

# 서울특별시 저층주거지 집수리 지원에 관한 조례 일부개정조례안

## 검 토 보 고

의안 번호	852
----------	-----

2019. 8. 29  
도시계획관리위원회  
수석전문위원

### 1. 제안경위

- 2019. 8. 7 이상훈·이경선 의원 공동 발의 (2019. 8. 13 회부)

### 2. 제안이유

- 저층주거지 집수리 사업을 활성화하여 주거환경을 개선하기 위해 도입된 주택성능개선지원구역의 대상을 우리동네살리기사업 지역으로 확대하는 한편, 주택성능개선지원구역으로 지정된 것으로 의제되는 대상을 현행 ‘도시재생활성화계획이 수립된 지역’에서 ‘도시재생전략계획에 반영된 도시재생활성화지역’으로 개정하여 집수리사업의 시행 시기를 앞당기어 주거환경 개선 등 도시재생사업의 효과가 조기에 달성될 수 있도록 함.

### 3. 주요골자

- 가. 도시재생위원회 심의를 거쳐 주택성능개선지원구역으로 지정할 수 있는 대상에 우리동네살리기 뉴딜 공모사업에 선정된 지역을 추가함(제6조제1항제5호).

나. 주택성능개선지원구역으로 지정된 것으로 의제되는 대상을 현행 ‘도시재생활성화계획이 수립된 지역’에서 ‘도시재생전략계획 등에 따라 지정된 도시재생활성화지역’으로 함(안 제6조제2항제1호).

#### 4. 참고사항

가. 관련 법령 : 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」

나. 예산 조치 : 해당사항 없음 (비용추계 비대상사유서 별첨)

다. 기 타 : 신·구조문 대비표

#### 5. 검토의견

○ 이 개정조례안은 첫째, 도시재생위원회(이하 “위원회”)의 심의를 거쳐 지정할 수 있는 주택성능개선지원구역(이하 “성능개선구역”)의 대상 범위를 확대하고, 둘째, 위원회의 심의를 거치지 아니하고 성능개선구역으로 지정된 것으로 의제되는 대상(이하 “당연 성능개선구역”)을 변경하려는 것으로 이상훈·이경선 의원이 공동 발의하여 2019년 8월 13일 우리위원회에 회부됨.

○ 먼저, ‘우리동네살리기’<sup>1)</sup>는 동네 단위의 주민생활 밀착형 공공시설

---

1) 생활권 내에 도로 등 기초 기반시설은 갖추고 있으나 인구유출, 주거지 노후화로 활력을 상실한 소규모 저층 주거밀집지역에 대해 소규모주택 정비사업 및 기초생활인프라 공급 등으로 마을공동체 회복을 목적으로 하는 사업임.(국토교통부, `19년 하반기 도시재생 뉴딜사업신청 가이드라인, 2019.7.4., p.14.)

우리동네살리기는 「국가균형발전 특별법」 제34조제2항제1호에 따라 국가균형발전특별회계를 활용하여 예산을 지원하는 사업 중 하나이며, 도시재생활성화지역으로 지정되지 않았다 하더라도 쇠퇴요건을 충족할 경우 도시재생뉴딜사업 공모사업 신청이 가

을 신속히 공급하기 위해 기존 도시활력증진지역 개발사업<sup>2)</sup>을 활용하여 2017년에 도시재생 뉴딜사업의 한 유형<sup>3)</sup>(붙임 참조)으로 추가되었음.

- 우리동네살리기의 성능개선구역 추가는 집수리 지원사업 활성화를 통해 이 사업의 목적인 노후한 저층 주거밀집지역의 주거환경개선과 마을공동체 회복에 기여하려는 취지임.
- 당연 성능개선구역으로 포함하지 않은 사유는 우리동네살리기가 국토교통부의 대상지 선정 및 실행계획 승인 절차를 거쳐 시행되는 사업이기는 하나, 서울시의 도시재생전략계획(이하 “전략계획”)이나 도시재생활성화계획(이하 “활성화계획”)처럼 시의회 의견청취와 도시재생위원회(이하 “위원회”) 심의를 거치지 않기 때문에 성능개선구역 지정시 위원회의 심의 장치를 뚫으로써, 지정 및 지원<sup>4)</sup>의 타당성을 확보하기 위한 것으로 이해됨.

---

능하며, 활성화지역으로 지정하면 주택도시기금 용자 등 국비 50억원의 지원이 가능함.

2) 도시활력증진지역(이하, ‘도활지역’)은 특별시·광역시의 군·구 및 시 지역 등 도농복합시를 제외한 지역으로 서울시 전역이 도활지역이고, 도활지역 개발사업(이하, ‘도활사업’)은 국가 50%(자치구 50%) 매칭펀드 방식으로 수행되며 포괄보조금의 성격으로 개소 당 국비 1~30억원이 지원됨. 서울시는 2010년부터 2017년까지 매년 도활지역을 지정해 왔으나, 2018년부터는 지정된 곳이 없음.

3) 도시재생 뉴딜사업은 대상지역의 상황과 여건, 사업규모 등에 따라 우리동네살리기(소규모 주거, 5만㎡이하), 주거지지원형(주거), 일반근린형(준주거), 중심시가지형(상업), 경제기반형(산업), 5개 유형으로 구분됨.

4) 주택성능구역에서는 집수리 공사비 보조 및 용자가 가능하나, 주택성능구역외 지역은 용자만 가능함(조례 제7조 및 9조).

- 서울시의 경우 2018년 8월 동대문구 제기동 67번지 일원(49,800 m<sup>2</sup>)과 금천구 독산1동(56,611m<sup>2</sup>)이 우리동네살리기 뉴딜사업에 선정되었고, 이 중 독산1동은 뉴딜사업 실행계획을 수립하여 국토교통부의 승인을 받아(19.7.22) 사업을 추진 중에 있음.

○ 한편, 현재 당연 성능개선구역으로 보도록 한 지역 중 하나인 “활성화계획이 고시된 지역”을 “전략계획에서 도시재생활성화지역(이하 “활성화지역”)으로 지정된 지역”으로 변경하려는 것은 활성화 지역 지정 후 활성화계획 수립 및 고시까지 상당한 기간(약 2년)이 소요되어, 재생사업 목적 중 하나인 주거환경개선 조기 달성에 장애가 되기 때문임.

현 행	개 정
<b>① 위원회 심의후 지정</b>	
(사용승인 후 20년 이상, 저층주택 60% 이상인 경우) △ 관리형 주거환경개선사업 예정 구역 △ 해제된 정비구역 △ 경관지구 및 고도지구 △ 골목길재생지역 △ 구청장 요청지역	△ 현행과 같음 △ 국토교통부 우리동네살리기 뉴딜사업에 선정된 지역 (추가)
<b>② 당연 성능지원구역</b>	
1. <u>활성화계획 고시된 지역</u> 2. 관리형주거환경개선지구 고시구역	1. <u>전략계획(법 제12조), 도시재생선도지역(법 제33조) 및 특별재생지역(법 제35조)으로 지정된 지역</u> 2. 현행과 같음

또한, ‘도시재생선도지역’과 ‘특별재생지역’으로 지정된 지역도 당연 성능개선구역으로 추가하려는 것은 도시재생선도지역으로 지정된 경우 도시재생전략계획이 변경<sup>5)</sup>된 것으로 보도록 하고, 특별재생지역으로 지정된 경우 도시재생활성화계획이 수립<sup>6)</sup>된 것으로 보도록 한 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」(이하 “도시재생법”) 규정에 따른 것임. 이들 지역의 당연 성능개선구역으로의 지정은 이미 위원회의 심의를 거쳐 지정된 만큼 이중(二重) 절차 지양을 통한 사업의 조기 추진을 위해 바람직하다 사료됨.

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

5) 국토교통부장관은 도시재생이 시급하거나 도시재생사업의 파급효과가 큰 지역을 직접 또는 전략계획수립권자의 요청에 따라 도시재생선도지역으로 지정할 수 있으며(도시재생법 제33조 제1항), 전략계획수립권자는 제33조에 따라 지정된 도시재생선도지역에 대하여 도시재생전략계획의 수립 여부와 관계없이 도시재생활성화계획을 수립할 수 있다. 다만, 도시재생전략계획이 수립된 지방자치단체의 경우에는 도시재생전략계획이 변경된 것으로 본다(도시재생법 제34조제1항).

6) 국토교통부장관은 「재난 및 안전관리 기본법」에 따른 특별재난지역으로 선포된 지역 중 국토교통부장관이 정하여 고시하는 금액 이상의 대규모 재난 피해가 발생한 지역으로서 일정요건을 충족하는 지역을 전략계획수립권자의 요청에 따라 특별재생지역으로 지정할 수 있다. 이 경우 특별재생지역은 제13조제4항에도 불구하고 도시재생활성화지역으로 지정된 것으로 본다(도시재생법 제35조제1항).

**붙임**

**도시재생 뉴딜사업 사업 유형별 특징**

**< 사업유형별 특징 >**

구분	주거재생형		일반근린형	중심시가지형	경제기반형
	우리동네살리기	주거지지원형			
법정 유형	-	근린재생형			도시경제 기반형
사업추진·지원 근거	국가균형발전 특별법	도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법			
활성화계획 수립	필요시 수립 (기금 활용 등)	수립 필요			
균특회계 계정	지역자율 (시군구자율편성)	지역지원			
사업규모	소규모 주거	주거	준주거, 골목상권	상업, 지역상권	산업, 지역경제
대상지역	소규모 저층 주거밀집지역	저층 주거밀집지역	골목상권과 주거지	상업, 창업, 역사, 관광, 문화예술 등	역세권, 산단, 항만 등
기반시설 도입	주차장, 공동 이용시설 등 기초생활인프라	골목길정비+ 주차장, 공동 이용시설 등 기초생활인프라	소규모 공공·복지·편의시설	중규모 공공·복지·편의시설	중규모 이상 공공·복지·편의시설
권장면적	5만㎡ 내외	5~10만㎡ 내외	10~15만㎡ 내외	20만㎡ 내외	20~50만㎡ 내외
국비지원 /집행기간	50억원 /3년	100억원 /4년		150억원 /5년	250억원 /6년

**< 국비지원에 따른 지방비 대응투자(예시) >**

구분	우리동네살리기	주거지지원형, 일반근린형	중심시가지형	경제기반형	
국비지원액 (40~60%)	50억원	100억원	150억원	250억원	
지방비 대응투자	60%	75억원	150억원	225억원	375억원
	50%	50억원	100억원	150억원	250억원
	40%	33.34억원	66.67억원	100억원	166.67억원