만원
2019년도 562개소 3,383백만원

□ 집수리 용자금 지원금액

구분	주택성능개선지원구역 (저리용자)					일반 저층주거지역 (이자지원)				
	집수리			신축		집수리			신축	
	단독	다가구	다세대·연립	단독	다가구	단독	다가구	다세대·연립	단독	다가구
한도	6천만	3천만 (최대4호)	3천만 (세대당)	1억	5천만 (최대6호)	6천만	3천만 (최대4호)	3천만 (세대당)	1억	5천만 (최대6호)
	보증			담보		보증			담보	
금리	연 0.7%					시중금리 (市, 금리의 2.0%보조)				
상환	3년 거치 10년 균등분할상환 (중도상환수수료 없음)					5년 균등분할상환 (중도상환수수료 있음)				
지원 시책	준공 시			착공시50% 준공시50%		준공 시			착공시50% 준공시50%	
비고	우리은행(서울시 전 지점)					우리은행 (각 자치구청 지점)				

□ 집수리 용자금 연도별 지원 실적

- 주택성능개선지원구역 내 용자지원

(20. 7월 기준, 단위:천원)

연도	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	합계
예산액	0	1,250,000	2,522,000	2,300,000	1,160,000	1,680,000	1,045,000	3,000,000	4,000,000	16,957,000
용자 금액	31,120	940,844	1,109,375	332,407	1,074,810	1,482,560	1,031,700	2,686,722	886,073	9,575,611
	-	75.3%	44%	14.5%	92.7%	88.2%	98.7%	89.56%	22.15%	56.47%
건수	2건	25건	27건	17건	39건	54건	35건	98건	28건	325건

- 일반 저층주거지역 이자지원

(20. 7월 기준, 단위:천원)

연도 구분	2015년	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년	합계
예산액	150,000	150,000	37,500	37,500	70,000	64,000	509,000
이자보전 금액	3,497 (2.3%)	16,395 (11.9%)	27,409 (73.1%)	32,944 (87.9%)	38,836 (55.48%)	42,026 (65.67%)	161,107 (31.65%)
건수	33건	48건	36건	34건	58건	72건	271건

참 고

주택성능개선지원구역 지정 현황 (‘20.8)

- 도시재생활성화지역 : 47개소
- 관리형주거환경개선사업구역 : 56개소
- 기타 심의를 통해 지정된 구역 : 13개소

연번	자치구	주택성능개선지원구역 지정 현황			
		합계	도시재생 활성화지역	관리형 주거환경개선 사업구역	도시재생위원회 심의를 통해 지정된 구역
1	강동구	2	2	-	-
2	강북구	7	3	3	1
3	강서구	1	1	-	-
4	관악구	5	1	2	2
5	광진구	2	1	-	1
6	구로구	7	2	5	-
7	금천구	6	1	4	1
8	노원구	2	-	1	1
9	도봉구	7	3	4	-
10	동대문구	5	3	1	1
11	동작구	4	2	2	-
12	마포구	3	-	1	2
13	서대문구	4	3	1	-
14	성동구	6	4	-	2
15	성북구	9	2	7	-
16	송파구	1	1	-	-
17	양천구	4	2	2	-
18	영등포구	5	1	3	1
19	용산구	3	3	-	-
20	은평구	6	2	4	-
21	종로구	15	4	11	-
22	중구	9	3	5	1
23	중랑구	3	3	-	-
합계		116	47	56	13